CYNGOR SIR FYNWY

Cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA ar Dydd Mawrth, Rhagfyr 6ED, 2016 am 2.00

YN BRESENNOL	Cynghorydd Sir R. Edwards (Cadeirydd) Cynghorydd Sir P. Clarke (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Sir: R. Chapman, D. Dovey, D. Edwards, D. Evans, R. Harris, J. Higginson, P. Murphy, M. Powell, B. Strong, A. Webb ac A. Wintle. Cynghorwyr Sir V. Smith, E.J. Mynychodd Hacket Pain, J. Prosser a F Taylor y cyfarfod drwy wahoddiad y Cadeirydd.

SWYDDOGION YN BRESENNOL:

Mark Hand	Head of Planning, Housing and Place-Shaping
Philip Thomas	Development Services Manager
Mr. M. Davies	Traffic and Development Manager
Paula Clarke	Planning Applications and Enforcement Manager
Robert Tranter	Head of Legal Services & Monitoring Officer
Richard Williams	Democratic Services Officer

YMDDIHEURIADAU:

Cynghorydd Sir D. Blakebrough, B. Hayward ac P. Watts

1. **Datganiadau o Fuddiant**

Ni wnaeth Aelodau unrhyw ddatganiadau o fuddiant.

2. **Cadarnhau cofnodion y cyfarfod blaenorol**

Cafodd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 1 Tachwedd 2016 a'u cadarnhau a'u llofnodi gan y Cadeirydd.

3. **CAIS DC/2012/00754 – DYMCHWELIAD ARFAETHEDIG Y FICERDY CYFREDOL AC ADEILADU FICERDY NEWYDD AC 11 TŶ NEWYDD GAN GYNNWYS PEDAIR UNED O DAI FFORDDIADWY – CYNLLUN DIWYGIEDIG YN CYNNWYS TREFNIADAU PARCIO DIWYGIEDIG, GWEDDLUNIAU DIWYGIEDIG, ASESIAD ECOLEGOL DIWYGIEDIG, ADRODDIAD PEIRIANNYDD STRWYTHUROL AC ADRODDIAD YMCHWILIAD TIR (HALOGIAD). 38 HILLCREST ROAD, WYESHAM, TREFYNWY, NP25 3LH.**

Ystyriwyd y cais a'r ohebiaeth hwyr, a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth gyda'r 13 amod ac yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i sicrhau pedair uned o dai fforddiadwy ar y safle.

Hysbyswyd y Pwyllgor Cynllunio fod y cais yn hen gynnig a ohiriwyd gan y Pwyllgor ar 5 Tachwedd 2013 i alluogi'r swyddogion i gydlynu gyda'r ymgeisydd parthed newidiadau i ddyluniad y tai, darpariaeth parcio i gydymffurfio gyda'r canllawiau a fabwysiadwyd gan y Cyngor, cael sylwadau Priffyrdd, derbyn adroddiad halogiad ac adroddiad ar sefydlogrwydd y tir.

CYNGOR SIR FYNWY

Cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA ar Dydd Mawrth, Rhagfyr 6ED, 2016 am 2.00

Amlinellodd Aelod lleol Wyesham, oedd yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd, y pwyntiau dilynol:

- Mae preswylwyr Wyesham wedi mynegi pryderon yng nghyswllt y cais.
- Derbyniwyd deiseb gyda 278 llofnod yn ymwneud â'r cais.
- Mae tri mater o gonsyrn ond y mwyaf yw halogiad ar y safle. Cynhaliwyd profion ac argymhellodd y swyddog amgylcheddol arbenigol samplo ychwanegol.
- Mae'r profion wedi dangos amrywiaeth o lygryddion ond y prif ganfyddiadau yw benzopyrene, asbestos a phridd wedi'i wneud.
- Canllawiau Llywodraeth Cymru ar gyfer benzopyerene yw 5mg fesul cilogram. Mae'r canlyniadau'n awgrymu 6.06mg y cilogram.
- Dros gyfnod o flynyddoedd mae tystiolaeth y bu tipio anghyfreithlon ar y safle. Roedd yn beth cyffredin i hyn ddigwydd yn ymwneud â thipio deunydd peryglus ar draws yr holl safle.
- Defnyddiodd y Cyngor fel safle cadw wrth adeiladu'r adeiladau preffab newydd.
- Byddai'r cynnig yn adeiladu dros ran fwyaf halogedig y safle. Rhoddir pilen dros y safle a rhoi pridd drosto. Bydd nodyn ar weithredoedd yr eiddo yn hysbysu perchnogion am y mater. Nid yw hyn o ddim sicrwydd i breswylwyr.
- Bu ymsuddiant ar un ochr i'r safle. Mae rhai preswylwyr wedi profi symudiad yn eu gerddi a'u garejys.
- Nid yw cynigion y peiriannydd yn rhoi sicrwydd i breswylwyr.
- Mae pryderon am y ffordd newydd a mynediad i Heol Hillcrest.
- Gofynnodd yr Aelod lleol i'r Pwyllgor ystyried gohirio'r cais nes y cynhaliwyd profion pellach.
- Mae angen ymchwiliad pellach yn ogystal â strategaeth ar gyfer adferiad llawn.

Roedd y Cynghorydd S. Wilson, yn cynrychioli Cyngor Tref Trefynwy, yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

- Pleidleisiodd Pwyllgor Cynllunio Cyngor y Dref dros wrthod y cynnig nifer o flynyddoedd yn ôl a nodir y rhesymau yn yr adroddiad amlinellol.
- Fel Cynghorydd Tref ar gyfer yr ardal, gofynnwyd i'r Cynghorydd Wilson siarad ar ran pobl leol gan fod rhai eisiau mynegi lefel neilltuol o gefnogaeth ar gyfer y datblygiad.

- Roedd y ddeiseb yn rhoi teimlad cyffredinol fod pawb yn erbyn y cynllun ac ystyriai rhai preswylwyr nad felly yr oedd.

- Mae'r pryderon gan y bobl sy'n gwrthwynebu'r datblygiad ac mae'r rhesymau pam fod pobl yn ei gefnogi yn cyfeirio at yr un mater o halogiad ar y safle.

- Mae cefnogwyr a gwrthwynebwyr i'r datblygiad fel ei gilydd eisiau gweld yr amodau cywir yn cael ei gweithredu i'r datblygiad ar gyfer profion a mesurau gofalu digonol wrth ymyrryd ar y datblygiad ei hun.

- Dywed cefnogwyr fod halogiad ar y safle, nad yw'n mynd i wella ac y'i defnyddir fel safle ar gyfer tipio anghyfreithlon. Byddai'n rhwydd i blant gael mynediad i'r safle peryglus. Felly, mae'r cefnogwyr yn ystyried bod y datblygiad tai yn ffordd bosibl o ddatrys y materion a nodwyd parthed y safle.

- Yng nghyswllt mynediad i'r safle, mae'r Cyngor Tref yn ystyried y byddai'n rhaid i unrhyw gynllun rheoli adeiladu ei gwneud yn glir sut y bydd mynediad diogel i'r datblygiad.

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

- Mae amodau llym ar y cais sy'n trin y materion a godwyd.

- Mynegwyd pryder am halogiad y safle. Fodd bynnag, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Datblygu fod amod 10 yn cyfeirio at fod angen strategaeth ar gyfer adferiad llawn. Fodd bynnag, ar gyfer lefel yr asesiad sydd ei angen ar gyfer y cais cynllunio, mae swyddogion yn ymwybodol o'r risg ac y gellir ei drin yn amodol ar liniariad.

