

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio
Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA
Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

CYNGHORWYR Cynghorydd Sirol Phil Murphy (Cadeirydd)
YN
BRESENNOL: Cynghorydd Sirol Dale Rooke (Is-Gadeirydd)

Cynghorydd Sirol: Jill Bond, Emma Bryn, Jan Butler, Ben Callard,
John Crook, Tony Easson, Steven Garratt, Meirion Howells,
Su McConnel, Jayne McKenna, Maureen Powell, Sue Riley,
Ann Webb

SWYDDOGION YN BRESENNOL:

Craig O'Connor	Pennaeth Cynllunio
Philip Thomas	Rheolwr Gwasanaethau Datblygu
Andrew Jones	Development Management Area Team Manager
Amy Longford	Rheolwr Treftadaeth
Adam Foote	Senior Development Manager
Paige Moseley	Solicitor
Richard Williams	Swyddog Gwasanaethau Democraidd

YMDDIHEURIADAU:

Dim.

1. Datganiadau o Fuddiant

Datganodd y Cynghorydd Sir Jayne McKenna gysylltiad personol, nad yw'n rhagfarnu yn unol â Chod Ymddygiad yr Aelodau mewn perthynas â chais DM/2023/00939 gan fod aelod o'r teulu yn gweithio i'r ymgeisydd.

2. Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol

Cadarnhawyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 1af Awst 2023 a'u llofnodi gan y Cadeirydd.

3. Cais DM/2023/00063 - Trosi ysgubor i annedd a gosod gwaith trin carthion. Trosi Ysgubor Arfaethedig, Gethley Road, Parkhouse, Tryleg.

Rhoesom ystyriaeth i adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a gyflwynwyd i'w gwrthod am y rhesymau a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Roedd yr Aelod lleol dros Lanfihangel Troddi a Thryleg Unedig, y Cynghorydd Sir Richard John, yn bresennol yn y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau a ganlyn:

- Adeiladwyd Ysgubor Gethley yn wreiddiol yn y 1700au. Yn ddiweddar, mae'r eiddo wedi mynd yn adfail.

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

- Mae'r ymgeisydd yn weithiwr amaethyddol yn Fferm Llan Y Nant ac eisiau aros yn ei chymuned ond hefyd angen bod yn agos at y fferm deuluol ei hun at ddibenion gwaith ac iechyd. Mae'r ymgeisydd wedi cael problemau iechyd difrifol yn ddiweddar. Byddai trawsnewid yr ysgubor yn darparu llety delfrydol ar gyfer gweithiwr amaethyddol.
- Mae'r cais yn wahanol i geisiadau tebyg oherwydd ei agosatrwydd at y fferm deuluol ac amgylchiadau personol penodol yr ymgeisydd.
- Mae'r dyluniad arfaethedig yn gydnaws â chefnidir hanesyddol yr adeilad a bwriedir gwarchod ei gymeriad gwledig.
- Mae'r effaith weledol ar AHNE Dyffryn Gwy yn fach iawn a bwriedir i'r adeilad weddu i ysguboriau tebyg o fewn yr ardal.
- Gofynnodd yr Aelod Lleol i'r Pwyllgor ystyried caniatáu'r cais oherwydd yr amgylchiadau penodol iawn a amlinellwyd.

Mynychodd asiant yr ymgeisydd, David Glasson, y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau a ganlyn:

- Nid yw hon yn ysgubor nodweddiadol yn Sir Fynwy. Mae ymchwil yn dangos ei fod yn mynd yn ôl i 1765 a'i fod wedi goroesi o bentrefan hynafol Fferm Gethley.
- Gwnaed atgyweiriadau dros y blynyddoedd. Mae angen atgyweirio pob ysgubor, ond rhaid dod o hyd i ddefnyddiau newydd, neu byddant yn cael eu colli.
- Mae'r ymgeisydd wedi ceisio prynu eiddo un ystafell wely yn Nyfawden ond bu'n aflwyddiannus ac nid yw'n gallu cael morgais fel person sengl gyda chyflog amaethyddol. Mae'r ymgeisydd angen cartref parhaol ar gyfer ei hiechyd a'i gwaith ac i dderbyn cefnogaeth teulu.
- Ni fydd y trawsnewid arfaethedig yn amharu ar AHNE Dyffryn Gwy.
- Bydd yr ymgeisydd yn cyfrannu at gytundeb Adran 106 os oes angen ac yn amodol ar y manylion.
- Mae adroddiad y cais wedi atodi penderfyniad apêl blaenorol ar gyfer tŷ menter wledig, ac ni ystyriwyd ei fod yn berthnasol i'r cais hwn. Fe'i cyflwynwyd gan dad yr ymgeisydd o dan gyd-destun polisi gwahanol.
- Cais am drosiad yw hwn a dylid ei ystyried o dan Bolisi Cynllunio H4.
- Bodlonir Polisi H4 ym mhob ffordd. Mae adroddiad y cais yn gamarweiniol yn ei honiad mai dim ond rhan fechan o'r waliau gwreiddiol sy'n cael ei chadw. Mae'r mwyafrif yn cael ei gadw.

