

PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

1 Mai 2019

Yn bresennol: Cynghorydd R Owens (Cadeirydd)

Mr A Archer, Cynghorydd P Baker, Mrs D Clements, Cynghorydd K Doolin, Cynghorydd M Evans, Cynghorydd P Harries, Mrs G Hayward, Dr R Heath-Davies, Mrs J James, Cynghorydd M James, Cynghorydd P Kidney, Cynghorydd PJ Morgan, Dr RM Plummer, Mr AE Sangster, Cynghorydd A Wilcox, Cynghorydd M Williams a'r Cynghorydd S Yelland

[Parc Llanion, Doc Penfro 10.00am –1.40pm; 2.00pm - 2.40pm]

Pan wnaeth y cyfarfod ail-ymgynnull am 2.40pm y rhai a oedd yn bresennol oedd: Cynghorydd R Owens (Cadeirydd), Cynghorydd P Baker, Cynghorydd D Clements, Cynghorydd P Harries, Mrs G Hayward, Cynghorydd M James, Cynghorydd P Morgan, Dr R Plummer, Mr AE Sangster, Cynghorydd M Williams a'r Cynghorydd S Yelland.

1. Ymddiheuriadau

Doedd yna ddim ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. Datgelu buddiant

Datgelodd yr Aelod(au)/Swyddog(ion) canlynol fuddiant yn y cais (ceisiadau) a/neu'r mater(ion) y cyfeirir atyn nhw isod:

Cais a Chyfeirnod	Aelod(au)/Swyddog(ion)	Gweithred
<i>Cofnodion 6(a)isod</i> NP/18/0439/FUL Addasu'r capel gwag presennol i 2 uned o lety preswyl – Thomas Memorial	Cynghorydd P Baker	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod
Congregational Church, Stryd Fawr, Saundersfoot	Cynghorydd M Evans	Aros yn y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod gan gymryd rhan lawn yn y trafod
<i>Cofnodion 6(b)isod</i> NP/18/0502/FUL Newid defnydd yr adeilad presennol, gan gynnwys newidiadau mewnol a dymchwel yr estyniad unllawr	Cynghorydd P Baker Mr AE Sangster	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod
	Cynghorydd M Evans	Aros yn y cyfarfod tra roedd y cais yn



presennol (ochr y gorllewin a'r gogledd) a'r caban wrth yr iet. Codi estyniad i ochr orllewinol yr adeilad (trillawr gan gynnwys to i'r un uchder â'r adeilad presennol) ac estyniad arfaethedig i'r trychiad gogleddol, (un llawr), i ddarparu canolfan ymwelwyr, gofod arddangos yn ogystal â gofod storio/arddangos/masnachol hyblyg. Gofod arfaethedig i gynnal achlysuron yn ogystal ag unedau masnachol bychan (pymtheg), gwelliannau ar gyfer mynediad cerbydau a cherddwyr a thirweddu - Adeilad Glo, Teras Cambrian, Saundersfoot,

cael ei drafod gan gymryd rhan lawn yn y trafod

Cofnodion 6(c)isod
NP/18/0687/FUL

Y bwriad i sefydlu

Canolfan Sgwner

Arfordirol (defnydd

cymysg ar gyfer addysg, lle i gynnal

arddangosfeydd/deunydd

d esboniadol am

dreftadaeth, cynnal

cyfarfodydd a

chyfleusterau lluniaeth,

dosbarthiadau defnydd

D1 ac A3 – Llwyfan

Achlysuron, Yr Harbwr,

Saundersfoot

Cynghorydd P Baker
Mr AE Sangster

Cynghorydd M Williams
Cynghorydd M Evans

Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod

Aros yn y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod gan gymryd rhan lawn yn y trafod

Cofnodion 6(d)isod
NP/19/0207/DOC

Cynghorydd P Baker
Mr AE Sangster

Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn



Rhyddhau amod 6 o NP/16/0170/FUL - Jones & Teague, Yr Harbwr, Saundersfoot	Cynghorydd M Williams Cynghorydd M Evans	cael ei drafod Aros yn y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod gan gymryd rhan lawn yn y trafod
<i>Cofnodion 6(e)isod</i> NP/18/0622 Datblygiad defnydd cymysg i gynnwys 32 o unedau marchnad agored, 7 o unedau fforddiadwy, unedau menter wledig, system gwresogi biomas i'r ardal, system trin carthion, ac uwchraddio'r seilwaith cysylltiedig – Home Farm, Broad Lane, Lawreni	Mr AE Sangster Cynghorydd P Harries Cynghorydd D Clements	Aros yn y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod gan gymryd rhan lawn yn y trafod Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod
<i>Cofnodion 6(f)isod</i> NP/18/748/FUL Addasu'r adeilad gwag presennol i ymestyn y bragdy ar y llawr gwaelod a newid defnydd y llawr cyntaf i ddefnydd A3 – Y Tŷ Gwydr, Feidr Sarjant, Dinbych-y-pysgod	Cynghorydd M Evans	Gadael y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod
<i>Cofnodion 6(j)isod</i> NP/19/0113/FUL Addasiadau i'r iard flaen bresennol i greu lle parcio ychwanegol - Major House a Major Lodge, Stryd Gorllewin Uchaf, Trefdraeth	Cynghorydd P Harries	Aros yn y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod gan gymryd rhan lawn yn y trafod
<i>Cofnodion 6(k)isod</i> NP/19/0114/LBA Addasiadau i'r iard flaen	Cynghorydd P Harries	Aros yn y cyfarfod tra roedd y cais yn cael ei drafod gan



bresennol i greu lle
parcio ychwanegol -
Major House a Major
Lodge, Stryd Gorllewin
Uchaf, Trefdraeth

gymryd rhan lawn
yn y trafod

3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 6 Mawrth 2019 a'r 25 Mawrth 2019 i'w cadarnhau a'u llofnodi.

PENDERFYNWYD cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 6 Mawrth 2019 a'r 25 Mawrth 2019.

NODWYD.

4. Hawl i siarad yn y Pwyllgor

Hysbyswyd yr Aelodau gan y Cadeirydd bod rhybuddion priodol (cyn y dyddiad sydd wedi ei nodi) wedi dod i law oddi wrth bartion a oedd yn dymuno defnyddio eu hawl i siarad yn y cyfarfod y diwrnod hwnnw. Yn unol â phenderfyniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2011, rhoddir yr hawl i siaradwyr i annerch am bum munud. Fodd bynnag ar yr achlysur hwn, am fod mwy nag un person yn dymuno gwrthwynebu cais, byddid yn caniatáu dwy funud yr un iddyn nhw.

Ychwanegodd Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc oherwydd goblygiadau Rheoliadau Diogelwch Data Cyffredinol roedd yn ofynnol adolygu'r polisi'n ymwneud â'r hawl i siarad yn y Pwyllgor ac y byddai adroddiad yn cael ei gyflwyno yn un o gyfarfodydd y dyfodol o Awdurdod y Parc Cenedlaethol.

Mae'r partion sydd â diddordeb wedi'u rhestru isod gyferbyn â'u ceisiadau perthnasol ac yn y drefn yr oedden nhw'n annerch y Pwyllgor:

Rhif cyfeirnod	Cynnig	Siaradwr
NP/18/0439/FUL <i>Cofnod 6(a) cyfeir</i>	Addasu'r capel segur presennol i 2 uned o lety preswyl - Thomas Memorial Congregational Church, Stryd Fawr, Saundersfoot	Rowland Williams – gwrthwynebydd Cyng. Phil Baker - Cynghorydd Lleol Jes Beynon - ymgeisydd
NP/18/0502/FUL <i>Cofnod 6(b)</i>	Newid defnydd yr adeilad presennol, gan gynnwys	Rowland Williams (Ffrindiau)



<i>cyfeir</i>	newidiadau mewnol a dymchwel yr estyniad unllawr presennol (ochr y gorllewin a'r gogledd) a'r caban wrth yr iet. Codi estyniad i ochr orllewinol yr adeilad (trillawr gan gynnwys to i'r un uchder a'r adeilad presennol) ac estyniad arfaethedig i'r trychiad gogleddol, (un llawr), i ddarparu canolfan ymwelwyr, gofod arddangos yn ogystal â gofod storio/arddangos/masnachol hyblyg. Gofod arfaethedig cynnal achlysuron yn ogystal ag unedau masnachol bychan (pymtheg), gwelliannau ar gyfer mynediad cerbydau a cherddwyr a thirweddu - Adeilad Glo, Teras Cambrian, Saundersfoot	Saundersfoot) – gwrthwynebydd Ann Einon - gwrthwynebydd Phillip Evans/Michael Davies – ymgeiswyr
NP/19/0207/DOC <i>Cofnod 6(d)</i> <i>cyfeir</i>	Gollwng amod 6 o NP/16/0170/FUL - Jones & Teague, Yr Harbwr, Saundersfoot	Michael Davies – ymgeisydd
NP/18/0622/FUL <i>Cofnod 6(e)</i> <i>Cyfeir</i>	Datblygiad defnydd cymysg i gynnwys 32 o unedau marchnad agored, 7 o unedau fforddiadwy, unedau menter wledig, system gwresogi biomas i'r ardal, system trin carthion, ac uwchraddio'r seilwaith cysylltiedig – Home Farm, Broad Lane, Lawreni	Stephen Oates – gwrthwynebydd Wayne Reynolds – asiant
NP/18/0766/FUL <i>Cofnod 6(g)</i> <i>Cyfeir</i>	Estyniad a gwaith addasu i'r tŷ mas presennol i greu uned byw/gweithio i gynnwys oriel/gweithdy ar y llawr gwaelod (defnydd B1)	Jeremy Barton - ymgeisydd



ac estyniad llawr cyntaf i
greu llety preswyl ategol yn
gysylltiedig â'r defnydd B1—
Adeilad gyferbyn i Tŷ Mawr,
Solfach

5. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau

Roedd adroddiad diweddariad y Cyfreithiwr yn ddiweddar yn crynhoi swyddogaeth y Pwyllgor oddi fewn i'r gyfundrefn gynllunio, yn amlinellu pwrpas y gyfundrefn gynllunio ac ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu, dyletswydd yr Awdurdod i gyflawni datblygiadau cynaliadwy, ystyriaethau hawliau dynol, canllawiau'r Awdurdod i aelodau ynghylch penderfyniadau yn y pwyllgor, a hefyd yn gosod allan rhai amgylchiadau lle gellid gosod costau yn erbyn yr Awdurdod mewn apêl.

