MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Minutes of the meeting of Pwyllgor Cynllunio held at Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA on Dydd Mawrth, 4ydd Chwefror, 2020 at 2.00 pm

PRESENT: Cynghorydd Sirol P. Clarke (Is-gadeirydd)

Cynghorydd Sirol: J.Becker, L.Brown, A.Davies, D. Dovey, A. Easson, D. Evans, M.Feakins, R. Harris, J. Higginson, G. Howard, P. Murphy, M. Powell, A. Webb, S. Woodhouse, R.John and R.Roden

OFFICERS IN ATTENDANCE:

Craig O'Connor	Head of Planning
Philip Thomas	Development Services Manager
Andrew Jones	Development Management Area Team Manager
Amy Longford	Rheolwr Treftadaeth
Denzil – John Turbervill	Commercial Solicitor
Richard Williams	Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

APOLOGIES:

Cynghorydd Sirol R. Edwards

1. **Datganiadau o Fuddiant**

Dim

2. **Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol**

Cafodd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 3 Rhagfyr 2019 eu cadarnhau a'u llofnodi gan yr Is-gadeirydd.

3. **Cais DC/2018/00218 – Cadw ffens estyllog clos pren ar derfyn deheuol, a chodi lefel gardd rhif 21 rhwng 120mm a 810mm dros hyd y ffens, 21 Cilgant Jasper Tudor, Y Fenni NP7 9AZ.**

Fe wnaethom ystyried adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth yn ddarostyngedig i'r pedair amod a amlinellir yn yr adroddiad.

Mynychodd Mrs. H. Trotman, yn gwrthwynebu'r cais, y cyfarfod ar wahoddiad yr Is-gadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

- Ym mis Awst 2017 roedd yr ymgeisydd wedi codi wal blociau bris ar hyd y terfyn rhwng y ddwy annedd.

- Gosodwyd ffens newydd chwe throedfedd chwe modfedd ar ben y wal oedd wedi codi lefel y terfyn i 2.7 metr mewn uchder sy'n torri caniatâd datblygu a ganiateir. Bu hyn yn ei lle am ddwy flynedd a hanner, gan effeithio'n ddifrifol ar ei hamwynder preswyl.

- Ni fu unrhyw ymgynghori ymlaen llaw ac ystyriai'r gwrthwynebydd y byddai'n rhaid bod wedi tresmasu i wneud y gwaith adeiladu, yn groes i'r ddeddf ar waliau cydrannol.

- Ystyriai'r gwrthwynebydd fod yr ymgeisydd wedi torri cyfamodau cyfyngol David Wilson drwy beidio cael caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod lleol cyn datblygu.

- Wrth i amser fynd rhagddo roedd y gwaith daear yn niweidio tir y gwrthwynebydd. Ystyriwyd fod yr ymgeisydd wedi newid llif naturiol y tir gan adael i ddŵr gronni yng ngardd y gwrthwynebydd.

- Mae'r wal yn cael effaith argae gyda chronnii difrifol ddilynol ar ddŵr gydag unlle i'r dŵr ddraenio iddo.

- Mae'r ymgeisydd wedi codi lefel y ddaear ar ei ochr ef o'r terfyn sy'n uwch na'r wal gan olygu fod pridd a daear yn gorlifo i ardd y gwrthwynebydd.

- Cynhaliwyd cyfarfod ar 10 Hydref 2019 gyda phob parti a chytunwyd fod niwed yn cael ei achosi i eiddo'r gwrthwynebydd. Gofynnwyd i'r gwrthwynebydd baratoi cynllun yn dangos system o ddraeniad i geisio datrys y broblem ar gost iddi hi.

- Mewn cyfarfod blaenorol awgrymwyd y gellid gosod system ddraeniad Ffrengig fyddai'n lliniaru'r problemau draeniad. Paratowyd cynllun ar y cyngor hwn. Mae'r cynllun yn rhoi system o ddraeniad ar gyfer eiddo rhif 19 a 21 yn rhedeg ar holl hyd y ddau derfyn. Byddai hyn yn cysylltu gyda draen storm y gwrthwynebydd ar ei heiddo. Roedd pawb yn y cyfarfod wedi cytuno i hyn.

- Rhoddwyd mynediad i eiddo'r gwrthwynebydd i wneud y gwaith hwn. Yn ystod y gwaith hwn, ystyriai'r gwrthwynebydd fod yr ymgeisydd wedi methu gosod y bibell ddraeniad ar ochr gardd y gwrthwynebydd. Ni hysbyswyd y gwrthwynebydd am y newid hwn yn y cynllun. Felly mae dŵr yn dal i gronni gan nad oes ganddo unlle i ddraenio iddo.

- Mae llifogydd hefyd yn digwydd ar batio'r gwthwynebydd. Mae'r gwaith a wnaed wedi methu trin y difrod a achosir i eiddo'r gwrthwynebydd.

- Heb osod pibell rydyllog ar ochr y gwrthwynebydd i'r terfyn, ni fydd unrhyw welliant gan fod y lefelau a godwyd gan yr ymgeisydd yn ddieithr i'r datblygiad gwreiddiol.

- Mae dwysedd cerrig mân yr ymgeisydd wedi gwaethygu'r problemau llifogydd ymhellach. Mae difrod i ardd y gwrthwynebydd yn y maes hwn yn ddifrifol.

- Roedd y gwrthwynebydd wedi bod yn berchennog ei heiddo am dros flwyddyn o pan oedd yn newydd cyn i'r ymgeisydd adeiladu'r wal. Bu gaeaf caled yn ystod y cyfnod hwn ac ni fu unrhyw lifogydd.

- Mae codi'r ddaear wedi effeithio ar amwynder preswyl y gwrthwynebydd ac yn parhau i wneud hynny.

- Ar ôl cael cyngor cyfreithiol, mae'r gwrthwynebydd wedi tynnu'n ôl ei chynnig ewyllys da i ganiatáu'r ymgeisydd i gael mynediad i'w draen storm.