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio
Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA
Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

- Nid oes cysylltiad rhwng adroddiad y cais a'r adroddiad strwythur. Ystyriwyd ei bod yn anwir nodi bod angen ailadeiladu'r rhan fwyaf o'r ysgubor. Yn aml mae angen rhywfaint o waith atgyweirio ar drawsnewid ysgubor gan ganiatáu ar gyfer hyd at 30% o waith ailadeiladu.
- Mae angen to newydd, pren, inswleiddio a llechi ar gyfer y rhan fwyaf o addasiadau ysgubor.
- Ni chanfu arolygon blaenorol dystiolaeth o ystlumod yn dod allan o'r ysgubor yn ystod arolygon. Dim ond rhai wythnosau'n ôl yr oedd yr asiant wedi cael gwybod am yr angen am arolwg ystlumod wedi'i ddiweddarau.
- Mae'r sgubor mewn cefn gwlad sy'n draenio'n dda a gellir gollwng dŵr wyneb yn gynaliadwy.
- Mae asiant yr ymgeisydd yn anghytuno bod llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle.
- Mae hwn yn gyfle i gadw adeilad hanesyddol, nid yn unig i'r ymgeisydd ond i'r dyfodol fel rhan o dreftadaeth y Sir.
- Bydd trawsnewid yr ysgubor yn darparu cartref i berson lleol nad yw'n gallu darparu unrhyw lety fforddiadwy yn lleol.
- Nid yw hwn yn dŷ newydd ond yn addasiad. Bydd y deunyddiau a ddefnyddir yn draddodiadol ac yn briodol ar gyfer AHNE Dyffryn Gwy.
- Gofynnodd yr Asiant i'r Pwyllgor ystyried caniatáu'r cais. Pe bai angen gohirio ar gyfer arolwg ystlumod newydd, byddai'n ofynnol gan yr ymgeisydd.

Ymatebodd y Rheolwr Tîm Ardal Rheoli Datblygu fel a ganlyn:

- Mae Swyddogion Cynllunio yn anghytuno'n barchus â barn yr asiant mewn perthynas â Pholisi H4.
- Ailadeiladwyd rhan o'r ysgubor yn 2012 sy'n cael ei ystyried yn adeilad newydd.
- Nid yw Polisi H4 yn caniatáu dod ag adeiladau o'r math hwn i ddefnydd preswyl.
- Mae cyngor swyddogion i'r Pwyllgor Cynllunio yn gyson â pholisïau Cynllunio ers y cais gwreiddiol.
- Nid yw'r cais hwn wedi'i wneud ar sail annedd TAN 6 ac ystyriwyd ystyried TAN 6 mewn cais blaenorol ac nid oedd yn bodloni'r profion bryd hynny.

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio
Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA
Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

- Mae ysbryd Polisi H4 wedi'i ddehongli'n gywir mewn perthynas â chadwraeth adeiladau ac aildefnyddio adeiladau ar y sail eu bod yn strwythurol gadarn a bod modd gwneud hynny heb ailadeiladu sylweddol.

Amlinellodd yr Aelod Lleol dros Lanfihangel Troddi a Thryleg Unedig, y Cynghorydd Sir Jayne McKenna, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, y pwyntiau a ganlyn:

- Mae hwn yn gais newydd gyda diwygiadau, gwelliannau bioamrywiaeth ac ymgeisydd newydd.
- Mae'r ymgeisydd wedi cynnig ymrwymo'n wirfoddol i gytundeb Adran 106.
- Mae'r Aelod Lleol wedi edrych ar y cais yn gytbwys ac wedi cymryd y canllawiau i ystyriaeth.
- Gan gymryd i ystyriaeth yr hanes cynllunio, mae mwy o fanteision na negatifau i'r cais hwn.
- Mae'r ysgubor wedi bod yn sefyll yng nghefn gwlad agored ers dros 300 mlynedd gyda'r ôl troed yn cael ei sefydlu ar gyfer y cyfnod hwn. Mae'n hen ysgubor garreg sydd wedi'i hadeiladu o gerrig lleol.
- Roedd lluniau wedi eu dangos yn ystod yr ymweliad safle o 30 mlynedd yn ôl gyda'r ysgubor mewn cyflwr da a gyda tho llawn o lechi Cymreig. Nodwyd bod llechi'r to yn cael eu dwyn yn gyson yn ystod y 1990au gan arwain at ddirywiad yr ysgubor a bu'n rhaid gwneud gwaith atgyweirio sydd wedi ei wneud yn sympathegig ac mewn cymeriad gan ddefnyddio deunyddiau lleol. Bydd angen cynnal a chadw hen ysguboriau bob amser.
- Gofynnodd yr Aelod Lleol a ellid ystyried y cais hwn fel adeilad newydd yng nghefn gwlad agored gan fod yr ysgubor yn bodoli ers y 1700au.
- Bod y cais blaenorol wedi derbyn 12 llythyr o gefnogaeth gan drigolion lleol. Hoffai'r gymuned weld yr ysgubor hon yn cael ei defnyddio fel annedd breswyl i ffermwr benywaidd lleol sydd wedi byw yn yr ardal ar hyd ei hoes.
- Mae manteision i ddod â'r trosi hwn i'r stoc tai. Mae angen mwy o dai yn Sir Fynwy, yn enwedig ar gyfer pobl ifanc a'r rhai a gyflogir mewn amaethyddiaeth a menter wledig.
- Mae'r ymgeisydd wedi gwneud cais ond wedi methu â phrynu eiddo fforddiadwy a ddaeth ar gael yn yr ardal leol.
- Nid yw gweithwyr amaethyddol yn gallu prynu eiddo yn ardal Park House oherwydd gwerth eiddo uchel. Dylai'r Awdurdod Lleol fod yn helpu prynwyr tro cyntaf lleol i gael mynediad i'r farchnad dai er mwyn caniatáu iddynt fyw a gweithio'n lleol.