NODWYD

6. Adroddiad Ceisiadau Cynllunio

Bu'r pwyllgor yn ystyried adroddiadau manwl yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, ynghyd ag unrhyw ddiweddariadau a adroddwyd ar lafar ar y diwrnod ac sydd wedi'u cofnodi isod. Penderfynodd y Pwyllgor y ceisiadau yn y modd canlynol (*nodir y penderfyniad ynghylch pob un yn dilyn y manylion a nodir am y cais perthnasol*):

[Datgelodd y Cyngorydd P Baker ddiddordeb yn y cais canlynol ac esboniodd y byddai'n siarad ynglŷn â'r cais yn rhinwedd ei swydd fel Cyngorydd Sir. Gadawodd y cyfarfod wedyn gan ddychwelyd dim ond i siarad, a gadael drachefn.]

- (a) CYFEIRNOD: NP/18/0439/FUL
YMGEISYDD: Mr D Beynon, Monkstone Bay Development
CYNNIG: Addasu'r capel segur presennol i 2 uned o lety preswyl
LLEOLIAD: Thomas Memorial Congregational Church, Stryd Fawr, Saundersfoot

Atgoffwyd yr Aelodau bod caniatâd cynllunio wedi'i roi ym mis Ionawr 2015 ar gyfer newid defnydd o'r capel i annedd sengl, newid defnydd o ran o'r llawr cyntaf o'r Mans o Ddosbarth A2 i breswyllo a chodi annedd yng nghefn y capel, a rhan-ddymchwel y Mans a'r capel i ddarparu lle parcio oddi ar y stryd a gwaith cysylltiol. Adroddwyd bod gwaith ar y gweill ar y safle. Roedd y cais cynllunio cyfredol yn cynnig isrannu'r capel i ffurfio dwy uned breswyl yn hytrach nag un uned breswyl fel roedd wedi'i ganiatáu o ganlyniad i'r cais gwreiddiol. Roedd y cais yn cynnwys diwygiadau i'r ffenestri a pheth gwaith cysylltiol y tu fas. Ystyriai'r swyddogion na fyddai'r lleoli na'r dylunio yn effeithio'n andwyol ar gymeriad yr adeilad, yr ardal oddi amgylch na'r eiddo gerllaw, ond, fodd



bynnag, roedd yna wrthwynebiadau polisi lleol a chenedlaethol arwyddocaol i'r cynnig o ran darparu tai fforddiadwy, am nad oedd y cais cyfredol yn cynnwys mecanwaith i sicrhau cyfraniad ariannol priodol tuag at dai fforddiadwy, fel sydd yn ofynnol o dan Bolisi 45 Cynllun Datblygu Lleol a'r Cyfarwyddyd Cynllunio Ategol. Am y rheswm hwn argymhellid gwrthod y cais.

Y cyntaf o dri siaradwr oedd Mr Rowland Williams, Ysgrifennydd Ffrindiau Saundersfoot. Dywedodd nad oedd y Ffrindiau yn gwrthwynebu datblygu'r safle ond roedden nhw am bwysleisio pwysigrwydd diogelu'r statws Ardal Gadwraeth yng nghalon y pentref. Wrth amlinellu hanes cryno'r adeilad hysbysodd y Pwyllgor bod yr adeilad wedi'i gwblhau yn 1834 ac felly dyma'r capel cyntaf yn y pentref. Roedd y Ffrindiau yn gwerthfawrogi'r angen am ddefnydd newydd i'r adeilad ond roedden nhw'n chwynych adferiad mwy cydymdeimladol a fyddai'n cadw'r tu blaen hanesyddol cymaint â phosib oherwydd pwysigrwydd y safle oddi fewn i'r pentref a hanes yr adeilad ei hun.

Dychwelodd y Cynghorydd P Baker wedyn i annerch y Pwyllgor. Dywedodd ei fod yn cefnogi Mr Beynon, a oedd yn ddatblygwr uchel ei barch a oedd wedi cwblhau'n llwyddiannus codi adeilad yng nghefn safle'r cais presennol a oedd wedi cynnig cryn heriau technegol. Nododd mai'r mater ar gyfer yr Aelodau i'w ystyried y diwrnod hwnnw oedd y cyfraniad tuag at dai fforddiadwy. Esboniodd nad oedd yn ofynnol i'r datblygiad gwreiddiol roi cyfraniad am ei fod wedi methu'r prawf dichonolrwydd, ond, fodd bynnag, yn ystod y cyfnod adeiladu ar y safle roedd yr ymgeisydd wedi teimlo y byddai addasu yn ddwy uned yn fwy priodol na dim ond un uned. Yn dilyn trafodaeth roedd swyddogion yr Awdurdod wedi cynghori y byddai cyfraniad yn ofynnol ar un o'r tair (ennill net) uned ar y safle ac awgrymwyd y dylid cymryd cyfartaledd o'r ddwy uned newydd arfaethedig. Roedd y wybodaeth wedi'i anfon at y Prisiwr Dosbarth, ar gost yr ymgeisydd, a oedd wedi asesu nad oedd cyfraniad yn daladwy. Mynnai fod yr Awdurdod wedyn wedi ceisio ail fwrw golwg ar y broses yn ôl-weithredol ac yn awr yn gofyn am gyfraniad o £13,000. Roedd yr ymgeisydd, mewn e-bost at y Prif Weithredwr y diwrnod cynt, wedi cynnig £5,000 mewn ymgais i wneud peth cynnydd, ac roedd y Cynghorydd Baker fodd bynnag yn annog Aelodau i gefnogi safbwynt y Prisiwr Dosbarth a chymeradwyo'r cais heb dalu cyfraniad.

Y siaradwr olaf oedd yr ymgeisydd, Mr Jes Beynon. Esboniodd ei fod wedi prynu'r adeilad gwag ym mhentref ei gynefin yn 2012 a'i fod wedi rhoi ei oll, yn ogystal â chryn fuddsoddiad, i'r prosiect. Roedd y ddwy uned gyntaf wedi'u gwerthu yn 2018 ond ar hyn o bryd roedden nhw'n wag. Er gwaethaf y ffaith eu bod wedi'u gwerthu am fwy na'r disgwyl roedd y gor-sw m gweithredu yn dal yr un fath oherwydd yr oedi o ran amser a chostau. Roedd y penderfyniad wedi'i wneud wedyn i isrannu'r



capel ac roedd cais wedi'i gyflwyno. Cyfeiriodd Mr Beynon wedyn at ei e-bost a ddanfonwyd at y Prif Weithredwr a grybwyllwyd ynghynt, a soniodd bod ei rwystredigaeth yn ôl pob tebyg ynglŷn â'r broses wedi'i adlewyrchu yn y testun. Fodd bynnag, o gadw at y ffeithiau, nododd fod yr adborth cyn-ymgeisio a dderbyniodd yn llawn croesddweud, ac roedd yr 'archwilydd allanol' wedi dyfarnu nad oedd cyfraniad i'w dalu. Doedd y dyfarniad hwn ddim wedi'i dderbyn gan yr Awdurdod ac fe ddywedwyd wrtho fod angen cyfraniad o £13,000 er ei fod yn teimlo nad oedd hwn wedi'i gyfiawnhau. Ym mis Chwefror eleni cyfaddefodd yr Awdurdod eu bod wedi cam-reoli'r broses a bod cyfraniad yn dal yn ofynnol. Teimlai Mr Beynon bod yna gwestiynau yn dal heb eu hateb am nad oedd y broses wedi'i diffinio'n eglur. Nododd ei fod wedi cytuno i dderbyn adroddiad y Prisiwr Dosbarth waeth beth fyddai ei gasgliad, ond, fodd bynnag, roedd nawr wedi rhoi cynnig gwirfoddol gerbron ac roedd yn dal at y cynnig hwnnw.

Atebodd y Cyfarwyddwr gwestiwn a ofynnwyd gan un Aelod nad oedd ymateb wedi'i roi i gynnig Mr Beynon. Nododd hithau hefyd bod yr Awdurdod wedi cynnig ad-dalu'r ffi o £780 roedd Mr Beynon wedi'i dalu i'r Prisiwr Dosbarth am fod hwn wedi'i gomisiynu'n anghywir gan yr Awdurdod am ei fod yn seiliedig ar ddichonolrwydd dim ond dwy uned a fyddai'n cael eu creu wrth isrannu'r capel, yn hytrach na'r ffordd gywir, yn seiliedig ar y tair uned ar y safle cyfan. Nododd hefyd bod Mr Beynon wedi derbyn cyngor gan swyddogion ac y byddai APCP yn barod i dalu ffi'r Prisiwr Dosbarth am waith pellach i asesu'n gywir ddichonolrwydd y safle cyfan er mwyn bwrw mlân â'r cais. Fodd bynnag roedd Mr Beynon wedi gwrthod darparu gwybodaeth ar gyfer gwneud yr asesiad o'r newydd. Eglurodd hefyd nad oedd cynnig Mr Beynon o £5,000 fel cyfraniad tai fforddiadwy yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Ychwanegodd y cyfreithiwr, Mr Huw Williams, ei fod yn cytuno â'r swyddog am fod yr Awdurdod am symud ymlaen ar sail swm wedi'i bennu mewn dull priodol yn unol â pholisi ac na ddylai hyn gael ei wneud mewn dull negydu rhywsut rhywsut, heb anghofio am y gwallau yn y broses flaenorol.

Roedd rhai Aelodau yn anghytuno â'r Cyfarwyddwr, gan ystyried y cynnig o £5,000 yn gynnig derbyniol ac yn ffordd bragmataidd o symud ymlaen ac fe gafodd cynnig ei roi gerbron yn cymeradwyo'r cais ac i dderbyn y cynnig o £5,000 ac fe gafodd ei eilio. Am fod yr argymhelliad yn groes i argymhelliad y swyddog, cynghorodd y Cyfarwyddwr ar sail mater o bolisi pur, y byddai'n cyflwyno cyfnod 'oedi'. Yn unol â'r Polisi fe ofynnodd y Swyddog Monitro wedyn am resymau cynllunio dilys am fynd yn erbyn yr argymhelliad. Dywedwyd mai am na chafwyd trafodaethau na negydu gyda'r ymgeisydd ynghylch ei gynnig o £5,000 a bod y cynnig hwyr hwn yn ganlyniad camgymeriadau a wnaed gan yr Awdurdod. Cynghorodd y Cyfarwyddwr wedyn nad oedd hi'n ystyried hwn yn rheswm cynllunio dilys ac ychwanegodd y Cyfreithiwr ei bod yn bwysig gwahaniaethu rhwng



materion polisi a chamgymeriadau wrth benderfynu'r cais am fod gan yr ymgeisydd ddulliau gwahanol o sicrhau iawn yn y cyswllt hwn. O'r herwydd cynghorodd y Swyddog Monitro na ddylai'r Pwyllgor gynnal pleidlais ar y cynnig er iddo ychwanegu y medrai'r Aelodau bleidleisio fel roedden nhw'n dewis ond fe fyddai yna ganlyniadau o wneud hynny, fel roedd wedi'i osod allan yn adroddiad y Cyfreithiwr.

