PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

2 Medi 2020

Yn bresennol: Cynghorydd R Owens (Cadeirydd)

Cynghorydd P Baker, Mrs D Clements, Cynghorydd P Harries, Dr M Havard, Dr R Heath-Davies, Mrs S Hoss, Mrs J James, Cynghorydd M James, Mr GA Jones, Cynghorydd P Kidney, Cynghorydd PJ Morgan, Dr RM Plummer, Cynghorydd A Wilcox a'r Cynghorydd S Yelland

[Ymunodd y Cynghorwyr M Evans ac M Williams â'r cyfarfod pan oedd Cofnodion y cyfarfod blaenorol [Cofnod 3 cyfeir] o dan ystyriaeth; ymunodd y Cynghorydd K Doolin â'r cyfarfod yn ystod yr ystyriaeth a roddwyd i NP/19/0522/FUL [Cofnod 6(b) cyfeir], ond oherwydd problemau technegol ni wnaeth fwrw pleidlais ar yr un o'r ceisiadau; yn dilyn ystyriaeth o NP/19/0512/FUL [Cofnod 6[a] cyfeir] profodd Mr G Jones broblemau cadw cyswllt o bryd i'w gilydd ac ni wnaeth fwrw pleidlais ar weddill yr eitemau ar yr agenda).

[Cyfarfod Rhithiol, 10.00am – 11.50am; 12.00pm – 13.55pm]

1. Ymddiheuriadau

Doedd yna ddim ymddiheuriadau am absenoldeb er bod nifer o Aelodau wedi cysylltu â'r swyddogion i'w hysbysu eu bod yn cael trafferth cysylltu â'r cyfarfod.

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**
Cofnodion 6(b) isod NP/19/0522/FUL – Maes Gwersylla a Charafanau Buttyland, Maenorbŷr	Cynghorydd M Evans	Gadael y cyfarfod pan oedd y cais yn cael ei drafod
Cofnod 6(e) isod NP/20/0279/FUL – Oriel Apple Tree, The Ridgeway, Saundersfoot	Cynghorydd P Baker	Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y drafodaeth a'r pleidleisio

3. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Gorffennaf eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u dilysu.

O ran NP/20/0222/FUL (Cofnod 6(a) cyfeir) gofynnodd yr Aelodau am gofnodi eu pryderon ynghylch y cebl 10m o ddyfnder ar y traeth ac y dylid cyfeirio ato yng nghyswllt y pwynt datwm. Esboniodd y datblygwr eu bod wedi cynnal nifer o arolygon i sicrhau dyfnder addas, ac roedd wedi ceisio darbwyllo'r Aelodau y byddai hyn yn ddigonol i sicrhau na fyddai'r ceblau'n dod i'r golwg rhywbryd yn y dyfodol.

Cafodd y cofnod drafft ynghylch yr Apeliadau (Cofnod 7) hefyd ei amau, ond cadarnhawyd ei fod yn adlewyrchu'r diweddariad llafar oedd wedi'i roi am yr adroddiad a gyflwynwyd yn y cyfarfod blaenorol o gofio fod yr apêl wedi'i ganiatáu.

PENDERFYNWYD cadarnhau a dilysu cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Gorffennaf 2020 gan gynnwys y diwygiad uchod.

NODWYD.

[Cyflwynodd y Cynghorydd M James ei ymddiheuriadau a gadawodd y cyfarfod yn y fan hon]

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 bartïon 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. (mae'r partïon oedd â diddordeb wedi'u rhestru isod gyferbyn â'u cais (ceisiadau) penodol, ac yn y drefn y buon nhw'n cyfarch y Pwyllgor):

Rhif cyfeirnod	Cynnig	Siaradwr
NP/19/0522/FUL *Cofnod 6(b) cyfeir*	Caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 14 o unedau tai fforddiadwy. Caniatâd cynllunio llawn ar gyfer newid defnydd tir o 85 o bebyll a charafanau teithiol i 85 o garafanau sefydlog a gwaith tirweddu cysylltiedig, ffyrdd dosbarthu a gorsaf newydd i bwmpio carthion	Melanie Priestley – Cyngor Cymuned Maenorbŷr
NP/19/0616/FUL	Annedd newydd yn lle'r hen	Victoria Barker –

& NP/19/0617/CAC *Cofnod 6(c) a 6(d) cyfeir*	un a chwt potiau ategol - Porth Y Rhaw, 22 Stryd Fawr, Solfach, Hwlffordd	Cyngor Cymuned Solfach Chris Isles - Gwrthwynebydd
NP/20/0279/FUL *Cofnod 6(e) cyfeir*	Datblygu'r Oriel Apple Tree a Pen-y-dre/lle parcio Oriel Apple Tree. Drws newydd. Ffenestri/ffenestri to ychwanegol. Newid defnydd rhannol i ddefnydd preswyl – Oriel Apple Tree, The Ridgeway, Saundersfoot	Melanie Priestley – Cyngor Cymuned Saundersfoot Maryellen Doyle – Gwrthwynebydd ar ran preswylwyr lleol Jeremy Mannings - Asiant

5. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau

Roedd adroddiad y Cyfreithiwr 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.

Yn ychwanegol eglurodd y Cyfreithiwr nad oedd perchenogaeth na hawliau preifat yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu'r un o'r ceisiadau gerbron y Pwyllgor y diwrnod hwnnw.

Holodd un Aelod, o dan yr adran ar Ystyriaethau Ecolegol, p'un a oedd yn werth cynnwys pwynt mwy generig sef bod gan yr Awdurdod fel Parc Cenedlaethol fwy o bwrpas cyffredinol o ran cadwraeth. Cytunodd y Cyfreithiwr i roi ystyriaeth i'r cais.

Yn olaf holwyd cwestiwn ynghylch y cynnydd mewn mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol. Cynghorodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc bod yr Awdurdod heb lwyddo i wneud cynnydd ar y mater oherwydd yr anawsterau o sicrhau'r cyhoeddusrwydd angenrheidiol yn ystod cyfnod y cau lawr oherwydd y Corona Feirws. Ond cafwyd cyfarwyddyd pellach erbyn hyn a'r gobaith oedd cyflwyno adroddiad gerbron cyfarfod o Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn y dyfodol agos.

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 cais yn y modd canlynol (nodir y penderfyniad yn dilyn y manylion a nodir am y cais):

(a) CYFEIRNOD: NP/19/0512/FUL
YMGEISYDD: Mr J Meyrick
CYNNIG: Disodli'r carafanau preswyl oedd wedi'u hawdurdodi a'r annedd cyswllt i'r rheolwr â'r unedau llety gwyliau cyfagos

LLEOLIAD: Manor Farm, Lydstep, Dinbych-y-pysgod

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog yn wahanol i eiddo'r Cyngor Cymuned, ac ar gais y Cadeirydd yn dilyn ymgynghori trwy'r cynllun dirprwyo estynedig.

Roedd y safle'n cynnwys casgliad o adeiladau cyfredol ar ymyl gogleddol Lydstep. Roedd y cymhlyg yn cynnwys y prif ffermdy a thai mas cysylltiedig wedi'u haddasu, ac roedd yna ganiatâd i ddefnyddio'r ddau fel llety gwyliau. I'r cefn ac i ochr orllewinol y ffermdy roedd yna res o dai mas heb eu datblygu ac roedden nhw'n destun cais cynllunio i'w haddasu'n llety gwyliau pellach.

