

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm

CYNGHORWYR YN BRESENNOL: Cynghorydd Sirol R. Edwards (Cadeirydd)  
Cynghorydd Sirol P. Clarke (Is-Gadeirydd)

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

### SWYDDOGION YN BRESENNOL:

Craig O'Connor	Head of Planning
Philip Thomas	Rheolwr Gwasanaethau Datblygu
Amy Longford	Rheolwr Treftadaeth
Mark Davies	Highway Development Manager
Denzil – John Turbervill	Commercial Solicitor
Richard Williams	Swyddog Gwasanaethau Democrataidd

### YMDDIHEURIADAU:

Cynghorydd Sirol D. Evans

#### 1. I ethol Cadeirydd.

Etholwyd y Cynghorydd Sir R. Edwards yn Gadeirydd.

#### 2. Penodi Is-gadeirydd.

Penodwyd y Cynghorydd Sir P. Clarke yn Is-gadeirydd.

#### 3. Datganiadau o Fuddiant

Cyhoeddodd y Cynghorydd Sir G. Howard fuddiant personol nad oedd yn ragfarnus yn unol â Chod Ymddygiad yr Aelodau mewn perthynas â cheisiadau DM/2019/01004 a DM/2019/02012 gan ei fod yn aelod o Gymdeithas Ddinesig y Fenni ac nad oedd wedi cymryd unrhyw ran wrth ystyried y ceisiadau hyn fel aelod o'r gymdeithas hon.

#### 4. Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol

Cadarnhawyd a llofnodwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 1af Medi 2020 gan y Cadeirydd yn amodol ar y diwygiadau a ganlyn:

Cais DM/2020/00234 - Tudalen 3 - cynnwys pwynt bwled ychwanegol:

- Y rheswm dros wrthod gohirio am ymweliad safle oedd bod y mwyafrif o Aelodau'n gwybod ardal Vinegar Hill a'r gost / oedi o ganlyniad i Covid-19.

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm

Cais DM/2020/00883 - Tudalen 12 - newid pwynt bwled 5 fel a ganlyn:

Gohirio'r ystyriaeth o amod 3 i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio i geisio cynlluniau diwygiedig i ddangos a ellir darparu hyd at bedair carafán deithiol ar y safle ynghyd â lle i barcio a throi, yn ogystal â dau gartref parc a blociau cyfleustodau.

**5. Cais DM/2019/01004 - Dymchwel yr annedd bresennol a'i disodli â chanolfan byw egniol sy'n darparu 18 o fflatiau ymddeol o ansawdd uchel, lle byw cymunedol, strategaeth dirwedd helaeth (gan gynnwys to gwyrdd) gyda chwrt preifat wedi'i dirlunio ynghyd â chyfleusterau pwll a champfa. Greenfield, Heol Merthyr, Llan-ffwyst.**

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn ddarostyngedig i'r 15 amod a amlinellwyd yn yr adroddiad ac yn ddibynnol ar Gytundeb Cyfreithiol Adran 106.

Roedd Cyngor Cymuned Llan-ffwyst, yn gwrthwynebu'r cais, wedi paratoi datganiad ysgrifenedig a ddarllenwyd i'r Pwyllgor Cynllunio gan y Pennaeth Cynllunio fel a ganlyn:

Mae Cyngor Cymuned Llan-ffwyst Fawr wedi codi nifer o wrthwynebiadau manwl i'r cynnig hwn yn ystod y cyfleoedd ymgynghori statudol perthnasol. Mae'r rhain wedi'u dogfennu ac yn parhau i fod yn ddilys.

Wedi dweud hyn, hoffai'r Cyngor Cymuned gyflwyno'r datganiad hwn i'r Pwyllgor Cynllunio i atgyfnerthu ei wrthwynebiad i'r cais hwn ac i ychwanegu pwyslais ar raddfa fawr y datblygiad.

Roedd aelodau'r Cyngor Cymuned o'r farn ei bod yn anodd gwerthfawrogi graddfa'r datblygiad yn gywir ac effaith ailadroddiadau amrywiol o gynlluniau uchder a gyflwynwyd ar eiddo cyfagos. O edrych yn agosach, mae'n ymddangos y byddai graddfa'r datblygiad ar yr un lefel â rhai uchder o adeiladau masnachol lleol fel y Premier Inn a Waitrose. Yn amlwg, mae hyn yn annerbyniol yn ardal breswyl fwy traddodiadol Llan-ffwyst. Gwaethygir yr effaith gan leoliad uchel ar gyffordd y B4246 a B4269.

At hynny, dywed CDLI 5.135: *'Mae angen sicrhau bod pob datblygiad newydd o ddyluniad cynaliadwy a chynhwysol o ansawdd uchel ac yn parchu ac yn gwella ei amgylchoedd. Ni chefnogir datblygu graddfa a chymeriad amhriodol.'*

Byddai'r Cyngor Cymuned yn dadlau'n gryf na fydd y datblygiad hwn yn gwella ei amgylchoedd ac mae'n amlwg ei fod o *'raddfa amhriodol'* ar gyfer y lleoliad h.y.: ymhlith cartrefi preswyl llai.

Byddai aelodau o Gyngor Cymuned Llan-ffwyst Fawr yn annog yn gryf i wrthod y cais hwn.'

Roedd Mr. P. Rennie, yn gwrthwynebu'r cais, wedi paratoi fideo a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ac amlinellwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Disgrifir y datblygiad fel cyfadeilad fflat ymddeol byw gweithredol sy'n gyfeillgar i'r amgylchedd, ond nid yw'n un o'r pethau hyn.

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm

- Mae'r bloc fflatiau moethus ar gyfer pobl gyfoethog dros 60 oed.
- Nid yw'r cynllun ychwaith yn dangos unrhyw ymrwymiad gwirioneddol i gynaliadwyedd.
- Cofrestrwyd y datblygiad hwn yn wreiddiol ar gyfer caniatâd cynllunio ym mis Rhagfyr 2018 ar y diwrnod gwaith olaf cyn y Nadolig. Gohiriodd gwyliau'r Nadolig hysbysiad i gymdogion gan leihau'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus i'r lleiafswm cyn dyddiad y penderfyniad statudol.
- Cwynodd preswylwyr fod angen ymgynghoriad cyhoeddus ar ddatblygiad mawr a gorfodwyd y datblygwr i dynnu'r cais yn ôl. Fodd bynnag, roedd hyn er mwyn ailgyhoeddi'r cynigion ar holiadur. Ni chafwyd ymdrech i egluro'r cynigion na chael unrhyw gyfle i godi cwestiynau. Roedd yn ofynnol i breswylwyr lywio llawer o ddogfennau technegol ar-lein.
- Cyflwynwyd y cais a diwygiwyd y cynigion gyda chynigion diwygiedig wedi'u huwchlwytho ym mis Mehefin a mis Hydref 2019 ac ym mis Chwefror a mis Gorffennaf 2020. Ni chafwyd esboniad clir o'r hyn a newidiodd ac ni cheisiwyd mynd i'r afael â'r egwyddor sylfaenol yr oedd y gymuned yn ei gwrthwynebu.
- Mae'n bwysig bod y Pwyllgor Cynllunio yn edrych yn ôl ar wrthwynebiadau a dderbyniwyd i gais cynllunio mis Rhagfyr 2018, gan fod llawer o bobl wedi blino o ailgyflwyno gwrthwynebiadau.
- Ystyriwyd y dylai hyn ar ei ben ei hun fod yn ddigon i wrthod y cais hwn a gofynnwyd i'r broses ymgynghori gael ei chynnal yn ystyrlon ac annog ymgysylltu â'r gymuned yn hytrach na'i osgoi.
- Mae'r cynllun mewn pentref sy'n ffinio â'r Parc Cenedlaethol a nodwyd gan y swyddog tirwedd ei fod allan o raddfa.
- Bydd y cynllun yn arwain at gloddio torfol ar gost amgylcheddol fawr ac aflonyddwch i'r gymuned.
- Mae gan y safle eisoes ganiatâd cynllunio ar gyfer tai ychwanegol y gellid eu hadeiladu gyda'r dopograffeg ar gostau amgylcheddol is.
- Nid oes unrhyw gyflwr cynllun draenio sy'n hanfodol.
- Mae lluniadau'r cynllun a'r safbwyntiau yn anghyson. Mae'r cynlluniau'n dangos gatiâu mawr wrth y mynedfeydd ond fe'u hepgorir o'r persbectifau. A yw hon yn gymuned â gatiâu ai peidio? Byddai hynny'n sarhad i'r gymuned.
- Methodd y Swyddogion Trafnidiaeth a Chynllunio â chydabod bod llwybrau cerddwyr a beicio rhwng Llan-ffwyst a'r Fenni wedi'u gwneud yn anniogel ac yn annymunol gan dwf traffig ac yn atal trafndiaeth gynaliadwy. Byddai unrhyw draffig ychwanegol yn broblem.
- Mae Swyddogion Cynllunio wedi ymateb i Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol gyda pharagraff safonol o'r gwrthodiad.