- Gan fod angen mwy o liniariad parthed y safle, ystyriwyd y gellid gohirio'r cais nes y cynhaliwyd y profion gofynnol. Dywedodd y Pennaeth Cynllunio, Tai a Llunio Lle na fyddai gofyniad o'r fath yn rhesymol gan y disgwylid i'r ymgeisydd dreulio cryn lawer o arian heb unrhyw sicrwydd y bydd yn derbyn caniatâd ar gyfer datblygu preswyl. Byddai'r amodau o fewn y cais yn rheoli'r pryderon a godwyd yng nghyswllt halogiad.

Daeth yr Aelod Lleol i ben drwy ofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried gohirio'r cais i ganiatáu rhoi strategaeth adfer ar waith.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir R. Harris ac eiliodd y Cynghorydd Sir R. Chapman ein bod o blaid gohirio ystyriaeth cais DC/2012/00754 i ganiatáu profion pellach am halogiad.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid gohirio	-	2
Yn erbyn gohirio	-	11
Ymatal	-	0

Ni chariwyd y cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir. R. Murphy ac eiliodd y Cynghorydd Sir A. Webb bod cais DC/2012/00754 yn cael ei gymeradwyo gyda'r 13 amod ac yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i sicrhau pedair uned o dai fforddiadwy ar y safle.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid cymeradwyo	-	11
Yn erbyn cymeradwyo	-	0
Ymatal	-	0

Cariwyd y cynnig

Penderfynwyd cymeradwyo cais DC/2012/00754 gyda'r 13 amod ac yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i sicrhau pedair uned o dai fforddiadwy ar y safle.

4. CAIS DC/2016/00287 – ESTYNIAD I YSGUBOR BEAULIEU I DDARPARU MAN MEWNOL ADDAS I DDARPARU AR GYFER SAFON FODERN O LETY PRESWYL BYW. YSGUBOR BEAULIEU, 25 HEOL Y CYMIN, Y CYMIN, TREFYNWY, NP25 3SD.

Gadawodd y Cynghorydd Sir R.J. Higginson y cyfarfod cyn y penderfynwyd ar y cais ac ni wnaeth ddychwelyd.

Ystyriwyd adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr, a gyflwynwyd ar gyfer ei wrthod am y tri rheswm a amlinellir yn yr adroddiad.

Amlinellodd Aelod lleol Wyesham, oedd yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd, y pwyntiau dilynol:

- Roedd yr ymgeisydd wedi rhoi crynodeb i'r Pwyllgor Cynllunio o hanes cynllunio'r deng mlynedd diwethaf yng nghyswllt y safle.
- Mae'r eiddo yn fach ac yn gyfyng iawn tu mewn gan arwain at amodau byw anodd.
- Ni fu'r polisïau cynllunio a weithredwyd ar gyfer y cais a'r safle yn gyson.
- Cafodd caniatâd ar gyfer trawsnewid yr ysgubor ei roi yn wreiddiol yn 2006. Nododd yn y polisi hwnnw fod yn rhaid iddo fedru rhoi gofod byw digonol.
- Nid oedd unrhyw ddatganiad yn y Cynllun Datblygu Unedol yn datgan yr ystyrid y byddai 250 metr ciwbig yn gyfaint mewnol derbyniol ar gyfer safonau byw modern. Fel y saif ar hyn o bryd, mae Ysgubor Beaulieu yn 187 metr ciwbig. Fodd bynnag, ni chydymffurfiwyd â'r polisi hwnnw pan roddwyd cymeradwyaeth.
- Rhoddwyd cyngor cyn-cynllunio nad yw'n ymddangos ei fod yn cyfateb gyda'r gwahanol bolisïau.

- Mae angen cymryd ymagwedd synnwyr cyffredin yng nghyswllt y cais fel y gall yr ymgeisydd gael cartref sy'n ddigon mawr i fyw ynddo.

- Nid oes unrhyw wrthwynebiadau gan y gymuned.

- Gofynnwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried cymeradwyo'r cais.

Roedd Mr. D. Edge, yn cefnogi'r cais, yn bresennol yn y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd, ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

- Nid yw preswylwyr lleol yn gwrthwynebu'r cais.

- Mae rhai preswylwyr wedi cefnogi'r cais mewn ysgrifen.

- Mae Cyngor Tref Trefynwy yn cefnogi'r cais.

- Mae'r eiddo yn ddi-os yn fach ac mae ganddo amrywiaeth o broblemau.

Un ardal fyw sydd gyda sinc a ffwrn tra bod hefyd gegin groes. Mae'r ardaloedd paratoi a storio mewn ystafell ar wahân. Mae mynediad i ystafell ymolchi rhwng dau hanner y gegin.

- Mae synnwyr cyffredin yn dweud nad yw hyn yn drefniant glanwaith.

- Nid yw'r eiddo yn amlwg i'r llygad. Mae gwrych gwledig traddodiadol o amgylch yr eiddo ac mae wedi ei sgrinio'n gymharol dda.

- Bydd yr estyniad i'r gorllewin ymaith o'r llwybr troed cyhoeddus.

- Mae'r cynnydd mewn maint o 86% yn fach mewn gwirionedd oherwydd maint presennol yr eiddo.

- Mae pobl leol yn gysurus gyda'r estyniad arfaethedig.

- Mae angen cymryd agwedd hyblyg, synnwyr cyffredin yng nghyswllt y cais hwn.

Dywedodd y Pennaeth Cynllunio, Tai a Llunio Lle nad oes unrhyw anghysondeb yn y polisïau cynllunio ac mae'r penderfyniadau a gymerwyd yn gyson. Nid yw'r cynnydd ym maint yr eiddo arfaethedig yn cyfiawnhau mynd yn erbyn polisi cynllunio a dylid gwneud penderfyniadau yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r sylwadau a fynegwyd, derbyniodd rhai Aelodau fod y cais yn groes i bolisi cynllunio ond cytunent gyda'r sylwadau gan yr Aelod lleol a chefnogwr y cais bod y safonau byw presennol yn annerbyniol. Byddai cymeradwyo'r cais yn golygu y byddai'r annedd yn dal yn fach ond byddai'n rhoi gwell safonau byw i'r ymgeisydd.

Fodd bynnag, mynegodd Aelodau eraill bryder y byddai cymeradwyo'r cais yn groes i bolisi cynllunio a chefnogent argymhelliad y swyddogion i wrthod y cais.

Daeth yr Aelod lleol i ben drwy ddweud mai dull synnwyr cyffredin fyddai cymeradwyo'r cais gan y byddai'r cynnydd ym maint y datblygiad yn gynnil.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir A. Wintle ac eiliodd y Cynghorydd Sir R. Harris bod cais DC/2016/00287 yn cael ei wrthod am y tri rheswm a amlinellir yn yr adroddiad.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid gwrthod	-	4
Yn erbyn gwrthod	-	8
Ymatal	-	0

Ni chariwyd y cynnig.

Penderfynwyd felly ein bod o blaid cymeradwyo cais DC/2016/00287 a'i fod yn cael ei ailgyflwyno i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio ar gyfer cymeradwyaeth gydag amodau priodol.

5. CAIS DC/2016/00895 – ADEILADU ARCHFARCHNAD NEWYDD, MAES PARCIO A GWAITH TIRWEDDU CYSYLLTIEDIG. MARCHNAD WARTHEG Y FENNI, LION STREET, Y FENNI, NP7 5TR.

Gadawodd y Cynghorydd Sir D. Evans y cyfarfod cyn ystyried y cais ac ni ddychwelodd.

Ystyriwyd y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth gyda'r 25 amod ac yn amodol ar y Cytundeb A106 diwygiedig yn cwmpasu'r gofynion blaenorol fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Amlinellodd Aelod lleol ward y Priordy, a fynychodd y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd, y pwyntiau dilynol:

- Ar ôl cynnal arolygon yn y ward bu pwysau cymunedol sylweddol i'r cais gael ei benderfynu o blaid y datblygiad.

