Dinas a Sir Abertawe

Cofnodion Cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio

Siambr y Cyngor, Neuadd y Ddinas, Abertawe

Dydd Mawrth, 7 Medi 2021 am 2.00 pm

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

Y Cynghorydd(wyr)	**Y Cynghorydd(wyr)**	**Y Cynghorydd(wyr)**
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
Liam Jones	Arweinydd Tîm Ardal
Jonathan Wills	cyfreithiwr arweiniol
Chris Dale	Arweinydd Tîm Mynediad i Gefn Gwlad (Hawliau Tramwy)

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

---

24 Datgeliadau o fuddiannau personol a rhagfarnol.

Yn unol â'r Côd Ymddygiad a fabwysiadwyd gan Ddinas a Sir Abertawe, ni ddatganwyd unrhyw fuddiannau.

25 Cofnodion.

Penderfynwyd cymeradwyo a llofnodi cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 3 Awst 2021 fel cofnod cywir.

26 Eitemau i'w gohirio/tynnu'n ôl.

Dim.

27 Cynnig i Ddargyfeirio Llwybr Troed 13 a 15 Cymuned Llanilltud Gyr.

Cyflwynodd Pennaeth Cynllunio ac Adfywio’r Ddinas adroddiad a oedd yn ceisio ystyriaeth ynghylch a ddylid tynnu'r gorchymyn dargyfeirio a wnaed ar 18 Ionawr 2012 yn ei ôl a llunio gorchymyn dargyfeirio newydd.

Amlinellwyd hanes cefndir y mater yn yr adroddiad, yn ogystal â'r ymatebion a gafwyd yn ystod yr ymgynghoriad ar y mater.

Amlinellwyd y llwybrau dargyfeirio arfaethedig hefyd yn yr adroddiad, yn ogystal â'r sail gyfreithiol gefndirol ar gyfer cyflwyno gwyriad o dan adran 119 o Ddeddf Priffyrdd 1980.

Penderfynwyd ar y canlynol:

1. Caiff ail Orchymyn Dargyfeirio ei wneud ar gyfer Llwybrau Troed 13 a 15 a thynnir y gorchymyn dargyfeirio cyntaf a wnaed ar gyfer Llwybrau Troed 13 a 15 yn ei ôl, ac, os na dderbynnir gwrthwynebiadau, caiff ei gadarnhau fel gorchymyn diwrthwynebiad.

2. Os derbynnir gwrthwynebiadau, cyflwynir yr achos i'r Arolygiaeth Gynllunio.

28 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/ddiweddariadau i'r atodlen hon a nodir y rhain isod â (#) (Sylwer: Dosbarthwyd yr wybodaeth ddiweddaraf am yr adroddiad y cyfeirir ato isod i Aelodau'r Pwyllgor yn ogystal â'i chyhoeddi ar wefan y Cyngor y diwrnod cyn y cyfarfod)

1) **Caiff y** ceisiadau cynllunio isod eu cymeradwyo’n unol â'r amodau yn yr adroddiad a/neu a nodir isod:

<u>#(Eitem 1) – Cais Cynllunio 2020/2357/FUL - Adeiladu 44 o anheddau (100% tai fforddiadwy) gyda thirlunio, mynedfa a gwaith cysylltiedig ar Fferm Pencefnarda , Ffordd Pencefnarda, Gorseinon, Abertawe</u>

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Anerchodd Luke Grattarola (asiant) y Pwyllgor.

Anerchwyd y pwyllgor gan y Cynghorydd J P Curtice (aelod lleol) a siaradodd yn erbyn y cais.

Diweddarwyd yr adroddiad fel a ganlyn:
Anfonwyd dau sylwad hwyr at Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio yn uniongyrchol ac anfonwyd traean ohonynt ymlaen at yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl). Mae un ohonynt yn mynegi pryderon nad yw'r arfarniad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais wedi cydnabod presenoldeb tylluanod gwynion sy'n byw'n lleol ac yn clwydo ym mlwch y tylluanod gwynion ger y safle.
Gofynnwyd am sylwadau Ecolegydd y cyngor, a diweddarwyd yr aelodau ar lafar yn ystod cyfarfod y pwyllgor. Mae'r ail un yn cynnwys cyfeiriad at erthygl o 2016 ynghylch troseddau gwastraff ar y safle gan y tirfeddiannwr. Nid yw'r erthygl hon yn

codi unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol ynddo'i hun. Mae'r e-bost a anfonwyd at yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos ffotograffau o wartheg yn pori'r tir. Maent wedi bod yno ers mis Mehefin 2021 er nad yw wedi'i nodi fel tir amaethyddol/pori. Derbyniwyd un gwrthwynebiad pellach gan breswylydd ond ymdriniwyd â'r materion hyn eisoes yn yr adroddiad.