Roedd y cais ar gyfer codi annedd sengl ar gyfer rheolwr yr eiddo yn lle dwy garafán sefydlog - un yn cael ei defnyddio at amcanion preswyl llawn rhwng Pasg a mis Hydref ac yna ei gosod at amcanion gwyliau, a'r llall at storio ategol. Byddai hyn yn gysylltiedig â'r gosod ar gyfer gwyliau.

Oddi fewn i GDLl 1 a CDLl 2 gorwedda Lydstep y tu fas i unrhyw ffin y Canol, ac roedd y cais felly yn disgyn oddi fewn i gefn gwlad o ran ystyriaeth polisi. Ond roedd safle'r datblygiad yn cael ei ystyried yn fater o gwblhau'r adeiladu ar dir oedd eisoes wedi'i ddatblygu. Roedd gan y safle ddefnydd preswyl rhannol trwy'r garafán breswyl / llety gwyliau oedd wedi'i gosod yno. Felly o ystyried pob dim, ac yn amodol ar yr angen i waredu'r carafanau presennol a gosod amod yn cyfyngu preswylio i reolwr o'r busnes, ystyrid bod annedd yn y llecyn hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Roedd Cyngor Cymuned Maenorbŷr wedi gwrthwynebu ar sail diogelwch priffordd, ac roedd eu pryderon wedi'u hystyried yn ofalus. Ond o ran materion yn ymwneud â diogelwch priffordd byddai'r swyddogion yn dibynnu ar gyngor yr Awdurdod Priffordd, ac roedden nhw wedi argymell

rhoi caniatâd amodol. Yn absenoldeb tystiolaeth i wrthsefyll eu cyngor roedd y cynnig yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran diogelwch priffordd.

Heb anwybyddu'r gwrthwynebiad a godwyd, yn seiliedig ar y caniatâd cyfredol ar gyfer defnydd preswyl o'r safle, roedd y datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol, ac ni ystyrid y byddai'n effeithio'n andwyol ar y brif annedd na nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol o ran ei faint, lleoliad a dyluniad. Ystyriwyd hefyd ei fod yn dderbyniol o ran mwynder cymdogion a materion eraill ac, o'r herwydd, argymhellwyd dirprwyo'r cais i swyddogion i roi caniatâd, yn amodol ar gyflwyno cytundeb adran 106 yn clymu llety'r rheolwr i'r ffermdy a'r llety gwyliau ar Manor Farm, ac yn ei gwneud yn ofynnol i waredu'r carafanau, a gosod amodau fel sydd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad.

Adroddwyd yn y cyfarfod y byddai'r swyddogion yn debygol o ychwanegu amod hyrwyddo bioamrywiaeth at y rheiny sydd eisoes wedi'u rhestru. Roedd yr Aelodau'n cefnogi'r ychwanegiad hwn, gan obeithio y byddai cynnal y cloddiau a chynnydd mewn bioamrywiaeth ar y safle yn fuddiol.

Holodd yr Aelodau p'un a fyddai'n bosib gwerthu'r annedd ar y farchnad agored pe bai'r Aelodau'n penderfynu cymeradwyo'r cais, a rhoddwyd sicrwydd iddyn nhw gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc y byddai Cytundeb 106 yn cael ei chwennych cyn rhoi caniatâd i glymu'r annedd arfaethedig i'r eiddo llety gwyliau. Byddai rhaid gofyn am ganiatâd i waredu'r amod cyn y byddai'n bosib gwerthu'r annedd ar y farchnad agored. Holwyd hefyd pam nad oedd yr annedd yn eiddo un llawr ac roedd un Aelod o'r farn nad oedd hyn o gyfrannedd a oedd yn gyson ag eiddo eraill. Atebodd y swyddogion bod rhaid penderfynu ar sail y cais a gyflwynwyd, a'i bod yn fater o farn cynllunio p'un a oedd yr annedd arfaethedig yn briodol o fewn ei chyd-destun.

Mynegwyd pryder hefyd ynghylch y fynedfa i'r briffordd o ystyried bod yna dro cas yn y cyffiniau ac awgrymwyd y byddai mesurau lliniaru trafnidiaeth o bosib o gymorth. Atebodd y swyddogion bod yna ymgynghori wedi bod gyda'r Awdurdod Priffyrdd ond nad oedden nhw wedi nodi'r un gwrthwynebiad, fodd bynnag, cytunodd y Cynghorydd P Baker, a oedd yn aelod o Gabinet Cyngor Sir Penfro (CSP) gyda chyfrifoldeb am Isadeiledd, Trwyddedu ac Achlysuron Mawr i ofyn i swyddogion CSP i archwilio'r posibilrwydd o osod y mesurau hyn yn eu lle.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu/Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc/Prif Weithredwr i roi caniatâd yn amodol ar gyflwyno cytundeb cyfreithiol, clymu llety'r rheolwr i'r ffermdy a'r llety gwyliau yn Manor Farm a'i gwneud yn ofynnol i waredu'r carafanau o fewn tri mis o ddyddiad y

penderfyniad i gymeradwyo'r cais. Pe na bai'r cytundeb cyfreithiol yn cael ei dderbyn byddai'r cais yn cael ei wrthod am ei fod yn groes i Bolisi 7 a 44 o'r CDLl. Byddai'r cais hefyd yn atebol i amodau'n ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau, amodau preswylio, parcio, archeoleg, goleuo, cymeradwyo deunyddiau, gwaredu carafanau, gwaredu hawliau datblygu wedi'u caniatáu a hyrwyddo bioamrywiaeth.

[Datgelodd y Cynghorydd M Evans fuddiant rhagfarnus yn y cais canlynol a gadawodd y cyfarfod.]

(b)

CYFEIRNOD:	NP/19/0522/FUL
YMGEISYDD:	Mr D Brown ac ATEB
CYNNIG:	Caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 14 o unedau tai fforddiadwy. Caniatâd cynllunio llawn ar gyfer newid defnydd tir o 85 o bebyll a charafanau teithiol i 85 o garafanau sefydlog a gwaith tirweddu cysylltiedig, ffyrdd dosbarthu a gorsaf newydd i bwmpio carthion
LLEOLIAD:	Maes Gwersylla a Charafanau Buttyland, Maenorbŷr, Dinbych-y-pysgod

Adroddwyd bod safle'r cais yn safle carafanau oedd wedi'i hen sefydlu wedi'i leoli ar y ffordd i gyfeiriad Gorsaf Maenorbŷr. Roedd ardal y safle carafanau yn croesi ffin y Canol Gwledig fel roedd wedi'i ddiffinio gan Bolisi 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) 1, gyda'r rhan ddwyreiniol (y safle carafanau a gwersylla) oddi fewn i gefn gwlad agored.