- Nid yw'r ymgeisydd wedi rhoi unrhyw warantau yng nghyswllt dim o'r gwaith a ddigwyddodd.

- Mae'r gwrthwynebydd yn bryderus fod gweithredoedd yr ymgeisydd yn effeithio ar werth ei heiddo, ac mae'n ystyried na chafodd camau digonol eu cymryd i atal difrod i eiddo'r gwrthwynebydd.

- Yng nghyswllt y ffens, mae effaith niweidiol ar eiddo'r gwrthwynebydd. Mae'r uchder presennol yn 2.7 metr. Mae diwygiad yr ymgeisydd yn awgrymu y caiff y 30 cm uchaf yn awr ei newid am ddelltwaith. Fodd bynnag, byddai hyn yn dal i fynd â'r ffens yn uwch na'r uchder a reoleiddir.

- Mae'r gwrthwynebydd yn ystyried y bydd yr opsiynau sydd ar gael yn cael effaith negyddol ar ei heiddo.

- Gofynnodd y gwrthwynebydd i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried gwrthod y cais a bod y wal a'r ffens yn cael eu tynnu a dychwelyd y tir i'w lefel wreiddiol.

Cafodd yr ymgeisydd gyfle i ymateb ond gwrthododd y cynnig.

Amlinellodd yr Aelod lleol dros Lan-ffwyst Fawr, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, y pwyntiau dilynol:

- Nid oedd gan yr Aelod lleol unrhyw wrthwynebiad o ran egwyddor i godi'r tir. Fodd bynnag, gellid bod wedi gwneud hynny yn well heb fod angen cael ail ffens a heb waethygu problemau draeniad presennol.

- Gobeithid y byddai'r ddau barti yn medru dod i gytundeb. Fodd bynnag, ni ddigwyddodd hynny.

- Mae niwed tybiedig yn cael ei wneud i eiddo'r gwrthwynebydd sy'n gonsyrn sylweddol. Felly, dywedodd yr Aelod lleol ei fod yn ei chael yn anodd cefnogi'r cais heb i'r problemau am yr ail ddraeniad gael eu hunioni.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a nodi'r sylwadau a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau dilynol:

- Mae Peiriannydd Draeniad Cyngor Sir Fynwy wedi ymchwilio'r gwaith a wnaed ac wedi dweud y bydd y gwaith a wnaed, dros gyfnod, yn lliniaru'r amgylchiadau. Mae'r Awdurdod wedi gwneud yr hyn a all i ddatrys y sefyllfa.

- Codwyd gardd yr ymgeisydd gan 700mm sy'n mynd â'r ffens gydrannol lan at 2.7 metr, sy'n uwch na'r ddau fetr o uchder a reoleiddir.

- Bydd y draeniad gwael yn achosi problemau i'r ffens gydrannol wreiddiol, fydd yn pydru dros gyfnod. Bydd problemau am pwy sy'n gyfrifol am gynnal a chadw y ffens wreiddiol ar ôl i ffens arall gael ei chodi ar du mewn y ffens wreiddiol.

- Bydd unrhyw estyniad i'r ffens gydrannol yn ddiolwg. Dylid diogelu'r polisi datblygiad a ganiateir drwy beidio caniatáu unrhyw godi ar erddi fyddai'n newid natur ecoleg eiddo cyfagos.

- Cafodd y problemau draeniad eu datrys yn foddhaol. Mae angen ymchwiliadau pellach.

- Nid oes unrhyw dystiolaeth bendant fod cyflwr anffodus gardd eiddo rhif 19 yn llwyr yn ganlyniad i'r gwaith tir a wnaed yn eiddo rhif 21. Nid yw o fewn rhodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ganfod datrysiad o fewn y terfyn llinell goch. Dim ond ers ychydig fisoedd y cafodd y datrysiad i'r problemau draeniad ei osod ac ni fu cyfle hyd yma i brofi os yw'n effeithlon.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir G Howard ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir E. Easson ein bod o blaid gwrthod cais DC/2018/00218 ar y sail fod diffyg tystiolaeth y cafodd niwed i eiddo cyfagos ei ddatrys.

Pan y'i rhoddwyd i bleidlais, pleidleisiodd 10 Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio o blaid gwrthod y cais. Cafodd y cynnig felly ei gario.

Fe wnaethom benderfynu ein bod o blaid gwrthod cais DC/2018/00218 ar sail diffyg tystiolaeth y cafodd niwed i eiddo cyfagos ei ddatrys. Caiff y cais ei ailgyflwyno i gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio yn y dyfodol gyda rhesymau priodol am wrthodiad.

4. **Cais DM/2019/00898 – Annedd deulawr ar wahân newydd gyda garej integrol a mynediad tramwyfa o'r briffordd gyda pharcio ar y safle a throi. Tir i gefn Rosemary, Heol Beaufort, Osbaston, Trefynwy.**

Fe wnaethom ystyried adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd ar gyfer ei gymeradwyo yn ddarostyngedig i'r saith amod a amlinellir yn yr adroddiad ac i Gytundeb Cyfreithiol Adran 106.

Mynychodd Aelod lleol Dixton gyda Osbaston y cyfarfod ar wahoddiad yr Is-gadeirydd ac amlinellu'r pwyntiau dilynol. Anerchodd y Pwyllgor Cynllunio fel yr Aelod lleol ac fel aelod o Bwyllgor Cynllunio Cyngor Tref Trefynwy.

- Roedd Pwyllgor Cynllunio Cyngor Tref Trefynwy wedi trafod y cais ac wedi nodi y cynhaliwyd cyfarfod yr wythnos flaenorol i drafod y cais, bod Adran Cynllunio Cyngor Sir Fynwy wedi gwneud argymhelliad i gymeradwyo'r datblygiad

arfaethedig. Mynegwyd pryder nad oedd yn ymddangos fod Adran Cynllunio Sir Fynwy wedi ystyried barn Cyngor y Dref ac felly nad yw'r adroddiad ar y cais yn cynnwys barn Cyngor y Dref.