Roedd y Cynghorydd J P Curtice am egluro ei bod wedi gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a nodir yn yr adroddiad.

Nodwyd gwall ar sawl cynllun o ran gweddluniau’r fflatiau o fewn y datblygiad yn dilyn cyhoeddi'r adroddiad. Dangoswyd bod y cynllun wedi'i ddrychweddu ar rai cynlluniau gweddluniau ond nid pob un. Nid yw'r cywiriad hwn yn effeithio'n sylweddol ar unrhyw 3ydd parti nac yn ei roi dan anfantais o ystyried lleoliad y fflatiau o fewn y safle. Yn ogystal, mae manylion llawn y siediau ar y safle bellach wedi'u darparu.

Diweddarwyd Amod 2 sy'n ymwneud â'r cynlluniau cymeradwy fel a ganlyn:
2. Rhaid ymgymryd â'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy canlynol:
• LP-01 Rev A Cynllun lleoliad y safle;
• PF-01 Rev C Gorffeniadau'r llain;
• SOC-T-01 Rhestr o Gydrannau (cyfuniadau mynedfeydd sengl a chanopïau nodweddiadol)Taflen 1 o 5;
• SOC-T-02 Rhestr o Gydrannau (Drysau cyfunol a drysau allanol eraill) Taflen 2 o 5;
• SOC-T-04 Rhestr o Gydrannau (manylion simnai) Taflen 3 o 5;
• SOC-T-04 Rhestr o Gydrannau (Ffenestri dormer a ffenestri to) Taflen 4 o 5;
• SOC-T-05 Rhestr o Gydrannau (Proffiliau ffenestri) Taflen 5 o 5;
• EDP6658-D012 Rev B Cynllun tirwedd meddal manwl;
• EDP6658-D011 Rev E Strategaeth Chwarae mewn Mannau Agored Cyhoeddus;
• D01 Wal sgrîn frics;
• D02-1800 Ffens byrddau caeedig;
• D03-1200 Ffens byrddau caeedig;
• D04 Gât byrddau caeedig;
• D05-1100 Rheiliau uchel pen pêl;
• D08-1800 Wal gynnal;
• D09-110 Canllaw;
• D10 Grisiau gyda wal ochr;
• D11 Wal gynnal gyda rheiliau pen pêl;
• D12-500 Rheiliau pen-glin dur;
• D13-2000 Ffens byrddau caeedig;
• D14-900 Ffens bolion; derbyniwyd y rhain ar 2 Mehefin 2021;
• 1958/4B2P2/01 4PB x2 gynllun llawr cyswllt;
• 1958/4B2P3/01 4BP2B x3 chynllun llawr cyswllt;
• 1958/4B2P3/02 REV A 4P2b x3 gweddlun brics cyswllt
• 1958/4P2BV1/01 4P2B GOFYNION ANSAWDD DATBLYGU (GAD) - Cynlluniau llawr F1;
• 1958/4P2BV1/02 4P2B GAD - Gweddluniau brics F1;