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

**Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm**

- Mae'r gwrthwynebydd a nifer o breswylwyr wedi treulio cryn amser yn llywio dogfennau cynllunio di-fudd. Byddai'n well ganddo dreulio'r amser hwn yn gweithio gyda'r datblygwr mewn ymgynghoriad i gynhyrchu cynllun sy'n gweithio i'r gymuned.
- Mynegwyd pryder bod preswylwyr oedrannus sydd wedi byw yn y gymuned wedi cael eu gwthio i'r cyrion a'u hanwybyddu gan y datblygwyr.
- Mae'r rhan fwyaf o breswylwyr yn fodlon gweld datblygiad priodol yn y gymuned a byddant yn helpu i'w alluogi pan fydd y datblygwr yn dangos parch at y gymuned a'r amgylchedd.
- Fodd bynnag, mae'r cynnig hwn yn mynd yn groes i'r egwyddorion y dylai'r Pwyllgor Cynllunio eu cadarnhau ac ystyriwyd y dylid gwrthod y cais.

Roedd Mr. P. Sully, asiant yr ymgeisydd, wedi paratoi recordiad sain a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ac amlinellwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Mae'r cynllun arfaethedig yn ceisio darparu datblygiad preswyl cynaliadwy o ansawdd uchel i bobl hŷn (60+) lle darperir elfen o ofal i breswylwyr.
- Bydd y cynigion yn arwain at ddyluniad enghreifftiol di-garbon a fydd yn sicrhau adeilad hynod gynaliadwy, a thrwy hynny helpu i fynd i'r afael ag Argyfwng Hinsawdd y Cyngor. Mae'r cynllun yn darparu ynni haul a tho gwyrdd a fydd yn darparu buddion bioamrywiaeth, draenio a datgarboneiddio. Bydd gan bob man parcio ceir bwyntiau gwefru trydan, ymhell y tu hwnt i ofynion PCC10, ac felly'n lleihau'r ddbyniaeth ar danwydd ffosil.
- Mewn ymateb i bryderon a godwyd yn ystod y cais, mae'r raddfa a'r mas wedi gostwng yn sylweddol. Mae'r talcen tŷ deheuol wedi cael ei gamu'n ôl gan ddau fetr ac mae'r to wedi'i ostwng ar lefel yr ail lawr trwy greu bwlch rhwng y ddwy asgell.
- Mae crib talaf y to wedi'i lleihau 1.7 metr, sy'n golygu bod rhan uchaf y cynllun yn is na'r annedd bresennol, ac yn is na'r caniatâd sy'n bodoli ar y safle ar gyfer pedair annedd. Mae'r adeilad wedi'i ail-leoli 3 metr ymhellach i ffwrdd o Ffordd Ferthyr, a thrwy hynny ganiatáu i fwy o dirlunio meddalur'r cynllun. Mae maint y bricwaith hefyd wedi'i leihau, gyda chaenen bren wedi'i chynnwys ar y lefelau uchaf i feddalur'r adeilad ymhellach.
- Un o'r prif nodweddion pensaernïol yw'r to gwyrdd, a ddyluniwyd i adlewyrchu'r Blorens i'r de. Mae'r to yn goleddu tuag at y ffin gyfagos, a thrwy hynny leihau ei effaith weledol a gwella'r berthynas â'r strydlun o'i amgylch, ac mae pob un yn unol ag agenda hynod gynaliadwy'r ymgeisydd.
- Dewiswyd palet deunydd naturiol o ansawdd uchel i'w integreiddio yn yr aneddiadau gwledig a chadw a gwella cymeriad ac ymddangosiad lleoliad y dirwedd. Mae hyn yn cynnwys pren naturiol, brics llwydfelyn ysgafn a'r to hadau glaswellt.
- Cynigir cynllun tirlunio sylweddol ar y safle. Bydd hyn yn cynnwys cadw rhywfaint o dirlunio ar y safle gyda rhywogaethau brodorol ychwanegol wedi'u plannu ledled y safle i feddalur'r cynllun ymhellach o'r strydlun.
- Cynhyrchwyd Cynllun Rheoli sy'n manylu ar sut y bydd y safle'n cael ei reoli, gan roi sylw arbennig i barcio ceir. Mae'r cynigion yn ymwneud â llety i bobl hŷn o ansawdd

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

**Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm**

uchel le bydd elfen o ofal ar gael i'r preswylwyr, felly mae perchnogaeth car yn llawer llai na thai marchnad agored neu fforddiadwy.

- Cynigir 21 o leoedd parcio ar y safle ar gyfer 18 uned. Darperir lleoedd ar gyfer gofawr ac ymwelwyr fel y nodir yn 6.2.2 o adroddiad y pwyllgor, gyda lleoedd ar brydles ar wahân i breswylwyr, felly ni fydd angen lle ar y rhai nad ydynt yn berchen ar gar. Bydd hyn yn cynorthwyo gyda rheoli parcio gan y bydd cydbwysedd priodol rhwng y lleoedd sydd ar gael i breswylwyr, gofawr ac ymwelwyr. Mae'r cynllun hefyd yn darparu cymhareb barcio well na'r cynllun McCarthy and Stone a gymeradwywyd yn ddiweddar ar Ffordd Duduraidd.
- Felly mae lefel y maes parcio yn ddigonol a, gyda phwyntiau gwefru ym mhob man, mae'n gynaliadwy iawn. Nid yw Swyddogion Priffyrdd y Cyngor wedi codi unrhyw wrthwynebiadau. Bydd cyfraniad ariannol o dros £100,000 hefyd ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol.
- Nid oes unrhyw wrthwynebiadau i'r cynllun gan yr ymgynghorwyr technegol ac mae'n amlwg o adroddiad y pwyllgor fod swyddogion o'r farn bod pob mater fel dylunio, edrych drosodd, cynaliadwyedd, bioamrywiaeth, priffyrdd, tirwedd a seilwaith gwyrdd yn dderbyniol ac yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI). Felly gofynnwyd i'r Pwyllgor Cynllunio gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog.