- Mae Cyngor Tref Trefynwy yn ystyried mai ei rôl yw cynrychioli preswylwyr lleol. Gofynnwyd cwestiynau a oes unrhyw bwynt cael Pwyllgor Cynllunio Cyngor Tref Trefynwy os na chaiff ei sylwadau eu rhoi i Aelodau Pwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Fynwy i'w hystyried.

- Mae Pwyllgor Cynllunio Cyngor Tref Trefynwy yn ystyried y cafodd y broses ar gyfer y cais hwn ei ruthro. Fel arfer, mae gan Gynghorau Tref 21 diwrnod i ymateb i gais cynllunio. Fodd bynnag, yn yr achos hwn dim ond 14 diwrnod a roddwyd.

- Ni all y Pwyllgor gymeradwyo'r cais heddiw. Dim ond argymell cymeradwyo y gallai oherwydd mai diwrnod olaf yr ymgynghoriad yw 7 Chwefror 2020. Yn anffodus, gan na fu'r porth cynllunio ar gael ar-lein am gyfnod, ni all yr Aelod lleol wirio hyn. Mae angen eglurdeb cyn yr ystyrir y cais.

- Gofynnwyd am ohirio'r cais i alluogi'r Aelod lleol i gasglu gwybodateh gan breswylwyr. Fodd bynnag, ni chytunwyd i hynny.

- Mae Cyngor Tref Trefynwy yn ystyried fod y broses wedi tanseilio democratiaeth leol. Mae Pwyllgor Cynllunio Cyngor Tref Trefynwy yn ystyried rhoi'r gorau iddi.

- Roedd Arolygwr Llywodraeth Cymru wedi gwrthod apêl yn erbyn arddull tebyg o ddatblygiad ar lain fwy tua 50 metr i ffwrdd tua 15 mlynedd yn ôl. Byddai'r rhesymau dros wrthdroi'r cais blaenorol yr un mor berthnasol i'r cais cyfredol sy'n cael ei ystyried.

- Ychydig o ddatblygiad fu ar Heol Beaufort yn y blynyddoedd cydrhwng, gan gadw ei chymeriad gwreiddiol.

- Mae'r datblygiad darniog hwn sy'n mynd rhagddo yn arwain, dros gyfnod, at newid sylweddol a niweidiol i gymeriad Dixton gyda Osbaston.

- Mae tair ffordd i gyrraedd Heol Beaufort. Mae pob un o'r ffyrdd yn ddarn sylweddol o ffordd un trac, lle na all dau gar basio ei gilydd. Felly mae angen i gerbydau facio neu ddefnyddio tramwyfeydd cartrefi i alluogi cerbydau i basio. Mae datblygiadau darniog wedi gwaethygu'r broblem hon.

- Mae'r datblygiad arfaethedig yn rhy bell i gerdded i ysgolion uwchradd. Nid oes unrhyw siopau na meddygfeydd yn yr ardal sy'n arwain at ddibyniaeth ormodol ar ddefnyddio ceir.

- Ychydig o balmentydd sydd sy'n llesteirio cerdded ar hyd y llwybr hwn.

- Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i greu cymunedau neilltuol. Mae risg y bydd effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal.

- Bydd cymeradwyo'r cais yn andwyol i fywyd gwyllt, gwaethygir y risg llifogydd a bydd cynnydd mewn perygl ar gyfer cerddwyr a seiclwyr.

- Gofynnodd yr Aelod lleol i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried gwrthod y cais am y rhesymau a ddynodwyd.

Mynychodd Mr J. Craig, yn cynrychioli gwrthwynebwyr, y cyfarfod ar wahoddiad yr Is-gadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

- Mae'r cynnig wedi derbyn mwy na 60 gwrthwynebiad sy'n tanlinellu lefel y consyrn.

- Nid yw'r cynnig yn gais dymunol a phriodol ac nid yw'n cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu Lleol.

- Mae Cyngor Tref Trefynwy wedi pleidleisio ar ddau achlysur gwahanol i wrthod y cais.

- Nid yw'r cais yn gydnaws gyda phroses cynllunio y Llywodraeth ganolog sef osgoi colli darnau o erddi, gostwng amwynderau, cydgordiad y system ecolegol ac mae'n gosod baich nas croesewir ar seilwaith lleol.

- Nid yw'r cais yn cyflawni ystyriaethau golwg strydoedd dymunol, gan fod yn ddatblygiad tandem.

- Cafodd dau gais lleol eu gwrthod am yr un rhesymau yn y 12 mis blaenorol.

- Mae dwy enghraifft o ddefnydd mwy derbyniol o ddatblygiadau gardd a gymeradwywyd yn yr ardal. Mae'r rhain yn ddatblygiadau ochr wrth ochr ac nid tu ôl i'w gilydd.

- Nid yw'r cais yn gwella cymeriad ac amwynder Osbaston. Ystyrir nad yw'n rheidrwydd adeiladu gan fod datblygiad sylweddol o dai newydd yn Nhrefynwy.

- Pe cymeradwyid y cais, mynegwyd pryder y caiff ceisiadau eraill o natur debyg eu cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w cymeradwyo.

- Mae diffyg ardaloedd chwarae diogel yn Osbaston ar hyn o bryd.

- Mae perygl fod Osbaston yn colli ei natur unigryw ac yn dod yn ardal dwysedd uchel.

- Dywedodd Llywodraeth Cymru fod newid yn yr hinsawdd yn flaenoriaeth. Mynegwyd pryder na fydd seilwaith presennol yn ymdopi gyda'r amodau tywydd

gwael a ragwelir yn y dyfodol. Mae llifogydd eisoes yn digwydd yng ngerddi eiddo presennol yn agos at y llain

- Yng nghyswllt mynediad, mae'r tu blaen yn gul gan lesteirio cerbydau adeiladu.

