

PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

5 Medi 2018

Yn bresennol: Cynghorydd R Owens (Cadeirydd)

Mr A Archer, Mrs D Clements, Cynghorydd K Doolin, 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 M Williams a'r Cynghorydd S Yelland

[Parc Llanion, Doc Penfro 10.00am – 10.40am]

1. Ymddiheuriadau

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb wrth y Cynghorydd P Baker, Cynghorydd M Evans a'r Cynghorydd A Wilcox.

2. Datgelu buddiant

Doedd yna ddim datgeliadau o fuddiant.

3. Pleidleisio ar faterion yr agenda

Cynghorodd y Swyddog Monitro y dylai'r Aelodau pe baen nhw'n teimlo'r angen i adael yr ystafell yn ystod y cyfarfod y dylen nhw wneud hynny rhwng eitemau. Byddai gadael yr ystafell yn ystod trafodaeth yn golygu na fedren nhw wedyn fwrw pleidlais ar y mater agenda hwnnw.

NODWYD.

4. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Gorffennaf 2018 eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u llofnodi.

PENDERFYNWYD cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 18 Gorffennaf 2018.

NODWYD.

5. Hawl i siarad yn y Pwyllgor

Hysbysodd y Cadeirydd yr Aelodau bod rhybudd priodol (cyn y terfyn amser sydd wedi'i nodi) wedi'i dderbyn wrth bartïon sydd â diddordeb sy'n dymuno defnyddio eu hawl i siarad yn y cyfarfod y diwrnod hwnnw. Yn unol â phenderfyniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol ar 7 Rhagfyr 2011, byddai gan siaradwyr 5 munud i siarad (*mae'r bartïon sydd â diddordeb wedi'u rhestru isod gyferbyn â'u cais (ceisiadau) priodol, ac yn y drefn y byddan nhw'n annerch y Pwyllgor*):



Rhif cyfeirnod	Cynnig	Siaradwr
NP/18/0302/FUL <i>Cofnod 7(a) cyfeir</i>	Dymchwel annedd un llawr presennol a chodi annedd deulawr yn ei lle, 24 Stryd Catherine, Tyddewi	Sophie Ash, Gwrthwynebydd Andrew Vaughan-Harries, Asiant

6. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau

Roedd adroddiad y Cyfreithiwr, a ddiweddarwyd yn ddiweddar, yn crynhoi swyddogaeth y Pwyllgor oddi fewn i'r drefn gynllunio, yn amlinellu amcan y drefn gynllunio ac ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu, dyletswydd yr Awdurdod i gyflawni datblygiadau cynaliadwy, ystyriaethau hawliau dynol, canllawiau'r Awdurdod i'r aelodau ynghylch penderfynu yn y pwyllgor, a hefyd yn gosod allan rhai sefyllfaoedd pryd y gallai costau gael eu dyfarnu yn erbyn yr Awdurdod ar apêl.

NODWYD

7. 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*):

- (a) CYFEIRNOD: NP/18/0302/FUL
 YMGEISYDD: Mr a Mrs B Wood
 CYNNIG: Dymchwel annedd unllawr presennol a chodi annedd deulawr yn eu lle
 LLEOLIAD: 24 Stryd Catherine, Tyddewi, Hwlfordd

Adroddwyd bod y safle wedi'i leoli oddi fewn i ffin y canol ac i'r gorllewin o ffin Ardal Gadwraeth Tyddewi ond nad oedd oddi fewn iddo. Gellid ei gyrraedd ar hyd mynedfa a rennir gan nifer fechan o dai a oeddent i gyd yn fychan, ar wahân, ac yn anheddau un llawr cyffelyb o ran dyluniad. Byddai'r annedd fyddai'n cael ei chodi yn lle'r un bresennol mewn man cyffelyb o fewn y llain i'r annedd bresennol ond, fodd bynnag, mae'r ôl-troed wedi'i ehangu ac un llawr wedi'i ychwanegu.

Nodwyd bod caniatâd cynllunio wedi'i roi yn 2017 ar gyfer estyniad unllawr yng nghefn yr annedd bresennol ynghyd â chodi'r to 400mm (i alluogi addasu llofft)) a dwy ffenestr grom yn y cefn ynghyd â golau to.