Amlinellodd yr Aelod Lleol dros Lan-ffwyst, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, y pwyntiau a ganlyn:

- O ran y goeden sydd wedi'i marcio TN2 ar rai o'r cynlluniau, mae'r adroddiad ecoleg yn nodi bod y goeden sycamorwydden aeddfed fawr ar ffin dde-orllewin y safle yn darparu amrywiaeth strwythurol gyda llinynnau eiddiorwg o bosibl yn cuddio nodweddion mwy arwyddocaol a allai ddarparu addasrwydd clwydo cymedrol ar gyfer ystlumod. Cwmpwyd y goeden yn gynharach eleni er iddi gael ei hadnabod i'w chadw o fewn y cynigion tirwedd cysyniad. Amlygwyd hyn i'r Swyddog Achos ym mis Gorffennaf 2020 ond nid yw'r un o'r dogfennau ategol wedi'u diwygio. Mae'r fersiynau diweddaraf ym mis Medi 2020 o'r cynllun gosodiad safle a'r cynllun rheoli ecolegol yn dal i ddangos y goeden yn ei lle fisoedd ar ôl ei symud, sy'n codi sawl mater.
- Mae'r ymateb ysgrifenedig gan Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor yn seiliedig ar gynlluniau anghywir.
- Mae Amod 12 yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno tystiolaeth i ddangos cydymffurfriad â'r cynllun rheoli ecolegol. Fodd bynnag, mae'r cynllun yn anghywir felly ni ellir cydymffurfio ag ef.
- Ni all rhywbeth y tu hwnt i berchnogaeth neu reolaeth y datblygwr fod yn ddarostyngedig i amod ac ni ellir dibynnu arno fel rhan o'r cynllun.
- Mae'r cynllun ecoleg yn cynnig adeilad to ystlumod sylweddol o dan ganopi'r goeden sydd ar goll ond gan nad yw'r goeden yno mwyach mae'n rhaid ailasesu'r lliniaru.
- Mae ymateb y Swyddog Bioamrywiaeth yn nodi y bydd angen sicrhau bod coridorau tywyll yn cael eu cadw o amgylch cwrtel y safle gan amddiffyn plannu presennol a

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

**Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm**

newydd ar y ffiniau. Mae hyn er mwyn sicrhau ymarferoldeb ecolegol y nodweddion lliniaru a gwella, yn enwedig ar ochr orllewinol y ffin.

- Ni allwn fod yn sicr o ymarferoldeb ecolegol ac a fydd toeau'r ystlumod wedi'u lleoli yn y lle mwyaf priodol neu'n darparu'r gwelliant angenrheidiol.
- Roedd yr Aelod Lleol wedi ceisio cyngor gan ecolegydd annibynnol â phrofiad mewn Cynllunio a gytunodd fod dehongliad yr Aelod Lleol yn gywir.
- Mae Llywodraeth Cymru wedi egluro nad yw lleddfiad ar ei ben ei hun yn ddigonol a dylai cynlluniau allu dangos a darparu gwelliant bioamrywiaeth. Os na, dylid eu gwrthod.
- Er bod dyluniad yr adeilad yn ffafriol gyda'r dewis o ddeunyddiau, y to gwyrdd, y tirlunio a'r cysyniad cyffredinol. Pe bai'n cael ei gynnig ar gyfer lleoliad fel Porth y Gorllewin yna ni fyddai'r Aelod Lleol wedi cael fawr o wrthwynebiad i'r cais.
- Cynigir mai'r adeilad mawr hwn fydd y rhan amlycaf o Bentref Llan-ffwyst lle mae'r cymeriad o'i amgylch yn debyg i'r pentref.
- O amgylch Lôn y Sipsi, Cilgant Coetir a Ffordd Ferthyr tuag at Ofilon, nid oes unrhyw beth tebyg yn y strydlun lle mae'r holl eiddo presennol yn cynnwys tai unllawr neu ddeulawr a neuadd bentref.
- O'r holl faterion a nodwyd mewn gohebiaeth gwrthwynebwy'r ac a glywyd yn ystod y cyfarfod cyhoeddus cyn-Covid-19, roedd ymdeimlad o anghrediniaeth ynghylch sut y gallai rhywbeth mor fawr fod yn addas.
- Dangosodd yr Aelod Lleol gynlluniau i'r Pwyllgor gan nodi y byddai'r cais yn groes i'r strydlun.
- Ym mis Gorffennaf 2019 a mis Chwefror 2020 gofynnodd yr Aelod Lleol i swyddogion Cynllunio am groestoriad gogledd / de ddangos perthynas y bloc fflatiau â Ffordd Ferthyr a'r anheddau ar yr ochr arall. Gofynnodd Cyngor Cymuned Llan-ffwyst am hyn hefyd. Fodd bynnag, ni ddarparwyd y wybodaeth hon. Roedd yr Aelod Lleol o'r farn y byddai angen hyn i ddangos yr effaith ar y strydlun mewn perthynas â graddfa.
- Dangosodd yr Aelod Lleol luniad yr oedd wedi'i baratoi yn seiliedig ar luniadau graddfa'r ymgeisydd, mesuriadau o fapio SGD a lefelau datwm uchderau crib a roddwyd yn y datganiad dylunio a mynediad. Mae gweddlluniau'r fflatiau sy'n wynebu tuag at Ffordd Ferthyr a Lôn y Sipsi yn 49.4 metr a 51 metr yn y drefn honno. Byddai'r adeilad arfaethedig mor eang a hirach na'r Premier Inns yn y Fenni a Mynwy, mor eang â ond yn hirach ac yn dalach na Neuadd y Sir, Brynbuga ac yn fwy na'r canolfannau hamdden yn Nhrefynwy, Cil-y-coed a'r Fenni, i nodi ychydig yn unig.
- Ni all fod unrhyw gyfiawnhad dros gefnogi datblygiad o'r raddfa a'r ôl troed hwn yn y lleoliad pentref hwn. Ystyriwyd y bydd y cynllun yn mynd yn groes i Bolisiau DES1 - pwyntiau b, c, d, e, g ac l.
- Caniatâd amlinellol presennol - Mae'n ymddangos bod y lluniad yn dangos y cynllun newydd mewn goleuni da, llai effeithiol, bron fel gwelliant, ond mae hyn yn gamarweiniol. Nid yw cyflwyno mäs y pum annedd fel petai un gweddllun parhaus yn agos at ffin y safle yn ystyried persbectif, strwythurau ymyraethol na thirlunio. Bydd yr

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

**Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm**

anheddau wedi'u gosod ymhell o ffin y safle a bydd y rhai tuag at ganol y safle yn llawer llai gweladwy na'r hyn a awgrymir. Cadwyd cydsyniad amlinellol 2015 a gymeradwywyd materion gosodiad, mynediad a graddfa a thirlunio ac ymddangosiad. O ran graddfa, mae hyn yn ymwneud â pharamedrau'r annedd. Ni ddarparwyd lluniadau gweddlyn ac ni roddwyd arolygon safle i ddangos lefelau daear cyn nac ar ôl datblygu. Cymeradwywyd cais 2019 i ymestyn y caniatâd amlinellol gan dair blynedd arall ym mis Tachwedd 2019. Mae Amod 1 yn nodi bod pob mater wedi'i gadw'n ôl. Mae hyn yn golygu bod y lluniad cymhariaeth yn gynrychiolaeth o sefyllfa nad yw'n bodoli. Nid oes unrhyw gydsyniad yn bodoli ac ni ddylid rhoi pwysau materol iddo.