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio
Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA
Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

- Mae gan Sir Fynwy brinder tai a demograffig sy'n heneiddio. Mae prisiau tai uchel yn gwthio pobl ifanc allan o'r Sir.
- Mae manteision pellach yn cynnwys mwy o dreth gyngor i'r Awdurdod Lleol.
- Pentrefan gyda nifer fechan o drigolion yw Park House. Pe bai'r adeilad hwn yn dod yn breswylfa gallai'r preswylwyr ddod ag amrywiaeth o sgiliau a chyfraniadau i wella bywiogrwydd y gymuned fach hon.
- Mae'r ymgeisydd yn dymuno annog bywyd gwyllt drwy blannu coed a dôl blodau gwyllt yn ogystal â bwriadu cadw gwenyn.
- Byddai'r ymgeisydd yn gallu cerdded i'r gwaith heb unrhyw allyriadau carbon.
- Mae angen i'r ymgeisydd fyw yn lleol yn agos i'w gwaith a'i theulu am resymau iechyd ac i dderbyn cefnogaeth ei theulu.
- Os na chaniateir y cais mae'r sgubor yn debygol o barhau i ddatfeilio.
- Ar ôl pwyso a mesur, gofynnodd yr Aelod Lleol i'r pwyllgor nid yn unig ganolbwyntio ar hanes cynllunio'r safle ond hefyd i edrych ar y manteision niferus y byddai'r gwaith trawsnewid hwn yn eu rhoi i'r gymuned leol a'r Awdurdod Lleol.
- Pe caniateir, awgrymwyd gosod amod menter wledig ar yr annedd.
- Gofynnodd yr Aelod Lleol i ganlyniad yr achos gorfodi gael ei ddarparu ac a oedd problem gyda chynnal a chadw'r ysgubor a sut y'i hadeiladwyd a pham nad oedd wedi'i thynnu i lawr.
- Gofynnodd yr ymgeisydd faint o amser mae'n ei gymryd i adeilad newydd beidio â chael ei ystyried yn newydd.

Ymatebodd y Rheolwr Tîm Ardal Rheoli Datblygu fel a ganlyn:

- Mae hanes cynllunio yn ystyriaeth berthnasol. Mae ceisiadau blaenorol wedi cael eu hystyried yn erbyn polisi cynllunio.
- Polisi ac nid arweiniad yw Polisi Cynllunio H4. Ei ddiben yw diogelu rhag datblygiadau adeiladu newydd mewn lleoliadau anghynaliadwy yng nghefn gwlad agored.
- Collwyd rhan o'r ôl-troed a'i hailadeiladu yn 2012, sy'n cael ei ystyried yn adeilad newydd.
- Nid yw cefnogaeth leol i'r trawsnewid yn rheswm cynllunio perthnasol i ddiystyru'r gwrthdaro gyda'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI).

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio
Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA
Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

- Nid yw Treth Cyngor ychwanegol o'r eiddo hwn ac ystod o sgiliau a ddygwyd gan yr ymgeisydd yn rhesymau perthnasol i ddiystyru'r gwrthdaro gyda Pholisi H4. Ni fyddai amgylchiadau personol yn rheswm i ddiystyru Polisi Cynllunio H4.
- Nid yw adeilad sy'n dadfeilio yn rheswm i ganiatáu adeilad newydd. Mae hyn yn groes i Bolisi.
- Nid yw'r cais wedi ei gyflwyno gydag amod menter wledig.
- Ni chafodd yr achos gorfodi yn 2012 ei ystyried yng nghyd-destun annedd adeiladu newydd.
- Mae maint y gwaith ailadeiladu yn 2012 yn ddiweddar iawn yn oes yr adeilad a chyda'r adeilad newydd ychwanegol ystyrir ei fod y tu hwnt i'r byd addasu. Mae Polisi H4 dal heb ei fodloni.