Roedd y cais gerbron y Pwyllgor am fod safbwynt Cyngor y Ddinas yn groes i eiddo'r swyddogion a oedd o'r farn, tra bo'r egwyddor o godi annedd yn lle'r un bresennol yn dderbyniol o ran amodau polisi, doedd y cynnig ddim yn dderbyniol o ran graddiant, roedd yn weledol ymwithiol ac



fe fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol a nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol, yn ogystal ag effeithio'n annerbyniol ar eiddo cymdogion. Yr argymhelliad felly oedd gwrthod.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Sophie Ash a oedd yn berchen ar eiddo gerllaw. Roedd hi o'r farn y gellid dweud bod gan yr anheddau yn yr heol hosan amgylchedd gwledig, o fewn taith gerdded fer i ganol Tyddewi ac roedden nhw wedi'u codi gan barchu'r llecyn oddi amgylch a'r adeilad 'ysgubor' rhestredig gerllaw. Esboniodd nad oedd yn gwrthwynebu'r datblygiad mewn egwyddor ond ei bod o'r farn nad oedd y cynnig yn gydnaws â'r hyn a oedd yno eisoes, ac y byddai hefyd yn achosi tremio. Nododd Ms Ash bod yna fynediad a oedd yn cael ei rannu a llecyn parcio y tu blaen i'r anheddau; roedd hwn yn eiddo preifat ac wedi'i gyfyngu gan gyfamod. Ofnai pe bai yna dŷ 4/5 ystafell wely yn cael ei godi yn lle'r annedd bresennol fe fyddai yna gynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth ychwanegol. Hefyd roedd y cyntedd arfaethedig y tu blaen i'r llinell adeiladu bresennol. Yng nghefn yr eiddo roedd hi'n credu y byddai yna dremio o'r ail lawr i mewn i'w hystafell haul a'i gardd a oedd ar hyn o bryd yn lled breifat; byddai hyn yn cael effaith sylweddol ar fwynder.

Teimlai Ms Ash hefyd nad oedd y broses ymgynghori wedi bod yn ddigonol, gan ddweud nad oedd perchennog yr adeilad 'ysgubor' gerllaw (a oedd yn wag ar hyn o bryd) wedi cael gwybod am y cais a bod y rhybudd safle wedi'i osod 'yn y llwyni'. Roedd hi felly wedi'i siomi yn y broses ac yn synnu bod yr Awdurdod yn penderfynu'r mater hwn heb siarad gyda rhagor o'r cymdogion.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan Mr Andrew Vaughan-Harries, yr Asiant. Dywedodd iddo gael ei synnu pan ddarllenodd yr argymhelliad i wrthod am ei fod wedi gweithio'n hir ac yn galed gyda'r ymgeisydd ar y cynllun gan gymryd ystyriaeth o leoliad yr adeilad a'r sefyllfa y gellid dychwelyd ato (y cynllun a oedd eisoes wedi cael caniatâd). Roedd o'r farn bod y byngalos presennol yn wantan o ran eu pensaernïaeth, yn dyddio o'r 1970au, ond roedden nhw wedi'u gosod nôl o'r heol ac wedi'u cuddio'n dda. Rhoddwyd ystyriaeth i'r cwestiwn o beth yn hollol fyddai'n werinol ac a fyddai'n cyfoethogi'r rhan hon o Dyddewi, yn ogystal â'r effaith ar eiddo gerllaw a lleoliad yr eiddo gyferbyn i adeilad rhestredig ac ar ymyl yr ardal gadwraeth. Roedd yr annedd arfaethedig yn lle'r un sydd yno ar hyn o bryd wedi'i gosod ymhellach i ffwrdd o'r eiddo agosaf, gyda'r rhan fwyaf o'r gwydro wedi'i osod ar y llawr gwaelod a ffenestri crom wedi'u gosod ar y llawr cyntaf yn y cefn. Mabwysiadwyd agwedd werinol trwy osod to llechi Cymreig, simdde a ffenestri codi; credai bod hyn yn atyniadol ac yn ychwanegu at ansawdd yr olygfa stryd, heb fod yn ymwithiol na chwaith yn effeithio'n sylweddol andwyol ar fwynder. Roedd yr ymgynghorwyr statudol wedi bod yn gefnogol, yn benodol Cyngor y Ddinas a Swyddog Cadwraeth Adeiladau'r Awdurdod. Roedd yr ymgeisydd hefyd wedi derbyn e-bost cefnogol wrth y Cyngorydd David Lloyd, y cyngorydd sir



dros yr ardal, ac fe'i darllenwyd gan yr asiant. Roedd yn mynegi'r farn ei bod yn ffortunus nad oedd yr anheddau presennol i'w gweld o'r ffordd fawr am eu bod wedi'u cuddio gan lwyni ac felly doedden nhw ddim yn andwyol i'r llecyn; byddai graddfa a dyluniad yr annedd arfaethedig, pe bai i'w gweld, yn gydnaws â Stryd Catherine ac yn ei chyfoethogi. Terfynodd yr asiant trwy ddweud ei fod yn teimlo bod ei gynnig yn ddatblygiad o ansawdd ond, fodd bynnag, gellid ystyried y datblygiad i fod yn fater goddrychol ac, felly, fe allai'r Aelodau gael budd o archwiliad safle.