Doedd mo'r Aelodau i gyd yn cytuno y dylid derbyn y cynnig o £5,000 gan gyfeirio at bolisi eglur ynghylch gofynion cyfraniad fforddiadwy gydag unrhyw anghydfod ynghylch costau datblygiad, ac felly dichonoldeb cyfraniadau o'r fath, yn cael eu datrys gan y Prisiwr Dosbarth. Roedden nhw'n teimlo y dylai'r dull hwn gael ei ddefnyddio gyda chysondeb gan roi i'r ymgeisydd yr hawl i apelio yn erbyn gwrthodiad a dewis i ofyn am gostau pe bai'n teimlo bod yr Awdurdod wedi bod yn afresymol. Anghytunai Aelod arall gan gredu y byddai oedi arall o 6-8 mis yn ei gwneud yn anodd i'r ymgeisydd o ran ei fuddsoddiad hyd yma ac nad oedd hyn yn dderbyniol.

Tra roedd rhai Aelodau yn dweud y byddai'n well ganddyn nhw bleidleisio gyda'u calonnau cafodd cynnig ei roi gerbron i dderbyn argymhelliad y swyddogion o wrthod y cais ac fe gafodd ei eilio. Gofynnodd un Aelod am sicrwydd pe bai'r cais yn cael ei wrthod a'r ymgeisydd yn cyflwyno cais arall 'am ddim', y byddai'r Awdurdod wedyn yn cynnig talu am unrhyw brawf dichonolrwydd o'r newydd fel gweithred o ewyllys da. Atebodd y Cyfarwyddwr y gellid gwneud hynny pe bai'r Aelodau yn dymuno.

PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

- 1. Nid yw'r cais wedi llwyddo i gyfiawnhau'r diffyg mewn darpariaeth ariannol tuag at dai fforddiadwy. Mae'r cais felly yn aflwyddiannus o dan Bolisi 45 (Tai Fforddiadwy) Cynllun Datblygu Lleol a'r Cyfarwyddyd Cynllunio Ategol ar gyfer Tai Fforddiadwy (mabwysiadwyd 5 Tachwedd 2014) ac mae felly yn groes i'r cyfarwyddyd a geir oddi fewn i Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Tachwedd 2018).**



[Am eu bod wedi datgelu buddiant doedd y Cynghorydd P Baker a Mr AE Sangster ddim yn bresennol pan gafodd y tri chais canlynol eu hystyried]

- (b) CYFEIRNOD: NP/18/0502/FUL
YMGEISYDD: Mr M Davies, Comisiynwyr Harbwr Saundersfoot
CYNNIG: Newid defnydd yr adeilad presennol, gan gynnwys newidiadau mewnol a dymchwel yr estyniad unllawr presennol (ochr y gorllewin a'r gogledd) a'r caban wrth yr iet. Codi estyniad i ochr orllewinol yr adeilad (trillawr gan gynnwys to i'r un uchder â'r adeilad presennol) ac estyniad arfaethedig i'r trychiad gogleddol, (un llawr), i ddarparu canolfan ymwelwyr, gofod arddangos yn ogystal â gofod storio/arddangos/masnachol hyblyg. Gofod arfaethedig cynnal achlysuron yn ogystal ag unedau masnachol bychan (pymtheg), gwelliannau ar gyfer mynediad cerbydau a cherddwyr a thirweddu
LLEOLIAD: Adeilad Glo, Teras Cambrian, Saundersfoot

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am ei fod yn cael ei ystyried yn ddatblygiad o bwys. Roedd dwy ddeiseb ynghyd â thri ar ddeg o lythyron o wrthwynebiad, a deg llythyr o gefnogaeth, wedi dod i law gyda'r prif faterion wedi'u gosod allan a'u hateb yn yr adroddiad. Roedd nifer o lythyron ychwanegol o wrthwynebiad wedi dod i law ers ysgrifennu'r adroddiad ac roedd y rhain wedi'u dosbarthu i'r Pwyllgor cyn y cyfarfod.

Roedd y safle wedi'i leoli oddi fewn canol Saundersfoot fel roedd wedi'i ddiffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ac oddi fewn i Ardal Gadwraeth Saundersfoot. Roedd y cynigion a roddwyd gerbron yn dangos fod y cynllun hwn yn cynnwys cam 2 o nifer o gamau i ailddatblygu ardal harbwr Saundersfoot. Roedd y cais yn cynnwys defnydd cymysg o adeilad masnachol wedi'i fwriadu i ddarparu cyfleusterau cymunedol i'r ardal. Byddai'r cynllun yn arwain at wella'r Adeilad Glo, cynorthwyo i gynnal gweithgareddau gwaith yr harbwr a darparu gwelliannau i'r gweithgareddau masnachol a hamdden a fyddai'n ychwanegu at fywiogrwydd a hyfywedd Saundersfoot gyfan.

Roedd swyddogion o'r farn y byddai'r dyluniad arfaethedig yn cynnal a chyfoethogi'r cymeriad lleol tra byddai hefyd yn hyrwyddo dylunio modern ac arloesol a gellid ei gefnogi. Roedd hefyd yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran ei effaith ar gymeriad adeilad y Swyddfa Lo a gosodiad adeiladau rhestredig gerllaw, yn amodol ar gytuno ar fanylion trwy amod cynllunio ar gyfer y ffenestri arfaethedig, bargodydd a'r estyll tywydd.

O ran colli llecynnau agored, coed a'r wal ffin garreg bresennol roedd y swyddogion o'r farn tra roedd colli'r ardal gardd ddeheuol yn gwaredu



peth meddalu atyniadol yn y rhan hon o'r Ardal Gadwraeth, roedd y rhan fwyaf o'r llecyn agored yn cael ei gadw gan gynnwys yr ardd synhwyrdd. Roedd gofod agored ychwanegol hefyd wedi'i greu o fewn ardal yr harbwr dros y llifddor sydd yno ar hyn o bryd, ac roedd hyn wedi arwain at gynnydd cyffredinol o lecyn agored. Tra roedd colli rhai o'r coed yn siomedig roedd cadw/adleoli a phlannu coed ychwanegol yn yr arfaeth ar hyd y ffiniau deheuol a dwyreiniol, ac roedd hyn yn cael ei ystyried yn rhan allweddol o'r cynllun. Doedd colli'r wal garreg ddim yn cael ei ystyried o fod yn debygol o effeithio'n arwyddocaol ar yr Ardal Gadwraeth yn y lleoliad hwn, er nodwyd y byddai angen caniatâd Ardal Gadwraeth i'w dymchwel.

Terfynodd yr adroddiad trwy ddweud er gwaethaf y gwrthwynebiadau a ddaeth i law, ar ôl ystyried y polisiau sydd wedi'u cynnwys oddi fewn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) a Pholisi Cynllunio Cymru gyda'i bwys ar lunio lle; ac ar ôl cymryd sylw o'r holl faterion perthnasol ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn gydnaws ag amcanion y CDLI, gan fod y datblygiad yn cael ei weld fel modd o ddarparu defnydd masnachol newydd oddi fewn i ardal sydd wrthi'n cael ei hadfywio tra byddid yn cynnal y cymeriad lleol.

Y cyntaf o dri siaradwr oedd Mr Rowland Williams, Ffrindiau Saundersfoot, a gyfeiriodd at y perygl llifogydd ar y safle o ystyried materion twymo byd-eang a lefel y môr yn codi, gan nodi ei fod oddi fewn i barth llifogydd C2. Holodd Mr Williams pam fod y cais hwn yn cael ei argymhell i'w gymeradwyo pan oedd ceisiadau mewn lleoliadau tebyg yn Llanrath yn cael eu gwrthod.

Yr ail i siarad oedd Mrs Ann Einon. Darllenodd ddyfyniad o adroddiad "The Shared Heritage of Saundersfoot Bay" a ysgrifennwyd gan Joan Asby, yn 2014 a ddisgrifiai'r olygfa wrth ddod i mewn i Saundersfoot fel tywod a môr yn erbyn cefnlen o ardd gymunedol a'r harbwr - roedd hyn yn cyfleu awgrym gweledol o'r gorffennol diwydiannol ac economaidd. Yr hyn a oedd yn achos pryder iddi hi oedd colli'r llecyn porfa gwyrdd a'r muriau carreg oddi amgylch oedd mor boblogaidd gydol y flwyddyn yng ngolwg cerddwyr, seiclwyr a theuluoedd yn mwynhau picnic, hufen ia neu goffi, a'r wal garreg yn creu llecyn diogel. Nododd fod yr ardal ar gael i'w ddefnyddio am ddim. Roedd hefyd yn darparu cymesuredd dymunol gyda'r ardd synhwyrdd ar ochr arall yr Adeilad Glo a oedd yn llecyn tawelach gyda byrddau picnic. Roedd Mrs Einon yn amau'r angen am lecyn ychwanegol ar gyfer cynnal achlysuron am fod hyn eisoes wedi'i ddarparu yn y llecyn oedd wedi'i ddecio â choed ar draws llifddor yr harbwr.

