PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dydd Mawrth, 21 Mawrth 2017

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd A. Lenny (Cadeirydd)

Y Cynghorwyr:
S.M. Allen, J.M. Charles, A.P. Cooper, D.B. Davies, I.W. Davies, T. Davies, W.T. Evans, J.K. Howell, I.J. Jackson, A.W. Jones, H.I. Jones, W.J. Lemon, M.J.A. Lewis, M.K. Thomas and J.S. Williams

Cynghorydd P.M.Hughes – yn lle'r Cynghorydd J.A.Davies

Hefyd yn bresennol:

Cynghorydd M. Gravell a fu'n annerch y Pwyllgor or an Cais Cynllunio S/35086
Cynghorydd A.G.Morgan a fu'n annerch y Pwyllgor o ran Cais Cynllunio S/34900

Hefyd yn bresennol fel sylwedyddion:

Y Cynghorydd L.D. Evans o ran Cais Cynllunio E/34720

Y Cynghorydd D.M. Jenkins o ran Cais Cynllunio E/34720

Yr oedd y swyddogion canlynol yn gwasanaethu yn y cyfarfod:
J. Edwards - Y Pennaeth Cynllunio Integredig
S. Murphy - Uwch-gyfreithiwr
K. James - Peiriannydd Cynorthwyol (Cydgysylltu Cynllunio)
G. Noakes - Uwch Swyddog Rheoli Datblygu (y Dwyrain)
J. Thomas - Uwch Swyddog Rheoli Datblygu (y De)
S.W. Thomas - Uwch Swyddog Rheoli Datblygu (y Gorllewin)
M. Hughes - Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

Y Siambr, Neuadd y Sir, Caerfyrddin - 2.00 - 5.10 pm

1. YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan y Cynghorwyr J.A. Davies a K. Madge.

2. DATGAN BUDDIANNAU PERSONOL

Ni chafwyd dim datganiadau o fuddiant personol.

3. YSTYRIED ADRODDIADAU'R PENNAETH CYNLLUNIO YNGHYLCH Y CEISIADAU CYNLLUNIO CANLYNOL (BYDD Y PWYLLGOR WEDI YMWELD Â'R SAFLEOEDD YN FLAENOROL) A PHENDERFYNU AR Y CEISIADAU

3.1. E/33595 - ADDASU TANC STORIO DWR A SIED BLANHIGION YN DY GWYLIAU AR DIR YM MRYNGOIALLT, FELINGWM, CAERFYRDDIN, SA32 7PX

Cyfeiriodd y Swyddog Rheoli Datblygu (Dwyrain) at ymweliad preifat y Pwyllgor â'r safle'n gynharach y diwrnod hwnnw (gweler cofnod 3 cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 9 Mawrth 2017) a gynhaliwyd er mwyn i'r Pwyllgor gael golwg ar safle'r datblygiad mewn perthynas â'i agosrwydd at eiddo cyfagos. Cyfeiriodd, gyda chymorth sleidiau cyflwyniad, at adroddiad ysgrifenedig y Pennaeth Cynllunio a oedd yn rhoi arfarniad o'r safle, ynghyd â disgrifiad o'r datblygiad arfaethedig, crynodeb o'r ymatebion a gafwyd i'r ymgynghoriad a gwybodaeth am y polisïau lleol a chenedlaethol a oedd yn berthnasol wrth asesu'r cais. Dywedwyd wrth y Pwyllgor bod y Pennaeth Cynllunio yn argymell cymeradwyo'r cais am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

Roedd sylwadau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig. Roedd y rhain yn cynnwys y canlynol:

- Roedd maint y llain yn rhy fach i'r datblygiad arfaethedig.
- Roedd offer/seilwaith Dŵr Cymru yn parhau i groesi'r safle.
- Byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar breifatrwydd/amwynder deiliaid Bryngoiallt.
- Byddai'r datblygiad yn tarfu ar ddeiliaid Bryngoiallt o ran llygredd sŵn, yn enwedig wrth i ymwelwyr fynd a dod a defnyddio generadur trydan.
- Parcio annigonol ar y safle.
- Byddai'r datblygiad yn effeithio ar ddiogelwch ac iechyd deiliaid Bryngoiallt.