Mewn ymateb i'r pwynt a godwyd gan y gwrthwynebydd ynghylch ymgynghori annigonol atebodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu bod ymgynghori wedi digwydd gyda phum eiddo cyfagos ac arwydd wedi'i osod wrth y fynedfa i'r heol hosan. Anfonwyd llythyr at Y Sgubor ac nid oedd wedi'i ddychwelyd gan y Post Brenhinol. Ychwanegodd hefyd fod y Swyddog Cadwraeth Adeiladau nodi wrth gynghori nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r annedd fyddai'n cael ei chodi yn lle'r un bresennol, ac iddo ystyried yr effaith ar yr Ardal Gadwraeth a'r Adeilad Rhestredig gerllaw, yn hytrach nag ar yr heol hosan a'r olygfa stryd.

Roedd yr Aelodau yn dyfalu p'un a fyddai tremio ychwanegol yn ganlyniad caniatáu'r cais hwn o gymharu â'r cynllun oedd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio, a gofynnwyd am eglurder ynghylch lleoliad y ffenestri crom a p'un a fyddai'n bosib addasu'r rhain i leihau tremio. Atebodd y swyddogion bod y ffenestri crom wedi'u hehangu a goleuadau to wedi'u hychwanegu yn y cynnig cyfredol ond, fodd bynnag, pe bai hyn yn cael ei ystyried fe fyddai mater graddiant a maint yn parhau. Ystyriodd yr Aelodau y gallai archwiliad safle brofi'n fuddiol yn y cyswllt hwn ac fe gafodd hyn ei gynnig a'i eilio. Gofynnwyd am farcio union leoliad y cyntedd a'r llecyn parcio ar y safle cyn yr ymweliad.

PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais i ganiatáu trefnu archwiliad safle.

- (b) CYFEIRNOD: NP/18/0370/FUL
YMGEISYDD: Ms H Williams
CYNNIG: Newid defnydd i dalar breswyl (ôl-weithredol) a chodi adeilad llety atodol i'r tŷ yn lle'r garafán breswyl
LLEOLIAD: Bryngwyn, Trewyddel, Aberteifi

Adroddwyd bod safle'r cais hwn wedi'i leoli rhwng dau dŷ ar wahân gyda chaeau amaethyddol yn y cefn. Roedd yr adeilad yn fwthyn carreg traddodiadol tra bo'r garafán sefydlog wedi bod ar y safle gyferbyn ers y 1960au, ac mewn defnydd ar adegau fel llety yn gysylltiedig â'r bwthyn.

Roedd y cais gerbron y Pwyllgor i'w ystyried am fod y cyngor cymuned yn gwrthwynebu yn groes i argymhelliad y swyddogion.



Ystyriai'r swyddogion na fyddai graddfa, maint na dyluniad yr adeilad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y llecyn hwn o'r Parc Cenedlaethol. Nid ystyriwyd fod tirweddu ychwanegol yn angenrheidiol am y byddai'r safle wedi'i rhanguddio gan y cloddiau presennol ac roedd yn fwriad i ddiogelu hyn trwy amod cynllunio priodol. Nid ystyriwyd y byddai'n effeithio'n andwyol ar fwynderau presennol yr eiddo gerllaw. Pe bai'r adeilad wedi'i gynnig fel ffurf annibynnol o lety fe fyddai'n groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI), ond fel llety atodol i'r prif adeilad, ac ar yr amod ei fod yn parhau felly, roedd yn cael ei drin yn union fel pe bai'n estyniad i'r annedd.

Daethpwyd i'r casgliad felly fod yr adeilad arfaethedig yn cydymffurfio â holl bolisiau perthnasol y CDLI a'r argymhelliad oedd cymeradwyo gydag amodau priodol.

Adroddwyd yn y cyfarfod fod cynlluniau diwygiedig wedi dod i law i ddangos y manau parcio a throi ond doedd y rhain ddim wedi gwyrddroi gwrthwynebiad y Cyngor Cymuned. Gofynnodd un Aelod a fyddai'n bosib hysbysu'r Cyngor Cymuned o'r amodau a osodwyd wrth unrhyw ganiatâd am ei fod o'r farn eu bod nhw'n pryderu ynghylch gwarchod y coed. Cynghorodd y swyddog fod amod 4 a gynigiwyd yn delio â diogelu coed.