Wedi ystyried yr adroddiad ar y cais a'r safbwyntiau a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Mae'r ysgubor adfeiliedig yn ychwanegu cymeriad i'r dirwedd.
- Mae cydymdeimlad gyda'r ymgeisydd a'i hamgylchiadau. Fodd bynnag, mae'n rhaid i ystyriaethau cynllunio ystyried y safbwynt hirach. Bydd penderfyniadau a wneir yn parhau am flynyddoedd lawer i ddod.
- Gellid adfer yr ysgubor fel sgubor er mwyn ei gadw rhag mynd yn adfail ymhellach.
- Mae'r cais yn groes i lawer o bolisiâu cynllunio.
- Bydd y datblygiad hwn yng nghefn gwlad agored nid yn unig yn dod â thŷ ond hefyd dreif a'r potensial ar gyfer tirlunio caled a'r gofod mwynderol o'i amgylch.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir Ben Callard ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir Dale Rooke bod cais DM/2023/00063 yn cael ei wrthod am y rhesymau a amlinellwyd yn yr adroddiad..

Yn dilyn pleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau a ganlyn:

O blaid y cynnig	-	11
Gwrthwynebu'r cynnig	-	3
Ymatal	-	0

Pleidleisiwyd o blaid y cynnig.

Penderfynwyd gwrthod cais DM/2023/00063 am y rhesymau a amlinellwyd yn yr adroddiad.

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio
Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA
Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

4. Cais DM/2022/00473 - Cynnig o 7 bwthyn stryd bengaead i gymryd lle Neuadd Hebron, capel Pentecostaidd ac ystafell gymunedol segur wedi'i lleoli oddi ar Monnow Street yn Nhrefynwy. Symud arfaethedig y garej sy'n bodoli eisoes. Creu llwybr trwodd cyhoeddus newydd o Monnow Street i Howell's Place. Eglwys Bentecostaidd, Monnow Street, Trefynwy, NP25 3EQ.

Rhoesom ystyriaeth i adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr yr argymhellwyd ei chymeradwyo gyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Roedd y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar 4ydd Gorffennaf 2023 gydag argymhelliad i'w wrthod. Fodd bynnag, roedd y Pwyllgor o blaid caniatáu'r cais yn amodol ar gadarnhau'r amodau gan y Panel Dirprwyo. Roedd yr amodau, a amlinellwyd yn yr adroddiad, wedi'u cyflwyno i Banel Dirprwyo'r Cyngor ar 10fed Awst 2023.

Wrth nodi manylion y cais, adnabuwyd y pwyntiau canlynol:

- Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ym mis Gorffennaf 2023 ac ar ôl trafodaeth fanwl, defnyddiodd y Pwyllgor gydbwysedd cynllunio i wrodd oddi wrth y Polisi Cynllunio mewn perthynas â llifogydd o ystyried adfywio'r safle, darparu cyswllt i gerddwyr ac y gellid rheoli canlyniadau llifogydd yn rhesymol. gyda llety byw ar y llawr cyntaf.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir Ben Callard ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir Maureen Powell bod cais DM/2022/00473 yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Yn dilyn pleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau a ganlyn:

O blaid y cynnig	-	13
Gwrthwynebu'r cynnig	-	0
Ymatal	-	1

Pleidleisiwyd o blaid y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo cais DM/2022/00473 yn amodol ar yr amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad.

5. Cais DM/2022/01155 - Cais hybrid yn cynnwys: 1) Caniatâd cynllunio llawn ar gyfer codi cyfleuster ar ochr y ffordd sy'n cynnwys gorsaf betrol, 2 uned gyrru trwodd a datblygiad cysylltiedig; a 2) Cais amlinellol ar gyfer storio a dosbarthu / logisteg neu ofod llawr diwydiannol/gweithgynhyrchu a datblygiad cysylltiedig (dosbarth defnydd B2/B8). Tir yn Ystâd Ddiwydiannol Newhouse Farm, Cas-gwent.

Gwnaethom ystyried yr adroddiad ar y cais a'r ohebiaeth hwyr yr argymhellwyd ei chymeradwyo gyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad ynghyd ag amod ychwanegol i sicrhau y darperir manau gwefru cerbydau trydan ar y safle yn unol â'r manylion i'w cytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol. cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle, ac i'w osod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd ac ar gael i'w defnyddio gan gwsmeriaid cyn i'r datblygiad ddod i ddefnydd.

