PWYLLGOR CYNLLUNIO

DYDD IAU, 25 EBRILL 2024

YN BRESENNOL: Y Cynghorydd W.T. Evans (Cadeirydd)

Cynghorwyr (Yn y Siambr):

S.M. Allen	J.M. Charles	M. Donoghue	A.C. Jones
M.J.A. Lewis	E. Skinner	R. Sparks	G.B. Thomas
M. Thomas	D.E. Williams		

Cynghorwyr (Yn rhithwir):

T. Davies	J.K. Howell	A. Leyshon	D. Owen

Hefyd yn bresennol (Yn y Siambr):
Y Cynghorydd F. Walters a fu'n annerch y Pwyllgor ynghylch Cais Cynllunio rhif PL/06638
Y Cynghorydd C.A. Davies a fu'n annerch y Pwyllgor ynghylch Cais Cynllunio rhif PL/06638

Hefyd yn bresennol (Yn y Siambr):
R. Griffiths, Pennaeth Lle a Chynaliadwyedd
H. Towns, Uwch Reolwr Datblygu a Gorfodi
H. Rice, Uwch Swyddog Rheoli Datblygu
J. Thomas, Uwch Swyddog Rheoli Datblygu (Aman Gwendraeth)
S. Murphy, Uwch-gyfreithiwr
L. Roberts, Arweinydd Tai Fforddiadwy
D. Hall-Jones, Swyddog Cefnogi Aelodau
J. Owens, Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

Hefyd yn bresennol (Yn rhithwyr):
Z.A. Evans, Peirianydd Cynorthwyol (Cyswllt Cynllunio)
E. Evans, Prif Swyddog Gwasanaethau Democrataidd
R. Morris, Swyddog Cefnogi Aelodau
L. Davies, Cyfieithydd ar y Pryd
Mr R. Evans, cynrychiolydd Dŵr Cymru a fu'n annerch y Pwyllgor ynghylch Cais Cynllunio rhif PL/06638
Mr R. Norma, cynrychiolydd Dŵr Cymru, a fu'n annerch y Pwyllgor ynghylch Cais Cynllunio rhif PL/06638

Siambr, Neuadd Y Sir, Caerfyrddin, SA31 1JP - 10.00 yb - 2.56 yp

1. YMDDIHEURIADAU AM ABSENOLDEB

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan y Cynghorwyr P. Cooper, a B.D.J. Phillips.

2. DATGAN BUDDIANNAU PERSONOL

Ni chafwyd datganiadau o fuddiant personol.

3. PENDERFYNU AR GEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor fod yr ymgeisydd, ers cyhoeddi dogfennau'r cyfarfod, wedi tynnu cais PL/06972 yn ôl "Codi un annedd ar dir ger Addewid-Haf, Capel Iwan, Castellnewydd Emlyn, SA38 9NH”.

3.1 PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais cynllunio canlynol yn amodol ar yr amodau a nodir yn Adroddiad/Atodiad y Pennaeth Lle a Chynaliadwyedd a/neu y rhoddwyd gwybod amdanynt yn y cyfarfod, a dileu Erthygl 18 (1) Cyfarwyddyd Atal a roddwyd gan Lywodraeth Cymru o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu Cymru) 2012 ("Cyfarwyddiadau Atal"):-

PL/05597	**Adeiladu bwyty/archebion drwy ffenest car, maes parcio, tirlunio a gwaith cysylltiedig, gan gynnwys arddangosfeydd archebion cwsmeriaid, ffrâm chwarae a mân waith i faes parcio Tesco, gan gynnwys adleoli'r lle cadw troliau a newidiadau i'r llinellau gwyn ym Maes Parcio Tesco, Ffordd William Walker, Rhydaman, SA18 2LR** Yn dilyn cyflwyniad gan yr Uwch-swyddog Rheoli Datblygu, rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor fod y Pennaeth Lle a Chynaliadwyedd yn argymell cymeradwyo'r cais am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. Rhoddwyd ystyriaeth i Erthygl 18(1) Cyfarwyddyd Atal a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 ("Cyfarwyddiadau Atal") ar y sail y gallai'r datblygiad arfaethedig gael effaith y tu hwnt i arwyddocâd lleol.

