CYNGOR SIR FYNWY

Cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Neuadd y Sir, Yr Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA ar Dydd Mawrth, 7 Chwefror, 2017 am 2.00 pm

MYNYCHWYR: Y Cynghorydd Sir R. Edwards (Cadeirydd))
Y Cynghorydd Sir P. Clarke (Is-gadeirydd)

Cynghorwyr Sir: D. Blakebrough, R. Chapman, D. Dovey, D. Edwards, R. Harris, B. Hayward, J. Higginson, P. Murphy, M. Powell, B. Strong, A. Webb, A. Wintle, A. Easson

SWYDDOGION YN BRESENNOL:

Mark Hand	Head of Planning, Housing and Place-Shaping
Philip Thomas	Development Services Manager
Robert Tranter	Head of Legal Services & Monitoring Officer
Shirley Wiggam	Senior Strategy & Policy Officer
Amy Longford	Heritage Manager
Nia Morrison	Development Management Officer
Richard Williams	Democratic Services Officer

YMDDIHEURIADAU:

Cynghorwyr Sir: D. Evans, P. Watts

1. **Datganiadau o Fuddiant**

Datganodd y Cynghorydd Sir P.R. Clarke fuddiant personol sy’n rhagfarnu yn unol â Chod Ymddygiad yr Aelodau parthed cais DC/2016/01453 gan mai ef yw Is-gadeirydd Bwrdd Cymdeithas Dai Sir Fynwy. Gadawodd y cyfarfod heb gymryd rhan yn y trafodaethau na phleidleisio.

Datganodd y Cynghorydd Sir A.M. Wintle fuddiant personol sy’n rhagfarnu yn unol â Chod Ymddygiad yr Aelodau parthed cais DC/2016/01453 gan ei fod yn Aelod Bwrdd ar Fwrdd Cymdeithas Dai Sir Fynwy. Gadawodd y cyfarfod heb gymryd rhan yn y trafodaethau na phleidleisio.

Datganodd y Cynghorydd Sir A. Webb fuddiant personol sy’n rhagfarnu yn unol â Chod Ymddygiad yr Aelodau parthed cais DC/2016/01453 gan ei bod yn Aelod Bwrdd ar Fwrdd Cymdeithas Dai Sir Fynwy. Gadawodd y cyfarfod heb gymryd rhan yn y trafodaethau na phleidleisio.

2. **Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol**

Cadarnhawyd cofnodion Cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 10^{fed} Ionawr 2017 ac fe’u llofnodwyd gan y Cadeirydd.

CYNGOR SIR FYNWY

Cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Neuadd y Sir, Yr Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA ar Dydd Mawrth, 7 Chwefror, 2017 am 2.00 pm

3. **Cais DC/2016/01380 – Symud y llawr cyntaf presennol uwchben yr ystafell flaen. Symud waliau mewnol presennol a gosod rhai newydd. Drws gwydrog newydd ar flaen yr eiddo. Newid cynllun lliw ffasadau (cais am ganiatâd adeilad rhestredig). The Brittania Inn, 51 Stryd Frogmore, Y Fenni, NP7 5AR.**

Rhoesom ystyriaeth i adroddiad y cais, a'r ohebiaeth hwyr a gyflwynwyd, i'w wrthod am un rheswm, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad hwn.

Mynychodd y Cynghorydd C.D. Woodhouse, yn cynrychioli Cyngor Tref Y Fenni, y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau canlynol:

- Roedd Cyngor y Dref wedi ymateb i'r Cyngor Sir gan yn nodi, yn amodol ar yr holl amodau cadwraeth cynllunio yn cael eu gwireddu a'r ymweliad safle'n cael ei gynnal, fel y digwyddodd, byddai Cyngor y Dref yn cymeradwyo argymell y cais.

- Mae'r adeilad wedi bod yn segur am bum mlynedd gyda'r effaith leiaf ar y brif stryd.

- Bydd colli swyddi ar raddfa fechan oherwydd y methiant i agor y safle manwerthu hwn.

- Gofynnwyd i'r Pwyllgor dalu sylw arbennig i'r adroddiad archeolegol. Mae gwahaniaethau rhwng barn y Cyngor Sir a barn awdur yr adroddiad.

- Mae'r Cyngor Tref yn ystyried bod angen i'r mater hwn gael ei ddatrys cyn gynted â phosib.