Nodwyd bod hwn yn gais hybrid, hynny yw yn un yn gofyn am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer un rhan a chaniatâd cynllunio llawn ar gyfer rhan arall o'r un safle. Cafodd y cais ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog yn groes i farn y Cyngor Cymuned. Roedd y cais hefyd wedi'i ddiffinio fel datblygiad o bwys ac roedd yna wrthwynebiadau trydydd parti. Roedd y gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd wedi'u crynhoi a'u hystyried yn yr adroddiad gerbron y Pwyllgor.

Wrth ystyried yr egwyddor o ddatblygu, adroddwyd bod ardal y safle oddi fewn i ffin canol Maenorbŷr wedi'i ddynodi yn CDLl 1 ar gyfer defnydd cymysg er mwyn galluogi estyniad posib i Ysgol Maenorbŷr ond doedd dim angen hyn mwyach. Ystyriwyd felly ei bod yn briodol i ddefnyddio'r dynodiad cyfan ar gyfer datblygiad preswyl, yn amodol ar y materion arferol o osod allan, dyluniad, mynediad ac ati a fyddai'n cael ei ystyried mewn materion cais (ceisiadau) wrth gefn yn y dyfodol.

Roedd gweddill safle'r cais, y tu fas i ffin y Canol, ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel safle carafanau a gwersylla a oedd wedi cynyddu yn ei

faint dros amser. Roedd effaith weledol y safle yn lleol yn sylweddol o edrych arno o’r gogledd. Roedd y cynnig am ddiwygio'r math o garafanau ar y safle o rai teithio a lleiniau pebyll i leiniau sefydlog. Roedd yr Awdurdod wedi caniatáu newidiadau o’r fath ar safleoedd eraill lle’r oedd y nifer o’r unedau cyfan wedi’i lleihau neu le’r oedd gwelliannau amgylcheddol wedi’u gwneud i gynorthwyo i leihau effaith gyffredinol y safle. Nodwyd bod cynigion tirweddu tipyn gwell wedi’u cyflwyno fel rhan o’r cais cyfredol a fyddai o gymorth i liniaru a mwyhau effaith weledol yr amgylchedd cyfan pan edrychid arno o oddi fewn i’r safle a’r dirwedd oddi amgylch. Felly roedd y cynnig, yn cynnwys y gwelliannau tirwedd a gwaredu dwy annedd farchnad oddi ar y safle, yn cael ei ystyried yn gydnaws â pholisïau CDLl1.

Roedd Adroddiad yr Arolygwr ar gywirdeb y CDLl 2 wedi’i dderbyn ar 13 Mai 2020. Roedd yn ofynnol i’r Awdurdod ystyried canfyddiadau’r adroddiad ac er nad oedd eto wedi’i fabwysiadu’n ffurfiol roedd y polisïau yn CDLl2 erbyn hyn yn ystyriaeth berthnasol o gryn bwysau. Doedd y safle ddim bellach wedi’i ddynodi ar gyfer defnydd preswyl ac roedd wedi’i dynnu allan o ffin Ganol ar gyfer Gorsaf Maenorbŷr. Ond roedd Polisi 7, fel roedd wedi’i ddiwygio gan MAC15, yn gosod allan y mathau o ddatblygiadau y gellid hwyrach eu caniatáu yng nghefn gwlad ac roedd hyn yn cynnwys rhyddhau tir oedd ynghlwm â chanolfannau ar gyfer tai fforddiadwy er mwyn diwallu angen lleol wedi’i glustnodi. Adroddwyd bod y cynnig, yn cynnwys y gwelliannau tirweddu a gwaredu’r ddwy annedd fasnachol o’r safle, yn cael ei ystyried yn gydnaws â pholisïau CDLl2. Roedd darparu tai fforddiadwy yn flaenoriaeth yng ngolwg yr Awdurdod a byddai sicrwydd o ddarpariaeth yn cael ei gynorthwyo trwy Gytundeb S106 i sicrhau trosglwyddiad cynnar a phriodol o’r safle dai i gymdeithas dai.

Wrth droi at fwynder gweledol a nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol cynghorodd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) bod y safle o sensitifrwydd uchel gan ei fod oddi fewn i’r Parc Cenedlaethol ac yn cynnwys perci agored a chloddiau, er yn cynnwys carafanau teithiol a phebyll yn ystod misoedd yr haf. Byddai hyn yn newid i dai parhaol a charafanau sefydlog, ffyrdd ac wynebau caled. Ystyrid y byddai’r effaith ar y safle yn fawr / yn gymharol niweidiol, yn lleihau gydag amser wrth i’r mesurau lliniaru tirwedd gael effaith. Roedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun tirweddu diwygiedig er mwyn darparu mesurau lliniaru yn erbyn effaith weledol yr 85 o garafanau sefydlog. Tra bo ffiniau’r safle’n cynnwys cloddiau gyda thipyn go lew o goed a fyddai, ar y cyfan, yn cael eu cadw, roedd llawer o’r ffiniau yn denau gyda llawer o fylchau heb ddarparu fawr ddim rhanguddio ym misoedd y gaeaf. Roedd y swyddogion o’r farn bod y cynllun diwygiedig yn darparu tirweddu digonol i liniaru a mwyhau'r sefyllfa weledol bresennol. Roedd CNC wedi’i bodloni gan y tirweddu arfaethedig a’i effaith ar y dirwedd oddi amgylch ac wedi’u bodloni ei fod

yn llwyr fodloni'r pryderon a godwyd ynghynt. Byddai amodau cynllunio hefyd yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd a ganiateid i reoli elfennau eraill o'r cynllun.

Heb ddiystyru'r gwrthwynebiadau eraill a dderbyniwyd, ar ôl ystyried y polisïau oddi fewn i CDLl1 a'r CDLl2 a'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol, ystyrid bod y datblygiad yn unol â'u bwriadau am y byddai'r datblygiad yn diogelu a mwyhau cymeriad cyfredol y safle a nodweddion arbennig yr ardal hon o'r Parc Cenedlaethol. O'r herwydd, ac yn amodol ar Gytundeb S106 i sicrhau trosglwyddo a chodi'r 14 o unedau tai fforddiadwy ac i ddiddymu unrhyw ganiatâd arall neu ddefnydd cyfreithiol o'r safle ar y safle hwn, ynghyd ag amodau priodol i reoli'r datblygiad, ystyrid bod y cais yn dderbyniol ac argymhellwyd ei ddirprwyo i swyddogion i roi caniatâd cynllunio rhannol amlinellol a rhannol llawn.

Wrth nodi bod argymhelliad i wrthod y cais yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygiad a ohiriwyd ym mis Mawrth 2020, gofynnodd un Aelod beth oedd wedi achosi'r swyddogion i newid eu hargymhelliad i un o gymeradwyaeth. Atebodd y swyddog bod yr ymgeisydd yn ystod y misoedd ers hynny wedi ymateb i'r prif bryderon a osodwyd allan yn yr adroddiad h.y. y mater o dirweddu. O ganlyniad wedi i'r Awdurdod dderbyn Adroddiad yr Arolygydd i'r CDLl2 a oedd yn gwaredu'r dynodiad tir roedd y ddwy annedd marchnad lawn a gynigiwyd ynghynt hefyd wedi'u gwaredu o'r cais presennol. Roedd yr oedi cyn cyflwyno'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd yr angen i'w ail-hysbysebu yn dilyn y diwygiadau a wnaed a'r wybodaeth ychwanegol.