Cafwyd sylwadau yn ogystal yn cefnogi'r datblygiad arfaethedig. Roedd y rhain yn cynnwys y canlynol:

- Roedd y cais ar gyfer y safle tir llwyd yn unigryw ac yn anarferol ac roedd ailddatblygu safleoedd o'r fath yn cael ei annog gan bolisïau cenedlaethol a lleol.
- Roedd addasu'r strwythur presennol at ddibenion busnes.
- Roedd y cymydog sy'n gwrthwynebu'r datblygiad wedi prynu ei eiddo gan wybod mai safle diwydiannol oedd hwn.
- Roedd Dŵr Cymru yn hapus â'r cynigion o ran y parcio a'r cynlluniau ar gyfer y safle.
- Roedd y generadur trydan yn fodern ac ychydig iawn o sŵn byddai'n cael ei gynhyrchu.
- Nid oedd mynediad i'r safle yn broblem fel y gwelwyd wrth i fws y Pwyllgor ddilyn y lôn yn arwain at y safle ar gyfer yr ymweliad.
- Byddai'r datblygiad o fudd i'r ardal gyfan, gan ddenu twristiaid i'r ardal.
- Fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad, roedd cwrtil preswylfa gerllaw wedi cael ei estyn yn is na safle'r cais er nad oedd wedi bod yn rhan o'r ardd yn wreiddiol.

PENDERFYNWYD:

3.1.1 Bod y cais cynllunio canlynol yn cael ei wrthod, yn groes i argymhelliad y Pennaeth Cynllunio, ar sail y ffaith na fyddai'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin, sef Polisïau TSM4 a H5.

3.1.2 Bod y Pennaeth Cynllunio yn cyflwyno adroddiad mewn cyfarfod yn y dyfodol gan nodi gwrthwynebiad y Pwyllgor ac awgrymu rhesymau cynllunio dros wrthod y cais ar sail yr uchod.

3.2. E/34720 - 8 O DAI PÂR O FEWN SAFLE SYDD EISOES YN BODOLI AR DIR YM MAESPIODE, LLANDYBIE, RHYDAMAN, SA18 3YS

Cyfeiriodd y Swyddog Rheoli Datblygu (Dwyrain) at ymweliad preifat y Pwyllgor â'r safle'n gynharach y diwrnod hwnnw (gweler cofnod 3 cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 9 Mawrth 2017) a gynhaliwyd er mwyn i'r Pwyllgor gael golwg ar safle'r datblygiad mewn perthynas â'r man gwyrdd a chyn Gartref Gofal Glanmarlais, sydd ar fin ailagor. Cyfeiriodd, gyda chymorth sleidiau cyflwyniad, at adroddiad ysgrifenedig y Pennaeth Cynllunio a oedd yn rhoi arfarniad o'r safle, ynghyd â disgrifiad o'r datblygiad arfaethedig, crynodeb o'r ymatebion a gafwyd i'r ymgynghoriad a gwybodaeth am y polisïau lleol a chenedlaethol a oedd yn berthnasol wrth asesu'r cais. Dywedwyd wrth y Pwyllgor bod y Pennaeth Cynllunio yn argymell cymeradwyo'r cais am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

Roedd sylwadau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig. Roedd y rhain yn cynnwys y canlynol:

- Effaith y datblygiad ar y ffordd fynediad i safle Maespiode a oedd yn gul iawn ac roedd y sefyllfa yn waeth oherwydd bod ceir yn parcio ar ochr y ffordd, yn enwedig gyda'r nos ac ar benwythnosau. Byddai'r datblygiad yn gweld cynnydd mewn traffig ym Maespiode, a fyddai'n gwaethygu gydag ailddatblygiad arfaethedig Cartref Gofal Glanmarlais.
- Cael gwared â'r palmant oherwydd y datblygiad.
- Roedd y man gwyrdd yn arfer bod yn ardal hamdden o dan yr hen Gynllun Datblygu Unedol, ond cafodd ei ddileu o'r Cynllun Datblygu Lleol presennol heb ymgynghori â'r aelodau lleol.
- Roedd y man gwyrdd yn rhan annatod o'r gymuned leol a bu'n cael ei ddefnyddio'n gyson ar gyfer ffeiriau a gan drigolion cyn Gartref Gofal Glanmarlais (a oedd ar fin cael ei ailagor gyda phwyslais penodol ar ofal dementia).
- Byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar drigolion Maespiode a gallai beryglu ailddatblygiad Glanmarlais.
- Roedd anghysondebau yn yr adroddiad o ran y polisïau sy'n berthnasol i'r cais hwn.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais cynllunio canlynol yn amodol ar yr amodau y manylwyd arnynt yn adroddiad y Pennaeth Cynllunio.

