DINAS A SIR ABERTAWE

COFNODION CYFARFOD Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

A GYNHALIWYD YN SIAMBR Y CYNGOR, NEUADD Y DDINAS, ABERTAWE DYDD MAWRTH, 1 TACHWEDD 2016 AM 1.00 PM

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd P Lloyd (Cadeirydd) oedd yn llywyddu

Y Cynghorydd(wyr)	**Y Cynghorydd(wyr)**	**Y Cynghorydd(wyr)**
P M Black	A C S Colburn	D W Cole
A M Cook	M H Jones	H M Morris
P B Smith	M Thomas	D W W Thomas
T M White		

Ymddiheuriadau am absenoldeb
Y Cynghorydd(wyr): E T Kirchner

36 **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 P M Black – Cofnod Rhif 39 – Cais Cynllunio 2016/1530 (Eitem 3) – Ysgol Gyfun Pentrehafod – Personol - Llywodraethwr yr ALI yn yr ysgol.

Y Cynghorydd D C Cole – Cofnod Rhif 39 - Cais Cynllunio 2016/1046 (Eitem 1) – Tir yng Nghanolfan y Fyddin Diriogaethol, Gorseinon - Personol - Rwyf i a'm gwraig yn berchnogion ar eiddo yn yr ardal.

Y Cynghorydd D W W Thomas – Cofnod Rhif 39 – Cais Cynllunio 2016/1427 (Eitem 2) – Ysgol Cwmbwrla a Chais Cynllunio 2016/1530 (Eitem 3) – Ysgol Gyfun Pentrehafod – Personol – Dirprwy Aelod y Cabinet dros Addysg.

Y Cynghorydd T M White – Cofnod Rhif 39 – Cais Cynllunio 2016/1530 (Eitem 3) – Ysgol Gyfun Pentrehafod – Personol - Llywodraethwyr ALI yn yr ysgol ac Aelod Ward.

37 **COFNODION:**

PENDERFYNWYD cytuno bod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 4 Hydref 2016 yn gofnod cywir.

38 **EITEMAU I'W GOHIRIO / TYNNU'N ÔL.**

Dim.

39 **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.

Adroddwyd am ddiwygiadau i'r atodlen hon a nodir y rhain isod â (#)

PENDERFYNWYD:

1) **CYMERADWYO'R** ceisiadau cynllunio isod yn unol â'r amodau yn yr adroddiad a/neu a nodir isod:

#(Eitem 1) Cais Cynllunio 2016/1046 - Tir yng Nghanolfan y Fyddin Diriogaethol, Heol y Parc, Gorseinon, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Diweddarwyd yr adroddiad fel a ganlyn:

Dylai llinell 2, paragraff 3 ar dudalen 24 ddweud '...hen safle'r Fyddin Diriogaethol' ac nid '...hen safle ysgol'.

Derbyniwyd un llythyr gwrthwynebiad ychwanegol. Mae'r pryderon a fynegwyd yn adlewyrchu'r rheiny a godwyd gan wrthwynebwyr blaenorol ac mae'r gwrthwynebydd wedi gofyn i'r pwyllgor ystyried effeithiau newid ar breswylwyr lleol.

Mae asiant yr ymgeisydd wedi cynghori y bydd y contract adeiladu cyffredinol yn cael ei osod mewn dau gam. Er mwyn caniatáu i'r datblygiad gael ei gyflwyno fesul cam, atodwyd yr amod ychwanegol canlynol:

16. Ni wneir unrhyw waith datblygu nes i gynllun ar gyfer adeiladu'r datblygiad fesul cam gael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Ymgymerir â'r holl waith yn unol â'r cynllun datblygu fesul cam cymeradwy.

Dylid diwygio amodau 5, 7, 8, 9, 13, 14 a 15 er mwyn ystyried proses adeiladu fesul cam y datblygiad a dylent ddechrau gyda'r canlynol -
'Oni chytunwyd ar hyn fel rhan o'r cynllun adeiladu fesul cam, ...'