Roedd yr Aelodau am eglurder ynghylch nifer o faterion, gan gynnwys y cyfeiriad at gladio'r carafanau, a esboniwyd gan y swyddogion fel yr arfer o osod cas metel wedi'i wneud yn benodol am y garafán. Mynegwyd pryder y gellid cyflwyno lliwiau eraill dros amser wrth osod carafanau eraill yn lle'r rhai presennol; hefyd y gallai maint y carafanau arwain at bresenoldeb tipyn o gerbydau ar y safle pan oedd yn llawn.

Tra roedd yr Aelodau yn falch o wybod am y cynllun hyrwyddo bioamrywiaeth gofynnwyd cwestiwn ynghylch parhau â'r gwaith cynnal a chadw. Atebodd y swyddog y byddai hyn yn cael ei gynnwys yn y cynllun tirweddu a fyddai'n cael ei gynnal dros yr hir dymor trwy ei gysylltu â Chytundeb S106.

Holodd yr Aelodau am breswyliaeth y carafanau ac fe'u cynghorwyd mai'r amod safonol a awgrymwyd gan Lywodraeth Cymru ar gyfer preswylio mewn carafán oedd 52 wythnos y flwyddyn er nid fel prif breswylfa. Nododd yr Aelod y gallai hyn arwain at gynnydd mewn trafnidiaeth gydol y flwyddyn. Cynghorodd y swyddog bod yna ymgynghori wedi bod gyda'r Adran Briffyrdd ac nid oedd yn ystyried y byddai yna gynnydd yn llif

trafnidiaeth am y byddai'r newid o deithiol i arhosol yn golygu mai dim ond cerbydau ac nid carafanau fyddai'n cael eu symud.

Wrth droi at Dai Fforddiadwy nododd un Aelod bod yr anheddau ar ôl-troed bychan. Atebodd y swyddogion trwy ddweud bod y cais wedi'i gyflwyno ar y cyd gan Mr Brown ac ATEB, a fyddai'n darparu'r tai a fyddai'n unol â safonau ansawdd dyluniad. Ond roedd yr elfen tai fforddiadwy o'r cais mewn amlinelliad ac felly dim ond yn bwrw amcan a byddai pob mater yn cael eu hail-ystyried pan fyddai cais (ceisiadau) Materion Wrthgefn yn cael eu cyflwyno. Dyna pryd fyddai'r Sicrwydd Safon Dyluniad yn cael ei weithredu a oedd yn anelu i ddylunio ystadau mewn dull a fyddai'n lleihau ymddygiad gwrthgymdeithasol ac yn gwella mwynder. Eglurodd y swyddogion hefyd bod rhaid penderfynu'r cais fel cais cyfan ac y byddai'r carafanau a'r tai naill ai'n cael eu cymeradwyo neu eu gwrthod.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan Melanie Priestly, Clerc Cyngor Cymuned Maenorbŷr. Nododd bod yna nifer o geisiadau a diwygiadau ynghylch y safle hwn yn ystod y blynyddoedd diwethaf a chredai fod yna ddiffyg parch tuag at y cynlluniau a'r amodau a osodwyd wrth yr hyn oedd wedi'u caniatau cynt, fel y tystia'r angen am rybuddion gorfodol a thramgwyddo. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd hefyd wedi argymell gwrthod ceisiadau blaenorol oherwydd y fynedfa a dyma oedd prif bryder y Cyngor Cymuned. Nododd bod y ffordd yn gwasanaethu'r ysgol, y Parc Gwledig a safle gyda chaniatâd ar gyfer 20 o dai fforddiadwy; fe'i defnyddid hefyd gan gerbydau amaethyddol. Roedd y ffordd yn gul, heb balmentydd i rheiny oedd yn cerdded ac roedd yn dirwyn heibio'r safle at groesfan rheilffordd nad oedd yn cael ei goruchwylio. Roedd y fynedfa ar droad yn y ffordd oedd yn amharu ar weledd rheiny oedd yn gadael y safle; o ystyried bod gan bob carafán ddau lecyn parcio dynodedig fe allai fod yna 120 o gerbydau ychwanegol yn ei ddefnyddio. Roedd yna orchymyn trafnidiaeth wedi'i weini ym mis Mawrth 2019 gan arwain at beintio llinellau melyn dwbl ar y ffordd rhwng yr ysgol a'r gyffordd gyda'r briffordd. Mynegwyd pryder hefyd y byddai trafnidiaeth ychwanegol yn cael ei greu pe bai'r Clwb yn agored i'r cyhoedd ac y byddai'r rheiny a fyddai'n gadael yn hwyr y nos yn amharu ar fwynder eiddo cyfagos. Byddai'r orsaf bwmpio arfaethedig hefyd yn amharu ar dawelwch a thangnefedd yr ardal ac roedd y gymuned hefyd yn gwrthwynebu colli clawdd a fyddai'n ganlyniad ei adeiladu. Dywedodd y byddai'r Cyngor Cymuned yn ffafrio gwrthod y cais oherwydd yr effaith ar ddiogelwch ar hyd ffordd brysur gerllaw ysgol; yr effaith ar y dirwedd; y perygl o osod cynsail ar gyfer rhagor o feysydd gwersylla yn y pentref ac ofnau y gallai'r carafanau gael eu defnyddio fel preswylfeydd parhaol.

Mynegodd un Aelod bryder dybryd ynghylch y ffordd a chynigiodd y dylid gohirio'r cais er mwyn galluogi'r Pwyllgor i ymweld â'r safle.

PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais a chynnal Ymweliad Safle.

[Cafodd y cyfarfod ei ohirio rhwng 11.50am a 12.00pm]

(c) CYFEIRNOD: NP/19/0616/FUL
YMGEISYDD: Mr a Mrs Silvester
CYNNIG: Annedd newydd yn lle'r hen un a chwt potiau ategol
LLEOLIAD: Porth Y Rhaw, 22 Stryd Fawr, Solfach

Adroddwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog i gymeradwyo yn groes i farn y Cyngor Cymuned ac ar gais y Cadeirydd trwy'r cynllun dirprwyo estynedig.

Roedd yr eiddo o dan sylw yn ffurfio rhan o deras o fythynnod oddi fewn i ganol lleol Solfach ac o fewn yr Ardal Gadwraeth. Roedd y bwthyn mewn bodolaeth erbyn 1838 ond wedi'i newid yn helaeth yn ystod diwedd yr ugeinfed ganrif fel na bo braidd dim o'r ffurf hanesyddol a chymeriad yr eiddo i'w weld wedi goroesi. Roedd yna gais am ganiatâd Ardal Gadwraeth hefyd gerbron y Pwyllgor i'w ystyried *(Cofnod 6(d) cyfeir).*

Roedd y cynnig i ddymchwel ac ail-godi'r annedd breswyl hon yng nghanol teras yn cael ei ystyried yn dderbyniol mewn egwyddor, yn cynnal nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol o edrych ar y dirwedd agos ac ehangach, ac yn cydymffurfio â pholisïau sydd wedi'u gosod allan yng Nghynllun Datblygu Lleol 1 a Chynllun Datblygu Lleol 2 fel y mae wedi'i ddiwygio gan y Newidiadau Materion yn Codi a dderbyniwyd wrth yr Arolygydd.