Amlinellodd yr Aelod Lleol dros Bulwark a Thornwell, y Cynghorydd Sir Sue Riley, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, y pwyntiau a ganlyn:

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

- Bydd yr orsaf betrol yn tynnu'r pwysau oddi ar gylchfan Highbeech.
- Croesewir y rhagolygon o ran cyflogaeth.
- Mynegwyd pryderon ynglŷn â diogelwch y gylchfan lle bydd rhai cerddwyr yn cymryd y llwybr byrraf. Mae angen ystyriaeth bellach ynglŷn â diogelwch y llwybr mwyaf uniongyrchol o Bulwark i'r safle cludfwyd.
- Mae cwynion wedi dod i law ynghylch sbwriel yn cronni mewn safle cludfwyd. Gwnaed cais i finiau ychwanegol gael eu lleoli ar y llwybr i'r safle ac oddi yno.

Ymatebodd y Rheolwr Tîm Ardal Rheoli Datblygu fel a ganlyn:

- Cais wedi ei wneud i finiau ychwanegol gael eu lleoli ar y cynllun safle. Disgwylir i'r cyhoedd fod yn gymdeithasol gyfrifol a defnyddio'r biniau a ddarperir ar y safle. Fodd bynnag, nid yw hwn yn fater i'r Adran Gynllunio ei reoli.
- Mae'r Adran Gynllunio yn awyddus i atal cerddwyr rhag croesi'r gylchfan. Mae rhwystrau damwain yn eu lle i atal cerddwyr rhag gwneud hyn. Mae'r danffordd gerllaw yn caniatáu i gerddwyr deithio'n ddiogel o Bulwark i'r de o'r gylchfan. Yna mae'r llwybr cerddwyr yn parhau tuag at y safle.
- Bydd yr ymgeisydd yn darparu arwyddion ychwanegol ynglŷn â mynediad i'r safle ar hyd y llwybr a fydd yn cael ei sicrhau trwy gytundeb Adran 106.

Amlinellodd yr Aelod dros Wyesham y pwyntiau a ganlyn:

- Gofynnwyd am wybodaeth ynglŷn â sut y bydd y safle'n cael ei ddefnyddio gan fodurwyr sy'n mynd heibio a'i effaith ar fywiogrwydd canol trefi cyfagos.
- Dylid ystyried darparu croesfan rheoledig i gerddwyr ger y safle.
- Mae sbwriel ar y safle yn bryder.

Mynychodd y Cynghorydd Dominic Power, a oedd yn cynrychioli Cyngor Tref Cas-gwent, y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau a ganlyn:

- Mae Cas-gwent angen cyfleoedd cyflogaeth gwell ar gyfer ei phobl ifanc.
- Mynegwyd pryder ynglŷn â diogelwch pobl sy'n defnyddio'r safle trwy fynedfa i gerddwyr.
- Mae'r safle yn ffinio â Thornwell a Bulwark a bydd llawer o bobl yn cael eu denu i'r safle o'r lleoliadau hyn. Mynegwyd pryder y bydd y gylchfan yn cael ei defnyddio fel llwybr uniongyrchol i'r safle yn hytrach na defnyddio'r llwybrau diogel confensiynol. Mae hwn yn bryder diogelwch tra phwysig.

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio
Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA
Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

- Mae Cyngor Tref Cas-gwent o'r farn na roddwyd digon o ystyriaeth i'r cynnig hwn i'w alluogi i symud ymlaen.

Roedd asiant yr ymgeisydd, Matthew Gray, yn bresennol yn y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau a ganlyn:

- Mae'r safle wedi ei glustnodi ar gyfer datblygiad creu cyflogaeth a pholisi cynllunio ar lefel leol ers dros 10 mlynedd.
- Mae materion hyfywedd sy'n ymwneud â datblygu safle'r cais yn arwyddocaol. Nododd yr adolygiad diweddaraf o dir cyflogaeth heriau topograffig ac opsiynau cyfyngedig ar gyfer mynediad a oedd yn golygu bod datrysiad hyfyw yn cael ei gyflwyno i alluogi ei ddatblygiad yn cael ei ystyried yn annhebygol.
- Mae'r cais yn cynnig ychydig dros 9000 metr sgwâr o arwynebedd llawr sy'n cyd-fynd â'r dyraniad hir dymor heb ei lenwi ar y safle. Er mwyn galluogi darparu'r arwynebedd llawr yn unol â gofynion y farchnad a diddordeb y gweithredwr, cynigir ar ffurf amlinellol.
- Mae'r cynllun gwasanaethau ymyl ffordd yn cynnwys datblygiad galluogi sy'n ychwanegu hyfywedd at y cynllun.
- Mae lleoliad y safle i'r de o'r M48 yn cynnwys tystiolaeth i wasanaethu modurwyr sy'n mynd heibio. Mae swyddogion y Cyngor wedi tystio ac wedi derbyn yr angen am y cyfleuster.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwasanaethu gofynion modurwyr sy'n mynd heibio gan gynnwys gwefru cerbydau trydan ar lefel sy'n uwch na'r gofyniad o 10% ym Mholisi Cynllunio Cymru (PPC) gyda'r gallu i gynyddu'r ddarpariaeth dros amser.
- Mae sylwadau gan wrthwynebwyr wedi'u nodi a'u cydnabod. Fodd bynnag, mae Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru, Peiriannydd Priffyrdd Cyngor Sir Fynwy wedi barnu bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a thrwy adolygiad annibynnol trydydd parti a gynhaliwyd gan yr ymgynghoriaeth priffyrdd.
- Bod y datblygiad yn glir yn ei fwriad i wasanaethu modurwyr sy'n pasio yn bennaf. Ar gais swyddogion, cynigir croesfan cerddwyr a chwtogi'r pellteroedd cerdded o ardaloedd preswyl. Mae tystiolaeth wedi'i darparu a'i derbyn gan swyddogion sy'n amlygu y byddai topograffeg y safle ehangach, gan gynnwys llethr 30°, yn arwain at waith peiriannyddol a chloddiau a fyddai'n golygu na fyddai'r datblygiad yn hyfyw os dilynir y llinellau o ddymuniad ar gynlluniau 2D.
- Y tu hwnt i Briffyrdd, mae ymgynghoriaeth statudol yn cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig o ran polisi defnydd tir, ecoleg, archeoleg, amwynder, risg llifogydd, sŵn, draenio, a materion coedyddiaeth.