- Mae'r cynllun yn cynrychioli datblygiad mawr yng nghanol anheddiad gwledig y derbyniwyd cynrychiolaeth sylweddol iddo.
- Ystyriwyd ei fod yn gamgymeriad nad oedd yr adroddiad yn cyfeirio at y canlyniadau cynaliadwy cenedlaethol ar gyfer gwneud lleoedd.
- Ystyriwyd na ddangoswyd bod y datblygiad yn unol â'r polisi cenedlaethol ar wneud lleoedd.
- Mae rhai o'r cynlluniau a restrir yn yr adroddiad yn cynnwys mynedfeydd â gatiau ar gyfer cerbydau a cherddwyr. Mae'r adroddiad yn cynghori na fydd unrhyw gatiau.
- Mae'r cynllun rheoli wedi dyddio.
- Mae'n ymddangos bod amod 14 yn anrffod o ran cydymffurfio â'r cynllun rheoli sydd wedi dyddio. Nid yw'r amod yn cynnwys unrhyw fanylion ynghylch sut y bydd cydymffurfriad parhaus yn cael ei fesur ac a ellid nodi toriad ai peidio.
- Mae'r cynlluniau a gyflwynir wedi'u cynllunio i ddangos y datblygiad yn ei olau gorau.
- Mae gweddlyn o luniadu cyfosodiad yn cyflwyno bod y cynllun wedi'i orchuddio â choed. Er mwyn cael ei ystyried yn dderbyniol, mae'n rhaid cuddio'r adeilad.
- Mae'r cynnig gwreiddiol llawer rhy fawr wedi'i ddiwygio i geisio gwneud datblygiad sy'n dal yn rhy fawr yn dderbyniol.
- Mae'r cynlluniau ecolegol a'r wybodaeth ategol wedi darffod felly ni ellir gwarantu lleddfiad a gwellhad bioamrywiaeth yn unol â pholisi lleol cenedlaethol yn groes i bolisïau S13 ac NE1. Mae amod 12 yn anrffodadwy, mae amod 14 yn amwys a hefyd yn anrffodadwy. Mae graddfa, mäs, ymddangosiad a dyluniad y cynnig yn groes i Bolisi DES1 y CDLI. Ni roddwyd unrhyw ystyriaeth i'r canlyniadau cynaliadwy cenedlaethol ar gyfer gwneud lleoedd. Mae'n ymddangos bod y cynnig yn gwrthdaro â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol.
- Gofynnodd yr Aelod Lleol i'r Pwyllgor ystyried gwrthod y cais am y rheswm a ganlyn: Yn rhinwedd ei fäs, ei raddfa ormodol, ei ddyluniad a'i safle amlwg, byddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidiol i ymddangosiad y safle a'r strydlun o'i amgylch ac felly byddai'n arwain at adeilad dideimlad, ymwithiol ac estron a fyddai'n methu â pharchu a chymathu'r ffurf, graddfa, lleoliad a deunyddiau ei leoliad. Yn ogystal, bydd y cynllun arfaethedig yn niweidiol i ragolwg a phreifatrwydd preswylwyr cyfagos mewn ardal a nodweddir gan safonau uchel o breifatrwydd a dwysedd is o ddatblygiad a byddai'n cyfyngu golygfeydd hir tuag at Safle Treftadaeth y Byd Blaenafon. At hynny, ni all y datblygiad arfaethedig

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

**Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm**

ddangos lleddfiad na gwellhad bioamrywiaeth positif a gwarchod rhywogaethau o bwys. O ganlyniad, ni fyddai'r datblygiad yn unol â pholisïau NE1, S13 a DES1 b, c, d, e, g ac I Cynllun Datblygu Lleol Sir Fynwy.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r safbwyntiau a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Codwyd pryderon ynghylch y lleoedd parcio ceir cyfyngedig sydd ar gael gyda dim ond chwe lle parcio ar gael ar gyfer 18 o fflatiau ymddeol. Mae'r ddarpariaeth parcio arfaethedig yn annigonol.
- Nid yw'r safle hwn wedi'i leoli mewn tref lle mae amwynderau gerllaw. Felly, mae mwy o ddibyniaeth ar gael car yn y lleoliad hwn.
- Mae'r adeilad arfaethedig allan o'i gyd-destun i'r strydlyn o ran ei fâs a'i raddfa. Hefyd, nid yw'r llinell adeiladu yn unol.
- Nid yw lle parcio 9 yn 2.8 metr. Mae'n 2.5 metr ac yn anhygyrch. Felly o'r 21 lle, dim ond 20 y gellir parcio car ynddynt.
- Mae gan y ddarpariaeth parcio o dan yr adeilad golofnau 300mm o led wrth eu mynedfa gan adael dim ond chwe modfedd ar bob ochr i'r cerbyd ar bwynt y colofnau yr ystyrir eu bod yn anymarferol.
- Nid oes gan y datblygiad hwn goridor cysylltiad mewnol fel datblygiadau tebyg mewn mannau eraill. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei gysylltu trwy falconïau gan arwain at breswylwyr yn gorfod mynd allan er mwyn ymweld â chymydog ar y datblygiad.
- Mynegwyd pryder nad aethpwyd i'r afael â darpariaeth parcio i'r anabl.
- Awgrymwyd y dylid gohirio ystyried y cais er mwyn mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd cyn penderfynu ar y cais.
- Er bod rhai priodoeddau da i'r cynllun, fel y to gwyrdd a'r gaenen bren, mae problem yn ymwneud â graddfa'r datblygiad arfaethedig.

Ymatebodd y Pennaeth Cynllunio fel a ganlyn:

- Byddai angen ymchwilio i'r mater ynghylch y goeden a godwyd gan yr Aelod Lleol.
- Mae'r cais wedi bod trwy broses ddylunio drylwyr o ran nifer y diwygiadau a wnaed i'r cynllun i sicrhau bod màs a graddfa'r adeilad arfaethedig wedi'i leihau.
- O ran effeithlonrwydd ynni a chynaliadwyedd yr adeilad arfaethedig, mae o safon uchel iawn. Mae'r datblygwyr wedi nodi y bydd yr adeilad yn ddi-garbon gyda chymwysterau uchel.
- Mae maint y llain yn ddefnydd effeithlon o'r cynllun. Mae yna lawer o seilwaith gwyrdd ar y safle, man cymunedol ar gyfer lles preswylwyr. Pob un wedi'i ddarparu i safon uchel.



## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm

- O ran y raddfa a'r crynswth, mae'r mater hwn wedi'i drafod yn fewnol a gwnaed gwaith gyda dylunydd trefol i sicrhau bod mäs yr adeilad arfaethedig wedi'i leihau. Mae pellter ymyrraeth 23 metr ar y ffordd. Mae'n lleoliad amlwg ar lain cornel gyda'r datblygiad yn adeilad canolbwyntiol sylfaenol wrth fynd i mewn i Lan-ffwyst. Mae swyddogion cynllunio o'r farn y byddai hyn yn gwella'r lleoliad o ran creu lleoedd, gan symud ymlaen gan ddarparu datblygiad cynaliadwy arloesol.
- O ran y ddarpariaeth barcio ar y safle, polisi Polisi Cynllunio Cymru yw symud tuag at ddarpariaeth trafndiaeth gyhoeddus a chysylltiadau teithio egnïol. Mae Llan-ffwyst wedi'i gysylltu â'r Fenni a'r ardal ehangach ac mae cysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus eisoes ar waith. Wrth symud ymlaen, mae angen ystyried datblygiadau cynaliadwy o ran symudiadau trafndiaeth gyda'r bwriad o ddibynnu llai ar y car gyda mwy o ddefnydd o drafndiaeth gyhoeddus.