Amlinellodd yr Aelod lleol dros Grofield, a oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio yn ogystal, y pwyntiau canlynol:

- Ystyriwyd Tafarn y Britannia yn 2005 yn ddigon pwysig i gael ei rhestru'n Radd II.

- Wedi ymweld â'r dafarn yn ddiweddar fe'i syfrdanwyd gan gyflwr mewnol yr adeilad.

- Ni ellir defnyddio esgeulustod y dafarn fel yr esgus i gam-drin y tu mewn ymhellach drwy godi'r llawr cyntaf.

- Mae'r ymgeisydd wedi honni ei fod wedi methu â gosod yr adeilad i gwmnïau. Fodd bynnag, nid yw gosod adeiladau yn fater cynllunio.

- Mae'r Swyddog Cadwraeth wedi edrych ar ganiatadau cynllunio a gymeradwywyd yn ddiweddar ac wedi bod yn hyblyg yn cynorthwyo'/r ymgeisydd i gynnal a gosod yr adeilad.

- Ym Mharagraff 3 o adroddiad y cais, mae'r polisi cynllunio yn cyfeirio at adeiladau treftadaeth yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl). Mae'r ddau bwynt

bwled yn berthnasol ac yn arwain at Bolisi HE1 – Datblygu mewn Ardaloedd Cadwraeth.

- Mae’r Swyddog Cadwraeth wedi darparu asesiad manwl o’r eiddo a’r rheolau a’r rheoliadau cynllunio.

- Yng ngoleuni gwerthusiad y Swyddog Cadwraeth a dehongliad Cadw o’r egwyddorion cynllunio dywedodd y byddai’n cefnogi argymhelliad y Swyddog i wrthod y cais.

Wedi ystyried adroddiad y cais a’r safbwyntiau a fynegwyd, mynegodd rhai Aelodau’u cydymdeimlad â’r ymgeisydd gan fod y llawr dan sylw eisoes mewn cyflwr gwael. Hefyd, o’r tu allan roedd yr adeilad yn gweddu i gymeriad y stryd a byddai symud y llawr cyntaf heb greu effaith andwyol ar gymeriad y stryd. Byddai cymeradwyo’r cais yn dwyn yr adeilad nôl i ddefnydd o fewn y dref.

Fodd bynnag, ystyriodd Aelodau eraill fod dewis addas ar gael i godi’r llawr cyntaf o 400mm gan ddarparu digon o uchder nenfwd i’r llawr gwaelod.

Cynigiwyd, felly, gan y Cynghorydd Sir D. L. Edwards ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir P. Murphy fod cais DC/2016/01380 yn cael ei wrthod am un rheswm, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Cymerwyd pleidlais a chofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

Dros wrthod	-	9
Yn erbyn gwrthod	-	5
Atal pleidlais	-	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynasom fod cais DC/2016/01380 yn cael ei wrthod am un rheswm, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

4. **<u>Cais DC/2016/01440 – Addasu amod i newid y cynlluniau gwreiddiol gyda chynlluniau fel yr adeiladwyd. Gosodiad Gwyliau The Chicken Shed, Heol Park House, Parkhouse, Tryleg, NP25 4PU.</u>**

Rhoesom ystyriaeth i adroddiad y cais, a’r ohebiaeth hwyr a gyflwynwyd, i’w gymeradwyo yn amodol ar y pum amod, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad hwn.

Mynychodd y Cynghorydd J. Gooding, yn cynrychioli Cyngor Cymuned Trellech, y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau canlynol:

- Roedd The Chicken Shed ar y rhestr fer ar gyfer y fedal aur Bensaernïol yn Eisteddfod 2016. Fodd bynnag, roedd y Cyngor Cymuned wedi ystyried na ddylai’r adeilad fod wedi’i gymeradwyo i’w addasu ac y dylid bod wedi cymryd camau gorfodi a’r eiddo’n cael ei ddymchwel.

- Y neges sy'n cael ei throsglwyddo i'r gymuned yw bod pobl yn credu y byddant yn gallu dilyn yr esiampl sydd wedi'i gosod.

- Mae'r Cyngor Cymuned yn ystyried bod yr ymgeisydd ac/neu'r asiant wedi dangos anfri i'r broses gynllunio.

- Mae'r Cyngor Cymuned yn ystyried bod yr adeilad wedi bod yn anffawd cynllunio o'r dechrau i'r diwedd.