Mae asiant yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun ychwanegol sy'n cyfeirio at ddarparu mesurau ffiniol ychwanegol lle mae'r ddwy ffordd fynediad fewnol yn cwrdd â'i gilydd. Mae hyn yn ymdrin â'r pryderon o ran Dylunio Trefol ond mae angen cadarnhau dyluniad manwl y tir caeëdig gan un amod. Ychwanegwyd yr amod canlynol:

17. Oni chytunwyd ar hyn fel rhan o'r cynllun adeiladu fesul cam, ac er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd deiliad yn byw mewn unrhyw annedd nes i gynllun sy'n nodi lleoliadau, uchder, dyluniad, deunyddiau a'r math o driniaeth i ffiniau a godir gael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo

ganddo. Cwblheir y driniaeth i ffiniau fel a gymeradwywyd cyn i'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn gael ei ddefnyddio mewn modd buddiol a'i gadw felly ar gyfer y cyfnod defnydd llawn.

Rheswm: At ddiben cynnal a chadw cynllun tirlunio boddhaol ac i ddiogelu amwynder gweledol yr ardal.

Siaradodd Phil Baxter (asiant) o blaid y cais.

Anerchodd y Cynghorydd David Lewis, Cynghorydd Ward Lleol, y pwyllgor gan siarad yn erbyn y cais.

#(Eitem 2) Cais Cynllunio 2016/1427 - Ysgol Cwmbwrla, Stryd Stepney, Cwmbwrla, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Diweddarwyd yr adroddiad fel a ganlyn:

Gwall teipio ar dudalen 51, llinell 1, paragraff 4 - dylai fod yn '2015', nid '2105'.

Ychwanegu at ddiwedd amod 6 - 'Gwneir y gwaith yn unol â'r manylion cymeradwy.'

Ychwanegu at ddiwedd amod 15 - 'Caiff unrhyw fesurau rheoli cerbydau gofynnol eu cwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy cyn y ddaliadaeth fuddiol gyntaf a'u cadw fel a gymeradwywyd ar gyfer cyfnod llawn y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.'

Nid yw'r hysbyswyr yn yr adroddiad. Mae angen ychwanegu hysbyswyr o ran cytundeb adran 278, polisïau a chyngor gan yr adran rheoli llygredd, CNC, DCWW, draenio a phriffyrdd.

(Eitem 3) Cais Cynllunio 2016/1530 - Ysgol Gyfun Pentrehafod, Heol Pentre Mawr, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

(Eitem 4) Cais Cynllunio 2016/1320 - 36 Canolfan Oldway, Stryd y Berllan, Canol y Ddinas, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Anerchodd y Cynghorydd Rob Stewart, Arweinydd y Cyngor, y pwyllgor a siaradodd o blaid y cais.

CYMERADWYWYD y cais yn unol ag argymhelliad o ran ymrwymo i gytundeb ac amodau Adran 106.

#(Eitem 6) Cais Cynllunio 2016/1574 - Lleiniau A15 ac A16 ar dir i'r dwyrain o Ffordd Gyswllt Ffordd Fabian, SA1, Glannau Abertawe, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Anerchodd John Thomas (gwrthwynebydd) y pwyllgor gan siarad yn erbyn y cais.

Anerchodd Natalie Queffuras (asiant) y pwyllgor gan siarad o blaid y cais.

Anerchodd y Cynghorydd Joe Hale, Cynghorydd Ward Lleol, y pwyllgor gan siarad am leoliad y ffordd fynediad o ran y safle ymgeisiol.

Ychwanegwyd yr Amod Tirlunio Ychwanegol fel a ganlyn:
Bydd yr holl waith plannu, hadu neu dywarchu sydd wedi'i gynnwys ym manylion cymeradwy'r tirlunio yn cael ei wneud yn y tymhorau plannu a hadu cyntaf ar ôl dechrau'r datblygiad. Hefyd, bydd unrhyw goed neu blanhigion sydd, o fewn cyfnod o 3 blynedd i gwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu gwaredu neu eu difrodi, neu sy'n datblygu clefyd difrifol yn cael eu disodli â rhai newydd o faint a rhywogaeth debyg yn y tymor plannu nesaf.
Rheswm: Er mwyn darparu ar gyfer sgriniau ffiniol priodol i'r safle o ran amwynder gweledol.

CYMERADWYO'R cais yn unol ag amodau yn yr adroddiad ac ychwanegu'r amod uchod.

