Dinas a Sir Abertawe

Cofnodion Cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio

O bell drwy Microsoft Teams

Dydd Mawrth, 5 Ebrill 2022 am 2.00 pm

Yn Bresennol: Y Cynghorydd P Lloyd (Cadeirydd) oedd yn llywyddu

Y Cynghorydd(wyr)	**Y Cynghorydd(wyr)**	**Y Cynghorydd(wyr)**
C Anderson	P M Black	P Downing
M H Jones	W Evans	M B Lewis
P B Smith	D W W Thomas	T M White

Swyddog(ion)

Gareth Borsden	Swyddog Gwasanaethau Democrataidd
Matthew Bowyer	Prif Beirianydd Telematics
Ian Davies	Rheolwr Datblygu
Sally-Ann Evans	cyfreithiwr arweiniol
Andrew Ferguson	Arweinydd Tîm Ardal
Chris Healey	Arweinydd Tîm Ardal
Simon Hughes	Principal Planning Officer
Dave Owen	Prif Swyddog Cynllunio
Jonathan Wills	cyfreithiwr arweiniol

Ymddiheuriadau am absenoldeb
Y Cynghorydd(wyr): R D Lewis a/ac L J Tyler-Lloyd

---

68 Datgeliadau o fuddiannau personol a rhagfarnol.

Yn unol â'r Côd Ymddygiad a fabwysiadwyd gan Ddinas a Sir Abertawe, cyhoeddwyd y buddiannau canlynol:

Y Cynghorydd M H Jones - Eitem 1 (2022/0249/FUL) (Eitem 0249) – Personol a rhagfarnol, a gadawodd y cyfarfod cyn y drafodaeth.

Y Cynghorydd C Richards – Eitem 2 (2021/1820/FUL) – Personol.

Y Cynghorwyr P Downing a P Lloyd – Eitem 3 (2018/2629/FUL) – Personol.

Y Cynghorydd K Griffiths – Eitem 4 (2021/3019/FUL) – Personol.

69 Cofnodion.

Penderfynwyd y dylid cymeradwyo Cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 1 a 22 Chwefror a 2022 Mawrth 2021 a'u llofnodi fel cofnodion cywir.

70 Eitemau i'w gohirio/tynnu'n ôl.

Penderfynwyd gohirio'r cais canlynol tan gyfarfod nesaf y pwyllgor:

(Eitem 3) – Cais Cynllunio 2018/2629/FUL - Adeiladu 56 o anheddau ag isadeiledd cysylltiedig (Cynigion diwygiedig) ar dir oddi ar Coed Bach Road, Pontarddulais, Abertawe

Rheswm: Rhoi cyfle i'r ymgeisydd gyflwyno cynlluniau diwygiedig mewn ymgais i oresgyn y rhesymau a argymhellwyd dros wrthod.

71 Penderfynu ar geisiadau cynllunio o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Cyflwynwyd cyfres o geisiadau cynllunio ar ran Pennaeth Cynllunio ac Adfywio'r Ddinas.

Penderfynwyd cymeradwyo'r ceisiadau cynllunio isod yn unol â'r amodau yn yr adroddiad a/neu a nodir isod:

(Eitem 1) – Cais Cynllunio 2022/0249/FUL - Datblygiad preswyl (hyd at 101 o unedau) gyda mynediad i gerbydau o Aneurin Way a mynediad i feiciau/lwybr troed o Parkway, gyda gwanhau draeniad; tirlunio/isadeiledd gwyrdd a gwaith cysylltiedig ar dir a oedd yn rhan o Ysgol yr Olchfa, Aneurin Way, Sgeti, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Anerchodd Phil Baxter (asiant) y pwyllgor.

Anerchodd Noel Edwards a Phil Thompson (gwrthwynebwyr) y pwyllgor.

Anerchodd y Cynghorwyr C L Philpott ac A M Day (Aelodau Lleol) y pwyllgor gan siarad yn erbyn y cais.