- Mae gan y Cyngor Cymuned beth cydymdeimlad â'r Swyddogion Cynllunio presennol nad oeddent yn gyfrifol am y camgymeriadau. Mae mesurau'n cael eu gosod yn eu lle i rwystro amgylchiad tebyg i ddigwydd eto. Fodd bynnag, nid yw'r cyhoedd wedi cael eu hysbysu o'r camgymeriad.

- Sylwyd ar ganlyniadau'r neges wallus hon gan fod y Cyngor Cymuned yn ddiweddar wedi derbyn cais, yn debyg i'r Chicken Shed, oddi wrth breswylydd lleol.

- Pan dderbyniodd y Cyngor y cais addasu gwreiddiol DC/2011/00823 roedd wedi argymell ei wrthod ac roedd wedi ychwanegu petai'r Adran Gynllunio o blaid cymeradwyo'r cais, bod angen arolwg strwythurol annibynnol pellach yn gyntaf. Ni wnaethpwyd hyn a rhoddwyd caniatâd.

- Pan ddechreuodd y gwaith adeiladu, roedd y muriau wedi'u tynnu a chyplau'r to wedi'u torri nôl fel na allent bellach gyrraedd y muriau. Roedd y Cyngor Cymuned yn ystyried, yn y cyfnod hwn, y gallai'r hen gyplau gefnogi'r to. Dylid bod wedi atal yr adeiladu yn y cyfnod hwn ond caniataodd y Cyngor Sir iddo barhau.

- Amgaewyd y strwythur wedyn mewn pabell fawr. Pan symudwyd y babell, roedd yr adeilad yn strwythurol gyflawn a'r hen gyplau to wedi'u bwrw i'r neilltu. Galwyd y Swyddogion Gorfodaeth a darganfod yr hen gyplau a fwriwyd o'r neilltu'n gorwedd ar ymyl y safle. Cyfarwyddwyd yr ymgeiswyr wedyn i newid rhai o'r hen gyplau i mewn i strwythur yr adeilad.

- Mae'r darlun mewnol ynghlwm wrth y cais yn dangos dau gwpwl gwyrdd ychwanegol, i bob golwg yn honni'u bod yn gyplau gwreiddiol. Fodd bynnag, mae'r Cyngor Cymuned yn ystyried nad oedd hyn yn bosib.

- Mae'r Cyngor Cymuned yn ystyried nad addasiad yw'r adeilad.

Amlinellodd yr ymgeisydd, Mrs. S. Peacock, a oedd yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd, y pwyntiau canlynol:

- Roedd yr eiddo wedi'i brynu wedi i ganiatâd cynllunio gael ei roddi.

- Wedi buddsoddiad ariannol arwyddocaol sefydlwyd busnes gosod gwyliau sylweddol.

- Roedd pwyllgor Pensaernïaeth yr Eisteddfod Genedlaethol wedi gosod yr adeilad ar restr fer y fedal aur Bensaernïol.

- Roedd y Pennaeth Cynllunio wedi mynegi nad hon yw'r adeg i adolygu nac ailystyried caniatáu cynllunio. Nid dyma'r adeg ychwaith i ystyried y cwynion ynghylch y modd y mae strwythur yr adeilad yn cael ei gadw.

- Y cyplau gwreiddiol yw'r cyplau gwyrdd a osodwyd nôl i mewn i'r adeilad.

- Nid yw'r cais yn gyfrwng cynsail andwyol.

- Dyma'r adeg i reoleiddio'r caniatâd cynllunio.

- Nid yw'r cais yn wahanol iawn i'r cais a gymeradwywyd. Nid yw'r newidiadau mewn dimensiwn yn fawr.

- Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar sail y ffaith y byddai'r adeilad angen ei ailadeiladu sylweddol.

- Cafodd rheoliadau adeiladu effaith ar y dimensiynau terfynol.

- Nid yw'r newid yn y ffenestri'n newid natur y datblygiad.

- Roedd yr ymgeisydd eisiau i'r cynllun mewnol fod yn addas ar gyfer llety i'w rentu adeg gwyliau.

- At ei gilydd nid yw'r gyfradd o wydr i gedrwydd ar y wedd flaen wedi newid yn sylweddol.

- Nid oedd cyfrinachedd ynghylch yr adeilad. Roedd y newidiadau'n amlwg ar y lluniadau a gyflwynwyd i Adran Rheoli Adeiladu'r Cyngor cyn i'r gwaith gychwyn.