- Nid oes unrhyw balmentydd digonol i gerddwyr heb unrhyw lwybrau diogel i'r ysgol.

- Mae mynediad i'r eiddo drwy lôn un trac yn arwain, at achlysuron, at rai cerbydau orfod bacio'n 'ddall' i Heol Beaufort.

- Mae'r Adran Priffyrdd yn hyderus na fydd un annedd arall yn effeithio'n niweidiol ar lif traffig. Fodd bynnag, ystyriwyd na roddwyd unrhyw sylw i amodau lleol.

- Nid oes unrhyw siopau, meddygfeydd neu ardaloedd chwarae lleol.

- Ychydig iawn o ddarpariaeth parcio sydd ar gyfer cerbydau dosbarthu. Bydd ymwelwyr i'r ardal yn parcio ar Heol Beaufort gan rwystro traffig, sydd eisoes yn digwydd ar yr heol hon. Mae gorlif parcio eisoes yn digwydd gyda cherbydau'n defnyddio palmentydd yn Heol Beaufort.

- Mae'r cais yn groes i gynllun gofodol Llywodraeth Cymru, nid yw'n parchu natur neilltuol y gymuned ac nid yw'n gwarchod eiddo preswyl.

Mynychodd Mr G. Buckle, asiant yr ymgeisydd, y cyfarfod ar wahoddiad yr Is-gadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

- Mae'r safle yn cynnwys arwynebedd o 700 metr sgwâr sy'n fwy na digon i gefnogi un annedd.

- Cynlluniwyd yr annedd newydd arfaethedig i ffitio i'r safle presennol ac mae'n eistedd yn gysurus ar y llain.

- Mae'r dyluniad yn rhoi ystyriaeth i sylwadau cymdogion a sylwadau a wnaed yng nghyswllt ecoleg a bioamrywiaeth.

- Ni ymyrrir ar y cwrs dŵr presennol ar hyd terfyn de ddwyreiniol y safle gan sicrhau y cedwir cynefin presennol bywyd gwyllt.

- Bydd y gwrych a'r coed presennol yn ffurfio sgrin ar gyfer yr adeiladau presennol yn Heol Duchess, i'r de ddwyrain.

- Mae mynediad i'r safle o Heol Beaufort. Cynigir dymchwel y garej bresennol a rhoi tramwyfa athraidd newydd fydd yn rhoi parcio i o leiaf tri cherbyd yn gwasanaethu'r annedd newydd ac yn sefydlu ardal droi fydd yn galluogi cerbydau i fynd i mewn a gadael y safle gan symud ar ymlaen.

- Bydd y dramwyfa newydd yn rhoi mynediad i'r brif annedd gan roi ardaloedd troi o fewn y safle.

- Cafodd pob gwrthwynebiad rhesymol a gyflwynwyd ei drin drwy ail-ddylunio gofalus a darparu adroddiadau ecolegol a thirwedd arbenigol.

- Bydd draeniad dŵr wyneb o'r safle yn cydymffurfio gyda deddfwriaeth y Swyddfa Gymreig a bydd yn destun cynigion draeniad cynaliadwy fydd yn cynnwys casglu dŵr glaw.

- Mae safle'r cais o fewn safle datblygu Trefynwy ac mae mewn ardal a ddatblygwyd yn helaeth dros y 50 mlynedd flaenorol.

- Pan brynodd yr ymgeisydd yr annedd roedd yn sefyll ar ben ei hun mewn caeau agored.

- Mae'r annedd arfaethedig yn gysurus ar y llain ac o fewn yr ardal o gwmpas.

- Mae nifer fawr o gynlluniau cymysg yn yr ardal ac mae'r datblygiad arfaethedig yn gweithio'n dda o fewn ei osodiad.

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn defnyddio deunyddiau traddodiadol. Bydd bod yn gysylltiedig gyda chynllun tirlunio sylweddol yn cynorthwyo'r datblygiad i ffitio i'r ardal o amgylch.

- Gwnaed newidiadau i'r datblygiad arfaethedig yn dilyn y pryderon a nodwyd gan gymdogion a lleihau'r effaith bosibl. Nid oes unrhyw ffenestri preswyl lar y lawr cyntaf yn wynebu anheddau cyfagos ac mae'r annedd arfaethedig bron mewn llinell gyda'r annedd gyferbyn.

- Cafodd uchder cyffredinol yr adeilad ei ostwng ac mae'n is na thrum Charles Close. Hefyd, rhoddwyd garej sengl yn lle garej ddwbl.

- Caiff y gwregys coed lleol a'r tirlunio i'r de ddwyrain ei gadw heb unrhyw broblemau goredrych niweidiol ar anheddau cyfagos.

- Mae'r ymgeisydd wedi penodi ecolegwyr arbenigol i sicrhau bod y cynigion yn ateb gofynion bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn rhoi gwelliant ecolegol gyda chynnwys gwrychoedd o rywogaethau cynhenid.

- Mae'r ymgeisydd wedi rhoi'r holl wybodaeth angenrheidiol mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei hangen, yn cynnwys perchnogaeth terfyn, i gadarnhau y gall safle'r cais ddarparu ar gyfer yr annedd arfaethedig ac yn rhoi'r ardaloedd parcio a throi gofynnol.

- Mae'r cynnig yn gwneud defnydd da o dir llwyd ac yn ychwanegu annedd gynaliadwy newydd sydd ei mawr angen ar stoc tai Sir Fynwy.

- Mae'r annedd arfaethedig yn cydymffurfio'n llawn gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd yn ddiweddar yng nghyswllt datblygiad mewnlenwi.

- Mae'r annedd arfaethedig o ddyluniad da ac yn hollol gynaliadwy.