Yn olaf siaradodd Mr Phillip Evans, Cadeirydd Comisiynwyr Harbwr Saundersfoot. Esboniodd ei fod y seithfed genhedlaeth o'i deulu i gael ei



eni ym Mhlwyf Issells a thra bod swyddi'r rhai oedd yn byw yn y pentref wedi newid dros y blynyddoedd, roedd y bobl ifanc bob amser wedi symud i ffwrdd; yn y degawdau diwethaf daeth cenhedlaeth o bobl wedi ymddeol yn eu lle. Roedd enillion wythnos o weithio llawn amser yn Sir Benfro'r isaf yng Nghymru ac roedd 23% o'r boblogaeth yn economaidd segur. Nododd y byddai'r prosiect yn creu 110 o swyddi newydd, yn cynnwys prentisiaethau a gofod ymwelwyr bywiog lle byddai pobl crefftau'n medru gweithredu mewn amgylchedd tebyg i 'Covent Garden'. Gobeithiai y byddai 'Sgwâr y Cefnfor' yn datblygu'n galon fywiog y pentref lle byddai mis Ionawr yr un mor bwysig â mis Awst o ran masnachu. Mewn partneriaeth gyda Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Penfro y datblygiad yn Saundersfoot oedd y mwyaf o'r holl raglenni yn Rhanbarth Bae Dinas Abertawe

Nododd Mr Evans bod y cynlluniau ar gyfer yr harbwr wedi'u datblygu dros oddeutu saith mlynedd ac yn ystod y cyfnod hwnnw roedd gan y Comisiynwyr bolisi drws agored, ac wedi croesawu aelodau o'r cyhoedd oedd yn pryderu gan esbonio iddyn nhw beth oedd y gwaith yn yr arfaeth. Trefnwyd dau ymarferiad ymgynghoriad cyhoeddus, yn 2015 a 2018. Roedd yr ymgeisydd wedi gwrando, wedi esbonio ac wedi addasu eu cynlluniau ac roedd yn teimlo bod y gefnogaeth gan fusnesau lleol wedi bod yn rhyfeddol. Y gobaith oedd y byddai'r datblygiad twristiaeth morol hwn o safon byd eang ac yn eiconig, ac fe anogodd y Pwyllgor i gefnogi'r argymhelliad. Ychwanegodd Mr Michael Davies ei fod yn dymuno diolch i'r grwpiau cymunedol oedd wedi cefnogi'r cais a nododd bod cryn drafod wedi bod gyda nhw cyn cyrraedd y fan hon.

Wrth chwennych eglurder holodd un Aelod am fanylion y ffigwr o 110 o swyddi newydd. Esboniodd Mr Evans y byddai hyn dros gyfnod cyfan datblygu'r harbwr ac yn cynnwys prentisiaethau yn y gweithdai peirianyddol, swyddi lletygarwch ac yn y 12 – 15 unedau siopau fyddai'n cael eu creu. Holwyd hefyd ynghylch colli'r llecyn gofod agored 'am ddim' ond nododd Mr Evans mai'r unig wahaniaeth fyddai gosod to dros y llecyn fel ei bod yn bosib ei ddefnyddio gydol y flwyddyn, a byddai'n parhau'n llecyn cymunedol

Roedd yr Aelodau yn parhau i bryderu ynghylch colli gofod gwyrdd ac fe holwyd y swyddogion p'un a oedd gwrthwynebiad y swyddog Coed a Thirlun wedi'i oresgyn ac fe'u cynghorwyd nad oedd. Eglurodd y swyddog cynllunio, mewn ymateb i bryderon Ffrindiau Saundersfoot, mai dim ond llety preswyl oedd ddim yn cael ei ganiatáu mewn ardal llifogydd C2, ac y gellid darparu ar gyfer mathau eraill o ddatblygiad. Codwyd materion hefyd yn ymwneud â goleuo, a chadw beiciau ac effaith yr unedau busnes newydd ar y busnesau cyfredol yn y pentref. Cynghorodd y swyddogion y gellid ychwanegu amodau ynghylch goleuo, a chadw beiciau a bod asesiad effaith masnachu wedi'i gyflwyno a bod y Tîm Polisi yn ystyried ei



fod yn ddigonol ac na fyddai'n achosi effaith andwyol. O ran adleoli'r coed presennol, cynghorodd y swyddog y byddai amodau arfaethedig 8 a 9 yn diogelu hyn. Ychwanegodd mai'r diffyg o ran gofod agored oedd y ddarpariaeth hamdden a chyfleusterau chwarae yn hytrach na gofod agored gwyrdd fel y cyfryw ac roedd y swyddogion yn fodlon na fyddai effaith andwyol arwyddocaol o ganlyniad i'r cais hwn.

Gofynnodd un o'r Aelodau ynghylch e-bost wrth Mr Hughes ynghylch colli golau byddai'n digwydd i breswylwyr eiddo yn Teras Cambrian. Esboniodd y swyddog y cyfrifiad a wnaed ac ystyriodd na fyddai effaith andwyol i ddefnydd preswyl ar y lloriau cyntaf nac uwchlaw.

Mynegodd un o'r Aelodau'r farn bod y cais wedi'i drin yn ofalus a gyda chydymdeimlad ac nad oedd yn anghydnaws â threftadaeth ddiwydiannol yr ardal, ac fe gynigiwyd yr argymhelliad wedyn ac fe gafodd ei eilio. Fodd bynnag roedd un Aelod yn dal yn bryderus ynghylch colli gofod gwyrdd a'r nifer sylweddol o wrthwynebiadau a dderbyniwyd ynghylch y datblygiad.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar gadw at amodau yn ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau, yn unol â'r Adroddiad Arolwg Ecolegol, darparu lluniadau manwl ar gyfer y ffenestri, estyll tywydd, bondoeau ac ymylon yr Adeilad Glo, cymeradwyo'r deunyddiau, Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, cynllun tirwedd, yn unol ag Asesiad Effaith Coedyddiaeth a Datganiad Dull, llygredd, oriau gweithredu, gwaredu gwastraff, draenio dŵr wyneb, archeoleg, goleuo a chadw beiciau.

[Gohiriwyd y Pwyllgor am gyfnod esmwytho byr cyn ystyried y cais nesaf]

- (c) CYFEIRNOD: NP/18/0687/FUL
YMGEISYDD: Mr M Davies
CYNNIG: Y bwriad i sefydlu Canolfan Sgwner Arfordirol (defnydd cymysg ar gyfer addysg, lle i gynnal arddangosfeydd/deunydd esboniadol am dreftadaeth, cynnal cyfarfodydd a chyfleusterau lluniaeth, dosbarthiadau defnydd D1 ac A3
LLEOLIAD: Llwyfan Achlysuron, Yr Harbwr, Saundersfoot

Adroddwyd bod y safle hwn yn ffurfio rhan o'r llwyfan achlysuron newydd ei gwblhau oddi fewn i Harbwr Saundersfoot a oedd wedi'i godi ar ben y llifddorau presennol. Roedd y cais yn chwennych cymeradwyaeth ar gyfer y Ganolfan Sgwner Arfordirol arfaethedig, ar ffurf cwch sgwner gyda mastiau a rigin cysylltiedig, a fyddai'n ofod defnydd cymysg yn darparu addysg, gofod arddangos/dehongli treftadaeth, cyfarfodydd a chyfleuster torri syched. Byddai gan gorff y llong orffeniad estyll graencoed tywyll ar y croen allanol wedi'i osod wrth feingefnau o ddur galfanedig gyda



chymysgedd o gladin sgrin glaw i'r croen mewnol a darnau gwydrog yn caniatáu golau ddydd naturiol i mewn i'r adeiledd. Byddai mynediad mewnol yn cael ei ddarparu trwy risiau gorddrws a lifft i'r llecyn dec uchaf a fyddai'n darparu gofod ychwanegol ar gyfer achlysuron a mynediad i rigin sefydlog.

Daeth y swyddogion i'r casgliad ar ôl ystyried y polisiâu cynllunio Lleol a Chenedlaethol, ac ar ôl talu sylw i'r holl ystyriaethau perthnasol, y byddai'r datblygiad yn darparu atyniad addysgiadol a thwristiaeth newydd oddi fewn i'r harbwr presennol tra diogelid y cymeriad lleol a heb effeithio ar breifatrwydd na mwynder cymdogion. O'r herwydd, ac yn amodol ar gyfres o amodau priodol, ystyrid bod y datblygiad yn dderbyniol a'r argymhelliad oedd cymeradwyo.

Ystyriai'r Aelodau bod hwn yn ddatblygiad cyffrous ac roedden nhw'n barod i gynnig yr argymhelliad ar gyfer ei gymeradwyo. Ond fe wnaethon nhw, fodd bynnag, nodi na fyddai'r harbwr yn llawn o gychod yn ystod misoedd y gaeaf ac y byddai'r adeiledd yn fwy amlwg, yn arbennig o safbwynt goleuo, ac yn y cyswllt hwn roedden nhw wedi'u plesio bod gwerthusiad o'r cynllun o wahanol safbwyntiau wedi'i wneud. Sicrhawyd y Pwyllgor gan y swyddog bod gorffeniadau dylunio manwl a deunyddiau wedi'u gosod allan mewn datganiadau dylunio oedd wedi'u cyflwyno ac felly wedi'u gwarchod gan amod arfaethedig 2. Gellid ychwanegu amod arall ynghylch goleuo ond, fodd bynnag, nododd bod yr harbwr eisoes wedi'i oleuo'n dda er mwyn diogelwch.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar gadw at amodau yn ymwneud ag amseru, yn unol â chynlluniau, parcio anabl, draenio a goleuo.

- (d) CYFEIRNOD: NP/19/0207/DOC
YMGEISYDD: Mr N Griffiths
CYNNIG: Gollwng amod 6 o NP/16/0170/FUL
LLEOLIAD: Jones & Teague, Yr Harbwr, Saundersfoot

Adroddwyd ei bod yn anarferol i ollwng amodau gael eu hystyried gan y Pwyllgor am eu bod fel arfer yn cael eu trin gan swyddogion o dan bwerau dirprwyo wedi'u caniatáu gan yr Awdurdod. Fodd bynnag roedd y rhestr o ddeunyddiau drafft a gyflwynwyd gan asiant yr ymgeisydd yn cynnig mai'r lliw arfaethedig ar gyfer y muriau allanol wedi'u rendro byddai RAL 5015 (glas tywyll) ac nid oedd y swyddogion wedi'u hargyhoeddi y byddai'n briodol, a gwnaed cais am ddefnyddio lliw ysgafnach RAL 5024. Am na ellid dod i gytundeb, roedd y mater, yn gwbl eithriadol, wedi'i gyflwyno gerbron y Pwyllgor i benderfynu, gydag argymhelliad y swyddog yn un o wrthodiad.