Adroddwyd bod gohebiaeth wedi dod i law, yn cynnwys oddi wrth Gyngor Cymuned Solfach, yn awgrymu bod y cynllun arfaethedig yn annerbyniol o ran dyluniad, maint ac uchder. Ond roedd y swyddogion o'r farn bod y cynllun diwygiedig yn briodol ar gyfer y safle ac y byddai hefyd yn hyrwyddo cymeriad y teras. Byddai'r dyluniad presennol yn delio â'r newidiadau anffodus blaenorol a oedd wedi arwain at olwg anghymwys o gymharu ag eiddo arall ar hyd yr ochr ddwyreiniol. Doedd y cynnydd bychan mewn uchder ddim yn cael ei ystyried yn tynnu oddi ar olwg hanesyddol y teras am fod yna yn y pen gorllewinol annedd deulawr lawn o uchder, a byddai'r cynnydd bychan yn cynorthwyo i bontio'r cam mawr hwn mewn uchder. Tra bo'r deunyddiau ffenestri arfaethedig wedi achosi peth pryder i ddechrau roedd y rhain wedi'u diwygio i gynnwys ffenestri a drws pren yn y trychiad blaen wedi'u peintio oedd yn delio â'r mater.

Cafwyd gohebiaeth hefyd oedd yn awgrymu y byddai'r cynllun arfaethedig yn arwain at golli preifatrwydd, golau/cysgodi a bod yna bosibilrwydd y gallai'r adeiledd ychwanegol gael ei ddefnyddio fel llety ychwanegol.

Ond ystyriai'r swyddogion, o fwrw golwg ar natur y cynnig arfaethedig, y byddai preifatrwydd a mwynder cymdogion yn cael ei ddiogelu ynghyd â chymeriad, golau a mwynder y safle a'r llecyn oddi amgylch. Byddai'r defnydd o'r cwt potiau wedi'i gyfyngu gan amod yn rhwystro unrhyw lety dros nos ynghyd ag amod i sicrhau y byddai'r rheoliadau ffenestri yn para am byth.

Ymhlith pryderon eraill y cyfeiriwyd atyn nhw yn yr adroddiad roedd diogelwch priffordd a mynediad a thirweddu. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi dynodi na ddylai fod yna unrhyw broblemau trafnidiaeth ar y ffordd A487 gerllaw yn ystod y gwaith dymchwel ac ail-godi am fod yna fynediad arall a fyddai'n cynorthwyo o ran cludo deunyddiau i mewn ac allan. Tra byddai yna beth cyfyngu ar drafnidiaeth cerbydau byddai hyn wedi'i gyfyngu i'r cyfnod dymchwel byr am resymau diogelwch ac ystyrid hynny'n briodol. Doedd y bwriad i osod ffens bren yn lle ffin glawdd y cefn ddim yn cael ei ystyried yn fater o effaith andwyol sylweddol i gymeriad cyffredinol y llecyn.

I gloi, yn dilyn ystyriaeth o bolisïau sydd wedi'u cynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol 1 a 2 a'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol ac o ystyried pob mater perthnasol roedd y swyddogion o'r farn bod y datblygiad yn cynnig cyfle i ddymchwel yr annedd bresennol a darparu annedd yn ei lle gyda dyluniad cynaliadwy yn darparu llety byw modern. Byddai'r datblygiad yn diogelu a hyrwyddo cymeriad presennol y safle a nodweddion arbennig y llecyn oddi fewn i'r Parc Cenedlaethol. O'r herwydd, ac yn ddibynnol ar atodlen o amodau addas i reoli'r datblygiad, yr argymhelliad oedd cymeradwyo.

Gofynnodd yr Aelodau gwestiynau ynghylch uchder tu blaen yr eiddo ac fe'u cynghorwyd bod y cynnig 600-700mm yn uwch nag ar hyn o bryd. Amcangyfrifid y byddai'r estyniad a'r decio arfaethedig yn y cefn rhwng 4 a 4.5m y tu hwnt i eiddo cymdogion. Roedd asesiad o'r goleuo/cysgodi a fyddai'n debygol o ganlyniad i'r estyniad cefn wedi'i gynnwys yn yr adroddiad.

O ran effaith sŵn/llwch ar eiddo cymdogion cynghorodd y swyddog bod datganiad dull adeiladu wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais a oedd yn manylu sut y byddai'r annedd bresennol yn cael ei dymchwel.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Victoria Barker o Gyngor Cymuned Solfach (CCS). Nododd bod eu gwrthwynebiadau wedi'u gosod allan yn yr adroddiad ond roedd am bwysleisio mai eu prif bryder oedd maint yr eiddo ac yn benodol yr estyniad cefn. Nododd nad oedd y llain yn fawr tra bo'r cynnig yn golygu amcangyfrif o 50% o gynnydd ym maint yr annedd. Roedd CCS yn deall bod cynnydd hyd at 30% yn dderbyniol ac roedd hwn yn sylweddol fwy. Dywedodd tra bo'r cynlluniau'n edrych yn dda ar bapur

ac y byddai'n ddelfrydol ar gyfer annedd ar wahân ar lain mwy o faint, credai CCS y byddai'n tremio dros gymdogion ar hyd y teras a bod yr annedd arfaethedig yn rhy fawr ar gyfer y safle yn ei ffurf bresennol. Roedd y cais yn ceisio gosod adeilad mawr modern yn lle hen dŷ teras bychan. Mynegwyd pryder ynghylch y ffenest o'r llawr i'r nenfwd ar y llawr cyntaf a fyddai'n achosi tremio i'r graddau na fyddai faint bynnag o gloddiau wedi'u codi yn ei liniaru. Credai CCS bod yna le yng nghefn yr eiddo ar gyfer estyniad - byddai'n bosib ymestyn y gegin sengl unllawr bresennol tuag at i fyny a thuag allan ond roedd estyniad o 4.5m yn lawer gormod a byddai'n andwyol i'r teras fel cyfanwaith. Roedd yna hefyd berygl o osod cynsail i adeiladau eraill yn yr ardal a gallai hyn arwain at or-adeiladu.

Dywedodd Ms Barker fod yr adeilad yn dyddio o 1820 a oedd yn ddigon hen i Solfach ac roedd hynny o bwys. Wrth gyfeirio at y datganiad yn yr adroddiad bod "yr eiddo wedi'i newid yn sylweddol yn yr ugeinfed ganrif a bod pob darn o'i ffurf hanesyddol yn amlwg", serch hynny, roedd yr adeilad yn eistedd yn esmwyth yn y teras. Anghytunai bod yr estyniad cefn yn isel ei effaith gan gredu y byddai'n effeithio'n fawr ar eiddo cyfagos. I gloi, roedd wedi cael ei ddweud nad oedd y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu datblygu'r safle gan gredu bod yna le ar gyfer estyniad sylweddol, a fedrai fod yn fodern ei ddyluniad, a fyddai'n gwneud yr eiddo yn well i fyw ynddo ond, fodd bynnag, roedd yr hyn a gynigid yn rhy fawr. Roedd yn arddeall nad oedd yr ymgeiswyr yn barod i gyfaddawdu ar y mater hwn. Felly gofynnodd am i'r cais gael ei wrthod ac yna datblygu cynllun wedi'i adolygu a fyddai'n fwy mewn cydymdeimlad â'r teras am y byddai canlyniadau penderfyniad i gymeradwyo y cais yn para am gyfnod hir.