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

- Bydd y gwasanaethau ymyl ffordd yn darparu tua 75 o swyddi yn seiliedig ar ganllawiau dwysedd cyflogaeth a ddarperir gan Lywodraeth y DU. Byddai'n ddisgwyliad realistig i arwain at greu tua 200 o swyddi newydd. Mae creu swyddi sylweddol ar draws ystod eang o fathau o swyddi yn cynnwys ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais.
- Bydd y cynnig hwn yn galluogi datblygu safle sydd wedi'i glustnodi at ddibenion cyflogaeth ers dros 10 mlynedd a bydd yn arwain at greu swyddi sylweddol tua 275 o swyddi.

Wedi ystyried yr adroddiad ar y cais a'r safbwyntiau a fynegwyd, nodwyd y pwyntiau a ganlyn:

- Mynegwyd pryder y gallai'r ddau bwynt mynediad pellach ar y llethr tuag at y gylchfan achosi damweiniau traffig ffyrdd yn y dyfodol. Awgrymwyd gosod lôn ffilter wrth y fynedfa gyntaf i'r gwasanaethau a pheidio â throï i'r dde i mewn i'r uned ddiwydiannol. Ymatebodd asiant yr ymgeisydd gan ddweud bod y cais wedi'i asesu'n drylwyr gan Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru, Peirianwyr Priffyrdd y Cyngor Sir a dwywaith gan ymgynghorydd annibynnol trydydd parti. Roedd pob un wedi ystyried y cynigion priffyrdd yn dderbyniol o safbwynt diogelwch.

Ymatebodd y Rheolwr Tîm Ardal Rheoli Datblygu i gwestiynau a godwyd, fel a ganlyn:

- Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer cyflogaeth. Roedd wedi'i ystyried gan yr Arolygydd trwy'r broses Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) ac wedi'i ystyried yn safle priodol ar gyfer defnydd cyflogaeth. Anogir pob math o fynediad i'r safle ac mae'r danffordd yn darparu mynediad addas o Bulwark i'r de i'r stad ddiwydiannol. Bydd arwyddion priodol yn cael eu gosod. Nid yw mynediad i'r safle ar draws y gylchfan i'w annog ac mae mesurau wedi'u sefydlu a gellir eu rhoi ar waith i atal mynediad yn y modd hwn.
- Mae'r gylchfan ym mherchnogaeth Llywodraeth Cymru. Byddai angen i unrhyw newidiadau i'r gylchfan sicrhau eu bod yn cydymffurfio â diogelwch priffyrdd a gwelededd oddi ar yrwyr.
- Nid yw'r cyswllt cerddwyr yn union ar y llinell ddymuniad ond er mwyn cyflawni llinell ddymuniad gan fod rhywun yn dod o'r danffordd tuag at y safle byddai'n rhaid dringo i fyny'r arglawdd sydd yn lethr sylweddol. Er mwyn darparu ramp cwbl hygyrch i fyny'r llethr byddai angen gwaith peirianyddol sylweddol i sicrhau bod y graddiant yn addas i bob defnyddiwr. Byddai hyn yn gostus yn ariannol ac yn 'llwyn ar y tir' a fyddai'n effeithio ar hyfywedd y safle.
- Mae dwy groesfan i gerddwyr, un sy'n cysylltu llwybr arfordir Cymru, a chynigir y groesfan ychwanegol mewn man a ystyrir yn fwyaf cyfleus i ddarparu ramp o raddiant priodol.
- O ran yr effaith bosibl ar fanwerthu yn Bulwark, mae arolygon wedi dangos nad yw eitemau sy'n cael eu gwerthu yn bennaf yn nwyddau y gellir eu cymharu. Nid yw'r cynnig ar y safle yn brif atyniad teithiau. Byddai mynediad i'r safle yn cael ei

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio
Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA
Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

wneud mewn car yn gyffredinol. Ni fyddai'n dargyfeirio o'r cynnig cymhariaeth gan Bulwark.