- Byddai'n anodd nodi'r gwahaniaeth yn y dimensiynau a'r ffenestri o'u cymharu â'r lluniadau gwreiddiol.

- Mae ymddangosiad yr adeiladau yn y dirwedd yn parhau'n ddigyfnewid.

- Mae'n adeilad prydferth a llwyddiannus.

- Dylai'r perygl o gael ei ddymchwel gael ei ddileu heddiw.

- Roedd yr ymgeisydd wedi gofyn i'r swyddogion cynllunio ystyried argymhelliad y swyddogion cynllunio.

Dywedodd yr Aelod lleol dros Trellech, a oedd hefyd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, fod Cyngor Cymuned Trellech yn iawn i godi'r mater a nodwyd yn yr adroddiad ac annerch y Pwyllgor Cynllunio. Fodd bynnag ystyriai y dylai'r Pwyllgor gymryd agwedd bragamatig wrth benderfynu'r cais gan fod y newidiadau a wnaed i'r adeilad yn rhai

mân, ac nid ydynt yn niweidiol i'r ardal o amgylch. Bydd yr amodau a roddwyd yn adroddiad y cais yn sicrhau bod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio ar gyfer twristiaeth. Mae'r eiddo'n ychwanegu at yr economi leol drwy ddwyn twristiaeth i'r ardal. Dylid, felly, gymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i gais gan Aelod pwyllgor, nodwyd y gallai amod 3 gael ei ddiwygio fel a ganlyn:

- Sicrhau bod yr adeilad yn cael ei feddiannu fel llety gwyliau am byth.

Wedi ystyried adroddiad y cais a'r safbwyntiau a fynegwyd, ystyriai'r Aelodau nad oedd yr adeilad yn wahanol iawn i'r cais gwreiddiol a'i fod yn gaffaeliad i'r economi.

Crynhodd yr Aelod lleol drwy gefnogi'r cais a diolchodd i'r swyddogion am gywiro'r mater a chyflwyno'r cais gydag argymhelliad i ganiatáu yn amodol ar yr amodau, fel yr amlinellir yn yr adroddiad.

Cynigiwyd, felly, gan y Cynghorydd Sir D. Blakebrough ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir P. Murphy fod cais DC/2016/01440 yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar y pum amod, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad, gyda diwygiad i amod 3 i gynnwys 'am byth'.

Cymerwyd pleidlais a chofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

O blaid cymeradwyo	-	13
Yn erbyn cymeradwyo	-	0
Atal pleidlais	-	1

Cariwyd y cynnig.

Penderfynasom fod cais DC/2016/01440 yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar y pum amod, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad, gyda diwygiad i amod 3 i gynnwys 'am byth'.

5. **Cais DC/2016/01453 – Dymchwel strwythurau presennol ar y safle, adeiladu 25 annedd newydd a gwaith cysylltiedig. Brookside, Ffordd Neddern, Cil-y-coed, NP26 4RJ.**

Rhoesom ystyriaeth i adroddiad y cais, a'r ohebiaeth hwyr, a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn amodol ar y pymtheg amod, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Amlinellodd yr Aelod lleol dros Dewstow, yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd, y pwyntiau canlynol:

- Dros y misoedd diwethaf mae'r Aelod lleol wedi bod yn brysur yn mynd i'r afael â rhai problemau sy'n gysylltiedig â'r cais.

- Mae peth beirniadaeth ynghylch nifer y coed sydd angen eu cwympo.

- Mae arolwg ystlumod yn awgrymu bod angen mwy o waith parthed y mater hwn.

- Mae angen ystyried adar yn nythu wrth benderfynu pryd i gychwyn y datblygiad.

- Mae pryderon ynghylch y goleuo a lle cysylltir hyn.

- Mynegwyd pryder ynghylch cynllun yr heol am na all yr heol gael ei chyrraedd drwy Neddern Way.

- Mynegwyd pryder y bydd rhai o'r tai arfaethedig yn cael eu lleoli'n agos iawn i'r Eglwys. Byddai ailgyfeirio'r tai a chymryd yr heol yn syth i fyny ac o gwmpas yn creu clustog ac yn creu amgylchedd sy'n addas i breswylwyr y tai ac i'r eglwys. Nid effeithid ar dir agored cyhoeddus petai'r heol yn dilyn y llwybr hwn.

- Bydd yr ystâd newydd yn cael ei meddiannu'n bennaf gan bobl iau. Dylid ystyried amddiffyn y cyfleusterau ar gyfer pobl ifanc.