Gofynnodd un Aelod am eglurhad ar fater tremio a chynghorodd Ms Barker gan fod y gerddi'n hir a thenau byddai yna dremio dros rannau pellaf y gerddi gerllaw.

Yr ail siaradwr oedd Mr Chris Isles. Diolchodd i'r swyddogion am ddelio â nifer o bwyntiau roedd wedi'u codi gan gynnwys gosod cyfyngiad ar y cwt potiau i rwystro darparu llety dros nos. Ond dywedodd fod llawer o bryderon eraill yn parhau. Roedd yn pryderu am yr effaith ar ei breifatrwydd a hefyd mynediad i oleuni; o ran y llall roedd yn ymddangos bod ystyriaeth wedi'i roi i golli golau ar draws ond nid ar i fyny, ac roedd o'r farn y byddai effaith ar ei gegin/ystafell fwyta. Roedd dyblu maint yr eiddo yn bryder gwirioneddol gyda'r cefn yn ymestyn 4.5m; roedd wedi cael arddeall na ddylai eiddo mewn Ardal Gadwraeth mewn Parc Cenedlaethol gael ei ymestyn mwy na 3m y tu hwnt i'r wal. Roedd hefyd yn pryderu am y simdde arfaethedig a oedd yn ymddangos fel petai dim ond ar do ei gymydog, ond roedd yn derbyn bod hwn yn fater Wal Rannu a byddai'n codi'r mater y tu hwnt i'r cyfarfod. Tra roedd yn cytuno bod y

newidiadau blaenorol yn anffodus roedd yn anghytuno y byddai'r cynnig yn diogelu cymeriad y rhan hon o Solfach ac o'r farn y byddai'n cychwyn arfer o adeiladu tebyg ar hyd y teras. Dywedodd bod yna beth wmbreth o wrthwynebiad i'r cynigion ac os oedd Awdurdod y Parc Cenedlaethol am gadw unrhyw hygrededd yn yr Ardal Gadwraeth roedd angen iddo ailystyried p'un a oedd y datblygiad hwn yn diogelu a chadw hanes y teras.

Gofynnwyd i Mr Isles beth oedd ffynhonnell ei sylw na ddylai estyniadau fod yn fwy na 3m ond doedd e ddim yn medru cadarnhau hyn. Doedd y swyddogion ddim yn ymwybodol o ddarpariaeth o'r fath.

Gofynnodd yr Aelodau ynghylch gwelededd cefn yr eiddo o anheddau eraill cyfagos a chynghorodd y swyddog bod y teras yn eithaf isel yn y tirlun a bod yr eiddo wedi'u gosod cryn dipyn nôl o'r ffordd yn y cefn. Er hynny credai'r Aelodau y byddai ymweliad safle i'r rhan sensitif hwn o Solfach o gymorth.

PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais i ganiatáu'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

(d) CYFEIRNOD: NP/19/0617/CAC
YMGEISYDD: Mr a Mrs Silvester
CYNNIG: Annedd newydd yn lle'r hen un a chwt potiau ategol
LLEOLIAD: Porth Y Rhaw, 22 Stryd Fawr, Solfach

Adroddwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog i gymeradwyo yn groes i farn y Cyngor Cymuned.

Roedd yr eiddo o dan sylw yn ffurfio rhan o deras o fythynnod oddi fewn i ganol lleol Solfach ac oddi fewn i'r Ardal Gadwraeth. Roedd y bwthyn mewn bodolaeth erbyn 1838 ond wedi ei addasu'n helaeth yn niwedd yr ugeinfed ganrif i'r graddau nad oedd fawr ddim o'i ffurf hanesyddol na'i gymeriad wedi'i gadw'n weladwy.

Roedd hwn yn gais am ganiatâd ardal gadwraeth i ddymchwel adeilad cyfredol er mwyn galluogi cais ar gyfer annedd yn ei le a chwt potiau atodol o dan NP/19/0616. Roedd caniatâd o'r fath yn angenrheidiol er mwyn dymchwel adeilad oedd dros 115 metr ciwbig. Roedd y cais am ganiatâd cynllunio wedi ei ohirio gan y Pwyllgor yn gynharach yn y cyfarfod *(Cofnod 6(c) cyfeir)* er mwyn trefnu ymweliad safle.

PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais er mwyn caniatáu i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

[Cyflwynodd y Cynghorydd Mrs D Clements ei hymddiheuriadau a gadawodd y cyfarfod cyn i'r bleidlais gael ei chymryd ar y cais canlynol.]

(e) CYFEIRNOD: NP/20/0279/FUL
YMGEISYDD: Mr a Mrs D a Y Mannings
CYNNIG: Datblygu'r Oriel Apple Tree a Pen-y-dre/lle parcio Oriel Apple Tree. Drws newydd. Ffenestri/ffenestri to ychwanegol. Newid defnydd rhannol i ddefnydd preswyl.
LLEOLIAD: Oriel Apple Tree, The Ridgeway, Saundersfoot

Cafodd y cais ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor am fod yr argymhelliad yn groes i'r argymhelliad o wrthod gan Gyngor Cymuned Saundersfoot ac roedd wedi'i gyfeirio gan Gyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc yn ymarfer ei ddisgresiwn.

Adroddwyd bod caniatâd yn cael ei chwennych ar gyfer estyniad, newidiad a newid defnydd i'r eiddo a adwaenir fel Oriel Apple Tree, Saundersfoot. Roedd y newid defnydd materol a gynigid yn cynnwys llety byw oddi fewn i'r adeilad ond i barhau i ddefnyddio rhan o'r adeilad fel oriel. Roedd y cais wedi'i ystyried ac roedd wedi'i gyfeirio yn ôl disgresiwn y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc ar y sail y byddai'r llety byw arfaethedig yn ffurfio ychwanegiad i'r eiddo drws nesaf a adwaenir fel Pen-y-dre, sydd yn yr un berchenogaeth, ac ni fyddai'n ffurfio uned o lety ar wahân.

Cynigid estyniad ar drychiad dwyreiniol yr adeilad ar safle y deallid oedd yn y gorffennol yn cynnwys garej. Cynigid agoriadau newydd hefyd ar gyfer yr adeilad presennol. Cynigid hefyd newidiadau i'r wal i Ben-y-dre y bwriadwyd ei dymchwel a symud oddeutu 2.5m i'r dwyrain i ganiatáu gwelliant i'r llecyn parcio presennol.

Roedd saith ar hugain o wrthwynebiadau wedi'u derbyn ac roedd y rhain wedi'u gosod allan yn yr adroddiad ynghyd ag ymateb y swyddogion lle'r oedd hynny'n briodol.

Roedd cais blaenorol wedi bod yn destun apêl yn erbyn peidio penderfynu ond cafodd yr apêl hon ei gwrthod.