Anerchwyd y cyfarfod gan yr ymgeisydd, Mr Michael Davies, wedyn. Cytunodd fod y lliw yn agwedd sensitif o'r adeilad ac o ddilyn y bwriad o gyflawni datblygiad 'gwyrdd' eiconig a fyddai'n batrwm, roedd nifer o liwiau wedi'u hystyried. Roedd y glas a ddewiswyd yn cyfateb i eiddo logo'r Ganolfan Ryngwladol. Roedd hwn yn lliw cryf dirgrynol a fyddai'n rhoi hwb i'r dyluniad, ac o'i gyfuno â'r cladin to a'r garreg byddai'n tynnu sylw at yr adeilad ei hun. Nododd bod nifer o adeiladau yn y pentref wedi'u peintio mewn liwiau dirgrynol ac fe ddosbarthodd rhai delweddau ohonyn nhw. Tra roedd yn deall natur sensitif y safle roedd yn teimlo y byddai'r lliw cryf a oedd wedi'i ddewis yn rhoi teimlad eiconig i'r adeilad. Cadarnhaodd Mr Davies hefyd mai hwn oedd y cyntaf o nifer o Ganolfannau Arfordirol o amgylch Cymru ac y byddai'r brandio'n cael ei ail-adrodd ymhob un o'r rhain.

Cytunodd yr Aelodau bod hyn yn ddatblygiad eiconig a nodwyd bod manylion y dylunio a'r deunyddiau'n bwysig o ran rheoli effaith datblygiadau, ond, fodd bynnag, roedden nhw'n siomedig na fu cyfaddawd. Atebodd y swyddogion trwy ddweud gan fod hwn yn adeilad cyhoeddus mewn lleoliad eiconig roedden nhw wedi ystyried mai'r datrysiad cyfaddawd fyddai i'r glas tywyllach a oedd yn y logo gael ei ddefnyddio i 'dynnu sylw' at elfennau o'r cynllun. Ystyriwyd o ran termau dylunio bod liwiau tywyll ar y cyfan yn gweithio'n well tuag at rannau gwaelod adeilad ac yn yr achos yma roedd y cladin wedi'i liwio i'w ganfod tuag at ben uchaf yr adeilad uwchben rhannau o garreg a phren. Yn anffodus yn y cyd-destun hwn doedd cyfaddawd ddim yn bosib am fod yr ymgeisydd wedi dewis lliw yn benodol i gyfateb i eiddo'r brandio yn hytrach nag ystyried y dyluniad, yr ardal gadwraeth a'r amgylchedd hanesyddol.

PENDERFYNIAD Gwrthod y ddarpariaeth o RAL 5015 (glas tywyll) a mynegi ffafriaeth o ddefnydd o baent RAL 5024 (glas ysgafnach) ar yr elfennau wedi'u rendro o'r adeilad arfaethedig yng nghyswllt gollwng amod 6 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio NP/18/0141/S73.

[Datgelodd y Cynghorydd D Clements fuddiant yn y cais canlynol a gadawodd y cyfarfod tra roedd o dan ystyriaeth]



- (e) CYFEIRNOD: NP/18/0622/FUL
YMGEISYDD: Mr Lort-Phillips, Lawrenny Developments Ltd
CYNNIG: Datblygiad defnydd cymysg i gynnwys 32 o unedau marchnad agored, 7 o unedau fforddiadwy, unedau menter wledig, cynllun gwresogi biomas i'r ardal, cynllun trin carthion, ac uwchraddio'r seilwaith cysylltiedig
LLEOLIAD: Home Farm, Broad Lane, Lawreni, Cilgeti

Adroddwyd bod y cais hwn yn cynnig datblygiad cymysg o ddatblygiad preswyl, datblygiad masnachol a sied cynllun gwresogi biomas. Roedd rhan o safle'r cais yn safle tai wedi'i ddynodi oddi fewn i'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) a byddai hwn yn cynnwys y cynnig o 32 o dai marchnad agored ac un tŷ fforddiadwy yn cael ei reoli gan y tîrffeddiannwr. Byddai'r chwe uned breswyl fforddiadwy a gynigir yn cael eu rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, yr unedau masnachol a'r sied gwresogydd biomas ar dir y tu fas i'r dynodiad CDLI. Byddai'r anheddau arfaethedig yn gymysgedd o ddau ac un llawr a hanner gyda gerddi preifat cysylltiedig â pharcio cerbydau ynghyd â sgwâr cymunedol wedi'i leoli'n ganolog oddi fewn i'r safle preswyl.

Yn y cyfarfod adroddwyd o ran y gwrthwynebiad yn ymwneud â pherchnogaeth tir a amlinellwyd yn yr adroddiad, roedd yr ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon bod y tir yn ei berchnogaeth; roedd materion tresmasu y tu hwnt i orchwyl gwaith y Pwyllgor. Adroddwyd hefyd bod y Swyddog Coed yn fodlon o ran y tirweddu arfaethedig er ei fod wedi gofyn am newid geiriad amod 9 i ddarparu parthau diogelu coed a chloddiau.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Mr Stephen Oates a oedd yn byw gyferbyn i'r cynllun ac fe gynghorodd ei fod hefyd yn siarad ar ran cymydog arall sef Michelle Williams. Esboniodd ei fod yn gyn-Bennaeth Priffyrdd a Thrafnidiaeth Awdurdod Unedol ac yn gyfarwydd â chynlluniau mawr o'r fath. Ei bryder cyntaf oedd maint y datblygiad gan nodi mai'r dynodiad oedd ar gyfer 30 o unedau a bod y cais yn nodi 39 o unedau a fyddai'n cynyddu maint Lawreni 40%. Credai y byddai hyn yn achosi trafferthion cydlynad cymdeithasol, yn arbennig am ei bod yn ystâd breifat heb hawl mynediad i'r boblogaeth leol, gan gynnwys mynediad i'r sgwâr cymunedol. Nododd hefyd am ei fod yn gynllun preifat ni fyddai gan y preswylwyr fodd o gysylltu â Dŵr Cymru pe bai'r garthffosiaeth wedi blocio na chwaith modd o gysylltu â'r Awdurdod Priffordd pe bai anawsterau gyda'r ffyrdd. Ei bryder pennaf, fodd bynnag, oedd y drafnidiaeth am ei fod yn rhagweld y byddai'r rhan fwyaf o'r drafnidiaeth yn dod trwy'r pentref, a dadleuai mai'r fynedfa newydd i'r ystâd ddylai fod y brif fynedfa i'r datblygiad. Roedd un o'r mynedfeydd presennol gyferbyn i'w dŷ a byddai gan hwn led o 2.7m mewn un man o gymharu â'r 4.1m



sy'n cael ei argymhell yn y Llawlyfr ar gyfer Strydoedd. Roedd hefyd yn credu bod y gyffordd rhwng y ffordd hon a Broad Lane heb fod o safon dderbyniol. Tra roedd yr ymgeisydd wedi cynnig culhau'r ffordd gerbydau i'r gogledd o'i eiddo i atal trafnidiaeth i gyfeiriad y de, a darpariaeth o gynllun 'dim dychwelyd', doedd cynllun unffordd ddim wedi'i greu, a doedd e ddim yn credu bod y cynigion yn ddichonadwy.

Roedd cymydog Mr Oates, Michelle Williams, yn pryderu ynghylch lefelau'r safle a thremio dros y Sgubor Hir bresennol. Credai y byddai'r rhanguddio sydd wedi'i gynnig yn aneffeithiol a doedd yna ddim rheolaeth dros gynnal a chadw'r coed oedd wedi'u plannu mewn gerddi preifat. Dywedodd hefyd bod y cyfeiriad at gyfamodau cyfyngol a nodwyd gan wrthwynebwyr yn gywir am ei fod wedi gweld y rhain dros ei hun.

Yr ail siaradwr oedd Wayne Reynolds, yr asiant. Cymeradwyodd y swyddogion am baratoi adroddiad cynhwysfawr ac esboniodd ei bod wedi cymryd cryn amser i baratoi a chyflwyno'r cynllun presennol, oedd wedi'i fwriadu i ddiogelu'r Parc Cenedlaethol a phentref Lawreni. Roedd y cynllun wedi bod yn destun cystadleuaeth bensaernïol genedlaethol ac wedi'i ddisgrifio gan Gomisiwn Dylunio Cymru fel patrwm o gynllun. Nododd Mr Reynolds bod yr ystad wedi ymrwymo i'r pentref, ac wedi sicrhau ceblau ffibrau optig i'r pentref a thrwy ddarparu sgwâr newydd i gynnal achlysuron pentrefol, y cynllun biomas ac adeileddau eraill.

Mewn ymateb i gwestiwn wrth yr Aelodau ynghylch mynediad i'r sgwâr cymunedol esboniodd Mr Reynolds na fyddai'r un o'r ffyrdd nad oedd wedi'u mabwysiadu wedi'u cyfyngu fel y cyfryw. Awgrymodd y gellid ychwanegu paragraff i'r cytundeb S106 i ddiogelu mynediad cyhoeddus i'r sgwâr arfaethedig. O ran mynediad cerbydau i'r datblygiad esboniodd bod y mynediad newydd wedi'i ychwanegu yn dilyn yr ymarferiad ymgynghori. Byddai'r fynedfa bresennol a nodwyd gan y gwrthwynebydd yn agos i fan parcio ac ar hyn o bryd yn cael ei defnyddio'n helaeth gan drafnidiaeth fferm. Y gobaith oedd y byddai'r fynedfa newydd yn gorfodi peth trafnidiaeth i ffwrdd o'r fangre ac y byddai man culhau ac roedd gosod rhybudd 'dim dychwelyd' ar y ffordd wedi'i awgrymu er mwyn lleddfu pryderon y gwrthwynebydd.

Gofynnodd Aelod arall p'un a fyddai gan yr unedau fforddiadwy 'gysylltiad lleol' ynghlwm ynddyn nhw. Atebodd Mr Reynolds y byddai'r eiddo ar gael ar rent ac roedd trafodaethau wedi awgrymu y dylai fod gan denantiaid gysylltiad lleol yn y lle cyntaf ond, fodd bynnag, byddai'r gwaith o'u gosod yn nwylo Cymdeithas Tai. Cadarnhaodd y swyddog cynllunio y byddai'r broses 'rhaeadru' lleol yn cael ei chymhwyso wrth ddewis preswylwyr i'r tai fforddiadwy.



Roedd y cwestiwn olaf yn ymwneud â'r math o fusnesau a ddisgwyliid yn yr unedau masnachol arfaethedig. Atebodd Mr Reynolds bod yna lefel arwyddocaol o ddiddordeb wedi bod yn y rhain gan fod yr Ystad wedi sicrhau cysylltiad ffibr optig. Roedd yr adeiladau yn fodwlar o ran eu hadeiledd a gellid cymryd agwedd hyblyg ynghylch preswylwyr. Roedd pobl broffesiynol megis ymgynghorwyr cyfryngau a digidol, oedd yn berchen eiddo yn y pentref, eisoes yn dangos diddordeb.