- Bydd y llwybr arfaethedig presennol yn beryglus i blant lleol gan y bydd yn rhedeg drwy'r ystâd.

- Nid oes gan breswylwyr lleol wrthwynebiad i nifer y tai ar y datblygiad arfaethedig ond mae angen mynd i'r afael â'r materion yn ymwneud ag adar, ystlumod, a diddymu'r llwybr troed.

- Dylai cynllun yr heol fod yn well o lawer a byddai hyn yn bodloni pryderon preswylwyr.

Mynychodd y Cynghorydd F. Rowberry, yn cynrychioli Cyngor Tref Cil-y-coed, y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau canlynol:

- Yng nghyfarfod Cyngor Tref Cil-y-coed ar y 10fed Ionawr 2017 rhoddwyd ystyriaeth i'r cais. Yn y cyfarfod, nodwyd bod Pwyllgor Ardal Glannau Hafren wedi gwneud sylwadau'n mynegi pryderon ynghylch mynediad i'r safle, y llwybr troed a'r effaith ar y tir a'r adeiladau o amgylch. Felly, gwrthodwyd y cais gan y Cyngor Tref yn amodol ar ymgynghori pellach gyda'r preswylwyr.

- Tra mae'r Cyngor Tref yn cefnogi datblygiadau sy'n dod â thai fforddiadwy i'r ardal, mynegwyd pryderon sylweddol ynghylch y diffyg ymgynghori a'r diffyg amser ar gyfer ymgynghori yn ystod y broses cyn-ymgeisio.

- Gwnaed sylwadau i aelodau lleol y ward ar ran y cyhoedd a mynegwyd pryderon ynghylch mynediad i draffig o gwmpas y datblygiad.

- Roedd Cyngor Tref Cil-y-coed wedi cyfarfod eto ar y 25ain Ionawr 2017 ac wedi ystyried y cais diwygiedig. Roedd y Cyngor Tref wedi gwrthod y cais hwn am yr un rhesymau ag y crybwyllwyd eisoes.

Mynychodd Mr. C. Parker, yn cynrychioli'r gwrthwynebwyr ac Eglwys Bethania, y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau canlynol:

- Cyfeiria gwrthwynebwyr lleol at yr heol lle mae'r fynedfa i'r ystâd newydd.

- Nid yw dau gerbyd yn gallu pasio ar y fynedfa hon heb i un facio nôl i ganiatáu i'r cerbyd arall fynd heibio.

- Mae agosrwydd y tai arfaethedig i'r eglwys yn peri pryder am fod y pellter yn llai na chwe metr mewn un ardal.

- Rhagwelir y bydd cynulleidfa'r eglwys yn cynyddu o 100 i 170 o fynychwyr. Mae'n eglwys fywiog gyda dros 400 o ymwelwyr yr wythnos. Mae digwyddiadau'n cael eu cynnal bob dydd yn yr eglwys.

- Bydd problemau ynghylch edrych dros eiddo a phreifatrwydd os cymeradwyir y cais.

- Roedd Adran y Priffyrdd wedi cynnig y dylai'r heol fynd yn syth i fyny i'r ystâd. Byddai'r heol honno wedyn yn gweithredu fel clustog ar gyfer yr eglwys a'r preswylwyr. Byddai angen ailgyfeirio rhai o'r tai arfaethedig i liniaru problem edrych dros eiddo a byddai'n datrys y broblem yn codi o'r tro cul dall,

- I grynhoi, mae'r gwrthwynebiadau'n cyfeirio at faterion diogelwch edrych dros eiddo a sŵn.

Mynychodd asiant yr ymgeisydd, Sam Courtney, y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau canlynol:

- Mae adroddiad y cais yn fanwl ac mae'n amlinellu'r holl ystyriaethau cynllunio mewn modd cynhwysfawr a chytbwys.

- Mae'r adeilad presennol mewn cyflwr gwael ac nid yw'r adeilad yn gweddu i'r diben o ganlyniad i'r ystafelloedd sy'n rhy fach ac nad ydynt yn darparu'n briodol ar gyfer pobl â phroblemau symudedd.

- Ail-leolwyd preswylwyr Brookside dros y chwe mis diwethaf i adeilad oedd yn gweddu'n well o fewn y gymuned.

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu tai sydd eu gwir angen i deuluoedd a fydd yn mynd tuag at ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy o fewn Cil-y-coed.