Ar ôl derbyn adroddiad y cais a'r sylwadau a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau dilynol:

- Cyflwynwyd y cais ym mis Mehefin 2019, pan gynhaliodd yr Adran Gynllunio gyfnod ymgynghori 21 diwrnod. Roedd Cyngor Tref Trefynwy wedi ymateb ar 12 Awst 2019 yn amlinellu ei bryderon.

- Fel canlyniad i'r sylwadau a gafwyd, cafodd y cynllun ei ddiwygio'n sylweddol a chafodd ei ostwng mewn graddfa a maint. Anfonwyd cynlluniau diwygiedig at breswylwyr cyfagos ac i Gyngor Tref Trefynwy ar gyfer sylwadau. Cynhaliwyd proses ymgynghori lawn.

- Mewn ymateb i gwestiwn a godwyd am y graddiant mynediad, nodwyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol yn dweud yn ddelfrydol na ddylai'r graddiant fod yn fwy na 1:10 gydag uchafswm graddiant o 1:8. Mae'r Adran Cynllunio wedi trafod gyda'r asiant a chynigir ychwanegu amod ychwanegol ar y caniatâd ar gyfer adrannau safle llawn (croestoriad a thoriad hir) i sicrhau fod y graddiant yn briodol.

- Mynegwyd pryder am ddyluniad y datblygiad arfaethedig, nad yw'n gydnaws gyda'r ardal o amgylch a'i fod yn effeithio ar amwynder lleol yr ardal.

- Mae'r ymgeisydd wedi cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio gan adael unrhyw reswm am wrthod y cais.

- Mae'r annedd arfaethedig yn gydnaws gyda graddfa'r ardal o amgylch.

- Bydd gan yr annedd newydd arfaethedig system ar gyfer casglu a storio dŵr glaw a'i ddefnyddio i fflysio toiledau a chyflenwi peiriannau golchi. Ni fydd fawr, os unrhyw, ddŵr yn golwg i'r ddaear i soegian. Bydd y dramwyfa yn cynnwys arwyneb athraidd i osgoi dŵr ffo. Caiff yr holl ddŵr wyneb ei reoli ar y safle.

- Mae'r cynnig ar gyfer un annedd ychwanegol. Mae tabl pedwar yn dynodi'r isafswm mynediad ar 2.75 metr. Mae'r cynlluniau yn dynodi hynny fel 3.5 metr. Felly, mae'r mynediad dros yr isafswm sydd ei angen ar gyfer un llain unigol.

- Mae'r Adran Priffyrdd wedi ystyried y graddiant ac ystyrir fod mynediad iddo yn dderbyniol.

- Derbynnir cyfanswm o £8,000 o gyfraniad tai fforddiadwy.

- Mae ffenestri yng nghefn annedd Llys-Wen. Fodd bynnag, mae drychiad blaen yr annedd arfaethedig 5.8 metr ar ongl o gornel gefn Llys-Wen i gornel flaen y garej yn lletraws. Felly, mae holl wynebwedd blaen y cynnig yn edrych ymlaen i

Heol Beaufort ac mae Llys-Wen yn edrych tu ôl i'r terfyn. Ni fydd unrhyw broblemau edrych dros anheddau eraill.

- Mae'n 16 metr o gefn Llys-Wen i gornel yr annedd arfaethedig ar ongl 45 gradd. Mae'r annedd arfaethedig yn eistedd ar lefel is na'r annedd bresennol. Felly, ystyrir na fydd unrhyw effaith niweidiol ar amwynder preswyl.

- Mae clustog mawr o du blaen Heol Beaufort yng nghefn yr eiddo sy'n rhannu'r terfyn rhwng Llys-Wen, yr annedd arfaethedig a Rosemary, sy'n derfyn presennol. Cynigir gosod gwrych cynhenid yn lle hyn gan gadw'r ffens yn ei safle presennol. Bydd cryn lawer o sgrinio rhwng yr annedd bresennol a'r annedd arfaethedig.

- Ychwanegir Cynllun Rheoli Adeiladu fel amod cyn-dechrau.

- Ni chaiff dim o'r coed presennol a amgaeir gan y ffens warchod eu syrthio, tocio na thorri eu topiau a chânt eu gwarchod gan amod 6.

Rhoddodd Aelod lleol Dixton gyda Osbaston grynodeb fel sy'n dilyn:

- Roedd yr Aelod lleol yn gwrthod y cafodd gwrthwynebiadau eu lliniaru'n ddigonol.

- Mae'r annedd arfaethedig yn anghydnaws ac yn niweidio amwynder gweledol.

- Bydd y datblygiad arfaethedig i'w weld o lawer o dai yn y rhan hon o Osbaston gan ei fod wedi'i leoli ar waelod y dyffryn.

- Byddai'n cael effaith niweidiol ar ansawdd yr amgylchedd ac amwynder gweledol ar gyfer llawer o gerddwyr.

- Mae'r mynediad o'r datblygiad arfaethedig yn uniongyrchol ar lôn gul heb unrhyw welededd o'r ochr chwith. Mae'r mynediad yn beryglus.

- Mae draeniad yn broblem yn yr ardal leol. Gallai lefelau gwahanol greu effaith niweidiol ar ddraeniad yn yr ardal.

- Gallai diffyg darpariaeth parcio achosi perygl i gerddwyr.

- Gofynnodd yr Aelod lleol i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried gwrthod y cais.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir R. Harris ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir P Murphy bod cais DM/2019/00898 yn cael ei gymeradwyo yn ddarostyngedig i'r saith amod a amlinellir yn yr adroddiad a Chytundeb Cyfreithiol Adran 106. Hefyd, bod amodau ychwanegol yn cael eu hychwanegu i gynnwys adrannau safle llawn (croestoriad a thoriad hir) i sicrhau fod y graddiannau yn briodol yn ogystal â threfnu cynllun plannu.

Pan roddwyd hynny i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid y cynnig	-	10
Yn erbyn y cynnig	-	1
Ymatal	-	4

Cariwyd y cynnig.