Mynegodd yr Aelodau siom nad oedd mwy o eiddo fforddiadwy wedi'i ddarparu. Fe ofynnodd nhw p'un ai oedd darparu safleoedd sbwriel cymunedol wedi'i wneud oherwydd natur gul y ffyrdd. Atebodd y swyddog mai'r rheswm oedd am nad oedd y ffyrdd wedi'u mabwysiadu a gan amlaf roedd disgwyl i gerbydau sbwriel i ddefnyddio dim ond ffyrdd oedd wedi'u mabwysiadu, ac ychwanegodd fod yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon o ran mynediad i gerbydau brys. Ychwanegodd y Cyfreithiwr bod Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru ar hyn o bryd yn ysgrifennu adroddiad am y pryderon ynghylch ffyrdd heb eu mabwysiadu yng Nghymru. Ychwanegodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc y gallai datblygwyr greu ffyrdd i safonau ar gyfer eu mabwysiadu ac y gellid wedyn eu mabwysiadu rhywbryd eto, ond, fodd bynnag, doedd gan yr Awdurdod ddim rheolaeth dros hyn; dyletswydd yr Awdurdod Priffyrdd oedd sicrhau bod ffyrdd wedi'u mabwysiadu a strydoedd wedi'u goleuo a'u palmantu'n briodol. Yr un modd cyfrifoldeb y prynwyr arfaethedig oedd asesu priodoldeb y cynllun carthffosiaeth preifat

Roedd yr Aelodau hefyd yn pryderu ynghylch gallu cyfleusterau megis trafnidiaeth cyhoeddus a'r ysgol i ddelio â'r cynnydd mawr mewn rhifau. Atebodd y swyddog bod y pentref wedi'i ddiffinio fel canolfan wledig ac felly roedd ganddi'r cyfleusterau (megis siop a thafarn) i wasanaethu ei phoblogaeth; doedd yna ddim gwasanaeth bws. Fe wnaed cais am gyfraniad gan yr Awdurdod Addysg ond doedd dim wedi dod o hyn oherwydd dichonolrwydd cyfyngedig y cynllun.

Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd ynghylch trafnidiaeth oddi amgylch fe ofynnodd yr Aelodau am wneud amod 5 mor gadarn â phosib a hefyd amodau 7, 8 a 10 yng nghyswllt trafnidiaeth adeiladu. Roedd tirweddau hefyd yn bwysig. Nodwyd bod yna amod ynghylch lefelau safle.

Heb anwybyddu'r sylwadau uchod canmolodd un Aelod y cynllun gwresogi biomas cymunedol a nododd po fwyaf o gydlynw cymunedol y gallai hyn ei greu byddai'n cael ei groesawu. Cynigiwyd ac eiliwyd y dylai'r cais gael ei ddirprwyo i'r swyddogion i'w benderfynu fel roedd wedi'i osod allan yn yr adroddiad gydag amod ychwanegol i'r Cytundeb S106 ynghylch rheolaeth o'r sgwâr cymunedol, ac i gynnwys amodau priffordd cadarn.



PENDERFYNIAD: Bod y cais yn cael ei ddirprwyo i'r Prif Weithredwr/Cyfarwyddwr Cynllunio/Arweinydd Tîm i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar dderbyn asesiad priodol a derbyniol, a chwblhau Cytundeb S106 yng nghyswllt darparu unedau fforddiadwy, ailasesu dichonolrwydd a darpariaeth/cynnal a chadw cyfarpar chwarae a mynediad cyhoeddus i'r sgwâr cymunedol. Pe na bai'r Cytundebau wedi'u cwblhau o fewn tri mis i ddyddiad y cyfarfod, byddai swyddogion yn cael eu hawdurdodi i ddefnyddio eu doethineb i wrthod y cais o dan weithdrefnau wedi'u dirprwyo. Y cais hefyd i fod yn atebol i amodau yn ymwneud ag amseru, yn unol â chynlluniau, goleuo, archeoleg, lefelau safle, mynediad llwybr troed, adeiladu ffyrdd ystad a mynediad, ymledadau gwelededd, Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu, llecynnau sbwriel cymunedol, peiriant triniaeth preifat, Strategaeth Rhwystro Llygredd, tir wedi'i ddifwyno, oriau adeiladu, rheoli llwch, llosgi, cynllun tirweddu, unedau masnachol at ddefnydd dosbarth B1, Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu a datblygiad wedi'i ganiatáu.

[Cyflwynodd Mr A Archer ei ymddiheuriadau yn y fan hon a gadawodd y cyfarfod.]

[Datgelodd y Cyngorydd M Evans fuddiant yn y cais canlynol a gadawodd y cyfarfod tra oedd o dan drafodaeth.]

- (f) CYFEIRNOD: NP/18/0748/FUL
YMGEISYDD: Mr M Evans
CYNNIG: Addasu'r adeilad gwag presennol i ymestyn y bragdy ar y llawr gwaelod a newid defnydd y llawr cyntaf i ddefnydd A3
LLEOLIAD: Y Tŷ Gwydr, Feidr Sarjant, Dinbych-y-pysgod

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod yr ymgeisydd yn aelod o'r Awdurdod.

Roedd safle'r cais yn cynnwys yr adeilad deulawr presennol wedi'i ddefnyddio'n ddiweddar fel gweithdy asiedydd, yn ffurfio rhan o gyfres o eiddo masnachol hanesyddol ar hyd Feidir Sarjant. Roedd yr adeilad cyfagos wedi'i addasu'n fragdy meicro a chanolfan ymwelwyr o dan gais NP/14/0194 a gofynnid am ganiatâd i newid defnydd o'r adeilad i fod yn estyniad o'r busnes masnachol cyfagos gyda'r bragdy meicro yn ymestyn i mewn i'r llawr gwaelod a'r profiad ymwelwyr, a fyddai'n cynnwys bwyd a diod Defnydd Dosbarth (A3) ar lefel y llawr cyntaf. Byddai teras allanol newydd yn cael ei ddarparu ar lefel y llawr cyntaf

Roedd y swyddogion o'r farn, ar ôl ystyried pob dim perthnasol, y byddai'r datblygiad yn gydnaws â gofynion y Cynllun Datblygu Lleol, oherwydd



ystyrid y byddai'r datblygiad yn darparu defnydd masnachol newydd oddi fewn i ardal yr oedd angen ei bywiocau tra byddid yn cadw'r cymeriad lleol. Yr argymhelliad felly oedd cymeradwyo yn amodol ar gadw at amodau.

Cytunodd yr Aelodau y byddai'r cynigion yn cyfoethogi'r llecyn ac fe gafodd yr argymhelliad ei roi gerbron a'i eilio.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais gydag amodau'n ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau, cynllun o liwiau allanol a thirweddu caled, oriau cyflenwi a dim defnydd fel cludfwyd bwyd twym.

- (g) CYFEIRNOD: NP/18/0766/FUL
YMGEISYDD: Mr Barton
CYNNIG: Estyniad a gwaith addasu i'r tŷ mas presennol i greu uned byw/gweithio i gynnwys oriel/gweithdy ar y llawr gwaelod (defnydd B1) ac estyniad llawr cyntaf i greu llety preswyl ategol yn gysylltiedig â'r defnydd B1—
LLEOLIAD: Tŷ mas gyferbyn i Tŷ Mawr, Solfach

Roedd y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog yn groes i eiddo'r Cyngor Cymuned.

Adroddwyd bod safle'r cais yn adeilad hir un llawr, ar wahân, yn y cefn ac wedi'i godi uwchben Afon Solfach. Roedd yr adeilad wedi'i godi o garreg draddodiadol a oedd yn ôl yr ymgeisydd yn ôl pob tebyg wedi bod yn bâr o fythynnod yn wreiddiol, ond yn ddiweddar wedi'i ddefnyddio ar gyfer storio ac fel garej mewn cysylltiad â Tŷ Mawr.

Cytunai'r swyddogion fod hwn yn strwythur gwerth ei gadw a'i addasu at ddefnydd o'r newydd ond, fodd bynnag, roedd yr adeilad oddi fewn i barth llifogydd C2. Cyngor Nodyn Cyfarwyddyd Technegol Llywodraeth Cymru (TAN) 15, oedd na ddylid caniatáu datblygiad hynod o fregus (e.e. llety preswyl) mewn parth llifogydd C2

Ar gyfer y cynnig hwn, tra roedd y llety llawr gwaelod yn llai bregus fel gofod masnachol roedd y llety preswyl a fwriadwyd ar y llawr cyntaf yn hynod fregus, a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol sicrhau mynediad ac allanfa trwy'r parth llifogydd. Am y rheswm hwn ystyrid bod y cynnig yn groes i bolisïau lleol a chenedlaethol a'r argymhelliad oedd gwrthod.

Galwodd y Cadeirydd ar Mr Jeremy Baron i ddod i siarad wedyn ond y gŵr bonheddig a ddaeth yn ei flaen oedd Mr Ifor Thomas, Is-gadeirydd Cyngor Cymuned Solfach a oedd yn cefnogi'r cais. Cymerodd y Cadeirydd yn ganiataol fod Mr Thomas yn siarad ar ran Mr Baron. Dywedodd Mr Thomas y byddai'r cais yn parhau â'r adfywiad o ran



diffaith o'r pentref yn dilyn cais yr ymgeisydd i adfywio'r Cambrian Inn gerllaw, oedd ag enw da ac wedi cynyddu cyflogaeth, ac roedd hyn wedi dangos ei ymrwymiad i'r pentref. Nododd Mr Thomas bod yr adeilad hwn yn dŷ mas diffaith a fu ar adeg cynt yn fythynnod, ac roedd yna dŷ deulawr drws nesaf. Credai'r Cyngor Cymuned y gallai darparu uned fyw-gweithio ddenu uned grefft/arbenigol ac y byddai unrhyw breswilydd yn ddiogel rhag llifogydd wrth fyw ar y llawr cyntaf. Credai y byddai gwrthod y cais yn anfon y neges anghywir i'r rheiny oedd yn byw ac yn cynnal busnesau yn Solfach Isaf a gofynnodd i'r Pwyllgor i ddehongli'r polisi ar lifogydd a chefnogi'r cais.