Diweddarwyd yr adroddiad fel a ganlyn:

Roedd y 47 o lythyrau gwrthwynebu hwyr ychwanegol yn ailadrodd y sylwadau presennol i raddau helaeth ond roeddent gwneud y sylwadau canlynol yn gyffredinol:

1) Mae 101 eiddo’n ormodol ar gyfer darn mor fach o dir, a bydd yn debygol o gynyddu sŵn.
aflonyddwch yn yr ardal ac mae mannau gwyrdd a darpariaeth barcio’n gyfyngedig.
2) 200+ o geir a cherbydau ychwanegol, ymwelwyr, masnachwyr (HGV a cherbydau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu) yn mynd i mewn drwy fynedfa fach, sengl gyda

mynediad gwael i'r brif ffordd, ar ran o Aneurin Way sydd eisoes yn brysur a lle ceir tagfeydd yn barod.
3) Mae mynedfa'r safle gyferbyn â pharcio stryd preswyl, heb fawr o le i droi.
ar y cyd â thwmpathau cyflymder lletchwith a gweledeedd gwael oherwydd parcio ar ochr y ffordd.
4) byddai'r safle bws/coets/cilfach barcio ar gyfer casglu/gollwng myfyrwyr yn mynd yn gyfan gwbl ac ni chynigir unrhyw ddewis arall ymarferol ar hyn o bryd,
5) Nid yw'r cynlluniau'n glir o ran a fydd mynedfa Aneurin Way yr ysgol yn aros ar agor.
O ystyried ei fod yn agos at y datblygiad, byddai aros ar agor yn creu problemau diogelu i fyfyrwyr wrth ymyl safle adeiladu datblygiad tai prysur. Byddai ei chau yn gwthio'r mater o ollwng a chasglu myfyrwyr i'r ddwy gât ysgol arall sydd eisoes yn brysur iawn ar Parkway a Gower Road, a'u strydoedd cyfagos.
6) Mae angen y caeau chwarae hyn ar blant ysgol, sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd, felly nid yw'n dir 'nad oes ei angen' o gwbl. Ar ôl ei werthu a'i ddatblygu, bydd y man gwyrdd hwn wedi'i golli am byth i'r myfyrwyr, y gymuned a'r bywyd gwyllt sy'n ei ddefnyddio.
7) Effaith amgylcheddol - colli mannau gwyrdd, effaith ar ansawdd aer o ryddhau carbon sy'n cael ei ddal yn y glaswellt ar hyn o bryd, colli fflora, ffawna a chynefin bywyd gwyllt. Problemau draenio a charthffosiaeth sylweddol a fydd yn debygol o effeithio ar dai cyfagos ac yn peri risg o lifogydd pellach yn Nyffryn Clun.
8) Mae 101 eiddo yn golygu o leiaf 350-400 o breswylwyr newydd y mae angen i bob un ohonynt gael mynediad at feddygon teulu, deintyddion, ysgolion (mae gormod o alw am leoedd yn ysgolion cynradd yr Olchfa a Parkland fel y mae), ffyrdd ac amwynderau eraill; cyfleusterau sydd eisoes dan straen ac yn yr ardal hon.

Argymhelliad Diwygiedig

Ar hyn o bryd, y cyngor sy'n berchen ar safle'r cais, ac ni all y cyngor gyfamodi ag ef ei hun mewn cytundeb Adran 106 ar dir y mae'n berchen arno. Nodir bod y gwerthiant tir yn amodol ar gael caniatâd cynllunio, a chaiff ei gwblhau ar ôl i ganiatâd cynllunio gael ei roi yn unig.