- Ystyriwyd yn ofalus y gwrthwynebiadau a godwyd. Nid oes enghreifftiau o breifatrwydd annerbyniol neu faterion yn ymwneud ag amwynder ac nid oes enghreifftiau a allai goleddu rheswm dros wrthod y cais.

- Mae'r ymgeisydd wedi ymchwilio nifer o newidiadau dylunio ar gais y gwrthwynebwyr a'r Aelod lleol, h.y. ail-linio mynediad y brif ffordd a byddai ailgyfeirio nifer o'r lleiniau yn arwain at ddylunio israddd na fyddai'n dderbyniol i'r ymgeisydd na'r swyddogion Cynllunio.

- Cwestiynwyd dyluniad a dwysedd y datblygiad gan y gwrthwynebwyr yn ystod y broses. Yn hytrach na gor-ddatblygu, mae'r ymgeisydd wedi dewis datblygiad llai dwys.

- Mae'r datblygiad yn cynnwys cadw'r gyfradd bwysig o goed sydd ar y safle a gaiff eu corffori i mewn i'r dyluniad.

- Ni fydd effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd lletach o gymharu â'r traffig posib y gellid ei gynhyrchu o'r adeilad sydd eisoes yno.

- Mae materion megis parcio ceir, effaith ar fynediad traffig a threfniadau rheoli adeiladu wedi cael eu hystyried yn ofalus ac nid yw swyddogion y Priffyrdd yn codi unrhyw wrthwynebiadau yn amodol ar amodau.

- Mae'r ymgeisydd wedi rhagori ar y gofynion statudol parthed maint yr ymgynghori a gyflawnwyd gan roi i bartïon â diddordeb nifer o gyfleoedd i adolygu manylion y cynllun a gwneud sylwadau.

- Ystyriwyd y cais hwn yn briodol a derbyniodd gefnogaeth y swyddog yn dilyn y broses fanwl o ymgynghori.

- Byddai cymeradwyo'r cais yn cyflenwi datblygiad deniadol gan ddarparu'r cartrefi fforddiadwy sydd eu gwir angen ar y gymuned.

Wedi ystyried adroddiad y cais a'r safbwyntiau a fynegwyd, nodwyd:

- Petai'r adeilad gwreiddio wedi'i feddiannau'n llawn, byddai'n cynhyrchu mwy o draffig na'r datblygiad arfaethedig.

- Bydd yr heol yn cael gwneud i fyny i'r safon fabwysiadwy ac mae trefn y ffordd yn briodol ar gyfer y cynllun hwn.

- Dylunnir y datblygiad arfaethedig i safon uchel.

- Ar hyn o bryd, nid yw'r adeilad presennol yn gweddu i'r diben.

- Ni fydd problemau edrych dros eiddo arwyddocaol.

- Bydd yr anheddau arfaethedig yn gweddu gyda'r anheddau o gwmpas.

Cynigiwyd, felly, gan y Cynghorydd Sir R.J. Higginson ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir B. Strong fod cais DC/2016/01453 yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar y pymtheg amod, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Cymerwyd pleidlais a chofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

O blaid cymeradwyo	-	11
Yn erbyn cymeradwyo	-	0
Atal pleidlais	-	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynasom fod cais DC/2016/01453 yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar y pymtheg amod, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad

6. Cais DC/2016/00880 - Datblygu hyd at 115 annedd breswyl (C30, gofod agored, tirlunio, mynediad i gerbydau o Lôn Sipsi, mynediad i gerddwyr a gwaith seilwaith a pheirianneg cysylltiedig. Tir yn Fferm Grove (ger Lôn Sipsi), Llan-ffwyst, NP7 9FF.

Rhoesom ystyriaeth i adroddiad y cais, a'r ohebiaeth hwyr, a argymhellwyd i'w gymeradwyo yn amodol ar y 17 amod, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad a hefyd yn amodol ar Gytundeb Adran 106, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Mynychodd y Cynghorydd L. Palmer, yn cynrychioli Cyngor Cymuned Llan-ffwyst, y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau canlynol:

- Mae'r Cyngor Cymuned yn argymell gwrthod y cais.
- Mae'r safle'n anaddas o ganlyniad i'w agwedd cefn gwlad agored.
- Mae Pentref Llan-ffwyst wedi'i or-ddatblygu i raddau anghymesur yn y blynyddoedd diweddar.
- Cafodd hyn effaith sylweddol ar amgylchedd y pentref.
- Mae'r safle arfaethedig yn ffinio â thai sydd eisoes yn bodoli ond mae'r lleoliad hwn o fewn y cefn gwlad agored a bydd mynediad i'r datblygiad o lôn wledig. Mae'r lôn hon eisoes yn derbyn llawer o draffig o Lanellen yn dod i Lan-ffwyst.
- Pan gaeir Pont Llanellen defnyddir y lôn fel ffordd i ddargyfeirio traffig.
- Cyfaddawdir diogelwch cerddwyr sy'n cerdded ar hyd y lôn hon.
- Datblygwyd Pentref Llan-ffwyst yn fawr yn ystod y blynyddoedd diweddar gydag ychwanegu nifer o ddatblygiadau tai mawr. Arweiniodd hyn at gynnydd mewn traffig ar heolydd lleol.
- Bu cynnydd hefyd yn y defnydd o'r bont Ganoloesol.
- Ni all isadeiledd Llan-ffwyst gynnal yr holl dai hyn.
- Mae'r ysgol leol eisoes yn llawn. Felly, ni fydd unrhyw blant yn byw yn y datblygiad arfaethedig yn gallu mynychu'r ysgol leol.
- Bu'r effaith ar amgylchedd y pentref yn enfawr a bydd yn parhau i fod yn enfawr a'r pentref yn cael ei droi i mewn i dref..

- Mae nifer o safleoedd o fewn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) y gellid eu datblygu.
- Mae Llan-ffwyst wedi dyblu'i faint gan greu blerdwf trefol nad yw'n ddeniadol.
- Nid oes gan Bentref Llan-ffwyst yr isadeiledd i ymdopi â thai ychwanegol.
- Mae mwy o leoliadau addas ar gyfer datblygu wedi'u nodi yn y CDLl.

Mynychodd asiant yr ymgeisydd, Ms. D. Powell, y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau canlynol:

- Mae'r cynnig wedi bod yn rhwym wrth asesiad gofalus ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau technegol eithriadol oddi wrth ymgynghoreion mewnol nac allanol.
- Tra bo'r safle eisoes wedi'i neilltuo yn y CDLl fel safle y tu allan i'r ffin ddatblygu, mae prinder cyflenwad tir ar gyfer tai yn Sir Fynwy.
- Mae Canllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn nodi bod angen cynyddu'r cyflenwad o dir adeiladu tai a dylid rhoi pwys sylweddol ar hyn.
- Os cymeradwyir y cais, gwnaiff gyfraniad ystyrlon tuag at gwrdd â'r diffyg hwn a byddai'n darparu 35% o dai fforddiadwy sy'n cyfateb i 40 o unedau.
- Cyfarfyddir â gofynion Grant Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy'r Cyngor (CCA).
- Mae'r ymgeisydd mewn trafodaethau manwl gyda datblygwr ac mae'n barod i dderbyn amodau cynllunio a fydd yn sicrhau y bydd y safle hwn yn cael ei ddwyn ymlaen yn fuan.
- Mae'r safle yn safle maes glas. Fodd bynnag, yn wahanol i safleoedd maes glas eraill mae'n gysylltiedig â'r anheddiad presennol ac mae'n hygyrch i'r cyfleusterau gerllaw.
- Parthed y pryderon a godwyd mewn perthynas â'r effeithiau arfaethedig ar drafnidiaeth, nodwyd mai cyffordd T syml yw'r mynediad arfaethedig oddi ar Lôn Sipsi. Aseswyd yr effeithiau trafnidiaeth ac mae swyddogion yn fodlon na fydd unrhyw effaith sylweddol ar y rhwydwaith priffyrdd lleol a fydd yn andwyo diogelwch ar y briffordd a darperir ar gyfer y gofod gweledol angenrheidiol.
- Gwnaed adolygiadau arwyddocaol i'r cynllun yn dilyn adborth oddi wrth swyddogion.
- Cynigir nawr ardaloedd ychwanegol o ofod agored ac isadeiledd gwyrdd.

- Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau gan Gyfoeth Naturiol Cymru parthed cyfeiriadau gwrthwynebwyr i orlifo posib yn yr ardal ac roedd asesiad o ganlyniadau gorlifo cryf gyda’r cais nad oedd wedi nodi hyn fel problem.