Crynhodd yr Aelod Lleol dros Lan-ffwyst fel a ganlyn:

- Dyma'r pedwerydd ailadroddiad o'r cynnig sydd wedi bod trwy nifer o welliannau.
- Mae graddfa'r adeilad arfaethedig yn enfawr ac yn amhriodol yn y lleoliad hwn a bydd yn cael effaith negyddol ar y strydlun.
- Ystyriwyd na ellid newid y cynllun i'r pwynt lle byddai'n bodloni'r Aelod Lleol, Cyngor Cymuned Llan-ffwyst na thrigolion lleol.
- Mae'r cynllun arfaethedig yn annerbyniol a dylid ei wrthod oherwydd ei raddfa fawr.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir G. Howard ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir S. Woodhouse ein bod yn bwriadu gwrthod cais DM/2019/01004 ar y seiliau a ganlyn ac y dylid ailgyflwyno'r cais i gyfarfod Pwyllgor Cynllunio yn y dyfodol i'w ystyried gyda rhesymau priodol dros wrthod:

Rheswm dros wrthod:

Yn rhinwedd ei fäs, ei raddfa ormodol, ei ddyluniad a'i safle amlwg, byddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidiol i ymddangosiad y safle a'r strydlun o'i amgylch ac felly byddai'n arwain at adeilad dideimlad, ymwrthiol ac estron a fyddai'n methu â pharchu a chymathu'r ffurf, graddfa, lleoliad a deunyddiau ei osodiad. Yn ogystal, bydd y cynllun arfaethedig yn niweidiol i ragolwg a phreifatrwydd preswylwyr cyfagos mewn ardal a nodweddir gan safonau uchel o breifatrwydd a dwysedd is o ddatblygiad a byddai'n cyfyngu golygfeydd hir tuag at Safle Treftadaeth y Byd Blaenafon. At hynny, ni all y datblygiad arfaethedig ddangos lleddfiad na gwellhad bioamrywiaeth positif a gwarchod rhywogaethau o bwys. O ganlyniad, ni fyddai'r datblygiad yn unol â pholisïau NE1, S13 a DES1 b, c, d, e, g ac I Cynllun Datblygu Lleol Sir Fynwy.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

Am wrthod	-	10
Yn erbyn gwrthod	-	2
Ymataliadau	-	0

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu ein bod yn bwriadu gwrthod cais DM/2019/01004 ar y seiliau a ganlyn ac y dylid ailgyflwyno'r cais i gyfarfod Pwyllgor Cynllunio yn y dyfodol i'w ystyried gyda rhesymau priodol dros wrthod:

Rheswm dros wrthod:

Yn rhinwedd ei fâs, ei raddfa ormodol, ei ddyluniad a'i safle amlwg, byddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidiol i ymddangosiad y safle a'r strydlun o'i amgylch ac felly byddai'n arwain at adeilad dideimlad, ymwithiol ac estron a fyddai'n methu â pharchu a chymathu'r ffurf, graddfa, lleoliad a deunyddiau ei osodiad. Yn ogystal, bydd y cynllun arfaethedig yn niweidiol i ragolwg a phreifatrwydd preswylwyr cyfagos mewn ardal a nodweddir gan safonau uchel o breifatrwydd a dwysedd is o ddatblygiad a byddai'n cyfyngu golygfeydd hir tuag at Safle Treftadaeth y Byd Blaenafon. At hynny, ni all y datblygiad arfaethedig ddangos lleddfiad na gwellhad bioamrywiaeth positif ac amddiffyniad rhywogaethau o bwys. O ganlyniad, ni fyddai'r datblygiad yn unol â pholisïau NE1, S13 a DES1 b, c, d, e, g ac I Cynllun Datblygu Lleol Sir Fynwy.

#### **6. Cais DM/2019/02012 - Datblygiad arfaethedig o 24 uned gofal ychwanegol (Defnydd Dosbarth C2), mynediad a pharcio ceir, tirlunio, triniaethau ffiniau a dulliau cau tir. Tir I'r De o Fwyty Brewers Fayre, Heol Iberis, Llan-ffwyst.**

Cawsom adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a gyflwynwyd i'w wrthod am un rheswm a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Roedd Mr. M. Gray, yn cynrychioli asiant yr ymgeisydd, wedi paratoi recordiad sain a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ac amlinellwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Byddai cymeradwyo'r cais yn dod â buddion sylweddol i'r ardal gan ddarparu 24 o unedau gofal ychwanegol i bobl dros 55 oed eu meddiannu. Mae ymchwil wedi nodi bod angen critigol am y math hwn o lety yn Sir Fynwy.
- Bydd 20 o swyddi newydd yn cael eu creu wedi'u cysylltu'n uniongyrchol â'r cynnig gyda buddion pellach sylweddol i'r gadwyn gyflenwi.
- Ehangu gweithrediad Cartref Gofal Heliwr Llwynog, cynllun lle mae trigolion Llan-ffwyst wedi mynegi cefnogaeth i'r ddau yn ystod y digwyddiad ymgynghori cyhoeddus ym mis Tachwedd 2019 ac fel y gwelir yn nifer y llythyrau cefnogaeth sylweddol i'r cais.
- Gwneir yr argymhelliad i wrthod ar sail diffyg cydymffurfio â dyraniad y safle at ddibenion defnydd Dosbarth B yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI).
- Mae ymgynghorwyr statudol wedi ymateb yn gadarnhaol i bob mater arall.
- Ar adeg mabwysiadu'r CDLI yn 2014, dyrannwyd safle ehangach Porth Gorllewin at ddibenion Dosbarth B.

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

**Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm**

- Bu newid sylweddol mewn amgylchiadau o ran fformat a dosbarth defnydd pob datblygiad cymeradwy ar safle ehangach Porth Gorllewin.
- Mae caniatâd ar safleoedd cyfagos wedi caniatáu ar gyfer gwesty, dau yrru-i-mewn, bwyty tafarn a chartref gofal. Ni fyddai unrhyw un o'r rhain yn cael eu dosbarthu fel defnydd Dosbarth B.
- O ran defnyddiau posibl ar gyfer y safle yn unol â'i ddyraniad, mae'r sylwadau gan yr Adran Bolisi yn yr adroddiad yn cydnabod efallai na fydd defnydd diwydiannol yn addas mwyach o ran swm, oriau gwaith, cymysgedd traffig a symudiadau cysylltiedig cerbydau nwyddau trwm.
- Mae argyfwng iechyd Covid-19 wedi cael effaith uniongyrchol ar y farchnad eiddo o ran meddiannu gofod llawr Dosbarth B a phrosiectau adeiladu arfaethedig.
- Mae Banc Lloegr wedi rhagweld y gallai'r DU wynebu ei dirwasgiad dyfnaf mewn dros 200 mlynedd. Felly, awgrymir bod y defnydd arfaethedig o'r safle at ddibenion 24 o unedau gofal ychwanegol sy'n eiddo i Gartref Gofal Heliwr Llwynog cyfagos ac yn cael ei weithredu ganddo yn cynrychioli defnydd synhwyrol o'r safle. Bydd y datblygiad arfaethedig yn ategu'r cartref gofal presennol yn ogystal â darparu llety unllawr o ansawdd uchel i'r rhai dros 55 oed.
- Mae angen critigol am lety gofal ychwanegol atodol yn Sir Fynwy. Mae ymchwil a wnaed wedi nodi angen sylweddol heb ei ddiwallu a diffyg mawr ar gyfer unedau gofal ychwanegol yn Sir Fynwy. Roedd ymchwilwyr wedi nodi diffyg yn y cyflenwad o 397 o unedau sydd ond yn debygol o gynyddu wrth i amser fynd yn ei flaen. Er na fydd y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r gofyniad hwn yn gynhwysfawr, bydd yn gwneud cyfraniad hanfodol at ddarparu llety o'r fath yn Sir Fynwy.
- Byddai gwrthod y cais yn gyfle sylweddol a gollwyd er anfantais i drigolion lleol, darpar denantiaid y llety ac anfon signal negyddol at weithredwyr a allai geisio datblygu llety tebyg ar safleoedd amgen yn ardal y Cyngor.
- Gofynnodd asiant yr ymgeisydd i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried cymeradwyo'r cais.