3.2 PENDERFYNWYD caniatáu'r ceisiadau cynllunio canlynol yn amodol ar yr amodau yn Adroddiad/Atodiad y Pennaeth Lle a Chynaliadwyedd a/neu y rhoddwyd gwybod amdanynt yn y cyfarfod:-

-

PL/06623	**Dirwyn i ben y defnydd fel tafarn a chyfuno'r elfen breswyl bresennol yn 2 dŷ hunangynhwysol â 2 ystafell wely yn Nhafarn yr Angel Inn, Salem, Llandeilo, SA19 7LY.** Yn dilyn cyflwyniad gan yr Uwch-swyddog Rheoli Datblygu, rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor fod y Pennaeth Lle a Chynaliadwyedd yn argymell cymeradwyo y cais am

	y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. Nodwyd y byddai caniatâd yn amodol ar Gytundeb Adran 106 mewn perthynas â darpariaeth tai fforddiadwy. Cafwyd sylwadau a wrthwynebai'r cais ac a ail-bwysleisiai'r pwyntiau yn adroddiad y Pennaeth Lle a Chynaliadwyedd, gan gynnwys y pwyntiau isod: • Mae'r awydd i gadw'r dafarn ar agor yn amlwg o ganlyniad i ffurfio Grŵp Cymunedol sy'n ceisio prynu'r dafarn. • Mae'r cynnig yn groes i bolisi Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin RT8 'Siopau a Chyfleusterau Lleol', a fydd yn arwain at golli cyfleuster cymunedol a thwristiaeth pwysig. • Nid oes digon o drafnidiaeth gyhoeddus i drigolion gael mynediad i amwynderau yn Llandeilo. • Nid yw'r ffaith bod neuadd bentref yno yn golygu nad oes angen tŷ tafarn. • Ychydig iawn o farchnata a gafwyd o ran bod yr eiddo'n cael ei werthu. • Mae camgymeriad o ran cynllun daearyddol yr ardal. • Colli preifatrwydd o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Ymatebodd yr Ymgeisydd i'r pwyntiau a godwyd. Cafwyd sylwadau gan yr aelod lleol yn gwrthwynebu'r cais ar y sail ei fod yn cael ei ystyried yn rhesymol y gallai'r Grŵp Cymunedol gyflawni ei nod o brynu'r dafarn a chynnal canolfan gymunedol gynaliadwy a fyddai'n gwasanaethu Salem a'r ardal gymunedol a fyddai o fudd i'r gymuned o ran mynd i'r afael ag unigrwydd, unigedd, iechyd meddwl a llesiant. Ymatebodd yr Uwch-swyddog Rheoli Datblygu i'r pwyntiau a godwyd.
PL/06638	**Adeiladu 38 o anheddau a 4 fflat preswyl, gan ffurfio mynediad, ffyrdd yn yr ystâd a seilwaith cysylltiedig ar dir sy'n rhan o Fferm Wern Fraith, Porthyrhyd, Caerfyrddin, SA32 8PT** Yn dilyn cyflwyniad gan yr Uwch-swyddog Rheoli Datblygu [ynghyd â sylwadau gan Dŵr Cymru ac is-adran Gwasanaethau Tai'r Awdurdod], rhoddwyd gwybod i'r

	Pwyllgor fod y Pennaeth Lle a Chynaliadwyedd yn argymell cymeradwyo'r cais am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. Nodwyd y byddai cytundeb yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i ddarparu budd i'r gymuned o ran cyfleusterau addysg a chwarae/hamdden a darpariaeth tai fforddiadwy, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad. Cafwyd sylwadau a wrthwynebai'r cais ac a ail-bwysleisiai'r pwyntiau yn adroddiad y Pennaeth Lle a Chynaliadwyedd, gan gynnwys y pwyntiau isod: • Ystyrir bod y broses ymgynghori cyn ymgeisio yn annigonol, a bu diffyg ymgysylltu â thrigolion lleol. • Nid yw'r mathau o dai a gynigir yn adlewyrchu'r Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol. Mae nifer y tai fforddiadwy a gynigir (69%) yn anghymesur o uchel o'i gymharu â'r 30% sy'n ofynnol o dan Gynllun Datblygu Lleol y Cyngor (CDLl). • Ystyrir bod y lleoliad yn anghynaladwy gan na fydd y seilwaith trafnidiaeth ym Mhorthyrhyd yn hwyluso llai o ddefnydd o geir na chynnydd yn y defnydd o drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded neu feicio. • Byddai dwysedd, graddfa a thrwch y datblygiad yn amharu ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal. • Mae canran uchel o'r trigolion yn siarad Cymraeg ac mae gan y pentref arwyddocâd ieithyddol arbennig y mae angen ei ddiogelu. • Bydd y datblygiad yn gwaethygu'r llifogydd a draenio dŵr wyneb presennol ar y safle a'r pentref ehangach. Mae pryderon ynghylch y tebygolrwydd y bydd Dŵr Cymru yn gallu cael gwared ar ffynonellau dŵr draenio tir sy'n mynd i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus gan achosi problemau capasiti yn ystod cyfnodau o law trwm. Ymatebodd Asiant yr Ymgeisydd i'r pwyntiau a godwyd. Cafwyd sylw gan yr aelod lleol a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Roedd y prif bwyntiau a godwyd yn cynnwys:

	• mae nifer yr anheddau a gynigir yn anghymesur i faint y pentref a'r ardal gyfagos a bydd yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg. • Byddai graddfa'r cais yn golygu gorddatblygiad nad yw'n cyd-fynd â'r pentref ac sy'n anghymesur iddo a'r ardal gyfagos a bydd yn cynyddu maint y pentref mwy na 50%. • Mae'r safle yn dueddol o gael llifogydd ac mae tystiolaeth o broblemau llifogydd dŵr wyneb presennol yn y pentref. Nid yw'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn ddigonol i wasanaethu'r datblygiadau presennol, a bydd ychwanegu rhagor o eiddo yn gwaethygu ei diffygion. • Byddai cymeradwyo'r cais yn golygu'r angen i gael mesurau lliniaru, gan gynnwys dull datblygu fesul cam i ddiogelu'r Gymraeg a Chytundeb Adran 106 i ddarparu cyfleoedd i drigolion yn yr ardal i brynu'r tai cyn iddynt gael eu hysbysebu ar y farchnad agored. Ymatebodd yr Uwch-swyddog Rheoli Datblygu i'r pwyntiau a godwyd.
PL/07200	**Gosod cyfarpar draenio ychwanegol i hwyluso gwaredu dŵr wyneb o ddatblygiad preswyl cyfagos ar dir sy'n rhan o Fferm Wern Fraith (ger garej), Porthyrhyd, Caerfyrddin, SA32 8PJ** Yn dilyn cyflwyniad gan yr Uwch-swyddog Rheoli Datblygu, rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor fod y Pennaeth Lle a Chynaliadwyedd yn argymell cymeradwyo'r cais am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

4. ADRODDIAD APELIADAU

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r Adroddiad Apeliadau Cynllunio a oedd yn darparu gwybodaeth yn ymwneud ag apeliadau cynllunio a gyflwynwyd ar 15 Ebrill, 2024.

Tynnwyd sylw'r Pwyllgor at PL/05355 a nodir yn Nhabl 3 yr adroddiad. Nodwyd bod yr Awdurdod yn adolygu ei safbwynt yng ngoleuni'r penderfyniad ac y byddai rhagor o wybodaeth ar gael maes o law.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL nodi'r adroddiad.

5. PERFFORMIAD Y GWASANAETH CYNLLUNIO - CHWARTER 4

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i Adroddiad Perfformiad y Gwasanaeth Cynllunio, ar gyfer Chwarter 4 am y cyfnod o Ionawr i fis Mawrth 2024, ac, yn arbennig, yr Is-adran Rheoli Datblygu a Gorfodi. Roedd yr adroddiad yn cynnwys dangosyddion monitro perfformiad craidd ynghyd â data cymharol ar gyfer chwarteri blaenorol yn 2022/23.

Roedd yr adroddiad yn nodi cyfres o ddangosyddion monitro perfformiad craidd a fyddai'n rhan o fonitro perfformiad y gwasanaethau cynllunio yn y dyfodol. Roedd y rhain yn cynnwys "Dangosyddion Cenedlaethol" a'r rhai a nodwyd gan y Cyngor.

Rhoddwyd gwybod i'r Pwyllgor fod rhai meysydd yn is na'r targed oherwydd diffyg capasiti adnoddau.

Wrth ystyried perfformiad yr Awdurdod mewn perthynas ag achosion gorfodi, eglurodd yr Uwch Reolwr Datblygu a Gorfodi fod cyfres o dempledi yn cael eu datblygu i roi rhagor o wybodaeth i'r aelodau ynghylch statws achosion gorfodi.

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL dderbyn yr adroddiad.

6. LLOFNODI YN GOFNOD CYWIR GOFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR

6.1. 28 MAWRTH 2024

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL lofnodi cofnodion cyfarfod y Pwyllgor oedd wedi ei gynnal ar 28 Mawrth 2024 gan eu bod yn gywir.

6.2. 9 EBRILLL 2024

PENDERFYNWYD YN UNFRYDOL lofnodi cofnodion cyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 9 Ebrill 2024 yn gofnod cywir.

________________________ __________________

CHAIR **DATE**