Heb anwybyddu'r gwrthwynebiadau a fynegwyd roedd y cynnig ar gyfer newid defnydd i ddefnydd preswylio ychwanegol rhannol yn hytrach nag oriel; ystyrid bod hyn yn dderbyniol mewn egwyddor. Ystyrid bod y newidiadau ac estyniad i'r adeilad yn dderbyniol o ran effaith ar gymeriad yr adeilad a byddai'n diogelu neu hyrwyddo cymeriad y rhan hon o'r ardal gadwraeth. Yr argymhelliad felly oedd cymeradwyo yn amodol ar amodau oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad.

Adroddwyd yn y cyfarfod mai pedwar golau to a fwriadwyd ac nid saith fel roedd wedi'i nodi yn yr adroddiad.

Roedd yna dri siaradwr wedi'u rhestru ond dywedodd cynrychiolydd Cyngor Cymuned Saundersfoot, a oedd yn bresennol, nad oedden nhw am wneud sylwadau ar hyn o bryd.

Yr ail siaradwr oedd Maryellen Doyle a oedd yn siarad ar ran preswylwyr a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Eu gwrthwynebiad pennaf oedd y drws am nad oedd gan yr ymgeisydd ganiatâd i sicrhau mynediad i'r feidr breifat trwy'r drws. Nododd bod drws ar y trychiad gogleddol yn y gorffennol ac y dylai hwn gael ei ail-ddefnyddio. Roedd y feidr breifat yn gwasanaethu 21 o dai ac roedd o'r farn y byddai'n beryglus i bobl gamu i'r feidr gan ei bod ar yr amser gorau yn beryglus. Nododd bod adroddiad y Cyfreithiwr wedi cyfeirio at hawliau tirfeddianwyr a gofynnodd i'r Aelodau ystyried hawliau perchnogion y feidr breifat a hefyd materion yn ymwneud â'r briffordd, colli preifatrwydd, gosod allan, dyluniad yn ogystal â darpariaethau'r Ddeddf Hawliau Dynol. Yr ail fater oedd y carthion a ddeuai o'r eiddo i mewn i ardd cymdogion trwy ratin a gofynnodd am ddelio â'r mater hwn fel mater o frys. Y trydydd mater oedd y goleuadau to arfaethedig ar y trychiad dwyreiniol. Dywedodd bod yna eisoes tair ffenestr ar y trychiad dwyreiniol ac roedd y rhain yn tremio dros eiddo cyfagos. Dywedodd nad oedd hyn yn fater o bryder pan oedd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio'n fasnachol ond nawr gan fod defnydd preswylio yn yr arfaeth byddai tremio yn broblem. Terfynodd trwy ddweud nad oedd y preswylwyr yn gofidio ynghylch y tu fewn i'r eiddo cyhyd â bod y gwaith yn cydymffurfio â rheoliadau adeiladu.

Y trydydd siaradwr oedd yr asiant, Jeremy Mannings. Roedd e'n credu mai'r gair allweddol wrth benderfynu'r cais oedd cydbwysedd gan gymryd holl elfennau'r Cynllun Datblygu Lleol i ystyriaeth. Dywedodd ei fod wedi'i blesio gan y drws ond roedd eraill yn anghytuno ac roedd gan bawb eu rhagfarn. Ond nododd bod barn arbenigol yn yr ystyr bod dyluniad y drws wedi'i dderbyn gan yr Arolygiaeth Gynllunio ac roedd hynny'n ystyriaeth berthnasol. Hefyd roedd yr adroddiad yn dweud ei fod yn diogelu a hyrwyddo'r Ardal Gadwraeth. Aeth Mr Mannings yn ei flaen i ddweud bod yr adeilad wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd preswylio pan gafodd ei brynu ond cafodd ei ddefnyddio fel mwynder cyhoeddus fel oriel gelf gan ddarparu atyniad ymwelwyr a diogelu'r etifeddiaeth bensaernïol. Credai bod yr adeilad yn hyrwyddo'r ardal ac yn cyfrannu at hyfywedd canol y pentref hanesyddol yn ogystal ag integreiddio'r celfyddydau a chadw sgiliau yn yr ardal. Dywedodd ei bod hefyd yn ystyriaeth berthnasol ei fod yn dibynnu ar wneud llwyddiant o'r busnes ac er mwyn gwneud hynny roedd angen drws cyhoeddus a oedd yn weladwy. Trwy ddefnyddio'r drws dywedodd na fyddai'n tresmasu am fod y

gweithredoedd yn dweud bod ganddo hawliau mynediad. Terfynodd trwy ddweud mai ei fwriad oedd parhau i gadw'r galeri gyda dim ond rhan fechan yn cael ei ddefnyddio ar gyfer lletya ond roedd angen addasu'r adeilad er mwyn caniatáu i'r perchnogion gael mynediad.

Gofynnodd un Aelod p'un a oedd ystyriaeth wedi'i roi i ail-agor y drws gwreiddiol a dywedodd Mr Mannings ei fod wedi ond y credai y byddai pobl yn teimlo eu bod yn cael eu gwahodd i mewn i'r adeilad wrth weld y drws ymlaen llaw yn hytrach na dod ar ei draws yn sydyn ac y byddai hyn yn gwella ôl-traed hefyd, ynghyd â chynaladwyedd yr adeilad. Gofynnwyd iddo hefyd ynghylch mynediad i'r gofod llawr cyntaf am fod hyn yn ymddangos fel petai trwy'r llety preswyl. Atebodd Mr Mannings y byddai ardal stiwdio fasnachol yn cael ei gadw ond y byddai'n bosib gwahodd y cyhoedd i mewn yno trwy'r ardal breifat i fynychu dosbarthiadau.

Eglurodd y Cyfreithiwr o ran pryderon ynghylch y drws roedd pryderon diogelwch priffordd megis pobl yn cerdded mas trwy'r drws i lwybr trafnidiaeth yn faterion cynllunio, ond roedd unrhyw gwestiwn ynghylch p'un a oedd y bobl hynny yn tresmasu yn fater sifil a heb fod yn berthnasol i'r cais hwn.

Gofynnodd Aelod arall ynghylch pryderon Cyngor Cymuned Saundersfoot gan eu bod wedi penderfynu peidio â siarad. Atebodd y swyddog bod y rhain yn cynnwys mater y drws yn agor mas ar eiddo preifat a ph'un a fyddai grisiau neu ramp yn cael eu gosod y tu fas; natur rhannol ôl-weithredol y cais; y deunyddiau arfaethedig fyddai'n cael eu defnyddio mewn ardal gadwraeth; diogelu nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol; nad oedd y datblygiad yn hyrwyddo'r Ardal Gadwraeth; y newidiadau i'r ffenestri; pryder y byddai annedd ar wahân yn cael ei chreu; pryder ynghylch parcio'n agos i'r gyffordd; a thynnu sylw at yr ohebiaeth a dderbyniwyd wrth gymdogion a defnyddwyr y feidr a'r posibilrwydd o wrthdro rhwng y partïon hynny.