Daeth yn amlwg wedyn bod yr ymgeisydd, Jeremy Baron, yn dal yn awyddus i siarad, ac am ei fod wedi rhoi'r rhybudd priodol, fe ganiatawyd ei ddymuniad. Fe esboniodd iddo brynu Tŷ Mawr yn 2008 a'i fod wedi'i uwchraddio fel ei fod yn cyfoethogi'r amgylchedd adeiladol a'i fod yn byw yno heb bryderi am fodd. Roedd e yn y cyfamser wedi prynu'r Cambrian Inn a gyda chymorth grant bychan wrth Lywodraeth Cymru roedd wedi buddsoddi'n helaeth i ddatblygu'r busnes, i ddarparu bwyd o ansawdd a chyfle i letya yn ogystal â chreu deg swydd. Nododd bod y tai mas oedd o dan sylw yn amlwg iawn a heb fod yn apelgar iawn. Roedd wedi ystyried amrywiaeth o ddefnydd ar eu cyfer gan gynnwys defnydd masnachol ond, fodd bynnag, doedd y rhain ddim wedi profi'n ddichonadwy. Roedd wedyn wedi cyflogi peirianwyr Francis Sant i baratoi adroddiad asesiad canlyniadau llifogydd ac roedden nhw hefyd wedi'i gynghori na fyddai gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) unrhyw wrthwynebiad i breswyllo ar y llawr cyntaf, yn arbennig pe bai mynediad trwy risiau allanol. Roedd Mr Baron o'r farn y byddai hyn yn ddatblygiad cadarnhaol i'r adeilad ac ar ôl ymgynghori â'r Cyngor Cymuned a Swyddog Cadwraeth Adeiladau'r Awdurdod, roedd dyluniad addas wedi'i greu. Nododd fod gan CNC ddull rhybuddio cynnar ardderchog o lifogydd a beth bynnag roedd preswylwyr lleol yn medru canfod pan fydd y llanw'n uchel a llawer o law i'w ddisgwyl. Pe bai preswilydd yn dewis anwybyddu'r holl rybuddion ac yn aros yn yr adeilad ac yna angen ei achub, roedd yna risiau allanol a llawer o gychod yn y pentref. Dadleuodd nad oedd yn bwriadu croesawu llawer o bobl newydd i'r ardal a doedd hwn ddim yn adeilad newydd ar dir llifogydd, ac roedd am ddarparu gofod byw-gweithio newydd a fyddai'n creu cyflogaeth yn y pentref ac yn canfod defnydd newydd a gwelliant i adeilad diffaith. Wrth gyfeirio at y ceisiadau a drafodwyd yn gynharach yn y cyfarfod yn Saundersfoot, roedd yn amau'r cynllun i symud nifer helaeth o bobl o'r datblygiad hwn a gofynnodd am ychydig bach o ddealltwriaeth i fuddsoddwyr bychan hefyd.

Wrth ateb cwestiynau'r Aelodau esboniodd Mr Baron nad oedd yn gymaint y byddai'r elfen breswyl yn darparu'r gwerth a fyddai'n caniatáu addasu'r adeilad ond y byddai hwn yn ddefnydd y credai fyddai'n fasnachol ddichonadwy. Nid oedd yn amau y byddai'r adeilad yn dioddef



llifogydd ond mewn gwirionedd roedd cymaint o rybuddion pe bai hyn yn digwydd.

Eglurodd y swyddogion mai rhan o gylch gwaith CNC oedd asesu canlyniadau llifogydd ond nid i wrthwynebu ar sail polisi sydd yn rhan o gylch gwaith yr awdurdod cynllunio. Nododd y swyddogion bod y rhannu cyfrifoldebau hwn yn achosi dryswch i ymgeiswyr. Yn ogystal am fod y defnydd preswyl blaenorol wedi dod i ben pan ddefnyddiwyd yr adeilad ar gyfer storio roedd angen caniatâd cynllunio cyn y gallai fod yn adeilad preswyl drachefn.

Roedd Aelodau'n cydnabod y byddai'r penderfyniadau anodd hyn o ran datblygiadau mewn parthau llifogydd C2 yn parhau. Teimlai un Aelod bod CNC yn gadael y penderfyniad i awdurdodau cynllunio heb gynnig cyfarwyddyd ond, fodd bynnag, roedd yn awyddus i ddysgu am eu cynllun rhybuddio llifogydd. Wrth wrando ar y ffeithiau mai'r uchafswm lefel llifogydd mewn can mlynedd oedd 1.5m, nododd y byddai unigolion oedd yn byw ar y llawr cyntaf yn ddiogel ac yn medru disgwyl nes bod y llifogydd wedi cilio. Byddai'r datblygiad yn creu adfywiad a gweithgaredd economaidd i adeilad oedd yng nghalon y pentref. Cytunai Aelodau eraill gan ddeisyf cysondeb gyda'r datblygiad yn Saundersfoot, lle'r oedd llety wedi'i osod wedi'i gymeradwyo fel rhan o gais Canolfan Arfordirol er Rhagoriaeth, ac ystyriaeth o'r 'dyn bychan' yn hytrach na busnes mawr. Cafodd cynnig i gymeradwyo'r cais ei roi gerbron a'i eilio felly gan roi'r rhesymau fel adfywio economaidd o adeilad cyfredol fel roedd wedi'i osod allan yn adran 6 o TAN 15 Perygl Llifogydd a Diogelwch.

Ailadroddodd y swyddogion nad oedd TAN yn caniatáu datblygu preswyl mewn parthau llifogydd C2 gan gynghori y byddai defnydd masnachol o'r adeilad yn unig wedi bod yn dderbyniol. Dywedodd y Cyfarwyddwr y dylai pobl deimlo'n ddiogel yn eu cartrefi a doedd yr angen i achub pobl o adeiladau llawn llifogydd dim ond yn rhoi pwysau ychwanegol ar wasanaethau brys. Cynghorodd yr Aelodau pe baen nhw'n penderfynu cymeradwyo'r cais hwn byddai wedyn yn rhan o Drefniadaeth 'Cyfnod Oedi' yr Awdurdod.

PENDERFYNIAD: Roedd yr Aelodau yn awyddus i ganiatáu'r cais.

Cynghorodd y Cyfarwyddwr y byddai adroddiad am y cais hwn yn cael ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor nesaf.



- (h) CYFEIRNOD: NP/19/0029/FUL
YMGEISYDD: Genguard Ltd.
CYNNIG: Gorchuddio rhan o'r adeilad to gwastad unllawr presennol ar ffrâm ddur a dalenni lliw proffil bocs i'r to goleddf a'r waliau newydd.
LLEOLIAD: Tŷ Niwawl, Rhiw Niwawl, Niwawl, Hwlfordd

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod o'r staff. Nodwyd hefyd y dylai'r cyfeiriad at Solfach Isaf ar dudalen 70 mewn gwirionedd gyfeirio at Niwawl.

Roedd safle'r cais yn eiddo deulawr ar wahân. Roedd Tŷ Niwawl wedi'i newid yn helaeth a'i ymestyn ac ar hyn o bryd roedd yn cynnwys uned fasnachu ar y llawr gwaelod ynghyd â swyddfa/llety preswyl ar y llawr cyntaf. I'r cefn roedd estyniad helaeth un llawr gyda tho gwastad ac adeilad pellach un llawr ar wahân gyda tho ar ongl. Roedd yna fynediad cerbydau i'r gogledd o'r adeilad a oedd yn arwain i'r cefn.

Tra roedd yr adeilad yn gorwedd mewn parth llifogydd C2, am ei fod eisoes yn adeilad masnachol ac mae'r datblygiad arfaethedig oedd gwella'r adeiledd presennol yn hytrach na newid defnydd i un a fyddai'n hynod fregus, roedd y cynnig yn cael ei ystyried yn gydnaws â pholisi lleol a chenedlaethol, yn amodol ar gwblhau Cynllun Llifogydd Personol cyn dechrau defnyddio'r datblygiad.

Roedd y swyddogion o'r farn bod y dyluniad a'r deunyddiau yn dderbyniol ac na fyddai'r cynnig yn effeithio'n andwyol ar nodweddion arbennig Niwawl. Roedd gwrthwynebiad wedi dod i law ynghylch yr effaith ar fwynder eiddo gerllaw. Tra cydnabyddid y byddai yna newid anorod mewn wynebweidd o amrywiaeth o olygfeydd o'r gogledd ni ellid diogelu'r rhain o dan y gyfundrefn gynllunio, am eu bod yn faterion sifil, a doedd y newid ym mhroffil y to ddim yn cael ei ystyried mor ddramatig nes ei fod yn achosi niwed amlwg i adeiladau i'r gogledd.

Yn dilyn ystyriaeth o'r materion cynllunio a nodwyd, ystyriwyd bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol ac argymhellwyd ei gymeradwyo yn amodol ar gadw at amodau oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad.

Tra roedd rhai Aelodau yn siomedig yn y dyluniad a'r ffenestri UPVC arfaethedig cafodd y cynnig o gymeradwyo ei roi gerbron a'i eilio.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar gadw at amodau yn ymwneud ag amseru, yn unol â chynlluniau, cyflwyno cynllun llifogydd personol a goleuo.



[Gohiriwyd y Pwyllgor am tua 20 munud yn y fan hon.]

- (i) CYFEIRNOD: NP/19/0049/FUL
YMGEISYDD: Mr H Reynolds
CYNNIG: Estyniad deulawr a garej newydd
LLEOLIAD: 1 Belle Vue, Sgwâr a Chwmpawd, Hwlfordd

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod Cyngor Cymuned Mathri wedi argymhell gwrthod yn groes i argymhelliad y swyddog.

Roedd y datblygiad yn cynnig llydanu'r llecyn parcio trwy ddymchwel storfa ar ochr y tŷ (ac roedd hynny eisoes wedi'i wneud), codi garej ar wahân yng nghefn yr eiddo ac estyniad deulawr dau dalcen yn y cefn yn cynnwys balconi.

Nodwyd na fyddai effaith ar du blaen y datblygiad gan y cynigion cyfredol ac roedd y swyddogion o'r farn na fyddai'r cynigion yn effeithio ar nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol ac ni ystyrid bod yna unrhyw faterion o dremio. Roedd y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu ar sail diogelwch priffordd ond, fodd bynnag, roedd yr Awdurdod Prifffyrdd yn ystyried bod y gwaith yn welliant trwyddi draw ac wedi argymhell rhoi caniatâd amodol. Roedd y cais felly wedi'i argymhell i gael ei gymeradwyo.