- Gofynnodd preswylydd lleol am i safle bws gael ei leoli yn agos at yr archfarchnad arfaethedig.

- Mae gan yr Aelod lleol gydymdeimlad gyda sylwadau grŵp seiclo y Fenni ac mae wedi nodi ei gefnogaeth. Ystyriwyd bod angen ffordd newydd o edrych ar ffyrdd seiclo yn nhref y Fenni.

- Tref Trosiant y Fenni - byddai'r Aelod lleol yn annog yr ymgeisydd i ddefnyddio cyflenwyr lleol lle bynnag sy'n bosibl.

- Mae Cymdeithas Ddinesig y Fenni wedi cyflwyno sylwadau.

- Yn gyffredinol, mae'r Aelod lleol o blaid y cynnig ond byddai'n annog yr ymgeisydd i gysylltu gyda chymdeithasau lleol i drin unrhyw faterion o gonsyrn sydd ar ôl.

Roedd y Cynghorydd C. Woodhouse, yn cynrychioli Cyngor Tref y Fenni, yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

- Aeth 12 mlynedd heibio ers agor tendrau ar gyfer datblygu safle'r Farchnad.

- Amcangyfrifir y cafodd £20m o arian y Fenni eu gwario y tu allan i'r dref yn ystod y cyfnod hwn o ddeuddeg mlynedd.

- Pleidleisiodd Cyngor y Dref yn ddiweddar o blaid y cais. Fodd bynnag, mae angen rhai newidiadau, sef:

- Mae angen i'r ffordd drwodd rhwng Stryd Llew a Stryd y Farchnad fod yn weladwy i annog pobl i siopa yn yr archfarchnad a hefyd o fewn y dref.

- Gellid addurno waliau gwag y datblygiad arfaethedig gyda murlun yn rhoi sylw i Ŵyl Fwyd y Fenni, yr Ŵyl Seiclo a'r Rali Stêm, er enghraifft i ddangos ymdeimlad o berthyn i bobl y Fenni.

- Gallai'r Fenni helpu i ran-gyllido hyn gyda'r ymgeisydd a phartneriaid.

- Byddai defnyddio mwy o garreg yn gwneud y datblygiad yn fwy sionc a gwneud iddo edrych yn fwy gwledig.

- Y Ddeddf Teithio Llesol - hoffai'r Grŵp Seiclo weld y llwybr cerdded ar ochr orllewinol y datblygiad yn dod yn ofod ar y cyd.

- Mae gan Gyngor y Dref bryderon am groesi ar Heol y Parc ac yn ystyried bod angen gwneud hyn yn fwy diogel.

- Mae angen cael asesiad traffig cyn-Morrison's ac wedi-Morrison's fel y gellir dynodi canlyniadau'r datblygiad arfaethedig.

Roedd Mr. P. Hannay, Cadeirydd Tref Trosiant y Fenni, yn cynrychioli gwahanol wrthwynebwyr i'r cais, yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

Hoffai'r gwrthwynebwyr weld yr amodau pendant dilynol yn cael eu cynnwys yn y cais:

- Dylai fod amod hollol bendant y byddir yn gwneud i'r cynllun gydymffurfio gydag arfer gorau Deddf Teithio Llesol 2013 sy'n rhwymo'n gyfreithiol. Nid yw'n cydymffurfio ar hyn o bryd fel y dengys sylwadau Grŵp Seiclo'r Fenni a Sustrans. Maent yn argymell gwelliannau i lwybrau ar draws y safle a chyffordd newydd yr A40. Dylid cymryd eu cyngor.

- Yng ngoleuni'r uchod, mae angen i'r ymgeisydd feddwl eto am led, geometreg ac wyneb y ddau lwybr newydd gogledd-de presennol i'r safle, i ddileu'r un grymog, ac i roi blaenoriaeth i lwybr 4 metr o led i gerddwyr yn cysylltu pen Stryd y Farchnad a chanol y Dref i Barc Bailey a Fairfield, ar hyd ymyl yr archfarchnad. Dylai hyn fod y prif lwybr ar gyfer pawb nad yw'n defnyddio car. Dylai hyn gael trefn weledol ar y safle, nid rhediad ceir y maes parcio ac yn ddelfrydol dylai fod yn goediog.

- Mae strategaeth wyneb caled yr holl safle a'i geirfa deunyddiau yn ddryslyd ac yn gwrthddweud. Dylai'r strategaeth ddilyn buddsoddiad dyluniad ansawdd uchel 'Iard y Bragdy' gyferbyn â'r safle a chael ei weithredu ar hyd Stryd Llew hefyd.

- Dylai ffin safle Stryd Llew fod yn hollol hygyrch i gerddwyr gyferbyn â mynedfa Iard y Bragdy i gynyddu nifer y rhai sy'n cerdded rhwng gweddill y dref a'r safle.

- Dylai'r Pwyllgor Cynllunio alw am ailosod y terfyn manwerthu heblaw bwyd o 20% a gafodd ei ddileu yn y Gwerthusiad - paragraff 5.1.5. Er bod polisi Cyngor Sir Fynwy yn dweud yn 4.1.10 y dylid ei gadw. 'Mae manwerthu am gystadleuaeth', meddai adroddiad y swyddog. Nid oes adroddiad effaith manwerthu wedi ei ddiweddaru ac eto mae'r swyddog yn dweud nad oes tystiolaeth i awgrymu fod canol y dref yn fregus. Ni roddir unrhyw ystyriaeth chwaith i fasnachwyr bwyd yn Neuadd y Farchnad. Dylid ailosod y terfyn o 20%.

- Mae angen ailfeddwl am ffurf a deunydd yr adeiladau. Dylai perfformiad ynni ymgorfforedig deunyddiau'r adeilad a diffyg cydrannau ynni adnewyddadwy, fel y disgwylid gan Lywodraeth Cymru, gaei ei ddisodli gan do goleddf ffrâm bren a chladin pren, trefol 'Neuadd y Farchnad'. Gallai tref farchnad Aberhonddu fod yn feincnod fel dyhead.

Tystiolaeth y gwrthwynebwyr i gefnogi hyn yw:

Mae Priffyrdd Llywodraeth Cymru a gymeradwyodd y cynllun ffordd cynharach a'r un blaenorol yn dweud ym mharagraff 4.1.2 "mae'r ymgeisydd yn edrych ar faterion yn ymwneud â'r Ddeddf Teithio Llesol." Nid yw edrych ar hyn yn ddigon. Gweithredwch ar y cyngor gorau os gwelwch yn dda.

Mae datganiad Dylunio Mynediad 29 Gorffennaf 2016 yn dweud "Bydd manylion deunyddiau caled ar wynebau llwybr troed yn debyg i rai datblygiad Iard y Bragdy". Mae'r newidiadau yn y datganiad Dylunio Mynediad diweddarach ar 11 Tachwedd yn dweud "tebyg i rai Stryd y Farchnad". Nid yw Stryd y Farchnad yn llwybr blaenoriaeth i gerddwyr mewn maes parcio. Mae Iard y Bragdy yn hynny. Dylid atgynhyrchu hynny.

Mae Polisi S1 Trafnidiaeth y Cynllun Datblygu Lleol yn cynnwys:

"Gostwng yr amser i deithio, yn arbennig mewn car"
"Hyrwyddo trafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a seiclo"
"Lleihau effeithiau niweidiol parcio"

Dywed ymgynghorwyr trafnidiaeth yr ymgeisydd: "Mae'n dangos fod y rhan fwyaf o'r Fenni yn hygyrch o fewn pellter cerdded o ddim mwy na dau gilometr, gan felly roi cyfle gwych i staff a chwsmeriaid gerdded i'r stôr." Mae hefyd yn dweud pethau cadarnhaol a manwl am seiclo hefyd.