3.3. S/34900 - GWAREDU'R TO FFLAT PRESENNOL A CHODI TO AR OLEDDF YN EI LE; NEWID AC ADNEWYDDU'R LLAWR GWAELOD O 3 I 2 YSTAFELL WELY. LLAWR CYNTAF NEWYDD I GYNNWYS 2 YSTAFELL WELY, SWÎT YMOLCHI, YSTAFELL YMOLCHI A STYDI YN NEW LODGE, Y LLAN, FELINFOEL, LLANELLI, SA14 8DY

Cyfeiriodd y Swyddog Rheoli Datblygu (Rhanbarth y De) at ymweliad preifat y Pwyllgor â'r safle'n gynharach y diwrnod hwnnw (gweler cofnod 4.2 cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 9 Mawrth 2017) a oedd wedi ei gynnal er mwyn i'r Pwyllgor gael golwg ar safle'r cais o ran yr eiddo cyfagos. Cyfeiriodd, gyda chymorth

sleidiau cyflwyniad, at adroddiad ysgrifenedig y Pennaeth Cynllunio a oedd yn rhoi arfarniad o'r safle, ynghyd â disgrifiad o'r datblygiad arfaethedig, crynodeb o'r ymatebion a gafwyd i'r ymgynghoriad a gwybodaeth am y polisïau lleol a chenedlaethol a oedd yn berthnasol wrth asesu'r cais. Dywedwyd wrth y Pwyllgor bod y Pennaeth Cynllunio yn argymell cymeradwyo'r cais am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

Roedd sylwadau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig. Roedd y rhain yn cynnwys:

- Siom nad oedd y Pwyllgor wedi gweld y safle o'r eiddo cyfagos.
- Roedd uchder crib to'r datblygiad arfaethedig yn uwch na'r tai cyfagos.
- Byddai'r eiddo cyfagos hefyd yn colli eu preifatrwydd.
- Ni fyddai'r newidiadau arfaethedig i uchder y ffenestri yn y datblygiad yn atal colli preifatrwydd yr eiddo cyfagos.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais cynllunio canlynol yn amodol ar yr amodau y manylwyd arnynt yn adroddiad /atodiad y Pennaeth Cynllunio.

4. PENNU'R CEISIADAU CYNLLUNIO A NODIR YN YR ADRODDIADAU CANLYNOL GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO:

4.1. RHANBARTH Y DE

4.1.1 PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL caniatáu'r cais cynllunio canlynol yn amodol ar yr amodau y manylwyd arnynt yn adroddiad y Pennaeth Cynllunio.

S/35049	**Cais cynllunio ôl-weithredol ar gyfer estyniad i'r llawr gwaelod yng nghefn yr eiddo, The Fold, Heol Capel Seion, Pontyberem, Llanelli, SA15 5AT** Gwnaed sylwadau o ran y cais a oedd yn ail-bwysleisio'r pwyntiau y manylwyd arnynt yn adroddiad ysgrifenedig y swyddog. Fodd bynnag, ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cais ac er y cydnabuwyd mai cais ôl-weithredol oedd hwn, y farn oedd bod yr estyniad yn briodol o ran graddfa a chynllun.

4.1.2 PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL gohirio ystyried y cais cynllunio canlynol er mwyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

S/35086	**Cynllun amgen ar gyfer un breswylfa (ail-gyflwyno cais S/34809 – gwrthodwyd ar 06/01/2017) ar lain ger 15 Heol Ddu, Pen-y-Mynydd, Trimsaran, SA15 4RN.** Cafwyd sylwadau o ran y datblygiad arfaethedig a oedd yn cyfeirio at faterion a fynegwyd gan wrthwynebwyr trydydd parti, gan gynnwys y canlynol: • Roedd yr estyniad i'r ardd yn mynd y tu hwnt i ffiniau diffiniedig y Cynllun Datblygu Lleol. • Roedd uchder y datblygiad yn oramlwg. • Cyfran y tŷ mewn perthynas â'r llain. Yn sgil y pryderon a fynegwyd gan drydydd parti, gofynnwyd i'r Pwyllgor ystyried ymweld â'r safle. Yn dilyn y sylwadau uchod, cynigiwyd ac eiliwyd y dylai'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

RHESWM: Galluogi'r Pwyllgor i weld safle'r cais yn sgil pryderon gan drydydd parti o ran ffiniau diffiniedig y Cynllun Datblygu Lleol a chyfran y datblygiad mewn perthynas â'r llain.