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

- Yn yr achos hwn, mae'r tir y mae Polisi E1 yn berthnasol iddo yn ardal rhwng yr A465 i'r gogledd ddwyrain, datblygiad tai Persimon i'r de-orllewin, y safle trosglwyddo gwastraff i'r de-ddwyrain a Phorth Gorllewin i'r gogledd orllewin.
- Mae'r mwyafrif helaeth o'r parcel tir hwn wedi'i ddatblygu at ddefnydd nad yw'n Dosbarth B, pob un wedi'i roi gan y Pwyllgor Cynllunio ar sail argymhellion swyddogion Cynllunio i'w cymeradwyo. Mae rhan fach o'r safle hwn wedi'i adael.
- Dyfynnodd yr Aelod lleol o adroddiad y Pwyllgor Cynllunio ym mis Rhagfyr 2016 ar gyfer cais Heliwr Llwynog. Wrth wneud hynny, o ystyried y sefyllfa economaidd yr ydym ynddi ar hyn o bryd, mae'r sefyllfa wedi gwella i'r pwynt lle nad yw'r ystyriaethau hynny yn 2016 yn ddilys mwyach.

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

**Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm**

- O edrych ar y tir y cynigiwyd ei gadw at ddibenion cyflogaeth, ystyriwyd erbyn i rannau gael eu cadw ar gyfer parcio gweithwyr ac ymwelwyr, lle troi ar gyfer danfoniadau a cherbydau nwyddau trwm, na fydd llawer o le ar ôl i adeiladu unrhyw unedau.
- Ni fyddai'r safle yn ddeniadol iawn i ddarparu ddefnyddwyr Dosbarth B gan ei fod bellach wedi'i gyfyngu ac yn cynnig ychydig o hyblygrwydd na chyfle i ehangu.
- Mae sensitifrwydd y defnyddiau tir preswyl o amgylch yn ffactor mawr a lle gallai cyfyngiadau ac amseroedd gweithredu a'r potensial ar gyfer cwynion sŵn a llygredd godi. Ystyriwyd nad yw Polisi E1 o fawr o bwysau materol. Nid yw'r safle neu'r adeilad bellach yn addas nac mewn lleoliad da at ddefnydd cyflogaeth. Hefyd, bydd buddion amwynder sylweddol o ganiatáu mathau eraill o ddatblygiad ar y safle.
- Nid oes unrhyw ddefnydd Dosbarth B wedi dod ymlaen ar gyfer y safle.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r safbwyntiau a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Byddai cymeradwyo'r cais yn caniatáu gwell defnydd o'r tir yn hytrach na'r gwahanol ddefnyddiau Dosbarth B.
- Mae pandemig Covid-19 wedi newid yr angen am ddatblygiad Dosbarth B.
- Mae gan Sir Fynwy boblogaeth oedrannus sy'n tyfu ac mae angen darparu llety priodol i'n henoed.
- Nid oes unrhyw geisiadau cynllunio Dosbarth B wedi dod ymlaen i ddatblygu'r darn hwn o dir.
- Mae galw cenedlaethol am lety unllawr.
- Mae'r safle wedi'i ddyrannu at ddefnydd B1 a B2. Fodd bynnag, mae'r safle wedi'i leoli'n agos at y tai presennol. O ran swyddfeydd, ers pandemig Covid-19, mae mwy o bobl yn gweithio gartref. Felly, nid oes angen swyddfeydd cymaint â chyn-Covid-19 mwyach.
- Gellid defnyddio canol trefi i ddarparu swyddfeydd gyda fflatiau uwchben yr adeiladau hyn.
- Byddai cymeradwyo'r cais yn mantais i'r ardal.

Ymatebodd y Pennaeth Cynllunio fel a ganlyn:

- Mae proses y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yn darparu ar gyfer dyrannu tir ar gyfer gwahanol fathau o ddefnyddiau.
- Nid yw'r CDLI yn ymwneud yn unig â darparu tai ond hefyd â chreu swyddi yn y Sir.
- Mae angen cynnal y math hwn o ddefnydd tir yn y tymor hwy er mwyn sicrhau y gall creu swyddi ddigwydd.

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm

- Nid yw'r cais arfaethedig yn darparu lefel briodol o swyddi a fyddai'n cael eu hystyried yn dderbyniol o ran y CDLI.
- Mae galw am unedau bach yn y Fenni. Mae'r Rheolwr Mewnwelediad Busnes wedi darparu sylwadau ynghylch y cais hwn gan amlinellu bod galw.
- Mae'n hollbwysig cadw'r dyraniadau tir i greu aneddiadau cynaliadwy gyda chyfleoedd gwaith.

Cynigiwyd gan y Cyngorydd Sir G. Howard ac eiliwyd gan y Cyngorydd Sir M. Powell ein bod yn bwriadu cymeradwyo cais DM/2019/02012 ac y dylid ei ailgyflwyno i gyfarfod Pwyllgor Cynllunio yn y dyfodol i'w gymeradwyo gydag amodau priodol.

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

I'w gymeradwyo	-	11
Yn erbyn cymeradwyaeth	-	1
Ymataliadau	-	0

Cariwyd y cynnig.

Fe wnaethom benderfynu ein bod yn bwriadu cymeradwyo cais DM/2019/02012 ac y dylid ei ailgyflwyno i gyfarfod Pwyllgor Cynllunio yn y dyfodol i'w gymeradwyo gydag amodau priodol.

**7. Cais DM/2020/00883 - Amrywio amod 3 o ganiatâd cynllunio DM/2019/01480 i alluogi parcio hyd at 4 carafân deithiol ar y safle at y defnydd a ganiateir o dan ganiatâd cynllunio DM/2019/01480, a chael gwared ar amod 4 ( y cyfyngiad i gydsyniad personol) o gydsyniad cynllunio DM/2019/01480. Tir Cyfaqos Sunnybank, A48 Cric i Gylchfan Parkwall, Crick, Sir Fynwy.**

Gwnaethom ystyried adroddiad y cais a nodi bod y cais cynllunio wedi'i ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio ar 1af Medi 2020 lle gwnaed penderfyniad rhanedig ynghylch y cynigion i amrywio amod 3 a dileu amod 4 o'r caniatâd cynllunio blaenorol DM/019/01480. Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio wrthod dileu amod rhif 4 a chytunodd ag argymhelliad y swyddog i aralleirio'r amod yn unol â hynny fel yr amlinellwyd yn adroddiad y cais. Mae'r elfen hon o'r cais wedi'i phenderfynu.

Gohiriodd y Pwyllgor Cynllunio ystyriaeth o amrywiad amod 3 sy'n ceisio galluogi parcio hyd at bedwar carafân deithiol ar y safle at y defnydd a ganiateir o dan ganiatâd cynllunio DM/2019/01480. Gohiriwyd yr elfen hon o'r cais i geisio cynlluniau diwygiedig i ddangos a ellir darparu hyd at bedair carafân deithiol ar y safle ynghyd â lle i barcio a throi, yn ogystal â dau gartref parc a blociau cyfleustodau.

Argymhelliad swyddogion yw bod amrywiad amod 3 yn cael ei gymeradwyo i ganiatáu i'r safle gynnwys hyd at bedwar carafân deithiol ar y safle fel yr amlinellwyd yn adroddiad blaenorol y cais.

Os na ddylai'r Aelodau dderbyn yr argymhelliad hwnnw, cynigiodd yr adroddiad ddau reswm dros wrthod amrywiad amod 3, a amlinellir isod:

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

**Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm**

1. Byddai lleoli carafanau teithiol ar y safle yn cynrychioli gorddatblygiad o'r safle a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar amwynder gweledol yr ardal. Felly mae'r datblygiad yn groes i Bolisiâu DES1 (b) (c) (e), EP1 ac LC5 o Gynllun Datblygu Lleol mabwysiedig Sir Fynwy.

2. Byddai lleoli carafanau teithiol ar y safle yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch priffyrdd o ystyried yr anallu i'r carafanau gael eu tynnu o'r safle yn ddiogel yn groes i ofynion Polisi MV1 Cynllun Datblygu Lleol Sir Fynwy.