Fodd bynnag, yr hyn a gynigir mewn gwirionedd yw sied faestrefol allan-o'r-dref a wasanaethir gan faes parcio sy'n tanseilio'r polisi hwnnw yn llwyr. Ni chyflwynwyd cynllun manwl ar gyfer tirlunio caled gyda blaenoriaeth i gerddwyr, dim ond cynllun tirlunio meddal. Mae'r amod rhif 7 presennol yn ymwneud â'r mater yn 'llipa'. Mae'r lluniau a gyflwynwyd yn natganiad Dylunio a Mynediad mis Tachwedd yr ymgeisydd yn dangos tarmac a chroesiadau zebra mewn maes parcio.

Yn olaf, mae hwn yn gyfle unwaith mewn oes i wneud yr adeilad newydd mwyaf yn y Fenni am ganrif mae'n debyg i gyfateb urddas Neuadd y Farchnad a Neuadd y Dref, y Capel yn Stryd y Farchnad a'r adeiladau domestig a gwaith cain yn Stryd y Farchnad, Stryd Llew a Stryd Mynach o amgylch y safle. Mae gan y Pwyllgor Cynllunio gyfle i wneud y peth cywir. Gofynnwn i chi gadw at gyngor y cyrff hynny a gorfodi'r amodau hyn.

Amlinellodd Mr. C. Creighton, asiant yr Ymgeisydd, oedd yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd, y pwyntiau dilynol:

- Mae Morrison's eisiau bod yn rhan o ganol tref ehangach llwyddiannus iawn.

- Mae'r ymgeisydd wedi edrych sut y bydd y stôr newydd yn ffitio i'r Fenni yn nhermau maint, cysylltiadau, traffig a dyluniad.

- Yn nhermau maint, cynlluniwyd y stôr i fedru cystadlu gyda marchnadoedd mawr tu allan i'r dref sy'n mynd â masnach i ffwrdd o'r Fenni ond mae'n rhaid iddi hefyd fod o faint addas ar gyfer y safle, poblogaeth y dref a'i dalgylch.

- Mae'r hyn a gynigir ychydig yn llai na stôr Waitrose ond tua dwywaith maint stôr Tesco.

- Gall stôr fwyd mewn lleoliad canolog a chysylltiadau da gryfhau canol tref drwy roi cwsmeriaid newydd a chynyddu'r nifer sy'n ymweld â busnesau presennol.

- Yn nhermau cysylltiadau cafodd y llwybr gogledd/de drwy'r safle ei gadw gyda phlannu coed sylweddol.

- Bydd croesiad tair ffordd dros groesiad Heol y Parc.

- Edrychwyd ar ddarpariaeth ar gyfer beiciau a chynhaliwyd trafodaethau gyda Chynulliad Cymru gyda golwg ar ddarparu lonau seiclo diogel. Bydd manylion hyn ar gael yng Nghytundeb Adran 278 a lofnodir gyda Chynulliad Cymru.

- Mae'r ymgeisydd eisiau annog pobl sy'n dod i'r stôr i hefyd ymweld â siopau a gwasanaethau lleol yng nghanol y dref.

- Mae'r datblygiad yn darparu 233 o ofodau parcio newydd mewn lleoliad canolog.

- Mae dyluniad y datblygiad yn adeilad cyfoes glân a chrisb gyda sylweddol mwy na wydr na'r cais blaenorol, gan alluogi ymwelwyr i gysylltu'n weledol gyda'r Fenni.

- Mae gan y stôr fynedfa neilltuol yn defnyddio peth o'r cerrig a adferwyd o ddymchwel hen adeiladau'r farchnad wartheg.

- Mae'r cynllun a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio yn bodloni pob polisi, yn rhoi cynllun ymarferol fydd yn rhoi stôr fwyd newydd ddeniadol ac a gynlluniwyd yn dda y gall Morrison's a'r Fenni fod yn falch ohoni.

Amlinellodd Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio yn cynrychioli ward yn nhref y Fenni y pwyntiau dilynol yn erbyn y cais:

- Cymeradwyo sylwadau Cadeirydd Tref Trosiant y Fenni yng nghyswllt yr amodau a amlinellwyd.

- Mae'r stôr yn stôr allan o'r dref.

- Mae wedi cymryd 12.5 mlynedd i gyrraedd y cam hwn o'r cais.

- Mae llawer o bobl yn y Fenni yn gwrthwynebu'r datblygiad.

- Mae gan y Fenni yn awr dair archfarchnad yn y dref.

- Mae angen ychwanegu amod parthed y canran o anghenion heblaw bwyd a bwyd i sicrhau y cyfuniad cywir ac osgoi cael effaith niweidiol ar fusnesau yn y dref, os cymeradwyir y cais.

- Ni ellir cefnogi caffe o fewn y safle. Mae saith gwahanol sefydliad bwyta yn agos at y stôr arfaethedig.

- Mae angen gweld gwelliannau traffig i Heol y Parc gyda golwg ar i'r ffordd fedru ymdopi gyda chynnydd mewn traffig.

- Cytundeb Adran 106 - Roedd angen cynnal datblygiad iawn o Stryd Llew.

- Mae'r Gymdeithas Ddinesig a Thref Trosiant y Fenni wedi gwneud awgrymiadau gwerthfawr y dylid eu nodi.

Amlinellodd Aelodau eraill o'r Pwyllgor Cynllunio yn cynrychioli wardiau yn nhref y Fenni neu'n agos at y dref y pwyntiau dilynol o blaid y cais:

- Mae'r dref wedi tyfu mewn blynyddoedd diweddar ac mae preswylwyr wedi bod yn gofyn am archfarchnad fawr o fewn y dref am nifer o flynyddoedd.

- Mae pobl wedi bod yn cerdded i'r dref o'r gwahanol feysydd parcio yn y Fenni am flynyddoedd lawer. Ni fydd y datblygiad hwn, os caiff ei gymeradwyo, yn llesteirio'r broses honno.

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn ased mawr i'r dref ac yn annog pobl leol i siopa yn y dref yn hytrach na mynd i fan arall.

- Mae Morrison's wedi dewis buddsoddi yn y Fenni sy'n gryn hwb i'r dref ac i Sir Fynwy.

Mewn ymateb i gwestiynau a godwyd, dywedodd Pennaeth Cynllunio, Tai a Llunio Lle:

- Mae'r Ddeddf Teithio Llesol yn cydymffurfio o ran y gyffordd. Bydd Llywodraeth Cymru yn rhoi cymeradwyaeth ar gyfer y gwelliannau i'r gefnffordd.

- Yng nghyswllt y ddolen Gogledd/De, mae swyddogion yn gweithio gyda'r ymgeisydd i ganfod os gall fod yn dri metr o led.

- Caiff perfformiad ynni ei drin drwy reoliadau busnes.

- Ni chafodd terfyn manwerthu bwyd o 20% ei argymell gan swyddogion gan fod y safle mewn lleoliad yng nghanol y dref ac felly ni fyddai'n edrych ar gyfyngu defnydd manwerthu o fewn canol y dref. Ni all yr Awdurdod edrych ar faterion cystadleuaeth o fewn canol tref.