4.2. RHANBARTH Y GORLLEWIN

4.2.1 PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL ganiatáu'r ceisiadau canlynol.

W/34226	**1. Newid defnydd ac addasu adeiladau diangen wrth ochr Palas yr Esgob 2. Atgyweiriadau allanol i'r porthdy 3. Adnewyddu'r ardd furiog 4. Ailadeiladu ffoledd yr ardd 5. Adeiladu cysgodfan yn y coetir 6. Adnewyddu gardd furiog a gardd bleser 7. Gwelliannau i'r maes parcio 8. Creu llwybr troed o amgylch Dôl yr Esgob yn Amgueddfa Caerfyrddin, Heol Fawr, Abergwili, Caerfyrddin, SA31 2JG**
W/34227	**2. Newid defnydd ac addasu adeiladau diangen wrth ochr Palas yr Esgob 2. Atgyweiriadau allanol i'r porthdy 3. Adnewyddu'r ardd furiog 4. Ailadeiladu ffoledd yr ardd 5. Adeiladu cysgodfan yn y coetir 6. Adnewyddu gardd furiog a gardd bleser 7. Gwelliannau i'r maes parcio 8. Creu llwybr troed o amgylch Dôl yr Esgob yn Amgueddfa Caerfyrddin, Heol Fawr, Abergwili, Caerfyrddin, SA31 2JG**

4.2.2 PENDERFYNWYD cymeradwyo'r ceisiadau canlynol.

W/34854	**Preswylfa pedair ystafell wely newydd ar lain yn Trevaughan Lodge, Hendy-gwyn ar Daf, SA34 0QP** Cafwyd sylwadau o ran y cais a chyfeiriwyd at effaith llifogydd ar y safle dan sylw, yn enwedig yn dilyn cyfnodau o law trwm. Fodd bynnag, ni chafwyd gwrthwynebiad i'r cais.

4.2.3 PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL caniatáu'r cais cynllunio canlynol yn amodol ar yr amodau y manylwyd arnynt yn adroddiad y Pennaeth Cynllunio.

W/35177	**Amrywio amod 2 caniatâd cynllunio W/32611 (cymeradwywyd 10/11/2015) i ganiatáu glas mwy tywyll ar gyfer cladin allanol yn 3 Wayside, Ferry Point, Heol Ferry Point, Llansteffan, Caerfyrddin, SA33 5EX** Cafwyd sylwadau yn cefnogi'r cais a mynegwyd bodlonrwydd o ran y broses a ddilynwyd gan y swyddogion wrth ymdrin â'r cais.

Tynnwyd sylw'r Pwyllgor at y ffaith bod y cyfarfod wedi bod yn mynd rhagddo ers 3 awr. Felly, ***PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL*** *fod y Rheolau Sefydlog yn cael eu rhoi o'r neilltu dros dro er mwyn gallu ystyried yr eitemau oedd yn weddill ar yr agenda.*

4.2.4 PENDERFYNWYD:

4.2.4.1 Bod y cais cynllunio canlynol yn cael ei ganiatáu, yn groes i argymhelliad y Pennaeth Cynllunio, ar sail y byddai'n (i) darparu cyfleoedd cyflogaeth yn yr ardal, (ii) hyrwyddo defnydd effeithiol y tir, (iii) creu amgylchedd diogel, deniadol a hygyrch a fyddai'n cyfrannu at iechyd a llesiant pobl a (iv) gwella llesiant cymdeithasol ac economaidd.

4.2.4.2. Bod y Pennaeth Cynllunio yn cyflwyno adroddiad mewn cyfarfod yn y dyfodol gan awgrymu rhesymau cynllunio dros ganiatáu'r cais ar sail yr uchod, a hynny er mwyn i'r Pwyllgor eu cadarnhau.

W/35171	**Adeiladu caban pren ger yr adeiladau presennol Mae angen llety ychwanegol er mwyn i'r busnes gwyliau presennol ddarparu lleoedd ychwanegol. Bydd y llety yn hygyrch i bobl mewn cadeiriau olwyn a'r rhai llai abl er mwyn cefnogi ein model busnes i ddarparu llety hygyrch o ansawdd uchel sy'n brin yn yr ardal hon, Creigiau Bach, Llangain, Caerfyrddin SA33 5AY** Cafwyd sylwadau yn ogystal yn cefnogi'r datblygiad arfaethedig. Roedd y rhain yn cynnwys y canlynol: • Cymorth i greu cyflogaeth ar gyfer mab yr ymgeisydd a dylid ystyried hyn yn gyfle. • Anghysondebau o ran ceisiadau a gymeradwywyd yn flaenorol. • Rheidrwydd i ddarparu'r mathau hyn o gyfleusterau er mwyn darparu llety addas ar gyfer ymwelwyr anabl yn Sir Gaerfyrddin. • Gellid ystyried bod gwrthod y cais yn gwahaniaethu yn erbyn defnyddwyr cadeiriau olwyn.

CADEIRYDD **DYDDIAD**