Gwnaed cais yn y cyfarfod i ddiwygio amod 4 fel roedd wedi'i osod allan yn yr adroddiad i ychwanegu y dylai'r garej gael ei chadw wedyn ar gyfer parcio cerbyd.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar gadw at amodau yn ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau, parcio, garej at ddefnydd parcio cerbyd wedyn, enghraifft o ddeunyddiau a goleuo.

[Datgelodd Cyngorydd P Harries fuddiant yn y ddau gais nesaf ond arhosodd yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y trafodaethau.]

- (j) CYFEIRNOD: NP/19/0113/FUL
YMGEISYDD: Mr a Mrs J Morris
CYNNIG: Addasiadau i'r iard flaen bresennol i greu lle parcio ychwanegol
LLEOLIAD: Major House a Major Lodge, Stryd Gorllewin Uchaf, Trefdraeth

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog yn groes i eiddo Cyngor Tref Trefdraeth. Ers ysgrifennu'r adroddiad roedd llythyr o gefnogaeth wedi dod i law.



Roedd Major House a Major Lodge yn adeiladau rhestredig Gradd II wedi'u lleoli oddi fewn i Ardal Gadwraeth Trefdraeth. Roedd y cynnig yn cynnwys newidiadau i'r iard flaen bresennol i greu lle parcio ychwanegol. Roedd hyn yn cynnwys dymchwel wal bresennol a chodi wal yn ei lle o frics wedi'i rendro wedi'i gosod nôl er mwyn darparu lle parcio, ac yna'n cadw gofod gardd y tu blaen i Major Lodge ynghyd â chlwydi wedi'u gosod i wasanaethu'r lodge a'r tŷ. Byddai'r pileri iet a'r clwydi sy'n wynebu Stryd y Gorllewin Uchaf yn cael eu hail-osod yn union fel y maen nhw nawr ymhellach i'r gorllewin ar hyd llinell y wal bresennol, a'r wal wedyn rhwng y clwydi a Major House yn cael ei byrhau. Wyneb arfaethedig y lle cyn parcio newydd oedd tarmac i gydweddu â'r hyn sydd yno eisoes. Roedd cais adeilad rhestredig (NP/19/0014/LBA) ar gyfer y datblygiad hwn i gael ei ystyried yn ddiweddarach yn y cyfarfod (*cofnod 6(k) cyfeir*).

Roedd y swyddogion yn ystyried y cynnig yn un derbyniol o ran cadw cymeriad pensaernïol a hanesyddol yr eiddo a'i leoliad a hefyd cymeriad yr Ardal Gadwraeth. Ystyrid ei fod yn briodol o ran maint, cyfradd a manylion ac argymhellid ei gymeradwyo.

Dywedodd un Aelod ei fod wedi arddeall mai amharodrwydd y Cyngor Tref ynghylch y cynnig, ac fel roedd yntau o'r un farn, oedd natur ddymunol yr iard flaen ar hyn o bryd.

PENDERFYNIAD: Rhoi Caniatâd Adeilad Rhestredig yn amodol ar gadw amodau'n ymwneud ag amseru, yn unol â chynlluniau a draenio dŵr wyneb.

- (k) CYFEIRNOD: NP/19/0114/LBA
YMGEISYDD: Mr a Mrs J Morris
CYNNIG: Addasiadau i'r iard flaen bresennol i greu lle parcio ychwanegol
LLEOLIAD: Major House a Major Lodge, Stryd Gorllewin Uchaf, Trefdraeth

Roedd cais cynllunio (NP/19/0113/FUL) ar gyfer y datblygiad hwn wedi'i gymeradwyo yn union cyn y cais hwn (*cofnod 6(j) cyfeir*).

Roedd y swyddogion o'r farn bod y cynnig yn briodol o ran maint, cyfradd a manylion i gydymffurfio â gofynion Nodyn Cyfarwyddyd Technegol 24 ac Egwyddor Cadwraeth Cadw. O'r herwydd roedd yn bosib ei gefnogi.

PENDERFYNIAD: Rhoi Caniatâd Adeilad Rhestredig yn amodol ar gadw amodau'n ymwneud ag amseru ac yn unol â chynlluniau.



- (I) CYFEIRNOD: NP/19/0173/FUL
YMGEISYDD: Mr R Scourfield, Ymddiriedolwyr Capel y Bedyddwyr
Pisgah
CYNNIG: Newid defnydd o dir i'r dwyrain o'r fynwent
LLEOLIAD: Capel y Bedyddwyr Pisgah, Cei Creswel, Creseli

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod yr ymgeisydd yn un o swyddogion yr Awdurdod.

Roedd safle'r cais yn cynnwys rhan o'r tir ar ochr ddwyreiniol Capel Pisgah ac ar hyn o bryd mewn defnydd amaethyddol wedi'i raddio yn Radd 3b. Roedd y cynnig yn un ar raddfa fechan, yn gwneud synnwyr ac ar bob cyfrif yn estyniad derbyniol i'r fynwent bresennol a fyddai'n cydnabod y galw angenrheidiol fel cyfleuster ar gyfer cymuned sy'n ehangu, ac ni fyddai'n andwyol i olygfa'r dirwedd yn y lleoliad hwn. Roedd felly'n unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lledol. Fodd bynnag, am fod y cyfnod ymgynghoriad yn dal i fodoli pan ysgrifennwyd yr adroddiad, yr argymhelliad oedd dirprwyo i gymeradwyo'r cais yn amodol ar gadw at amodau, ac ar yr amod na fyddai materion o'r newydd yn cael eu codi o ganlyniad i'r broses ymgynghoriad.

Adroddwyd yn y cyfarfod nad oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd yr un gwrthwynebiad ac na dderbyniwyd unrhyw sylwadau trydydd parti. Fodd bynnag, roedd sylwadau wrth Ymddiriedolaeth Archeolegol Dyfed i ddod. Gwnaed arolwg perygl dŵr yn y tir ac ar yr wyneb ac roedd hwn wedi'i anfon at Dŵr Cymru / Welsh Water ond doedden nhw ddim wedi ymateb hyd yma.

Roedd rhai aelodau'n pryderu bod y ffens postyn a rheiliau arfaethedig yn edrych yn eithaf noeth a holwyd p'un a ellid meddalhau hyn trwy blannu er nad oedden nhw am osod cost ychwanegol ar y capel. Cytunwyd felly y dylid cynnwys plannu coed ar hyd y ffens fel gwybodlen gydag unrhyw ganiatâd.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar gadw at amodau'n ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau a thirweddu a gwybodlen ffin.

7. Apeliadau

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu am bump o apeliadau (yn erbyn penderfyniadau cynllunio'r Awdurdod) a oedd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru, a rhoddodd fanylion am y diweddaraf o ran y broses apêl ymhob achos.



Adroddwyd bod penderfyniad wedi'i dderbyn ynghylch Penberi, Aberbach a oedd wedi'i wrthod. Cyngorodd y swyddogion y byddai gweithredu gorfodol yn cymryd lle nawr ynghylch y gwaith oedd wedi'i wneud.

O ran apêl Traeth Abereiddi roedd yna gais nawr wedi'i gyflwyno ac roedd yr apêl felly wedi'i ohirio am dri mis.

Yn olaf nodwyd bod apêl yn Buttyland yn erbyn gwrthod cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer 140 o lieiniau wedi'i dynnu nôl gan yr apelyddion ac roedd yr Awdurdod wedi gofyn am gostau ac roedden nhw wedi'u dyfarnu iddyn nhw.

NODWYD.

8. Gwaith heb ei awdurdodi i adeilad rhestredig: Neuadd Feddygol, Sgwâr Tudur, Dinbych-y-pysgod

Adroddwyd ei bod wedi dod i'r amlwg ym mis Mai 2016 bod yr adeilad rhestredig Gradd II hwn wedi gweld cyfres o newidiadau nad oedden nhw wedi'u hawdurdodi, a hynny ar y tu fewn a'r tu fas ar y llawr isaf fel sydd wedi'i nodi yn yr adroddiad.

Roedd y Swyddog Cadwraeth Adeiladau wedi gwario swm o amser sylweddol yn ceisio canfod datrysiad gyda'r perchennog i geisio ailosod rhai o fanylion yr adeilad ond, fodd bynnag, doedd y gwaith ddim erioed wedi'i ddechrau. Yn anfoddog cafodd rhybudd gorfodaeth ffurfiol ei weini gan yr Awdurdod ar y perchennog ar 9 Mehefin 2017 yn caniatáu chwe mis i gydymffurfio â gofynion y rhybudd. Apeliodd y perchennog yn erbyn y rhybudd gorfodaeth hwn ond cafodd ei wrthod ac fe'i gwnaed yn ofynnol i ofynion y rhybudd gorfodaeth gael eu cyflawni o fewn chwe mis. Hyd yma nid yw'r gwaith wedi'i gyflawni.

Mae cyflawni gwaith heb ei awdurdodi ar adeilad rhestredig yn drosedd gyfreithiol. Roedd y swyddogion o'r farn iddyn nhw fabwysiadu agwedd rhesymol wrth geisio canfod datrysiad gyda'r perchennog yn hytrach na chymryd camau cyfreithiol. Er gwaethaf ymdrechion y swyddogion dros gyfnod hir o amser, gan gymryd i ystyriaeth amgylchiadau personol y perchennog, yn anffodus doedd yna ddim tystiolaeth bod y perchennog yn bwriadu cyflawni unrhyw ran o'r gwaith sydd yn ofynnol yn ôl rhybudd gorfodaeth, ac felly roedd y swyddogion er yn anfoddog wedi dod i'r canlyniad mai'r unig ddatrysiad mwyach er mwyn ailosod cywirdeb yr adeilad rhestredig hwn oedd chwennych awdurdod i erlyn y perchennog.

Cytunodd yr Aelodau ag asesiad y swyddogion o arwyddocâd yr adeilad gan fynegi eu cefnogaeth i'r argymhelliad i erlyn.



PENDERFYNWYD awdurdodi Prif Weithredwr/Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc/Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu i gyfarwyddo cyfreithwyr i gychwyn y broses erlyn.

9. Gwerth Cynllunio

Adroddodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc Cenedlaethol bod Roisin Wilmott o'r Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol ar 3 Ebrill 2019 wedi cyflwyno gweithdy i'r Aelodau ynghylch Gwerth Cynllunio. Roedd dogfen yn amlinellu Gwerth Cynllunio ym Mharc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn 2016/17 fel roedd wedi'i gyflwyno yn y gweithdy wedi'i atodi i'r adroddiad er gwybodaeth i'r Aelodau.

NODWYD.