Ar hyn o bryd, mae'r argymhelliad yn amodol ar gwblhau Adran 106 mewn perthynas â thai fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at Addysg. Mae canllawiau cynllunio'n amlinellu na ddylai fod angen trosglwyddo taliadau drwy amod ac felly, fel ffordd ymlaen, argymhellir y dylid cynnwys amod ychwanegol yn y caniatâd cynllunio yn hytrach na'r gofyniad i lofnodi Rhwymedigaeth Gynllunio Adran 106 cyn rhoi caniatâd cynllunio. Effaith hyn fydd sicrhau'r rhwymedigaethau angenrheidiol gan na all unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y bydd rhwymedigaeth gynllunio wedi'i chwblhau. Y cyngor sy'n berchen ar y tir ar hyn o bryd ond nid yw'n bwriadu datblygu'r tir ei hun. Mae caniatâd cynllunio'n berthnasol i'r tir felly unwaith nad oes gan y cyngor fudd cyfreithiol yn y safle, yna bydd yn gallu cyfamodi â'r datblygwr i sicrhau'r rhwymedigaethau drwy gytundeb Adran 106. Nid yw'n arfer a fyddai'n cael ei ddefnyddio mewn perthynas â thir nad yw'n eiddo i'r cyngor a chaiff ei awgrymu'n unig yma i bontio bwlch afreolaidd yn y ddeddfwriaeth gynllunio sy'n effeithio ar awdurdodau unedol yn unig.

Amodau ychwanegol:

22. Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes bod pawb sydd â budd yn y tir sy'n cynnwys y datblygiad wedi cytuno i ymrwymo i rwymedigaeth gynllunio gyda'r awdurdod cynllunio lleol o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Bydd y rhwymedigaeth yn gofyn am:

•35% o dai fforddiadwy ar y safle, yn unol â Pholisi’r CDLl sy'n cynnwys darparu 35 o unedau tai fforddiadwy. Bydd angen i'r unedau tai fforddiadwy gydymffurfio â Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (GADC) (neu gyfwerth), a'u darparu yn y cymysgedd o feintiau/fathau o eiddo a deiliadaethau fforddiadwy fel y nodir yn y cais. Bydd dyluniad a manyleb y tai fforddiadwy fod o safon sy'n gyfartal â'r rhai a ddefnyddir yn yr Unedau Marchnad Agored.

•Cyfraniad Addysg o: i) £377,500.00 mewn perthynas ag Ysgol Gynradd Parkland; ii) £466,528 mewn perthynas ag Ysgol Gyfun Olchfa;

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu at ddarparu tai fforddiadwy a chyfleusterau addysg hanfodol yn unol â pholisïau H3 ac SI3 Cynllun Datblygu Lleol Abertawe 2010-2025.

23 Ymgymerir â’r datblygiad yn unol ag argymhellion y Strategaeth Ynni a Chynaliadwyedd a gyflwynir a bydd y mesurau'n cael eu hymgorffori cyn i unrhyw annedd ar y safle gael ei meddiannu’n llesiannol.

Rheswm: Er budd cynaliadwyedd a lleihau dibyniaeth ar ynni tanwydd ffosil.

(Eitem 2) – Cais Cynllunio 2021/1820/FUL - Datblygiad preswyl o 98 o anheddau sy'n cynnwys 37 o anheddau fforddiadwy a 61 o anheddau preifat gyda mynediad, tirlunio a draenio cysylltiedig, a gwaith cysylltiedig ar dir i'r De-orllewin o Fferm Beili Glas, Casllwchwr, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Anerchodd Phil Baxter (asiant) y pwyllgor.

Anerchwyd y pwyllgor gan y Cynghorydd C Richards (Aelod Lleol) a'r Cynghorydd R V Smith (Aelod Ward gyffiniol) ac amlinellwyd eu gwrthwynebiadau i'r cynllun arfaethedig.

Diweddarwyd yr adroddiad fel a ganlyn:

Dywedwyd wrth y pwyllgor fod Swyddogion Addysg wedi cadarnhau mai Tre Uchaf yw'r ysgol gynradd ddalgylch.