(Eitem 9) Cais Cynllunio 2016/1715 - Gwesty Mirador, 14 Cilgant Mirador, Uplands, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Amod ychwanegol wedi'i atodi fel a ganlyn:
Caiff y tŷ allan y tu ôl i'r adeilad ei ddefnyddio fel ystafell ardd ategol ac ardal storio yn unig ac ni chaiff ei ddefnyddio, ar unrhyw adeg, fel uned i'w defnyddio fel llety dros nos.
Rheswm: Er mwyn diffinio graddau'r caniatâd ac at ddibenion amwynderau.

CYMERADWYO'R cais yn unol ag amodau yn yr adroddiad ac ychwanegu'r amod uchod.

2) **GWRTHOD** y ceisiadau cynllunio isod am y rhesymau a nodir isod:

#(Eitem 5) Cais Cynllunio 2016/1511 - Llain A1, Glannau Abertawe, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Diweddarwyd yr adroddiad fel a ganlyn:

Tudalen 140

Diwygio geiriad amod rhif 2 i adlewyrchu a chyfeirio at y Datganiad Dylunio a Mynediad gydag Adendwm a'r ffotogyfosodiadau a dderbyniwyd ar 26 Hydref 2016. Diwygio cyfeirnod amod Uwchgynllun Tirlunio i fod yn 'EDP3244-07c' ac nid 'EDP3244-10A.

Tudalen 124

Diwygiad i adlewyrchu'r ffaith bod y cynnig yn cynnwys cyfanswm o uned fasnachol (A3) 118.50 m2 ar y llawr gwaelod, nid 70.51 m2 fel a ddyfynnwyd, gan fod ôl troed gwydrog y caffi wedi ehangu yn ystod y cais gyda chynlluniau diwygiedig i gynyddu lefel y tu blaen y gweithredol.

Roedd llythyrau ychwanegol yn gwrthwynebu a dderbyniwyd yn dilyn ail-ymgynghori ar y cynlluniau diwygiedig a dderbyniwyd ar 17 Hydref 2016 yn mynegi'r pryderon canlynol:

Gwrthwynebiad - parhad. Nid yw'r cynlluniau diwygiedig yn newid fy meddwl o ran y ffaith y byddai darparu llety myfyrwyr yn y lleoliad arfaethedig yn gwbl anaddas. Mae busnesau sy'n gweithredu yn ardal SA1 yn elwa o fod mewn ardal fusnes/swyddfa bwysig. Byddai presenoldeb myfyrwyr a'u heffaith anochel (ac adnabyddus) ar y gymdogaeth yn amharu'n ddifrifol ar hyn.

Nid yw'n ymddangos bod y cynlluniau diwygiedig yn gwneud unrhyw newidiadau sylweddol i'r cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd.

Ni allaf gytuno bod adeilad ag 8 llawr - grisiog neu fel arall - yn parchu uchder yr adeilad Ethos cyfagos o gwbl.

Anerchodd Richard Banks a Meirion Howells (gwrthwynebwyr) y pwyllgor gan siarad yn erbyn y cais.

Siaradodd Joe Ayoubkani (asiant) o blaid y cais.

Anerchodd y Cynghorydd Rob Stewart, Arweinydd y Cyngor, y pwyllgor gan siarad o blaid y cais.

Anerchodd y Cynghorydd Joe Hale, Cynghorydd Ward Lleol, y pwyllgor gan siarad yn erbyn y cais.

GWRTHODWYD y cais yn groes i argymhellion y swyddog am y rhesymau canlynol:

1. Byddai'r datblygiad - o ganlyniad i'w faint, ei ffurf a'i ddyluniad - yn effeithio i raddau annerbyniol ar gymeriad a golwg yr ardal. Ni fyddai'n integreiddio'n effeithiol ag adeiladau cyfagos ac nid ystyrir y byddai'n ateb dylunio o safon priodol i'r cyd-destun lleol fel porth amlwg i Ganol Dinas Abertawe, yn groes i ofynion polisïau EV1, EV2 ac EC2 Cynllun Datblygu Unedol Abertawe (mabwysiadwyd Tachwedd 2008).

2. Mae'r ddarpariaeth parcio ceir ar gyfer y datblygiad yn annigonol a byddai'n arwain at bwysau ar barcio ar y stryd er anfantais i'r ardaloedd cyfagos. Mae'r datblygiad felly'n groes i ofynion polisi AS6 Cynllun Datblygu Unedol Abertawe

(mabwysiadwyd Tachwedd 2008) a'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (mabwysiadwyd Mawrth 2012).