- Eglurhad Adran 106 - byddai'r Awdurdod yn rheoli parcio yn yr archfarchnad drwy Gytundeb Adran 106 a byddai'n cydymffurfio gyda thelerau ac amodau meysydd parcio'r Cyngor.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r farn a fynegwyd, cynigiodd y Cynghorydd Sir P. Murphy ac eiliodd y Cynghorydd Sir M. Powell gymeradwyo cais DC.2016/00895 gyda'r 25 amod ac yn amodol ar y Cytundeb Adran 106 diwygiedig yn cwmpasu gofynion blaenorol, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid cymeradwyo - 10
Yn erbyn cymeradwyo - 1
Ymatal - 0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo cais DC/2016/00895 gyda'r 25 amod ac yn amodol ar Gytundeb Adran 106 diwygiedig yn cwmpasu'r gofynion blaenorol, fel yr amlinellir yn yr adroddiad.

Nodyn:

CYNGOR SIR FYNWY

Cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA ar Dydd Mawrth, Rhagfyr 6ED, 2016 am 2.00

Ar ddiwedd y cyfarfod rhoddodd y Pennaeth Cynllunio, Tai a Llunio Lle yr wybodaeth ddilynol i'r Pwyllgor:

Fel y drafftiwyd, byddai'r amod oriau agor ar gyfer dyddiau Sul yn anghyfreithlon oherwydd cyfreithiau masnachu'r Sul. Dim ond am chwe awr rhwng 10.00am a 6.00pm y gallai'r stôr agor. Caiff yr amod i adlewyrchu'r band a ganiateir ei addasu'n unol â hynny, ond nid oes angen manylu am slot chwe awr gan fod deddfwriaeth arall yn cynnwys hynny. Yn yr un modd, nid oes angen cyfeirio at Ddydd Nadolig neu Sul y Pasg gan fod deddfwriaeth arall yn cynnwys hynny.

6. **CAIS DC/2016/00921 – ADEILADU DAU DŶ UN LLAWR, MYNEDFA NEWYDD A MAN PARCIO. Y TIR GERLLAW FFERM Y FAENOR, ROGIET.**

Ystyriwyd y cais a'r ohebiaeth hwyr, a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth gyda'r wyth amod a hefyd yn amodol ar Gytundeb Adran 106 ar gyfer cyfraniad ariannol i'w ddefnyddio tuag at ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardal leol, fel yr amlinellir yn yr adroddiad.

Roedd Ms. R. Collett, a wrthwynebai'r cais, yn bresennol yn y cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

- Mae hwn yn grynodeb lefel uchel o wrthwynebiadau manwl iawn 11 o breswylwyr Sir Fynwy.

- Mae'r cais yn ymwneud ag amgylchedd eglwys restredig gradd II* a'r hawl tramwy cyhoeddus pwysig cysylltiedig rhwng gofod agored gwyrdd/meysydd chwarae ac eglwys rhestr gradd II*.

- Mae eglwys rhestr gradd II* yn ffurfio rhan o'r 8% uchaf o adeiladau rhestredig yn y wlad. Mae gan y safle arwyddocâd hanesyddol a diwylliannol ac fel amwynder pentref.

- Mae gan y rheswm am restru gysylltiad annatod at safle fferm y faenor a'r amgylchedd. Mae'r manylion fel sy'n dilyn:

  - Rhan o safle'n cynnwys y ffermdy, buarth ac adeiladau fferm Fferm Manor House ac eglwys a mynwent Santes Fair. Gwerth grŵp gydag eitemau rhestredig cyfagos yn Fferm Manor House.

- Yn gyffredinol mae cais cynllunio a chynigion lluosog yn cynnwys isrannu’r tai presennol yn safle Manor Farm yn golygu ardal drefol sylweddol fwy helaeth a dwys nag sy'n addas ar gyfer y gosodiad lled-wledig yma.

- Mae bellach bum annedd ar y safle. Bydd y byngalos arfaethedig yn cynyddu hyn i saith annedd a bydd trosi'r ail ysgubor yn arwain at bosibilrwydd nifer fwy eto o anheddau. Mae hyn yn agosáu at 9/10 annedd ac yng nghynllun adnau gwreiddiol y Cynllun Datblygu Lleol gwrthododd y tîm cynllunio'r safle yma fel bod yn anaddas ar gyfer y nifer yma o dai.

- Yng nghyswllt Fframwaith Cenedlaethol Cynllunio Polisi, roedd gan y gwrthwynebwr bryderon dan benodau 7 a 12 am: dwysedd, tirlun a gwneud i leoedd edrych yn well ar gyfer pobl sy'n byw yn Rogiet a hawliau tramwy. Mae dwysedd y cynnig yn golygu y byddai angen darpariaeth parcio sylweddol. Er enghraifft, a thybio y bydd 10 annedd, amcangyfrifir y bydd angen darpariaeth ar gyfer 30 car. Mae'n anochel y bydd hyn yn dinistrio gofod gwyrdd ac yn amharu ar osodiad yr adeiladau rhestredig. Felly, mae gostwng dwysedd tai o'r cynnig presennol yn ymddangos yn addas.

- Bydd cerbydau dosbarthu / biniau gwastraff / leiniau golchi ac yn y blaen, sylfeini anheddiad dynol mewn cais mor ddwys, preifatrwydd isel yn amlwg iawn i ddefnyddwyr yr hawl tramwy cyhoeddus rhwng yr Eglwys a'r gofod gwyrdd agored/caeau chwarae a bydd yn amharu ar fwynhad preswylwyr o'r cyfleusterau pentref.

- Mae'r gwrthwynebwyr yn credu y bydd cam 2 y datblygiad yn gosod cynsail gwael iawn ar gyfer cam 3.

- Cafodd dull cynllunio a chadwraeth y safle ei gyfeirio at Reolwr Craffu y Cyngor Sir ac ysgrifennwyd yn uniongyrchol at Cadw.

- Argymhellion y preswylwyr yw bod y cais un ai'n cael ei wrthod neu ei ohirio nes y caiff materion proses ac ymgynghoriad pellach yn uniongyrchol gan breswylwyr gyda Cadw ei gwblhau.

Roedd yr ymgeisydd, Mr. N. Park, yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

- Teulu'r ymgeisydd yw perchen y safle ac maent yn dymuno ei wneud yn safle mwy addas nag ar hyn o bryd.

- Mae'r safle yn anaddas ar hyn o bryd.

- Mae'r adeiladau yn rhestredig a byddai'r ymgeisydd yn hoffi gofalu amdanynt drwy'r datblygiad yma.

- Bydd cymeradwyo'r cais yn sicrhau y bydd y safle yn fwy addas fel safle preswyl hir dymor.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r sylwadau a fynegwyd, ystyriai rhai Aelodau fod y byngalos arfaethedig, yn nhermau cyd-fynd gyda'r bythynnod gwyliau a gafodd eu trawsnewid ar y safle, ystyriwyd nad oedd sail ar gyfer gwrthod y cais.

Ystyriai un Aelod fod y dyluniad yn feiddgar ac addas ar gyfer byw yn y 21ain ganrif.

Fodd bynnag, ystyriai rhai Aelodau ei fod yn safle da iawn ac nad oedd unrhyw broblemau mewn codi dau fyngalo yn y lleoliad ond y gallai'r dyluniad fod yn well na'r hyn a gynigid.

Cynigiwyd felly i gymeradwyo cais DC/2016/00921 gyda'r wyth amod, a hefyd yn amodol ar Gytundeb Adran 106 am gyfraniad ariannol i'w ddefnyddio tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy yn yr ardal leol, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid cymeradwyo	-	8
Yn erbyn cymeradwyo	-	2
Ymatal	-	1

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo cais DC/2016/00921 gyda'r wyth amod, a hefyd yn amodol ar Gytundeb Adran 106 am gyfraniad ariannol i'w ddefnyddio tuag at ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardal leol, fel yr amlinellir yn yr adroddiad.