PENDERFYNIAD: cymeradwyo'r cais gydag amodau'n ymwneud ag amseru, yn unol â chynlluniau, preswyllo wedi'i gyfyngu i amcanion yn atodol i'r defnydd preswyl o Fryngwyn, cynllun tirweddu a gwaredu'r garafán sefydlog.

- (c) CYFEIRNOD: NP/18/0413/LBA
YMGEISYDD: Mrs A Richards
CYNNIG: Arwyddion addurniadol ar du blaen bar cyhoeddus – ôl-weithredol
LLEOLIAD: Bar 10, Stryd Sant Sior, Dinbych-y-pysgod

Adroddwyd bod y cais hwn i'w ystyried oddi fewn i'r ddarpariaeth Cyfarwyddyd Dirprwyo Adeilad Rhestredig a roddwyd i'r Awdurdod hwn gan Lywodraeth Cymru ar 25 Gorffennaf 2012 (fel roedd wedi'i ddiwygio), ond roedd wedi'i gyfeirio at y Pwyllgor i'w ystyried am fod argymhelliad y swyddogion yn groes i eiddo'r Cyngor Tref.

Roedd Bar 10 yn gweithredu oddi fewn i adeilad rhestredig Gradd II oddi fewn i Ardal Gadwraeth Dinbych-y-pysgod. Roedd yr adeilad trillawr wedi cadw'r manylion canol oesol yn y cefn ond fel arall roedd wedi'i ail-adeiladu'n helaeth yng nghanol y 19ganrif. Roedd y ffasâd wedi'i rendro a'i baentio ac roedd yna ffenestri crom ar y llawr cyntaf a ffenestri codi uwchben. Cafodd y ffrynt siop o goed llydan wedi'u paentio eu gwaredu tua 2003 ac ail-adeiladwyd llawer o'r ffasâd.



Gofynnid am ganiatâd adeilad rhestredig ôl-weithredol er mwyn cadw'r arwyddion addurniadol ar du blaen y bar cyhoeddus. Roedd y dyluniad yn cynnwys cefndir ffasgia o ddisgiau tebyg i secwin o fetel wedi'u gosod yn unigol ynghyd â rhifolion wedi'u gosod yn y canol i greu logo.

Ystyrir bod y cynllun arfaethedig yn gydnaws â chymeriad yr adeilad rhestredig ac yn ei osodiad o ran dyluniad a ffurf. Ystyrir hefyd ei fod yn briodol o ran maint, graddfa a manylion ac felly'n cydymffurfio â gofynion TAN 24 ac egwyddorion cadwraeth Cadw. O'r herwydd roedd yn bosibl cefnogi'r cais gydag amodau.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod Cymdeithas Ddinesig Dinbych-y-pysgod wedi anfon i ddweud eu bod yn cefnogi'r cais ers i'r adroddiad gael ei ysgrifennu.

Gwnaeth un Aelod y sylw ei fod o'r farn bod yr arwyddion yn gydnaws â'r adeilad ac yn ei gyfoethogi.

PENDERFYNIAD: Rhoi caniatâd adeilad rhestredig yn amodol ar osod amod yn ymwneud â chadw'n unol â'r cynlluniau.

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

Roedd yna rybudd penderfyniad wedi'i atodi yn ymwneud â The Mill, Sandy Haven a oedd wedi'i wrthod.

Ymddiheurodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu am fod y cyfeiriad wedi'i hepgor o'r adroddiad yn ymwneud â NP/17/0551/S73 ac fe gynghorodd fod hwn yn ymwneud â Maes Carafanau Whitewell, Penalun. Ychwanegodd fod y gwrandawriad apêl wedi'i gynnal y diwrnod blaenorol a disgwyliid penderfyniad cyn diwedd y mis. Ychwanegodd y byddai'r Ymchwiliad Apêl yn ymwneud â Maes Carafanau a Gwersylla Buttyland, Maenorbŷr yn cael ei gynnal ar 6 Tachwedd 2018, ac y byddai'n ddefnyddiol pe bai rhai Aelodau yn medru bod yn bresennol; ond nodwyd mai ar yr un dyddiad y cynhelid Seminar yr Aelodau ar Dirweddau Dynodedig a oedd yn cael ei drefnu gan yr Awdurdod ar y 5 a'r 6 o Dachwedd.

NODWYD.