Amlinellodd yr Aelod lleol dros Ddrenwydd Gelli-farch, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, y pwyntiau a ganlyn:

- Y penderfyniad heddiw yw penderfynu a ellid ychwanegu pedair carafán deithiol at y safle.
- Mae'r Aelod lleol o'r farn nad oes unrhyw beth wedi newid ers y cais gwreiddiol.
- Mae caniatáu i'r pedair carafán deithiol yn dal i fod yn orddatblygiad o'r safle cymedrol hwn gyda materion amwynder gweledol ychwanegol.
- Mae'r Aelod lleol yn falch bod y carafanau wedi'u lleoli ar ben y safle a bod cynlluniau graddfa wedi'u darparu.
- Mae safle'r cais yn gae o flaen safle Gwastraff y Gororau Crug sy'n fynediad ar y cyd i Ffordd yr A48. Mae ardal y cais wedi'i hamgáu gan giât a ffensys pren.
- Y tir yng nghefn safle'r cais yw'r hen safle Gwastraff y Gororau Crug sy'n cynnwys hen ardal chwareli sy'n arwain at gae wrth ymyl y draffordd. Tybir bod y mynediad yn dal i fod yn eiddo i'r perchennog gwreiddiol gan mai dim ond hawl mynediad sydd gan yr ymgeisydd drosto. Nid oes mynediad arall i dir Gwastraff y Gororau yn y cefn gan ei fod wrth ymyl y Draffordd.
- Mae'r tir yn yr ardal flaen wedi'i lleoli ar raddiant sy'n disgyn o'r gogledd i'r de ac fe'i diffinnir gan arglawdd i'r gogledd ac ar hyd rhan o'r ffin orllewinol a gwrych aeddfed i'r dwyrain. Gellir cael mynediad trwy dramwyfa bresennol sy'n arwain o'r A48 i'r de-orllewin o'r safle y mae gan yr ymgeisydd hawl mynediad iddo.
- O ystyried y graddiant, ardal y llwyfandir gwastad ar y brig yw lleoliad y ddau gartref mewn parc. Mae'r broblem gyda'r llethr hwn yn golygu bod dyfnder yr ardal ar gyfer datblygu yn gyfyngedig.
- Mae'r cartref mewn parc tair ystafell wely yn 13.4 metr o hyd gan arwain at ddim ond tua 4.5 metr o ddyfnder ar ôl o'r cyfanswm o 18 metr o led. Mae dwy o'r carafanau teithiol wedi'u lleoli o dan gartref mewn parc tair ystafell wely ar y cynllun ac maent yn agos at y ffens bren. Mae pob carafán deithiol oddeutu 2.5 metr o led ar y cynllun. Yn ôl y cynllun, mae hyn yn golygu bod y carafanau wedi'u lleoli o fewn dau neu dri metr i'w gilydd.
- Mae llethr ar i lawr bach yn y tir i'r ffens bren sy'n agos at o fewn metr i'r man lle gellir lleoli'r ddwy garafán ar ymyl waelod ardal y llwyfandir gwastad.

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

**Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm**

- Mae'r rhan fwyaf o Ganllawiau Cynllunio Llywodraeth Cymru ar ddylunio safleoedd sipsiwn a charafanau mewn perthynas â safleoedd cynghorau sy'n tueddu i fod â maint llain hael. Dyfynnodd yr Aelod lleol o baragraff 61 o Gylchlythyr Cynllunio Llywodraeth Cymru 005 2018, sy'n gylchlythyr cynllunio ar gyfer safleoedd Sipsiwn, Teithwyr a Phobl Sioe, a gyhoeddwyd ym mis Mehefin 2018 ac a grybwyllir fel ystyriaeth bolisi yn adroddiad y Pwyllgor hwn. Mae'r ddogfen yn nodi bod yn rhaid gosod carafanau o leiaf chwe metr o unrhyw garafán arall ond gellir lleihau'r pellter i isafswm o 5.25 metr gyda deunyddiau caenen sy'n gysylltiedig â thân yn cael eu hychwanegu. Mae'r cynllun yn dangos nad yw'r pellteroedd hyn yn bosibl ar y safle hwn gan fod y carafanau o fewn dau neu dri metr i'w gilydd.
- Adroddwyd eisoes bod achos o losgi bwriadol honedig mewn perthynas â'r safle hwn wrth weithredu fel stablau gyda'r ffensys pren wedi dangos ardaloedd o ologi.
- Mae'r carafanau ar waelod y cartref mewn parc tair ystafell wely yn agos at y ffens bren. Mae'r parcio ar ben y safle gyda'r parcio gorlif ar ardal dde-orllewin y safle.
- Ymddengys hefyd fod gan y tir mynediad danc septig y carthbwll yn yr un man parcio.
- Nid yw'n eglur sut y bydd y mynediad ar y cyd yn cael ei gynnal. Mae'r safonau enghreifftiol ar gyfer carafanau y mae'r Cylchlythyr cynllunio yn cyfeirio atynt hefyd yn nodi bod yn rhaid i'r cynlluniau a gyflenwir dangos cynllun y safle yn glir gan gynnwys yr holl strwythurau, nodwedd a chyfleusterau perthnasol arno a rhaid iddynt fod o ansawdd addas.
- Roedd gan yr Aelod lleol ddimensiynau y cartref mewn parc tair ystafell wely o'r cais blaenorol sy'n 44 troedfedd wrth 20 troedfedd sy'n cyfateb i 13.4 metr o hyd wrth 6.09 metr yn hytrach na lled o 4 metr.
- Mae'r Aelod lleol o'r farn bod y safle wedi'i orddatblygu yn unol â phenderfyniad gwreiddiol y Pwyllgor Cynllunio o archwiliad o'r cynlluniau a ddarparwyd gan yr ymgeisydd.
- Mae cael pedair carafán deithiol ychwanegol yn arwain at orddatblygiad o'r safle gan y bydd parcio gorlif ar yr ardal fynediad, gan rwystro'r mynediad ar y cyd ar gyfer safle Gwastraff y Gororau o bosibl gyda phryderon ychwanegol ynghylch diogelwch priffyrdd ac amwynder gweledol.
- Roedd yr Aelod lleol o'r farn y byddai wedi bod yn fwy priodol pe bai'r ymgeisydd wedi cyfyngu'r cais i ddim ond dwy garafán deithiol ar ardal yr arglawdd ar ben y safle, a fyddai wedi bod yn fwy rhesymol i'r safle cymedrol hwn. Un i bob cartref symudol sydd, ynghyd â darpariaeth barcio a bloc amwynder, yn cael ei ystyried fel llain fel rheol. Ddim ddwywaith nifer y carafanau i gartrefi symudol.
- Nid yw'r safle'n ddigon mawr gan ystyried ei dopograffeg.
- Roedd yr Aelod lleol o'r farn y dylid gwrthod y cais.

Ymatebodd y Pennaeth Cynllunio fel a ganlyn:

- Mae hwn yn safle preifat y mae'r Awdurdod wedi'i ganiatáu i sipsiwn a theithwyr ei ddefnyddio i deulu gael cartref.

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm

- Fel Awdurdod, mae'n ddyletswydd arnom i ddarparu lefel briodol o lety sy'n cwrdd â threftadaeth ddiwylliannol y gymuned sipsiwn a theithwyr. Gwneir hyn trwy'r cais cynllunio hwn.
- Fel Cyngor, rydym wedi caniatáu i ddau gartref mewn parc gael eu lleoli ar y safle hwn at ddefnydd sipsiwn a theithwyr. Fodd bynnag, nid ydym wedi caniatáu i unrhyw garafanau teithiol gael eu defnyddio ar y safle sy'n rhan o dreftadaeth ddiwylliannol y gymuned sipsiwn a theithwyr.
- Darparwyd tystiolaeth i ddangos y gellir cyfiawnhau'r safle i gynnwys hyd at bedwar carafán deithiol.
- Yn ne'r safle mae ardal 10 metr wrth 28 metr. Yn rhan uchaf y safle mae ardal 18 metr wrth 24 metr. Yn yr ardal droi mae ardal 16.7 metr wrth 14.65 metr. Felly, mae digon o le i symud carafán yn yr ardal droi a'i symud o fewn safle'r cais heb unrhyw niwed i ddiogelwch priffyrdd.
- O ran y rheoliadau tân, mae hwn yn safle preifat. Byddai'n ofynnol i'r ymgeisydd gael trwydded carafán gan Swyddog Iechyd yr Amgylchedd.
- Dim ond y teulu fyddai'n defnyddio'r carafanau teithiol.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r safbwyntiau a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Mae hwn yn safle preifat y caniateir i garafanau teithiol gael eu parcio arno.
- Profwyd bod digon o le i ddal hyd at bedwar carafán deithiol.