7. CAIS DC/2016/00297 – SAFLE SIPSI PEDWAR PLOT GYDA PHOB PLOT Â LLE AR GYFER CARTREF SYMUDOL, CARAFÁN DEITHIOL, ADEILAD AML-BWRPAS A MAN PARCIO. Y STABLAU NEWYDD, HEOL Y FENNI, LLANCAYO.

Ystyriwyd adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr, a gyflwynwyd ar gyfer ei wrthod gyda phedwar rheswm fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad.

Amlinellodd yr Aelod lleol dros Lanbadog, oedd yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd, y pwyntiau dilynol ar ei rhan ei hun a chymdogion lleol.

Nodwyd y pwyntiau dilynol:

Sylwadau preswylwyr:

- Mae preswylwyr wedi pryderu am y diffyg parch a ddangoswyd i'r holl ddeddfwriaeth a gweithdrefnau y disgwylir i berchnogion cartrefi gydymffurfio â nhw.

- Ar ôl darllen adroddiad yr Awdurdod Cynllunio, mae preswylwyr yn cefnogi'r argymhelliad dros wrthod caniatâd cynllunio.

- Mae'r adroddiad yn amlygu'r holl doriadau mewn polisi a deddfwriaeth y mae'r cais yn eu cynnig.

- Os yw'r Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu gwrthod caniatâd cynllunio, mae preswylwyr wedi gofyn y dylai'r preswylwyr ddychwelyd y llain i'w gyflwr presennol fel tir amaethyddol a gweithredu amserlen ar gyfer gwneud hynny. Mae preswylwyr yn pryderu y gallai'r broses hon gymryd cryn amser.

- Mae preswylwyr yn bryderus y gallai'r defnyddwyr anwybyddu unrhyw orchymyn a roddir gan yr Awdurdod ac y gallent barhau i fyw ar y safle. Bu tystiolaeth ers peth amser fod y defnyddwyr yn anwybyddu gweithdrefn cynllunio.

- Mae preswylwyr wedi gofyn y cwestiynau dilynol:

  - Fydd yr Awdurdod yn mynnu bod y tir yn cael ei ddychwelyd i'w gyflwr blaenorol?

  - Pa amserlen a roddir ar gyfer gorffen y gwaith hwn?

  - Sut y caiff yr amodau eu plismona?

Sylwadau'r Aelod lleol:

- Mae hwn yn gais ôl-weithredol nad yw'n cydymffurfio gyda Chynllun Datblygu Lleol Sir Fynwy.

- Mae'n ceisio osgoi'r broses datblygu arferol.

- Gresynu faint o amser a gymerwyd i dderbyn cais.

- Mae'r hyn a gynigir yn anaddas ar gyfer Llancaio, ardal o dirlun naturiol yn Sir Fynwy.

- Mae'n hyderus fod y swyddogion wedi cynnal pob asesiad angenrheidiol ar yr amgylchiadau perthnasol i'r cais.

- Mae'n adroddiad cynhwysfawr iawn.

- Os yw'r Pwyllgor Cynllunio yn penderfynu gwrthod y cais, mae'n bwysig y caiff amodau eu cynnwys i ddychwelyd y tir i'w gyflwr amaethyddol blaenorol o fewn amserlen addas a hefyd i sicrhau y gwneir y gwaith yn iawn.

- Mae'r safle yn anaddas ar gyfer ei datblygu ac mae'n gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried gwrthod y cais.

Roedd y Cynghorydd M. Goodwin, yn cynrychioli Cyngor Cymuned Gwehelog, yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

Mae Cyngor Cymuned Gwehelog yn argymhell gwrthod y cais ar y seiliau dilynol:

- Polisi LC1 - Adeilad newydd mewn cefn gwlad agored - Mae tybiaeth yn erbyn datblygiad adeiladu newydd mewn cefn gwlad agored os nad oes cyfiawnhad drosto dan y polisi cynllunio cenedlaethol.

- Mae'r cais cynllunio yn ddatblygiad mewn cefn gwlad agored sy'n mynd yn groes i'r Cynllun Datblygu Lleol.

- Pwynt cyfeirio 6.1.2.5 - rhoi fframwaith ar gyfer asesu cynigion ar gyfer Sipsiwn, Teithwyr a Sioeau Teithiol lle mae ar gyfer defnydd parhaol, dros dro neu argyfwng. O fewn hynny, mae Polisi H8 yn nodi na ddylai'r safle fod mewn

lleoliad amlwg ac y dylai fod yn gydnaws gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer diogelu a chyfoethogi cymeriad y tirlun lleol.

- Felly byddai cymeradwyo'r cais yn groes i bolisïau cynllunio.

- Pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyi, byddai'n rhoi cynsail ar gyfer datblygu pellach o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.

- Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn ffurfio'r sail ar gyfer gwneud penderfyniadau cynllunio rhesymegol a chyson.

- Mae Cyngor Cymuned Gwehelog felly wedi argymhell gwrthod y cais.

Roedd Ms. A. Morgan-Andrews, yn cynrychioli'r ymgeisydd, yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

- Mae Deddf Tai Cymru 2014 yn rhoi dyletswydd ar awdurdodau lleol i asesu anghenion llety Sipsiwn/Theithwyr a hefyd ddarparu llety diwylliannol briodol.

- Mae'r ymgeiswyr yn Sipsiwn/Teithwyr. Mae ganddynt ddiwylliant a thraddodiad unigryw i'w hethnigrwydd a chânt eu hystyried fel lleiafrif ethnig dan ddeddfwriaeth cysylltiadau hiliol.

- Dan y Ddeddf hon mae angen dros 300 llain ledled Cymru.

- Mae prinder amlwg o safleoedd Sipsi yng Nghymru a'r Deyrnas Unedig i gyd.

- Penderfynodd Llywodraeth Cymru roi dyletswydd ar awdurdodau lleol i weithredu darpariaeth safleoedd newydd.

- Dim ond un safle a adeiladwyd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr yng Nghymru mewn 20 mlynedd.

- Gellid rhoi amodau ar y cais i sicrhau fod y safle'n cyflawni'r meini prawf gofynnol. Gellid gadael y parth llifogydd heb ei ddatblygu a gellid newid mynediad. Gellid gosod tanc septig yn lle ceudwll.

- Nid oes gan yr ymgeiswyr unrhyw le diwylliannol i fyw ynddo.

- Oherwydd gwahaniaethu ar sail hil, mae'n aml yn anodd i Sipsiwn a Theithwyr ganfod rhywle i fyw.

- Sefydlodd GTA & A 2015 a gyflwynodd Cyngor Sir Fynwy i'r Cynllun Datblygu Lleol fod angen o leiaf wyth llain breswyl barhaol bellach erbyn 2021. Felly, mae angen lleiniau ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr yn Sir Fynwy.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r sylwadau a fynegwyd, cytunodd Aelodau bod angen darparu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr o fewn y sir. Fodd bynnag, nodwyd fod

angen cytuno ar ddarpariaeth a chynnal proses o ddynodi safleoedd addas drwy'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae angen i'r mater gael ei drin yn y Cynllun Datblygu Lleol nesaf.

Fodd bynnag, yng nghyswllt y cais hwn, ystyriai Aelodau nad oedd y cais yn cydymffurfio gyda pholisi cynllunio. Felly cynigiodd y Cynghorydd Sir A. Wintle ac eiliodd y Cynghorydd Sir D. Edwards wrthod cais DC/2016/00297 am y pedwar rheswm a amlinellir yn yr adroddiad.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid gwrthod	-	10
Yn erbyn cymeradwyo	-	0
Ymatal	-	1

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd gwrthod cais DC/2016/00297 am y pedwar rheswm a amlinellwyd yn yr adroddiad.