Fe wnaethom benderfynu cymeradwyo cais DM/2019/00898 yn ddarostyngedig i'r saith amod a amlinellir yn yr adroddiad a Chytundeb Cyfreithiol Adran 106. Hefyd bod amodau ychwanegol yn cael eu hychwanegu i gynnwys adrannau safle llawn (croestoriad a thoriad hir) i sicrhau bod y graddiannau yn briodol yn ogystal â threfnu cynllun plan

5. **Cais DM/2018/00374 – Adeiladu saith annedd a gwaith cysylltiedig. Tir yng Nghae Woodbine, Heol Trefynwy, Brynbuga.**

Ystyriwyd adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd ar gyfer ei gymeradwyo yn ddarostyngedig i'r 14 amod a amlinellir yn yr adroddiad a Chytundeb Cyfreithiol Adran 106.

Dynodwyd y pwyntiau dilynol wrth nodi manylion y cais:

- Croesawodd y Pwyllgor y cais.

- Mewn ymateb i gwestiwn a godwyd am fannau gwefru trydan, dywedodd y Pennaeth Cynllunio y rhoddir ystyriaethau sylweddol i sut mae'r Awdurdod yn delio gyda lliniaru newid hinsawdd yn y Cynllun Datblygu Lleol amnewid.

- Cytunwyd y dylid ychwanegu amod ychwanegol i gytuno ar orffeniadau allanol.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir M. Feakins ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir A. Webb y dylid cymeradwyo cais DM/2018/00374 yn ddarostyngedig i'r 14 amod a amlinellir yn yr adroddiad a Chytundeb Cyfreithiol Adran 106. Hefyd, bod amod ychwanegol i gytuno ar orffeniadau allanol.

Pan roddwyd hynny i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid y cynnig	-	14
Yn erbyn y cynnig	-	0
Ymatal	-	1

Cariwyd y cynnig.

Fe wnaethom benderfynu cymeradwyo cais DM/2018/00374 yn ddarostyngedig i'r 14 amod a amlinellir yn yr adroddiad a Chytundeb Cyfreithiol Adran 106. Hefyd, y dylid ychwanegu amod ychwanegol i gytuno ar orffeniadau allanol.

6. **Cais DM/2018/01720 – Newid ac addasu adeiladau amaethyddol presennol i ffurfio uned annedd dwy ystafell wely gyda gweithiau atodol. Fferm Worthybrook, Hen Heol Hendre, Wonastow, Trefynwy**

Derbyniwyd adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a gyflwynwyd ar gyfer gwrthodiad yn amodol ar y ddau reswm a amlinellir yn yr adroddiad.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Minutes of the meeting of Pwyllgor Cynllunio held at Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA on Dydd Mawrth, 4ydd Chwefror, 2020 at 2.00 pm

Mynychodd yr Aelod lleol dros Lanfihangel Troddi y cyfarfod ar wahoddiad yr Is-gadeirydd ac amlinellu'r pwyntiau dilynol:

- Mae hwn yn gais a ail-gyflwynwyd a gafodd ei newid yn sylweddol. Cafodd ei ostwng mewn maint gan dros 50%.

- Cafodd yr adeiladau allanol diffygiol eu gadael allan o'r cyflwyniad diweddaraf.

- Caiff adroddiad peiriannydd ymgynghori ar yr adeiladau ei gadw o fewn y datblygiad a fernir yn addas ar gyfer eu addasu ac yn ystyried eu bod mewn cyflwr buddiol.

- Mae'r cais wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r lleoliad gwledig o ran ei ddyluniad a hefyd ei orffeniad.

- Nid oes gan y cais arddull trefol, modern a nodweddion y cais blaenorol.

- Mae'r ail-gyflwyniad yn cynnig gostwng lefel llawr yr adeilad drwy fabwysiadu ymarferiad tanategu i ddarparu ar gyfer elfen deulawr. Nid yw'r tanategu yn annodweddiadol o ysguboriau a addaswyd a bydd yn gwella sylfeini'r waliau cerrig presennol.

- Mae hefyd yn cynyddu maint a gofod defnyddiol yn yr adeilad.

- Awgrymodd yr Adran Cynllunio y byddai'n cefnogi addasu'r adeilad fel gosodiad gwyliau. Fodd bynnag, mynegodd yr Aelod lleol bryder gan y byddai'r ymddangosiad, dyluniad a maint y datblygiad yr un fath ag ar gyfer defnydd preswyl.

- Mae asiant yr ymgeisydd wedi tynnu sylw at nifer o ddatblygiadau tebyg a gafodd ganiatâd cynllunio. Roedd yr ymgeisydd yn ystyried y gallai'r Awdurdod gael ei weld yn anghyson ar ôl cymeradwyo ceisiadau tebyg ar gyfer trawsnewid strwythurau ategol.

- Ni fyddai'r datblygiad, sy'n cynnwys strwythur ysgubor carreg gwreiddiol, ynghyd ag addasu adeiladau ategol a godwyd yn y 1950au, yn cael ei farnu yn fodern yn unol â chofnodion cynllunio

- Os gwrthodir y cais, mae'n debygol y bydd yr ymgeisydd yn ystyried cyflwyno apêl ffurfiol.

- Derbyniodd y cais lawer o lythyrau cefnogaeth gan gymdogion agos a gan Gyngor Cymuned Llanfihangel Troddi sy'n cydnabod yr angen am ddarpariaeth tai fforddiadwy yn rhannau gwledig Sir Fynwy.

- Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyflawni'r holl ganllawiau cynllunio atodol.

- Ni fu unrhyw wrthwynebiad lleol i'r datblygiad arfaethedig.

- Byddai datblygu'r safle ar gyfer defnydd preswyl yn welliant gweledol i'r ardal ac yn sicrhau fod yr adeiladau sydd ar hyn o bryd yn mynd yn ddiffaith yn cael eu tynnu oddi yno.