Crynhodd yr Aelod Lleol fel a ganlyn:

- Byddai cymeradwyo'r cais yn arwain at orddatblygu'r safle.
- Byddai hyn yn arwain at barcio gorlif gyda'r tanc carthbwl wedi'i leoli ar fynediad ar y cyd y mae gan yr ymgeisydd fynediad iddo yn unig. Gallai hyn rwystro mynediad i'r briffordd.
- O ran y diffiniad o lain, mae polisi dyrannu Llain Sipsiwn a Theithwyr Cyngor Sir Fynwy yn nodi bod llain yn ardal a ddisgrifir i ddarparu ar gyfer un cartref ac mae'n cynnwys bloc amwynder, cartref symudol, lleoedd ar gyfer parcio a charafán deithiol. Mae Llywodraeth Cymru sy'n dylunio safleoedd sipsiwn a theithwyr yn darparu diffiniad tebyg o lain ond mae'n nodi bod cartref symudol a charafán statig yn ddewisiadau amgen i'w gilydd. Mae diffiniad Cyngor Sir Fynwy o lain yn cyfeirio at lain o garafán sengl ar gyfer pob cartref symudol, nid dwy garafán i bob cartref symudol y gofynnir amdani ar y safle cymedrol hwn. Felly, mae gan Gyngor Sir Fynwy wyth llain sydd eu hangen arno. Pe bai dwy garafán yn cael eu hychwanegu at y safle hwn yn hytrach na phedwar carafán yna byddai hyn yn cwmpasu'r safon arferol ar gyfer dwy lain. Gallai'r Cyngor ddal i gyflawni ei rwymedigaethau a delio â'r mater o fod eisiau carafanau ond heb gael pedwar ar y safle.
- Mynegwyd pryder y byddai'r ddwy garafán yn cael eu lleoli o fewn un metr i'r arglawdd ar oledf ar ben y safle lle mae'r ffens bren wedi'i lleoli.



## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

**Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm**

- Mae'n ddyletswydd arnom ni fel Awdurdod i ystyried diogelwch preswylwyr sy'n byw ar y safle.
- Byddai'n fwy priodol cael dwy garafán ar y safle.
- Roedd yr adroddiad cyntaf wedi nodi y dylid cyfyngu'r safle i'r ddau gartref mewn parc ac ni ddylid defnyddio'r safle ar gyfer carafanau teithiol gan y byddai mwy na dau gartref mewn parc ar y safle yn dwysáu'r defnydd ac y byddai'n gyfystyr â datblygiad heb gyfiawnhad o'i gymharu â'r cyfleusterau galw a nodwyd gan asesiad llety Sipsiwn a Theithwyr y Cyngor. Byddai'r cynnydd mewn datblygiad yn annerbyniol o ran effaith weledol ar gymeriad ac ymddangosiad safle'r cais a'r ardal ehangach yn unol â pholisïau S13, S17, EP1 a DES1 y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI).
- Gofynnodd yr Aelod Lleol i'r Pwyllgor wrthod y cais ar sail y rhesymau a nodwyd yn adroddiad y cais.

Ymatebodd y Pennaeth Cynllunio fel a ganlyn:

- O ran y lleiniau, mae'r safle wedi'i roi at ddefnydd sipsiwn a theithwyr ac mae'r Awdurdod wedi caniatáu ar gyfer darparu uned tair ystafell wely ac uned cartref mewn parc dwy ystafell wely ar y safle ar gyfer teulu.
- Mae'r cais hwn yn gofyn am i hyd at bedwar carafán deithiol gael eu storio a'u defnyddio fel llety ategol i'r ddau gartref symudol.
- Trwy beidio â chaniatáu i'r safle hwn ddarparu ar gyfer unrhyw garafanau teithiol, byddai'r Awdurdod yn mynd yn groes i'r cyngor yn y canllawiau dylunio sipsiwn a theithwyr mewn perthynas â darparu llety priodol ar gyfer y teulu sipsiwn a theithwyr.
- O ran y lleiniau, roedd y cais cynllunio gwreiddiol ar gyfer lleiniau ychwanegol i'r teulu estynedig. Diffiniwyd hyn ar gyfer yr ymgeisydd a'i fab. Mae'r amod yn cael ei gadw i sicrhau ei fod yn cael ei gadw at y diben hwnnw.
- Nid yw'r cais ar gyfer darparu unrhyw leiniau ychwanegol, ac nid yw ychwaith ar gyfer unrhyw aelodau ychwanegol o'r teulu.
- Mae'r safle'n sylweddol fawr i gynnwys hyd at bedwar carafán deithiol.
- Mae'r Adran Briffyrdd wedi ystyried elfennau diogelwch priffyrdd y safle.
- Nid oes unrhyw reswm cynllunio dilys i wrthod y cais hwn.

Cynigiodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Sir L. Brown, y dylid gwrthod cais DM/2020/00883 ar y seiliau a nodwyd yn adroddiad y cais. Fodd bynnag, ni eiliwyd hyn.

Cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir R. Harris ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir M. Powell y dylid cymeradwyo cais DM/2020/00883, fel a ganlyn:

Bod yr amrywiad o amod 3 yn cael ei gymeradwyo i ganiatáu i'r safle gynnwys hyd at bedwar carafán deithiol ar y safle fel yr amlinellwyd yn adroddiad blaenorol y cais.

## Cyngor Sir Fynwy

### Pwyllgor Cynllunio Remote Meeting

Dydd Mawrth, 6ed Hydref, 2020. 2.00 pm

Ar ôl pleidleisio, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

I'w gymeradwyo	-	9
Yn erbyn cymeradwyaeth	-	2
Ymataliadau	-	2

Cariwyd y cynnig.

Gwnaethom benderfynu bod cais DM/2020/00883 yn cael ei gymeradwyo, fel a ganlyn:

Bod yr amrywiad o amod 3 yn cael ei gymeradwyo i ganiatáu i'r safle gynnwys hyd at bedwar carafán deithiol ar y safle fel yr amlinellwyd yn adroddiad blaenorol y cais.

#### **8. Yr Arolygiaeth Gynllunio - Penderfyniad Apêl: Tir ar Fferm Cwm Isaf, Ffordd Brynderi, Brynderi, Llantilio Crossenny, Y Fenni, Sir Fynwy.**

Cawsom adroddiad yr Arolygiaeth Gynllunio a oedd yn ymwneud â phenderfyniad apêl yn dilyn ymweliad safle a gynhaliwyd yn Fferm Cwm Isaf, Ffordd Frynderi, Brynderi, Llandeilo Gresynni, Y Fenni ar 10fed Awst 2020.

Gwnaethom nodi bod yr apêl wedi'i gwrthod.

#### **9. Derbyniwyd Apeliadau Newydd - 1af Gorffennaf i 28ain Medi 2020.**

Gwnaethom nodi'r apeliadau newydd a dderbyniwyd rhwng 1<sup>af</sup> Gorffennaf a 28<sup>ain</sup> Medi 2020.