8. <u>CAIS DC/2015/01588 – TRAWSNEWIDIAD GYDAG ADDASIADAU AC ESTYNIADAU I GYN ORIEL I DDARPARU 2 DŶ NEWYDD. YR HEN EFAIL, 34 STRYD MARYPORT, BRYNBUGA, NP15 1AE.</u>

Ystyriwyd y cais a gohebiaeth hwyr, a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth gyda'r saith amod a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Amlinellodd Aelod lleol Brynbuga, sydd hefyd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio, y pwyntiau dilynol:

- Mae darparu dwy annedd yn anaddas yn y lleoliad yma.
- Mae'r ddarpariaeth parcio presennol yn gyfyngedig iawn. Mae unrhyw barcio oddi ar stryd yn tueddu i beidio bod ar gael drwy'r dydd.
- Bu damwain traffig ffordd angheuol yn ymyl yr eiddo. Mae diogelwch priffyrdd yn broblem yn y lleoliad.
- Mae'r Adran Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais.
- Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi cyfeirio at ffenestr cegin rhif 32 Stryd Maryport. Byddai cymeradwyo'r cais yn gostwng faint o olau a geir drwy'r ffenestr hon yn gostwng yn sylweddol.
- Pan fydd yr estyniad wedi'i gwblhau, yr olygfa fydd wal frics/rendr.
- Mae Cyngor Tref Brynbuga yn gwrthwynebu'r cais.
- Mae preswylwyr ledled Brynbuga yn gwrthwynebu'r cais.

- Mae lle ar gyfer adeilad yn y lleoliad yma ond mae'n rhaid iddo fod yr adeilad cywir fydd yn bodloni anghenion yr eiddo cyfagos.

- Dywedodd yr Aelod lleol y bydd yn cynnig bod y cais yn cael ei wrthod.

Ystyriwyd y gellid gohirio'r cais i ganiatáu trafodaeth gyda'r ymgeisydd i ostwng nifer yr anheddau arfaethedig o ddwy i un. Fodd bynnag nodwyd fod yr ymgeisydd eisiau adeiladu dwy annedd yn y lleoliad.

Trafododd aelodau'r ffens 1.2m, a nodir yn yr adroddiad. Fodd bynnag, hysbysodd y Pennaeth Cynllunio, Tai a Llunio Lle y Pwyllgor y gallai'r ymgeisydd godi ffens 2 metr o uchder yn y lleoliad dan hawliau datblygu a ganiateir.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais a'r sylwadau a fynegwyd gan yr Aelod lleol, cynigiodd y Cynghorydd Sir B. Strong ac eiliodd y Cynghorydd Sir A. Webb ein bod o blaid gwrthod cais DC/2015/01588 oherwydd gorddatblygiad y safle ar gyfer dwy annedd yn arwain at effaith annerbyniol ar barcio stryd. Yr adroddiad i gael ei ailgyflwyno i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried gyda rhesymau priodol am wrthod.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid gwrthod	-	10
Yn erbyn gwrthod	-	0
Ymatal	-	1

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd ein bod o blaid gwrthod cais DC/2015/01588 oherwydd gorddatblygiad y safle ar gyfer dau dŷ yn arwain at effaith annerbyniol ar barcio stryd. Yr adroddiad i'w ailgyflwyno i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried gyda rhesymau priodol dros wrthod.

9. <u>CAIS DC/2016/01033 – DYMCHWELIAD ARFAETHEDIG O ADEILAD AR GYFER ALINIAD CORIDOR YR M4 (CAIS AM GANIATÂD ADEILAD RHESTREDIG). TŶ'R COETIR, MAGWYR.</u>

Gadawodd Aelod lleol Brynbuga y cyfarfod cyn ystyried y cais hwn ac ni wnaeth ddychwelyd.

Ystyriwyd adroddiad y cais a gohebiaeth hwy yn argymhell fod Llywodraeth Cymru yn galw'r cais i mewn. Bydd hyn yn sicrhau y cymerir y penderfyniad ar Ganiatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer dymchwel yn iawn ar yr un pryd â'r penderfyniad ar ffordd liniaru arfaethedig yr M4. Amlinellir amodau yn yr adroddiad pe byddai Llywodraeth Cymru o blaid cymeradwyo Caniatâd Adeilad Rhestredig.

Roedd Aelod lleol ward y Felin yn mynychu'r cyfarfod ar wahoddiad y Cadeirydd ac amlinellodd y pwyntiau dilynol:

CYNGOR SIR FYNWY

Cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Neuadd Y Sir, Y Rhadyr, Brynbuga, NP15 1GA ar Dydd Mawrth, Rhagfyr 6ED, 2016 am 2.00

- Mae'n ddyletswydd ar yr Awdurdod Cynllunio i gynnal egwyddorion y Cynllun Datblygu Lleol a'r polisïau ynddo.

- Mae'n adeilad gwych. Mae llawer o bobl leol yn ystyried ei fod yn adeilad pwysig a gwerthfawr iawn gyda llawer o gysylltiadau hanesyddol.

- Mae'r cais yn afreolaidd iawn ac yn anghyflawn. Dywedodd y Swyddog Cynllunio na allai'r Awdurdod hwn benderfynu ar y cais oherwydd nad yw'r arolygon ystlumod wedi'u cwblhau. Fodd bynnag, bu tystiolaeth y bu ystlumod yn clwydo yno ond yn 2015 penderfynwyd nad oedd clwydfa ystlumod yn yr adeilad.

- Dywedodd y Swyddog Ecoleg fod y fethodoleg a ddefnyddiwyd yn yr adroddiad hwnnw yn annigonol.

- Dywed polisi cynllunio cenedlaethol fod yn rhaid bod cyfiawnhad llawn am geisiadau ar gyfer dymchwel adeilad rhestredig a rhaid eu craffu cyn gwneud unrhyw benderfyniad. Dylai dymchwel unrhyw adeilad rhestredig gael ei ystyried fel eithriadol a bod angen y cyfiawnhad cryfaf posibl. Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer dymchwel llwyr neu sylweddol adeiladau rhestredig, dylai awdurdodau roi ystyriaeth i gyflwr yr adeilad. Mae'r adeilad hwn mewn cyflwr perffaith. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn ystyried y caiff yr adeilad ei golli, neu ar ei orau, ei ddefnyddio ar gyfer adfer deunyddiau.

- Ni ddylai awdurdodau lleol awdurdodi dymchwel adeilad rhestredig i baratoi ar gyfer datblygiad newydd os nad yw'n bendant y bydd y datblygiad hwnnw yn mynd rhagddo.

- Nid oes sicrwydd y caiff Llwybr Du yr M4 ei ddewis fel y llwybr ar gyfer ffordd liniaru M4 ar hyn o bryd. Cafodd yr ymchwiliad cyhoeddus ei ohirio ymhellach gan fod rhagolygon twf traffig amhriodol neu ddigonol i gyfiawnhau’r datblygiad ar hyn o bryd. Felly, nid yw'n ymddangos fod y ddau amod y mae'n rhaid eu bodloni yn cael eu hateb.

- Argymhellir bod Llywodraeth Cymru yn galw'r cais hwn i mewn. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn ystyried nad yw'r adeilad yn bwysig. Mae Swyddog Cadwraeth yr Awdurdod yn credu'n wahanol a dywedodd fod yr adeilad yn hynod iawn gyda John Noble yn bensaer.

- Yn olaf, mae gan y cais astudiaeth anghyflawn o ystlumod.

- Gofynnodd yr Aelod lleol i'r Pwyllgor ystyried un ai wrthod y cais neu ei ohirio nes bod y cais un ai'n ddigonol neu y gwneir penderfyniad ar y Llwybr Du.