- Bydd y safle yn parhau i fod yn ddolur llygad os na chaiff ei ddatblygu.

- Mae cymdogion yn cydnabod y byddai'r addasu yn dod â'r adeiladau hyn, sydd mewn cyflwr gwael, yn ôl i ddefnydd fel cartref.

- Gofynnodd yr Aelod lleol i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried cymeradwyo'r cais.

Nodwyd y pwyntiau dilynol yn dilyn ystyriaeth o adroddiad y cais a'r sylwadau a fynegwyd:

- Nid oes digon o waith carreg neu ragoriaeth pensaernïol i'r adeiladau i alluogi ei addasu yn annedd breswyl.

- Byddai'n arwain at ddatblygiad mewn ardal wledig mewn lleoliad anghynaliadwy tu allan i derfyn anheddiad.

- Mae'r cais yn groes i bolisi cynllunio.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir M. Powell ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir G. Howard fod cais DM/2018/01720 yn cael ei wrthod am y ddau reswm a amlinellir yn yr adroddiad.

Pan roddwyd y cynnig i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

Dros wrthod	-	13
Yn erbyn gwrthod	-	0
Ymatal	-	1

Cariwyd y cynnig.

Fe wnaethom benderfynu y dylid gwrthod cais DM/2018/01720 am y ddau reswm a amlinellir yn yr adroddiad.

7. **<u>Cais DM/2019/01041 – Cais materion a gadwyd ar gyfer codi 271 annedd gyda gwaith atodol. Tir Datblygu i'r De o Heol Crug, Porthysgewin a Chais DM/2019/01629 – Cais am faterion a gadwyd yn unol â DM/2018/00696 yn gysylltiedig â Chynllun Graddfa, Ymddangosiad Adeiladau, Dull Mynediad (lle nas cymeradwywyd eisoes) a Thirlunio ar gyfer adeiladu cartref gofal a gwaith cysylltiedig. Datblygiad Tir i'r De o Heol Crug, Heol Crug, Porthysgewin</u>**

Fe wnaethom ystyried adroddiadau'r ceisiadau a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyo gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiadau.

Wrth wneud hynny, nodwyd y pwyntiau dilynol:

- Diolchodd y Pwyllgor i'r swyddogion am eu gwaith caled yn paratoi'r ddau gais i gael eu hystyried. Derbyniwyd cefnogaeth ar gyfer yr anheddau ac ar gyfer y cartref gofal. Bydd y ddau gais yn gydnaws â'r ardal.

- Gellid ychwanegu amod ychwanegol i gadw gofodau parcio ar gyfer dibenion parcio yn unig.

- Gellid ychwanegu amod ychwanegol i ddileu hawliau datblygu a ganiatawyd ar gyfer estyniadau to.

- Mae amodau ar y cynllun rheoli traffig adeiladu yn y cais amlinellol. Mae'r cais hwn ar gyfer materion a gadwyd.

- Yn nhermau darpariaeth bws, mae cyfraniad o £50,000 o fewn y Cytundeb Adran 106 i'r safle gael ei ddefnyddio i wella gwasanaethau bws lleol. Penderfyniad i Adran Trafnidiaeth y Cyngor Lleol yw sut y defnyddir hynny lle gwneir asesiadau i benderfynu ar y gwelliannau angenrheidiol. Gallai Swyddogion Cynllunio gydlynu gyda'r Adran Trafnidiaeth a'r Adran Stadau i ganfod os cynigir darparu safleoedd bws ychwanegol ar y safle hwn.

- Cynlluniwyd y safle gan roi sylw i barhauster gyda darparu cysylltiadau seiclo a cherddwyr. Mae cyllid ar gael o gyllid Adran 106 i ddatblygu'r llinell reilffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir J. Higginson ac eiliodd y Cynghorydd Sir igymeradwyo ceisiadau DM/2019/01041 a DM/2019/01629 gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad. Hefyd y dylid ychwanegu'r amodau dilynol:

- Yr amod a amlinellir mewn gohebiaeth hwyr am fanylion yr orsaf bwmpio

- Cadw gofodau parcio ar gyfer dibenion parcio yn unig

- Dileu hawliau datblygiad a ganiateir ar gyfer addasiadau to

Pan roddwyd y cynnig i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

Dros gymeradwyo	-	14
Yn erbyn cymeradwyo	-	0
Ymatal	-	1

Cariwyd y cynnig.

Fe wnaethom benderfynu cymeradwyo ceisiadau a DM/2019/01041 a DM/2019/01629 gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad. Hefyd, y dylid ychwanegu'r amodau dilynol:

- Yr amod a amlinellir mewn gohebiaeth hwyr am fanylion gorsaf bwmpio

- Cadw gofodau parcio ar gyfer dibenion parcio yn unig.

- Dileu hawliau datblygu a ganiatawyd ar gyfer addasiadau to.

MONMOUTHSHIRE COUNTY COUNCIL

Minutes of the meeting of Pwyllgor Cynllunio held at Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA on Dydd Mawrth, 4ydd Chwefror, 2020 at 2.00 pm

8. <u>Cais DM/2019/01480 – Newid defnydd tir i ddarparu ar gyfer dau gartref parc a hyd at bedair carafán deithiol – Anghenion Teithwyr (safle teulu preifat yn unig) Tir ger Sunnybank, A48 Cylchfan Crug i Parkwall, Crug, Sir Fynwy</u>

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyo gyda'r saith amod a amlinellir yn yr adroddiad.

Wrth wneud hynny, nodwyd y pwyntiau dilynol:

- Bu gwaith cloddio ar y safle a mynegwyd pryder y gall tir yng nghefn y safle yn awr fod yn ansefydlog gyda choed, tyfiant a cherrig wedi eu symud. Gellid bod angen ymchwilio hyn cyn ystyried cymeradwyo'r cais.

- Mynegwyd pryder y byddai maint y datblygiad arfaethedig yn arwain at orddatblygiad o'r safle, yn neilltuol pan mae cerbydau teithio ar y safle.