- 1958/4P2BV1/03 4P2B GAD - RENDRAD GWEDDLUNIAU F1;
- 1958/4P2BV2/01 4P2B GAD - CYNLLUNIAU LLAWR V2;
- 1958/4P2BV2/02 4P2B GAD - GWEDDLUNIAU BRICS F2;
- 1958/4P2BV2/03 4P2B GAD - RENDRAD GWEDDLUNIAU F2;
- 1958/4P5P/01 4P2BV2-5P3BGV2 CYNLLUNIAU LLAWR CYSWLLT;
- 1958/4P5P/01 4P5P CYNLLUNIAU LLAWR CYSWLLT;
- 1958/4P5P/01 4P5P CYNLLUNIAU LLAWR CYSWLLT;
- 1958/4P5P/02 4P5P RENDRAD GWEDDLUNIAU CYSWLLT;
- 1958/4P5P/02 REV A 4P5P RENDRAD GWEDDLUNIAU CYSWLLT;
- 1958/5B3P2/01 REV A 5P3B X2 GYNLLUN LLAWR CYSWLLT;
- 1958/5B3P2/02 REV A 5P3B X2 WEDDLUN BRICS CYSWLLT;
- 1958/5B3P2/03 REV A 5P3B X2 RENDRAD GWEDDLUNIAU CYSWLLT;
- 1958/5P3B /01 5P3BGV2 - CYNLLUNIAU LLAWR CYSWLLT;
- 1958/5P3B /01 REV A 5P3B GAD - CYNLLUNIAU LLAWR;
- 1958/5P3B /02 5P3B GAD GWEDDLUNIAU BRICS;
- 1958/5P3B /02 5P3B-5P3BGV2 RENDRAD GWEDDLUNIAU CYSWLLT;
- 1958/5P3B /03 5P3B GAD - RENDRAD GWEDDLUNIAU;
- 1958/5P3BG /01 REV A 5P3B GAD - TALCEN - CYNLLUNIAU LLAWR;
- 1958/5P3BG /02 REV A 5P3B GAD - RENDRAD TALCENNI GWEDDLUNIAU;
- 1958/6P4BD /01 6P4B GAD - CYNLLUNIAU LLAWR AR WAHÂN;
- 1958/6P4BD /02 6P4B GAD GWEDDLUNIAU BRICS AR WAHÂN;
- 1958/P28 /02 PLOTIAU 28-29 - RENDRAD GWEDDLUNIAU; derbyniwyd y rhain ar 9 Mehefin 2021;
- edp6658_d013 Adran ardd law nodweddiadol a dderbyniwyd ar 13 Awst 2021;
- HF-01 REV F Cynllun gorffeniadau'r tŷ;
- 1958 SS-01 Rev G Golygfeydd Stryd Nodweddiadol;
- BBHL-01 Rev C Lleoliadau blychau adar ac ystlumod a llwybrau mynediad draenogod; derbyniwyd ar 23 Awst 2021
- POBL/APT4H/01 APARTMENT-4 2P1BX6 GAD - FFLATIAU LLAWR GWAELOD;
- POBL/APT4H/02 APARTMENT-4 2P1BX6 GAD - FFLATIAU LLAWR CYNTAF;
- POBL/APT4H /03 APARTMENT-4 2P1BX6 GAD - GWEDDLUNIAU FFLATIAU (Taflen 1 o 2);
- POBL/APT4H/04 REV A APARTMENT-4 2P1BX6 GAD - GWEDDLUNIAU FFLATIAU (Taflen 2 o 2);
- 2511/501 Rev A - Manylion Basn Ymdreiddiad
- 1958TP-01 Rev J Cynllun y safle
- EW-01 REV G Cynllun gwaith allanol;
- Sied 01 – Manylion y sied bren - derbyniwyd ar 31 Awst 2021;
- 2511/505 Rev B Lefelau Peirianneg
- 2511/506 Rev C Trawstoriadau'r ffordd a'r safle - derbyniwyd ar 3 Medi 2021.

Rheswm: I osgoi amheuaeth a sicrhau cydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd.

Amod 23 wedi'i ychwanegu fel a ganlyn:
Er yr wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, bydd manylion llawn y ddarpariaeth o 2 flwch tylluanod gwynion yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u

cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn meddiannaeth lesiannol unrhyw annedd a gymeradwywyd trwy hyn. Bydd y blychau tylluanod gwynion yn cael eu darparu'n llawn yn unol â'r manylion cymeradwy heb fod yn hwyrach na 6 mis ar ôl meddiannaeth lesiannol gyntaf y 40fed annedd a chânt eu cadw a'u cynnal felly ar gyfer oes y datblygiad.
Rheswm: Er budd bioamrywiaeth er mwyn sicrhau bod mesurau lliniaru ar gyfer tylluanod gwynion. Dywedwyd wrth y Pwyllgor am y canlynol:

Cymeradwywyd y cais yn amodol ar gytundeb Adran 106 yn unol ag argymhelliad, yn amodol ar y diwygiad canlynol:
Telir cyfraniad ychwanegol o £25,000 fel rhan o gytundeb Adran 106 i ariannu croesfan lefel wastad ar Pencefnarda Road, a thelir £5,000 cyn dechrau'r datblygiad i sicrhau y gwneir yr holl waith dylunio manwl a bod y £20,000 sy'n weddill yn cael ei dalu a'r gwaith yn cael ei gwblhau cyn i unrhyw annedd ar y safle gael ei meddiannu.

#(Eitem 2) – Cais Cynllunio 2021/1535/FUL - Newid defnydd o eiddo preswyl 5 ystafell wely (Dosbarth C3) i Dŷ Amlfeddiannaeth 5 ystafell wely (Dosbarth C4) yn 167 Langdon Road, Dociau Abertawe, Abertawe

Rhoddwyd cyflwyniad gweledol.

Anerchwyd y pwyllgor gan Steve Jones (gwrthwynebydd) a Craig Jones (asiant).

Anerchwyd y pwyllgor gan y Cynghorydd C Lloyd (Aelod Lleol) a siaradodd yn erbyn y cais.