Hysbysodd y Pennaeth Cynllunio, Tai a Llunio Lle y Pwyllgor mai'r rheswm dros argymhelliad y swyddog oedd yr angen i edrych am bwysigrwydd cenedlaethol pennaf ffordd liniaru'r M4. Mae'n glir os aiff y Llwybr Du yn ei flaen bod yr adeilad wedi'i leoli dan y llwybr hwnnw. Drwy ofyn i Lywodraeth Cymru alw'r cais i mewn gyda'r amodau a amlinellwyd, os yw Llywodraeth Cymru yn cytuno, aiff hynny gerbron yr un arolygydd a

chaiff ei ystyried fel rhan o'r broses apêl a'r canlyniad terfynol fydd un ai - ie i Lwybr Du yr M4 ac ie i ddymchwel yr adeilad neu na i'r ddau.

Mewn ymateb i gwestiwn gan Aelod, nodwyd y gellid argymhell i Lywodraeth Cymru pe cymeradwyid y Llwybr Du, bod yr adeilad yn cael ei ddatgymalu a'i ailadeiladu mewn lleoliad arall.

Hysbysodd y Swyddog Monitro'r Pwyllgor pe byddai'r cais yn mynd i Lywodraeth Cymru i'w benderfynu, y byddai angen i Lywodraeth Cymru gynnal gwahanol asesiadau ecolegol, yn cynnwys arolygon ystlumod, cyn gwneud penderfyniad ar y mater.

Mewn ymateb i gwestiwn gan yr Aelod lleol, hysbysodd Pennaeth Cynllunio, Tai a Llunio Lle y Pwyllgor mai arolygydd cynllunio annibynnol fyddai'n gwneud penderfyniad os gelwir y cais i mewn.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir P. Murphy ac eiliodd y Cynghorydd Sir R.G. Harris bod y Pwyllgor Cynllunio o blaid cymeradwyo'r cais gyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad ac yn amodol ar adleoli'r adeilad. Dylai'r arolwg ystlumod gael ei unioni cyn i'r Arolygydd Cynllunio wneud ei benderfyniad a'r holl wybodaeth hon i gael ei galw i mewn gan Lywodraeth Cymru, fel y caiff y penderfyniad ei wneud ar yr un pryd â'r pendrefyniad ar leoliad ffordd liniaru'r M4.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid y cynnig	-	8
Yn erbyn y cynnig	-	1
Ymatal	-	1

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd bod y Pwyllgor Cynllunio o blaid cymeradwyo'r cais gyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad ac yn amodol ar adleoli'r adeilad. Dylid unioni'r arolwg ystlumod cyn i'r Arolygydd Cynllunio wneud ei benderfyniad a'r holl wybodaeth i'w galw i mewn gan Lywodraeth Cymru fel y gwneir y penderfyniad ar yr un pryd â'r penderfyniad ar ffordd liniaru'r M4.

10. CAIS DC/2015/00972 – ADEILADU 8 TŶ (3 UNED FFORDDIADWY A 5 TŶ AR Y FARCHNAD). Y TIR NESAF AT WALNUT TREE COTTAGE, HEOL NEWPORT, LLANGYBI.

Ystyriwyd adroddiad y cais a gohebiaeth hwyr a gyflwynwyd ar gyfer ei wrthod gyda'r pedwar reswm a amlinellwyd yn yr adroddiad.

Hysbysodd Pennaeth Cynllunio, Tai a Llunio Lle y Pwyllgor y gofynnodd yr ymgeisydd am ohirio ystyriaeth y cais gan y bu newidiadau i'r cynllun a dyluniad y datblygiad yr ymddengys eu bod yn goresgyn y rhesymau am wrthod.

Yng ngoleuni'r wybodaeth hon, cynigiodd y Cynghorydd Sir P. Clarke ac eiliodd y Cynghorydd Sir A. Wintle y dylid gohirio cais DC/2015/00972 i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio i ystyried newidiadau i gynllun a dyluniad y datblygiad.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid gohirio	-	10
Yn erbyn gohirio	-	0
Ymatal	-	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd gohirio cais DC/2015/00972 i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio i ystyried newidiadau i gynllun a dyluniad y datblygiad.

11. CAIS DC/2015/01541 - CLODDIO 1,500 METR CIWBIG O GARREG AI DDIBENION ADEILADU YN UNIG; CARREG AR GYFER TOCIO, WALIAU SYCH, LLECHFEINI, LINTELI A CHONGLFEINI. CLEDD-Y-TAN WOOD, CILGWRRWG, NEWCHURCH, CAS-GWENT.

Ystyriwyd y cais a gohebiaeth hwyr, a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth gyda'r naw amod a amlinellir yn yr adroddiad.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais cynigiodd y Cynghorydd Sir D. Edwards ac eiliodd y Cynghorydd Sir M. Powell gymeradwyo cais DC/2015/01541 gyda'r naw amod a amlinellir yn yr adroddiad.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid cymeradwyo	-	10
Yn erbyn cymeradwyo	-	0
Ymatal	-	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo cais DC/2015/01541 gyda'r naw amod a amlinellir yn yr adroddiad.

12. CAIS DC/2016/0884 – CAIS CYNLLUNIO LLAWN AM GYFLEUSTER GOFAL, MAES PARCIO, TIRWEDDU A GWAITH CYSYLLTIEDIG. Y TIR YN WESTGATE, A465 – FFORDD BLAENAU'R CYMOEDD, LLAN-FFWYST, NP7 9AQ.

Gadawodd y Cynghorydd Sir A. Webb y cyfarfod cyn ystyried y cais hwn ac ni ddychwelodd. Gadawodd Pennaeth Cynllunio, Tai a Llunio Lle y cyfarfod yn ystod ystyriaeth yr eitem hon.

Ystyriwyd y cais a gohebiaeth hwyr a argymhellwyd ar gyfer cymeradwyaeth gyda'r naw amod a amlinellir yn yr adroddiad a hefyd y ddwy amod a amlinellir mewn gohebiaeth hwyr.

Ar ôl ystyried adroddiad y cais, mynegodd y pwyllgor ei gefnogaeth a chanmolodd yr ymgeisydd am ddyluniad y cyfleuster gofal cysylltiedig,. Fodd bynnag, gofynnwyd i'r ymgeisydd os medrid newid ychydig ar y toeau fel eu bod yn bargodi'r adeilad yn hytrach na bod yn gyfwastad.

Cynigiodd y Cynghorydd Sir M. Powell ac eiliodd y Cynghorydd Sir D. Edwards gymeradwyo cais DC/2016/0884 gyda'r wyth amod a amlinellir yn yr adroddiad a hefyd gyda'r ddwy amod a amlinellwyd mewn gohebiaeth hwyr.

Ar gael ei roi i bleidlais, cofnodwyd y pleidleisiau dilynol:

O blaid cymeradwyo	-	9
Yn erbyn cymeradwyo	-	0
Ymatal	-	0

Cariwyd y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo cais DC/2016/0084 gyda'r wyth amod a amlinellir yn yr adroddiad a hefyd y ddwy amod arall a amlinellir mewn gohebiaeth hwyr.

13. <u>Perllan y Goeden Werdd, Glascoed.</u>

Derbyniwyd adroddiad yr Arolygiaeth Cynllunio yn ymwneud â phenderfyniad apêl yn dilyn ymweliad safle a wnaed ar 16 Medi 2016. Safle: Stôr Perllan y Goeden Werdd, Heol Coed Chambers, Glascoed, Sir Fynwy NP4 0TF.

Gwrthodwyd y cais.

The meeting ended at 6.15 pm