- Mae asesiad traffig llawn wedi'i gynnal ar gyfer y cais hwn sydd wedi'i adolygu gan Swyddog Priffyrdd yr Awdurdod. Hefyd, cynhaliwyd adolygiad annibynnol i sicrhau diogelwch priffyrdd a chydymffurfiaeth. Mae'r data a gasglwyd yn ddigonol ac mae'r casgliadau y daethpwyd iddynt yn rhesymol a derbyniol. Felly, nid oes angen cynnal asesiad traffig pellach. Mae Swyddog Priffyrdd Cyngor Sir Fynwy yn derbyn canfyddiadau'r adolygiad bod y ddwy fynedfa oddi ar y slipffordd yn cael eu hystyried yn ddiogel.
- Roedd ychwanegu trydedd lôn wedi bod yn bryder i'r Swyddog Priffyrdd yn wreiddiol. Fodd bynnag, nododd yr asesiad traffig nad yw'r data yn awgrymu bod hynny'n broblem diogelwch ac felly nad yw'n angenrheidiol. Byddai creu trydedd lôn yn dynodi 'trychwant o ran hawlio tir' ac yn gostus yn ariannol a byddai'n effeithio'n sylweddol ar hyfywedd y cynigion.
- Byddai'r seilwaith ar gyfer gwefru cerbydau trydan yn cael ei roi yn y ddaear o dan y prif faes parcio i'w ddefnyddio yn y dyfodol. Cynigir amod i sicrhau bod y 10 gwefrydd cerbydau trydan ychwanegol yn cael eu gosod cyn eu meddiannu. Gellid gofyn am fanylion llawn y gwefrwyr hynny ar yr adeg briodol i sicrhau bod y cilowatau a ddarperir yn ddigonol.
- Bydd croesfan ychwanegol i gerddwyr yn arwain at ddwy groesfan ar y safle.

Mewn ymateb i gwestiwn a godwyd, cadarnhaodd asiant yr ymgeisydd fod arolygon cyflymder wedi eu cynnal.

Dyweddodd y Rheolwr Tîm Ardal Rheoli Datblygu wrth y Pwyllgor fod y groesfan i gerddwyr yn gyrb isel gyda phalmentydd cyffyrddol.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir Jan Butler ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir Maureen Powell bod cais DM/2022/01155 yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad ynghyd ag amod ychwanegol i sicrhau y darperir manau gwefru cerbydau trydan ar y safle yn unol â'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad. manylion i'w cytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle, ac i'w gosod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd ac ar gael i'w defnyddio gan gwsmeriaid cyn i'r datblygiad ddod i ddefnydd.

Yn dilyn pleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau a ganlyn:

O blaid y cynnig	-	10
Gwrthwynebu'r cynnig	-	1
Ymatal	-	1

Pleidleisiwyd o blaid y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo cais DM/2022/01155 yn amodol ar yr amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad gydag amod ychwanegol i sicrhau y darperir pwyntiau gwefru cerbydau trydan ar y safle yn unol â manylion i'w cytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn i'r gwaith ddechrau. ar y

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio
Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA
Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

safle, ac i'w gosod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd ac ar gael i'w defnyddio gan gwsmeriaid cyn i'r datblygiad ddod i ddefnydd.

6. Cais DM/2023/00939 - Newid defnydd o ddefnydd preswyl i ddefnydd cymysg - Preswyl/Gwarchodwr Plant. 75 St Lawrence Park, Cas-qwent, NP16 6DQ.

Rhoesom ystyriaeth i adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr yr argymhellwyd ei chymeradwyo gyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Anerchodd yr Aelod lleol dros Mount Pleasant, y Cyngorydd Sir Paul Pavia, y Pwyllgor drwy fideo a oedd wedi ei recordio ac amlinellodd y pwyntiau a ganlyn:

- Mae hwn yn gymhwysiad cynhennus a thyner.
- O'r rhesymeg y tu ôl i'r ymchwiliad gorfodi gan fod cais dilynol i newid defnydd wedi'i nodi yn adroddiad y cais.
- Mae mwyafrif y gwrthwynebiadau a godwyd gan drigolion ym Mharc St. Lawrence ac mae pryderon wedi eu codi ynghylch ystod o faterion megis sŵn ac aflonyddwch yn ymwneud â gweithgaredd ar y safle, colli amwynder personol, diffyg parcio a materion diogelwch ffyrdd a llygredd. Amlinellir yr holl faterion hyn yn yr adroddiad ar y cais.
- P'un ai bod lleoliad preswyl mewn stad brys a ffordd 'cul-de-sac' gyfyngedig yn addas ar gyfer defnydd busnes o'r fath. Mae'r busnes wedi bod yn gweithredu ar y safle ers 2017 ac yn cael ei adnabod gan Wasanaethau Blynnyddoedd Cynnar Cyngor Sir Fynwy a'r rheolydd Arolygiaeth Gofal Cymru.
- Mae yna hefyd nifer fawr o ohebiaeth gefnogol gan rieni yr effeithir arnynt a gan bobl sy'n adnabod yr ymgeisydd er nad yw llawer o'r rhain yn byw yn yr ardal gyfagos.
- Canmol y ffordd broffesiynol y mae'r busnes gwarchod plant yn cael ei weithredu, pwysleisio'r angen dybryd lleol am wasanaethau gwarchod plant o'r fath ac amlygu'r darpariaethau sydd yn eu lle sy'n anelu at liniaru'r aflonyddwch.
- Deallir bod gan yr ymgeisydd nifer o bolisiâu y disgwylir i gleientiaid gadw atynt er mwyn lliniaru effaith materion megis sŵn ac amhariad parcio. Fodd bynnag, nid yw'r Aelod lleol yn ymwybodol os yw'r polisiâu hyn yn lleihau effaith ac a ystyrir bod camau lliniaru o'r fath yn dderbyniol gan gymdogion sy'n byw yn agos at yr eiddo yn y ffordd bengaead. Mae llawer o'r cymdogion hyn wedi ystyried bod angen ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais er mwyn i'r Pwyllgor Cynllunio glywed eu barn ar y mater hwn.
- Mae yna gydnabyddiaeth mewn rhai o'r sylwadau sy'n gwrthwynebu bod gwelliannau wedi bod mewn sŵn ac aflonyddwch dros y misoedd diwethaf. Fodd bynnag, y farn a adlewyrchir yw bod hyn oherwydd y ceisiadau cynllunio sydd ar y gweill. Mynegwyd pryder os caniateir y cais hwn y gallai'r problemau godi eto.

CYNGOR SIR FYNWY

Pwyllgor Cynllunio Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA Dydd Mawrth, 12fed Medi, 2023, 2.00 pm

- Roedd yr Aelod lleol o'r farn bod angen i'r Pwyllgor Cynllunio fodloni ei hun yn llwyr na fyddai gan y trigolion sy'n byw'n uniongyrchol yng nghyffiniau'r eiddo eu heddwch a'u mwynderau personol eu hunain yn cael ei dorri pe caniateir y cais ac a ddylid gosod unrhyw amodau pellach.
- Mae'r ymgeisydd wedi hysbysu'r Aelod lleol nad oes ganddo unrhyw fwriad i ymestyn ei fusnes gwarchod plant. Fodd bynnag, mae rhywfaint o amheuaeth ymhlith eu cymdogion agos a yw hyn yn wir yn wyneb y cais blaenorol a ganiatawyd.
- Os yw'r Pwyllgor o blaid caniatáu'r cais yna dylai fod yn ymwybodol o'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad a fydd yn rhoi rhywfaint o sicrwydd i gymdogion.

Ymatebodd yr Uwch Swyddog Rheoli Datblygu fel a ganlyn:

- Mae'r polisïau sydd mewn lle wedi eu cyflwyno ac yn ffurfio rhan o'r cais hwn ac yn rhan o'r dogfennau a gymeradwywyd. Felly, byddai peidio â chydymffurfio â'r dogfennau hynny yn rhoi lefel uwch o reolaeth i swyddogion nag ar hyn o bryd. Mae swyddogion yn fodlon na fyddai unrhyw effaith andwyol ar amodau byw preswylwyr cyfagos nac o ran diogelwch priffyrdd neu gerddwyr.

Ar ôl ystyried yr adroddiad ar y cais a'r safbwyntiau a fynegwyd, cynigiodd y Cynghorydd Sir Ann Webb ac eiliwyd gan y Cynghorydd Sir Maureen Powell bod cais DM/2023/00939 yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad..

Yn dilyn pleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau a ganlyn:

O blaid y cynnig	-	12
Gwrthwynebu'r cynnig	-	0
Ymatal	-	0

Pleidleisiwyd o blaid y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo cais DM/2023/00939 gyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad.

7. ER GWYBODAETH - Apeliadau a dderbyniwyd – 1af Ebrill i'r 30ain Mehefin 2023.

Gwnaethom nodi'r apeliadau newydd a dderbyniwyd gan yr Adran Gynllunio ar gyfer y cyfnod rhwng 1af Ebrill a'r 30ain Mehefin 2023.