Mewn ateb i gwestiwn ynghylch tremio cynghorodd y swyddogion gan fod eiddo cymdogion eisoes wedi'u tremio gan ffenestri doedd y goleuadau to ychwanegol ddim yn cael eu hystyried yn gwaethygu'r sefyllfa'n ddigonol i warantu gwrthod caniatâd. Nodwyd hefyd bod lleoliad y drws wedi'i ystyried gan yr Arolygwr mewn apêl a doedd e ddim yn ei ystyried yn broblem. Ymgynghorwyd hefyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd a doedden nhw ddim wedi nodi gwrthwynebiad. O ran mater y garthffosiaeth ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynghylch y cais ac roedden nhw'n fodlon; nodwyd y byddai draenio o'r safle yn atebol i reoliadau rheoli adeiladu. Tra bo'r Aelodau yn fodlon cefnogi parhad yr oriel roedden nhw'n bryderus ynghylch y drws ac am fod y swyddogion wedi cynghori na ellid rhannu'r cais trwy ganiatáu rhai elfennau a gwrthod eraill cynigiwyd gwrthod y cais. Y rhesymau a roddwyd oedd diogelwch trafnidiaeth,

tremio, colli mwynder, lles y gymdogaeth a chydlyniad cymunedol wrth symud ymlaen (mwynder preswyl). Gobeithiwyd y gellid parhau â thrafodaethau gyda'r ymgeisydd/asiant i ganfod datrysiad derbyniol

Atgoffodd y Cyfreithiwr yr Aelodau o hawliau apêl yr ymgeisydd gan eu cyfeirio at baragraffau 14 a 15 o'i adroddiad ynghylch amgylchiadau lle gallai taliadau costau godi. Wrth ddiolch i'r Cyfreithiwr atebodd y Cadeirydd nad yn ysgafn oedd y Pwyllgor yn penderfynu.

PENDERFYNIAD:
Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

1) **Bydd goleuadau to ar y trychiad dwyreiniol, oherwydd eu lleoliad a'u dyluniad yn arwain at dremio dros y trychiadau cefn a llecynnau mwynder preifat eiddo cyfagos ar hyd Teras Milffwrd gan andwyo mwynderau preswylio yn yr ardal, yn groes i Bolisi 30 o'r CDLl a PCC.**

2) **Mae gosod drws ar y trychiad gorllewinol yn arwain at effaith niweidiol ar ddiogelwch priffordd, yn effeithio ar lif rhwydd trafnidiaeth ar hyd Ridgeway ac yn cyflwyno gwrthdaro cerdded ar hyd y ffordd breifat i'r dwyrain o Oriel Apple Tree. Mae hyn yn groes i bolisi 53 o'r CDLl ac yn arwain at effaith andwyol ar ddiogelwch priffordd a mwynder preswylio'r union ardal, yn groes i Bolisi 30 o'r CDLl.**

7. EC19/0020 – Tir ger Rhiw'r Castell, Trefdraeth

Adroddwyd bod Rhybudd Gorfodaeth wedi'i weini gan yr Awdurdod ar 15 Gorffennaf 2019 yn ymwneud â newid defnydd materol o dir o amaethyddol i ddefnydd cymysg o amaethyddol a phreswylio trwy osod a defnyddio dwy garafán i ddarparu llety byw a storio fan wersylla.

Am fod y datblygiad wedi'i ddefnyddio ar gyfer preswyliad dynol roedd yr adroddiad hefyd yn ystyried hawliau'r preswylydd(preswylwyr) o dan Ddeddf Hawliau Dynol 1998 ac yn benodol yr hawliau o dan Erthygl 8 sy'n parchu bywyd preifat a theuluol.

Roedd yna apêl wedi'i wneud yn erbyn gweini Rhybudd Gorfodaeth ond cafodd ei wrthod gan yr Arolygiaeth Gynllunio yn eu penderfyniad dyddiedig 4 Rhagfyr 2019. Yn dilyn apêl aflwyddiannus yr apelydd yn erbyn y Rhybudd Gorfodaeth aethant yn eu blaen wedyn i chwennych adolygiad barnwrol o benderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio yn yr Uchel Lys ond gwrthodwyd caniatâd gan yr Uchel Lys ar 21 Ionawr 2020.

Roedd y cyfnod ar gyfer cydymffurfio â'r Rhybudd Gorfodaeth nawr wedi dod i ben, ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad doedd gofynion y Rhybudd

Gorfodaeth ddim wedi'u gweithredu. Roedd angen awdurdodaeth ar y swyddogion felly er mwyn cyfarwyddo cyfreithwyr i gychwyn achos erlyn yn y Llys Ynadon am beidio â chydymffurfio â'r Rhybudd Gorfodaeth.

Nodwyd yn y cyfarfod bod y fan wersylla wedi'i symud ond roedd y ddwy garafán yn dal yno. Gallai un garafán aros yno i ddarparu cysgod i bwy bynnag sy'n gweithio ar y tir cyhyd na fyddai'n cael ei defnyddio at amcanion preswylio.

Cyn y cyfarfod roedd yr Aelodau wedi derbyn llythyr wrth y tirfeddiannwr yn dweud y byddai un garafán yn cael ei symud ar ddiwedd mis Medi. Cynigiwyd felly y dylid diwygio argymhelliad y swyddog i awdurdodi swyddogion i gyfarwyddo Cyfreithwyr i gychwyn achos erlyn yn y Llys Ynadon am beidio â chydymffurfio â'r Rhybudd Gorfodaeth pe na bai'r garafán wedi'i symud erbyn diwedd y mis.

PENDERFYNIAD: Awdurdodi'r Prif Weithredwr / Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc / Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu i gyfarwyddo Cyfreithwyr i gychwyn achos erlyn yn y Llys Ynadon am beidio â chydymffurfio â'r Rhybudd Gorfodaeth pe na bai'r garafán wedi'i symud erbyn diwedd mis Medi 2020.

8. NP/20/0284/TPO – Gwaith i'r coed – Beachbank, Freshwater East, Penfro

Roedd y cais hwn wedi'i gyfeirio at y Pwyllgor i'w benderfynu am fod y cais wedi'i wneud ar dir y mae gan yr Awdurdod ddiddordeb ynddo fel tirfeddiannwr.

Roedd y cais yn gofyn am ganiatâd i ostwng uchder nifer o goed ynn a sycamor oedd wedi'u lleoli'n rhannol ar dir APCAP. Roedd y coed oll wedi'u diogelu gan Orchymyn Gwarchod Coed Rhif TPO 18 (W3).

Adroddwyd mai bwriad y gwaith arfaethedig oedd lleihau amlygiad y coed trwy ostwng eu huchder a fyddai'n cadw'r nodweddion a lleihau'r amlygiad fel bo'r coed o dan sylw o uchder tebyg i eiddo canopi'r goedlan gerllaw. Ystyriwyd bod y gwaith arfaethedig yn gydnaws â rheolaeth coedyddiaeth dda ac y byddai'n gwella iechyd y coed a'r argymhelliad oedd cymeradwyo gydag amodau.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais gydag amodau'n ymwneud ag amseru'r gwaith ac yn unol â'r cynllun lleoli coed oedd wedi'i gymeradwyo.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 21 Hydref 2020 heb eu diwygio.