Mae asiant yr ymgeisydd wedi gofyn am ddiwygio'r 'pwyntiau sbarduno' sy'n ymwneud â nifer o'r amodau cynllunio a argymhellir. Ystyrir bod y rhan fwyaf o'r gwelliannau y gofynnwyd amdanynt yn dderbyniol. O ganlyniad i hyn, mae'r fersiwn ddiwygiedig o'r amodau hyn fel a ganlyn;

13. Er y manylion a ddangosir ar y darluniau a gyflwynwyd, bydd Cynllun Plannu Tirwedd diwygiedig (sy'n cynnwys plannu Isadeiledd Gwyrdd diwygiedig ar lefel y stryd) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig, cyn i'r gwaith gychwyn ar yr aradeiledd uwchben y ddaear. Bydd yr holl waith plannu, hau neu osod glaswellt a ddangosir yn y Cynllun Plannu Tirwedd cymeradwy yn cael ei wneud yn y tymhorau plannu a hau cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad.

Bydd y cynllun tirlunio wedi'i gwblhau’n cael ei reoli a/neu ei gynnal yn unol â chynllun rheoli a/neu gynnal cymeradwy i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn i'r gwaith datblygu ddechrau.

Caiff planhigion o faint a rhywogaeth debyg eu plannu yn ystod y tymor plannu nesaf lle bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu symud neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n afiach o fewn 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol a phreswyl ac er lles cynnal cynllun tirlunio addas er mwyn amddiffyn amwynderau gweledol yr ardal, i gynnal rhinweddau arbennig y dirwedd a'r cynefinoedd trwy amddiffyn, creu a gwella cysylltiadau rhwng safleoedd a'u hamddiffyn am eu gwerth o ran amwynderau, tirwedd a bioamrywiaeth.

14. Er y manylion a ddangosir ar y lluniadau a gyflwynwyd, bydd manylion diwygiedig gwaith tirlunio caled a meddal (ac eithrio gwaith plannu arfaethedig) yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig, cyn i’r gwaith gychwyn ar yr aradeiledd uwchben y ddaear. Bydd y manylion hyn yn cynnwys:

i) datganiad yn nodi'r amcanion dylunio a sut y caiff y rhain eu cyflawni;
ii) cloddwaith sy'n dangos y lefelau neu’r cyfuchlinau gorffenedig presennol ac arfaethedig;
iii) dulliau amgáu a chynnal adeileddau;
iv) mynedfeydd eraill i gerbydau a cherddwyr a mannau lle gallant fynd o gwmpas;
v) deunyddiau arwynebu caled;
vi) mân arteffactau ac adeileddau (e.e. celfi, offer chwarae, unedau sbwriel neu unedau storio eraill, arwyddion, etc.), ac
vii) unrhyw nodweddion dŵr.

Bydd y gwaith tirlunio cymeradwy’n cael ei wneud yn y tymhorau plannu a hadu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad.

Bydd y cynllun tirlunio wedi'i gwblhau’n cael ei reoli a/neu ei gynnal yn unol â chynllun rheoli a/neu gynnal cymeradwy i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn i'r gwaith strwythuro uwchben y ddaear ddechrau.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynder gweledol.

15. Ni fydd unrhyw waith datblygu sy'n ymwneud â'r orsaf bwmpio arfaethedig yn dechrau, hyd nes y bydd manylion llawn yr orsaf bwmpio arfaethedig (gan gynnwys manylion y driniaeth ffin sy'n amgáu'r orsaf bwmpio) yn cael eu cyflwyno i'r

Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad wedi hynny yn cael ei gynnal yn llawn yn unol â'r manylion y cymeradwywyd:

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

(Sylwer) Cymeradwywyd y cais yn unol â'r argymhelliad ac yn amodol ar gytundeb A106 ar yr amod na dderbynnir unrhyw wrthwynebiadau ychwanegol sy'n codi materion nad ystyriwyd yn flaenorol cyn 11 Ebrill, ac yn amodol ar y cywiriadau/diwygiadau canlynol i'r amodau a gofynion A106:

Gofynion A106 wedi'u cywiro:
Newid "£35,000 tuag at Groesfan TUCAN ar Brynllwchwr Road" i "£35,000 tuag at Groesfan TWCAN ar Glebe Road"

(Eitem 4) – Cais Cynllunio 2021/3019/FUL - Cyswllt llwybr troed/beicio arfaethedig a rennir rhwng Pentre Road a Tidal Reach gan gynnwys ffensys diogelwch a gwaith cysylltiedig ar Drac Rheilffordd Segur yn Pentre Road, Pontarddulais, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Anerchodd y Cynghorydd K Griffiths (Aelod Lleol) y pwyllgor ac amlinellodd ei bryderon ynghylch y cais.

Diweddarwyd yr adroddiad fel a ganlyn:

Mae Polisi RP 5 hefyd yn berthnasol a bydd angen caniatâd ar wahân ar gyfer unrhyw newidiadau i'r hawl dramwy gyhoeddus.

Yn ogystal, dywedodd y tîm Mynediad i Gefn Gwlad hefyd fod y cynnig yn effeithio ar hawliau tramwy cyhoeddus Llwchwr 9 a 10 (LC 9 a LC10) ac y byddai angen ymgynghori â hwy ar newidiadau arfaethedig i'r llwybrau cyn i unrhyw waith ddigwydd.
Nid yw'r ychwanegiadau hyn yn newid yr argymhelliad.

(Eitem 5) – Cais Cynllunio 2021/3149/FUL - Adeiladu cynllun amddiffyn rhag llifogydd arfordirol ar hyd y morglawdd/gwrthglawdd presennol, gan gynnwys gwaith i'r promenâd i ganiatáu ehangu llwybr troed/llwybr beicio, gwelliannau i fannau cyhoeddus gan gynnwys tirlunio caled/meddal a rhesymoli parcio ceir ym Mhromenâd y Mwmbwls a'r Morglawdd, y Mwmbwls, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

(Eitem 6) – Cais Cynllunio 2020/2151/FUL - Newid defnydd siop llawr gwaelod (Dosbarth A1) i Fwyty (Dosbarth A3), blaen siop newydd, gosod drws cefn,

grisiau allanol, ffliw allanol a chadw blaen siop yn 136-137 Woodfield Street, Treforys, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Diweddarwyd yr adroddiad fel a ganlyn:

Mae'r disgrifiad o'r datblygiad yn anghywir yn Adroddiad y Pwyllgor. Mae'r cais wedi'i ddiwygio ac mae bellach ar gyfer blaen siop newydd ac nid i gadw blaen y siop a gaiff ei ddileu o'r disgrifiad.

Fel y nodwyd yn Adroddiad y Pwyllgor, mae'r cais wedi'i hysbysebu fel cais gwyro ac mae'r cyfnod ymgynghori diweddaredig yn dod i ben heddiw. Ni chafwyd unrhyw sylwadau pellach ers cwblhau'r adroddiad.

Cafodd y cynlluniau llawr a gyflwynwyd eu hepgor ar gam o Amod 2 ac maent yn wahanol i'r gweddluniau diwygiedig o ran lleoliad y drysau. Byddant yn cael eu cynnwys ynghyd ag eglurhad yn hyn o beth.

(Eitem 7) – Cais Cynllunio 2021/2011/FUL - Estyniad cefn deulawr, tynnu simnai ac ychwanegu chwe ffenestrdo yn y cefn, grisiau allanol cefn a mân newidiadau allanol i'r safle presennol i greu pedair ystafell wely a wasanaethir a darparu dau bod gwersylla moethus y tu ôl i'r eiddo yn Dolphin Inn, Mill Lane, Llanrhidian, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Daeth y cyfarfod I ben am 4.58 pm

Cadeirydd