3. Mae polisïau EC1 ac EC2 yn nodi bod ardal SA1 Glannau Abertawe wedi'i chadw ar gyfer datblygiad cyflogaeth a phreswyl cymysg gyda defnyddiau hamdden, twristiaeth, cymunedol ac ategol cefnogol ac y dylai'r datblygiad fod yn gynhwysfawr, integreiddio â'r Ardal Forol a chyd-fynd â chanol y ddinas yn hytrach na chystadlu ag ef. Dylai'r dyluniad fod o safon uchel gan ystyried egwyddorion datblygu cynaliadwy, darparu cyfleoedd cyflogaeth o safon uchel, cynyddu'r amrywiaeth o stoc tai, gwneud darpariaeth briodol ar gyfer rhwydwaith o lwybrau cerdded a beicio a diogelu coridor posib llwybr y gamlas. Mae'r defnydd arfaethedig ar gyfer llety myfyrwyr yn groes i'r uwchgynllun a gymeradwywyd ar gyfer y safle ymgeisiol fel rhan o ganiatâd cynllunio amlinellol 2002/1000 ac a ddiwygiwyd yn ddiweddarach drwy ganiatâd cynllunio 2008/0996 (Fframwaith Dylunio a Datblygu Glannau Abertawe SA1, Awst 2004, Fersiwn 5) i ddarparu ar gyfer safle cyflogaeth o safon uchel. Ni fyddai'r defnydd arfaethedig yn cyd-fynd â'r busnesau cyfagos presennol a byddai'n methu darparu cyfleoedd cyflogaeth o safon yn groes i bolisïau EC1 ac EC2 Cynllun Datblygu Unedol Abertawe (mabwysiadwyd Tachwedd 2008).

(Eitem 7) Cais Cynllunio 2016/1714 - 8 Teras Alexandra, Brynmill, Abertawe

Anerchodd Jayne Keeley (gwrthwynebydd) y pwyllgor gan siarad yn erbyn y cais.

Siaradodd Michael Hooper a Ken Hooper (ymgeiswyr) o blaid y cais.

Anerchodd y Cynghorydd Nick Davies, Cynghorydd Ward Lleol, y pwyllgor gan siarad yn erbyn y cais.

GWRTHODWYD y cais yn groes i argymhellion y swyddog am y rhesymau canlynol:
Byddai'r cynnig, ar y cyd â Thai Amlfeddiannaeth (HMO) yn Nheras Alexandra, yn arwain at grynhoad niweidiol o HMO a mwy ohonynt yn y stryd a'r ardal ehangach. Byddai'r effaith gronnus hon yn arwain at niweidio cymeriad yr ardal a chydlyniant cymdeithasol gyda lefelau uwch o breswylwyr dros dro a llai o aelwydydd tymor hir a theuluoedd sefydledig. Byddai'r fath effaith, yn y tymor hir, yn arwain at gymunedau na fyddent yn gytbwys nac yn hunangynhaliol. O ganlyniad, mae'r cynnig yn groes i faen prawf (ii) Polisi HC5 Cynllun Datblygu Unedol Abertawe (2008) a nodau'r polisi cenedlaethol a bennwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 8 Ionawr 2016), sef creu cymunedau cymysg cynaliadwy a chynhwysol.

(Eitem 8) Cais Cynllunio 2016/1688 - 57 Rhodfa San Helen, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Siaradodd Mark Beresford (ymgeisydd) o blaid y cais.

Anerchodd y Cynghorydd Nick Davies, Cynghorydd Ward Lleol, y pwyllgor gan siarad yn erbyn y cais.

GWRTHODWYD y cais yn groes i argymhellion y swyddog am y rhesymau canlynol:

Byddai'r cynnig, ar y cyd â Thai Amlfeddiannaeth presennol yn Rhodfa San Helen yn arwain at grynhoad niweidiol o HMO a mwy ohonynt yn y stryd a'r ardal ehangach. Byddai'r effaith gronnus hon yn arwain at niweidio cymeriad yr ardal a chydlyniant cymdeithasol gyda lefelau uwch o breswylwyr dros dro a llai o aelwydydd tymor hir a theuluoedd sefydledig. Byddai'r fath effaith, yn y tymor hir, yn arwain at gymunedau na fyddent yn gytbwys nac yn hunangynhaliol. O ganlyniad, mae'r cynnig yn groes i faen prawf (ii) Polisi HC5 Cynllun Datblygu Unedol Abertawe (2008) a nodau'r polisi cenedlaethol a bennwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 8 Ionawr 2016), sef creu cymunedau cymysg cynaliadwy a chynhwysol.