- Cyn cyflwyno’r cais, cyflwynwyd cynnig drafft i’r cyngor cymuned. Roedd yr ymgeisydd wedi cynnig ymgysylltu â’r gymuned ar ddau achlysur ond ni fanteisiwyd ar y cynigion hyn.

Wedi ystyried adroddiad y cais a’r safbwyntiau a fynegwyd, mynegodd mwyafrif y Pwyllgor eu cefnogaeth i’r cais ac amlinellu’r pwyntiau canlynol:

- Roedd y lleoliad yn addas ar gyfer darpariaeth dai.

- Roedd angen tai fforddiadwy o fewn Llan-ffwyst a byddai cymeradwyo’r cais yn darparu 40 o unedau fforddiadwy.

- Roedd prif gynllun y datblygiad arfaethedig yn dda iawn.

- Nodwyd nad oedd safleoedd o fewn y CDLl yn dod drwyddo mor gyflym ag y byddai’r Awdurdod yn ei ddymuno.

Fodd bynnag, mynegodd un Aelod bryder y byddai’r safle datblygu arfaethedig yn gorwedd y tu allan i’r CDLl ac y byddai cymeradwyo’r cais yn arwain at ddatblygiad blêr o fewn Llan-ffwyst. Mynegwyd pryder hefyd y gallai mwy o geisiadau am ddatblygiadau ar draws y Sir, y tu allan i’r CDLl, ddod ymlaen ac ystyriai y dylai canllawiau llym gael eu sefydlu i rwystro hyn rhag digwydd.

Mewn ymateb, dywedodd Pennaeth cynllunio, Tai a Llunio Lleoedd ei bod yn glir, o fewn polisi cynllunio cenedlaethol, bod yn ofynnol i’r Awdurdod gael cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai a bod ffordd glir o gyfrifo hyn. Bob blwyddyn mae hyn yn mynd at arolygwr allanol i’w lofnodi. Cyflenwad tir presennol yr Awdurdod hyd at Ebrill 2016 oedd 4.1 blynedd. Mae gwaith yn cael ei gyflawni i sefydlu beth fydd y ffigur newydd ar gyfer Ebrill 2017. Felly, mae diffyg cyflenwad pum mlynedd yn pwyso’n drwm dros gefnogi’r cais hwn.

Bydd llwybr troed yn gyfochrog â Lôn Sipsi gyda chyswllt drwyddo i safle’r ysgol yn ystod oriau ysgol.

Nodwyd nad oedd rhwystr ar waelod yr hawl tramwy cyhoeddus presennol lle mae’r grisiau sydd yno eisoes yn cwrdd â Lôn Sipsi a’r droedffordd. Codid y mater hwn gydag Adran y Priffyrdd gyda’r bwriad o benderfynu’r mater hwn fel rhan o’r datblygiad.

Cynigiwyd, felly, gan y Cynghorydd Sir M. Powell ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir R. Chapman fod cais DC/2016/00880 yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar y 17 amod, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad a hefyd yn amodol ar Gytundeb Adran 106, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Cymerwyd pleidlais a chofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

O blaid cymeradwyo	-	13
Yn erbyn cymeradwyo	-	1
Atal pleidlais	-	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynasom fod cais DC/2016/00880 yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar y 17 amod, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad a hefyd yn amodol ar Gytundeb Adran 106, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

7. **Cais DC/2016/01210 – Fan sefydlg arlwyo bwyd, Clwb Cymdeithasol Pont Hafren, Heol Bulwark, Bulwark, Cas-gwent, NP16 5JN.**

Ystyriwyd adroddiad y cais a'r ohebiaeth hwyr a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth yn amodol ar y pedwar amod , fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Wedi ystyried adroddiad y cais, cynigiwyd gan y Cynghorydd Sir R. Harris ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir P. Murphy fod cais DC/2016/01210 yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar y pedwar amod, fel y'u hamlinellwyd yn yr adroddiad.

Wedi rhoi'r cais i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau canlynol:

O blaid cymeradwyo	-	14
Yn erbyn cymeradwyo	-	0
Atal pleidlais	-	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynasom fod cais DC/2016/01210 yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar y pedwar amod, fel y'u hamlinellwyd yn yr adroddiad

8. **ER GWYBODAETH - Yr Arolygiaeth Gynllunio - Apeliadau.**

Derbyniasom a nodwyd yr adroddiad apeliadau.

Daeth y cyfarfod i ben am 16:27.