- Mae'r safle yn cyd-ffinio â Border Waste Crick. Ni roddwyd caniatâd cynllunio i'r safle hwn gan fod pryder am lithriad tir tuag at y drafffordd.

- Mynegwyd pryder y gallai'r gwaith cloddio effeithio'n niweidiol ar ddiogelwch preswyl yr ymgeisydd a'i deulu gan y gallai fod potensial ar gyfer tirlithriad yn yr ardal.

- Roedd Cyngor Cymuned Matharn wedi edrych ar Bolisi Cynllunio H8 ac mae'n ystyried nad yw'r cais yn ateb gofynion y polisi. Ystyriwyd nad oedd y safle yn ddigon mawr i ddarparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig gan arwain at orddatblygiad y safle. Ystyriwyd nad oedd y safle i gyd yn addas ar gyfer ei ddatblygu.

- Dan y polisi parcio, bydd y ddau gartref parc, fel yr unedau preswyl, angen pum lle parcio. Dylid bod angen ardal droi er mwyn galluogi cerbydau i adael y safle mewn gêr symud ymlaen wrth ymuno â'r brifffordd.

- Mae amodau model carafán yn amlinellu'r angen am fwlch o chwe metr rhwng carafanau a chartrefi symudol oherwydd eu natur fflamadwy.

- Mae'r Awdurdod lleol wedi cynnal asesiad sipsiwn a theithwyr ac amlinellwyd fod angen wyth safle o amgylch y Sir.

- Mae'r safle mewn perchnogaeth breifat ac mae'r ymgeisydd ar gyfer y safle yn byw o fewn yr asesiad. Mae'r ymgeisydd wedi sefydlu bod angen canfod cartref o fewn y Sir. Byddai'r safle hwn yn darparu'r angen hwnnw.

- Edrychwyd ar y safle yn nhermau polisi H8 a sefydlwyd fod y datblygiad yn diwallu'r maen prawf hwnnw.

- Mae wedi ei leoli mewn lleoliad cynaliadwy.

- Ystyrir bod yr amwynder gweledol yn dderbyniol.

- Ymchwiliwyd yr agwedd diogelwch priffordd a dynodwyd fod gwelededd yn dda o'r safle.

- Yn nhermau maint arfaethedig y datblygiad ar y safle, os ystyrir ei fod yn orddatblygiad o'r safle, dywedodd yr ymgeisydd y byddai'n fodlon cael dim ond y ddau gartref parc ar y safle ar ei gyfer ei hun a'i fab, a fyddai'n ganiatâd personol iddo ef a'i deulu gael cartref o fewn y Sir.

- Yng nghyswllt y gwaith cloddio yng nghefn y safle, dywedodd yr ymgeisydd wrth yr Adran Cynllunio nad oedd wedi gwneud unrhyw waith oedd angen caniatâd cynllunio. Nid oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer symud coed a thirlunio. Fodd bynnag, os oes gan y Pwyllgor bryderon, gellid ychwanegu amod cyn-dechrau i sicrhau sefydlogrwydd a diogelwch y tir yng nghefn y safle.

- Dywedodd Adran Iechyd yr Amgylchedd y byddai angen trwydded carafanau.

- Mae hwn yn safle mewn perchnogaeth breifat.

- Byddai tynnu'r pedair carafán deithiol o'r cais yn lliniaru'r problemau am or-ddatblygiad y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir M. Feakins ac eiliodd y Cynghorydd Sir R. Harris gymeradwyo cais rhif DM/2019/01480 yn ddarostyngedig i'r saith amod a amlinellir yn yr adroddiad a'r amodau ychwanegol dilynol:

- Ail-ddisgrifio a thynnu cyfeiriad at garafanau teithio.

- Ychwanegu amod caniatâd personol.

- Bod y caniatâd ar gyfer dau gartref parc yn unig.

- Amodau tirlunio yn cynnwys dull amgáu.

- Amod yng nghyswllt gwiriad fod yr arglawdd i'r cefn (gogledd) yn sefydlog i alluogi datblygiad i fynd rhagddo.

Awgrymodd Aelodau hefyd gynnwys amodau ar gyfer Cynllun Rheoli Adeiladu ac ychwanegu amod i amlinellu bod y safle ar gyfer defnydd masnachol yn unig.

Amlinellodd swyddogion na fyddai angen cael cynllun rheoli adeiladu ar gyfer maint y datblygiad gan y byddai ar gyfer gosod dau gartref parc. Amlinellwyd hefyd bod amod i gyfyngu defnydd y safle ar gyfer preswyl yn unig yn ddiangen gan y byddai unrhyw ddefnydd arall yn groes i unrhyw ganiatâd cynllunio ac felly y gallai'r Cyngor gymryd unrhyw gamau gweithredu priodol i unrhyw ddefnyddiau na roddwyd caniatâd amdano.

Pan roddwyd y cynnig i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid y cynnig - 9
Yn erbyn y cynnig - 0
Ymatal - 4
Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu cymeradwyo cais rhif DM/2019/01480 yn ddarostyngedig i'r saith amod a amlinellwyd yn yr adroddiad a'r amodau ychwanegol dilynol:

- Ail-ddisgrifio a thynnu cyfeiriad at garafanau teithio.
- Ychwanegu amod caniatâd personol.
- Bod y caniatâd ar gyfer dau gartref parc yn unig.
- Amod tirlunio yn cynnwys dull amgáu.

Amod am wiriad i sicrhau fod yr arglawdd i'r cefn (gogledd) yn sefydlog i alluogi datblygiad i fynd rhagddo.

9. <u>Apeliadau Newydd – 21 Tachwedd 2019 i 27 Ionawr 2020</u>

Nodwyd yr apeliadau newydd a dderbyniwyd rhwng 21 Tachwedd 2019 a 27 Ionawr 2020.

The meeting ended at 5.00 pm