3) **GOHIRIO'R** cais cynllunio a nodir isod am ymweliad safle.

#(Eitem 10) Cais Cynllunio 2016/1604 - 3 Stryd Lewis, St. Thomas, Abertawe

Adroddwyd am lythyr gwrthwynebu hwyr ychwanegol.

40 **2016/1249 - 26 HEOL PINEWOOD, UPLANDS, ABERTAWE - NEWID DEFNYDD O BRESWYL (DOSBARTH C3) I HMO AR GYFER 4 PERSON (DOSBARTH C4).**

Cyflwynwyd adroddiad wedi'i ddiweddaru ar ran Pennaeth Cynllunio ac Adfywio'r Ddinas. Cafodd y cais ei ohirio dan y broses bleidleisio dau gam yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 4 Hydref er mwyn darparu rhagor o gyngor o ran y rhesymau posib dros wrthod a godwyd gan aelodau.

Manylwyd ar y prif faterion mewn perthynas â'r rhesymau posib dros wrthod yn yr adroddiad, yn ogystal â'r cyngor o ran cyfreithlonedd, neu fel arall, y rhesymau a'r cyngor o ran costau gan y Swyddfa Gymreig.

Nodwyd nad oedd argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais wedi newid.

Anerchodd Jayne Keeley (gwrthwynebydd) y pwyllgor gan siarad yn erbyn y cais.

PENDERFYNWYD GWRTHOD y cais cynllunio a nodir isod yn groes i argymhellion y swyddog am y rheswm canlynol:

Byddai'r defnydd arfaethedig o ganlyniad i ffurf a natur y llety HMO arfaethedig a'i agosatrwydd at anheddau presennol yn arwain at effaith andwyol sylweddol ar amwynderau preswyl y stryd a'r ardal o ran sŵn, niwsans ac aflonyddwch ac mae'n groes i ofynion maen prawf Polisi HC5 (i).

41 **GWARCHOD COED AR SAFLEOEDD DATBLYGU (HYDREF 2016).**

Cyflwynwyd adroddiad diwygiedig ar ran Pennaeth Cynllunio ac Adfywio'r Ddinas a oedd yn amlinellu'r Arweiniad Atodol (CCA) diwygiedig a fydd yn diweddaru'r canllawiau cyfredol a fabwysiadwyd yn 2008.

PENDERFYNWYD

1) Cymeradwyo "Cadw Coed ar Safleoedd Datblygu (Hydref 2016)", gan ymgorffori ymatebion i'r ymgynghoriad cyhoeddus, fel diweddariad i'r CCA ar gyfer "Cadw Coed ar Safleoedd Datblygu (2008)" yn y Cynllun Datblygu Unedol.

2) Cynnwys "Cadw Coed ar Safleoedd Datblygu (Hydref 2016)", fel a gymeradwywyd, yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol y Cynllun Datblygu Lleol i'w fabwysiadu.

42 **STRATEGAETH ADEILADAU UCHEL ABERTAWE: ADRODD YN ÔL AM YMGYNGHORIADAU.**

Cyflwynwyd adroddiad diwygiedig ar ran Pennaeth Cynllunio ac Adfywio'r Ddinas a oedd yn adrodd yn ôl ar yr ymarfer ymgynghori cyhoeddus a gynhaliwyd ar y strategaeth ddiwygiedig ddrafft.

Amlinellwyd yn yr adroddiad grynodeb o'r amcanion allweddol a chyd-destun egwyddorion, yr ymarfer ymgynghori cyhoeddus a gynhaliwyd a'r asesiad o faterion allweddol a oedd yn codi o ymatebion i'r ymgynghoriad.

PENDERFYNWYD anfon y Strategaeth Adeiladau Uchel ymlaen i'r Pwyllgor Cynllunio i'w mabwysiadu fel Canllawiau Cynllunio Atodol a disodli'r Strategaeth Adeiladau Uchel flaenorol (2008).

Daeth y cyfarfod I ben am 4.05 pm

CADEIRYDD