Diweddarwyd yr adroddiad fel a ganlyn:

Cafwyd sylw ychwanegol a oedd yn gwrthwynebu'r cais ac Adroddiad y Pwyllgor fel a ganlyn:
Materion a godwyd gan Adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor Cynllunio, tudalennau 78 - 80: H9 v. HMO - effeithiau andwyol a achosir gan niwsans sŵn ac aflonyddwch cyffredinol.

Yn groes i'r honiad a wnaed ar t78, mae tystiolaeth ar gofnod gyda'r heddlu a'r brifysgol, y bu sŵn ac aflonyddwch annerbyniol ers i 167 Langdon Road weithredu fel Tŷ Amlfeddiannaeth heb awdurdod. Manylwyd ar hyn gan nifer o wrthwynebwyr. Os caiff y cais ei gymeradwyo gan DASA er gwaethaf hyn, caiff hyn ei gymryd fel sêl bendith swyddogol ar gyfer y fath ymddygiad a bydd yn gwaethygu'r effeithiau andwyol a'r niwed a achosir i fywydau'r cymdogion.
Mae'r CDLl yn cydnabod y rôl y mae'r awdurdod cynllunio'n ei chwarae mewn nifer o'i bolisïau o ran lliniaru effeithiau andwyol llety myfyrwyr mewn tai amlfeddiannaeth. Felly, mae'r goblygiad ar dudalennau 79-80 nad oes gan y broses gynllunio rôl o ran delio â'r problemau hyn yn anghywir.
Fel pob awdurdod cyhoeddus, mae'n ofynnol i DASA weithredu'n unol â Deddf Hawliau Dynol 1998 (Erthygl 8: Parch am eich bywyd preifat a theuluol a Phrotocol 1, Erthygl 1: Hawl i fwynhau'ch eiddo'n heddychlon) ac Adran 17 (1) o Ddeddf Trosedd ac Anhrefn 1998 (dyletswydd pob awdurdod fydd arfer ei swyddogaethau amrywiol gan roi sylw dyladwy i effaith debygol arfer y swyddogaethau hynny ar

drosedd ac anrhefn, a'r angen iddo wneud popeth rhesymol i atal troseddu ac anhrefn yn ei ardal). Felly, mae gan yr awdurdod ddyletswydd glir iawn i ddelio â'r mater hwn.
tudalen 73: Ymatebion i Ymgynghoriadau
Mae eitem 4 yn anghywir. Mae TP1 yn nodi'n glir yn 12.5.1.3 na ddylai'r trosglwyddai "ddefnyddio neu ganiatáu i'r eiddo gael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben ac eithrio defnydd preswyl o fewn dosbarth C3 ... er mwyn osgoi amheuaeth, caiff defnydd preswyl fel llety myfyrwyr ei eithrio".
Ar gyfer eglurder llwyr, mae Langdon Road, gyda'r datblygiadau ar ei hyd, yn gymuned amrywiol sy'n datblygu, a chaiff ystod eang o fathau o anheddau a mathau o ddeiliadaeth ei chynrychioli ynddi. Mae'r mwyafrif helaeth o'r preswylwyr yn croesawu ac yn dathlu hyn. Felly mae'n bwysicach fyth i ganiatáu i'r gymuned hon ddatblygu'n llwyddiannus yn hytrach na bygwth ei chydlyniant.
tudalen 75: Llythyr oddi wrth Asiant yr Ymgeisydd
Mae ychwanegu caniatâd "dros dro" am 3 blynedd at y flwyddyn y mae'r eiddo eisoes wedi bod yn cael ei ddefnyddio heb awdurdod yn golygu ei fod wedi gweithredu fel Tŷ Amlfeddiannaeth am gyfanswm o 4 blynedd. Mae angen eglurhad ynghylch beth fyddai statws cynllunio'r eiddo ar ôl 4 blynedd fel Tŷ Amlfeddiannaeth. Nid yw amgylchiadau personol yr ymgeisydd, gan gynnwys cyfleustra a budd ariannol, yn ystyriaethau cynllunio perthnasol.
tudalen 77: Tystiolaeth o Dai Amlfeddiannaeth Anawdurdodedig Presennol
Mae'r eiddo wedi bod yn gweithredu fel Tŷ Amlfeddiannaeth anawdurdodedig am flwyddyn, heb i DASA sylwi ar hyn. Mae hyn ynddo'i hun yn dystiolaeth. Mae preswylwyr yn amharod i roi enwau a chyfeiriadau eraill am resymau dealladwy. DASA sy'n gyfrifol am sefydlu'r ffeithiau ar lawr gwlad cyn cymhwyso’i bolisïau. Nid yw'r dogfennau a grybwyllir ar dudalen 77 yn unig yn darparu'r wybodaeth angenrheidiol ar gyfer y dasg hon.

Daeth y cyfarfod I ben am 3.32 pm

Cadeirydd