COUNTY BOROUGH OF BLAENAU GWENT

REPORT TO: **THE CHAIR AND MEMBERS OF THE PWLLGOR CYNLLUNIO, RHEOLEIDDIO A THRWYDDEDU**

SUBJECT: **PWLLGOR CYNLLUNIO, RHEOLEIDDIO A THRWYDDEDU - DYDD IAU, 3 RHAGFYR 2020 DYDD IAU, 3 RHAGFYR 2020**

REPORT OF:

PRESENT: D. HANCOCK (CADEIRYDD)

Councillors W. Hodgins (Is-gadeirydd)
D. Bevan
G. L. Davies
M. Day
J. Hill
C. Meredith
K. Pritchard
K. Rowson
T. Smith
B. Thomas
D. Wilkshire
B. Willis
L. Winnett

WITH:

ITEM	SUBJECT	ACTION
No. 1	**CYFIEITHU AR Y PRYD**	
No. 2	**YMDDIHEURIADAU** Derbyniwyd ymddiheuriad gan y Cynghorydd G. Thomas.	
No. 3	**DATGANIADAU BUDDIANT A GODDEFEBAU**	

	Ni adroddwyd unrhyw ddatganiadau buddiant na goddefebau.	
No. 4	**<u>APELIADAU, YMGYNGHORIADAU A DIWEDDARIAD DNS RHAGFYR 2020</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau. Amlinellodd y Rheolwr Gwasanaeth Datblygu a Stadau yr adroddiad sy'n rhoi diweddariad ar Fferm Wauntyswg, Abertyswg, Tredegar a gadarnhawyd ers cyhoeddi'r adroddiad. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth y cymeradwywyd yr Apêl ac y dyfarnwyd costau llawn. Ni theimlai'r Arolygydd fod y Pwyllgor Cynllunio wedi rhoi rhesymau digonol dros wrthod. Nododd Aelod Ward ei siom gyda'r penderfyniad hwn a theimlai y dylid hysbysu Julie James gan iddi ddweud na fyddai ond am gyfnod byr, fodd bynnag nid yw 10 mlynedd yn gyfnod byr. Dilynodd trafodaethau pellach am benderfyniad yr Arolygydd a theimlai Aelodau y dylai gael ei herio. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth y cyflwynir adroddiad llawn i'r Pwyllgor Cynllunio maes o law ac y gellid cynnwys yr holl agweddau hyn. Mae opsiwn i herio'r penderfyniad drwy'r llysoedd a gellid cynnwys hyn ynghyd â chostau. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r wybodaeth ynddo.	
No. 5	**<u>RHESTR CEISIADAU A BENDERFYNWYD DAN BWERAU DIRPRWYEDIG RHWNG 26 HYDREF 2020 A 20 TACHWEDD 2020</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad yr Uwch Swyddog Cymorth Busnes. Gofynnodd Aelod Ward pam y gwrthodwyd 30 Stryd y Frenhines, Blaenau. Dywedodd y Swyddog Cynllunio y cafodd y cais ei wrthod yn seiliedig ar faint yr estyniad, fodd bynnag cafodd hyn ei ddatrys erbyn hyn.	

	PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi’r wybodaeth ynddo.	
No. 6	**ADRODDIAD CEISIADAU CYNLLUNIO** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu. **Cais Rhif C/2013/0170** **Hen Safle Cronfa Ddŵr Rhyd y Blew, Glynebwy** **Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ynghyd â mynediad cysylltiedig, parcio ceir a gwasanaethau, gofod agored a thirlunio a phob gwaith a gweithgaredd ategol arall** Cyflwynodd y Rheolwr Tîm, Rheoli Datblygu y cais cynllunio a adroddwyd i’r Pwyllgor Cynllunio yn 2014. Nodwyd fod Aelodau yn flaenorol wedi penderfynu cymeradwyo caniatâd cynllunio amlinellol yn unol ag argymhelliad swyddog. Mae hyn yn golygu fod angen i’r ymgeiswyr ymrwymo i Gytundeb Adran 106 cyn y rhoddid caniatâd. Ni chafodd yr Adran 106 ei gwblhau yn y cyfnod cydrhwng ac mae’r cais yn dal heb ei benderfynu, felly mae’r adroddiad yn amlinellu’r rhesymau pam fod y cais yn parhau heb ei benderfynu. Siaradodd y Rheolwr Tîm ymhellach am yr adroddiad a nododd, ar ôl dod i wybod am ganfyddiadau’r asesiad annibynnol a gynhaliwyd, y bu trafodaeth bellach gyda golwg ar egluro os byddai’r ymgeisydd yn barod i gynnig unrhyw gyfraniad naill ai ar ffurf tai fforddiadwy neu gyfraniad ariannol. Mewn ymateb, cadarnhaodd yr asiant y byddai’r cleient yn barod i ddarparu 10% tai fforddiadwy. Yn y cyd-destun hwn dywedodd yr asiant y gellid sicrhau hyn drwy amod cynllunio a fyddai’n golygu na fyddai angen cytundeb a106. Awgrymwyd hefyd y dylid cynnwys cymalau yn y cytundeb i sicrhau fod hyfywedd y cynllun yn cael ei ailwerthuso rywbryd yn y dyfodol a chytunwyd ar y cysyniad hwn mewn egwyddor i gyflwyno dull fyddai angen adolygu’r asesiad hyfywedd. I gloi, nodwyd argymhelliad y swyddog i gymeradwyo’r cais am y rhesymau a fanylir yn yr adroddiad. Ar y pwynt hwn, rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr. Owain Griffiths i annerch y Pwyllgor.	

	Dywedodd Mr. Griffiths, yr Asiant, wrth y Pwyllgor fod y safle yn ffurfio rhan o ardal dyraniad tai pwysig yn y Cynllun Datblygu Lleol. Adroddwyd fod y Pwyllgor Cynllunio eisoes wedi penderfynu rhoi caniatâd cynllunio amlinellol yn amodol ar gytundeb a106. Roedd y cais a gyflwynwyd er mwyn ceisio cymeradwyaeth i'r cytundeb a106 diwygiedig i sicrhau bod y cynllun yn hyfyw yn ariannol ac y medrid ei gyflawni. Cyflwynwyd adroddiad y llynedd a ddangosai nad oedd y cynllun yn ariannol hyfyw. Ychwanegwyd fod y swyddog cynllunio wedi gofyn am gyngor annibynnol gan brisiwr annibynnol a chyhoeddwyd adroddiad yn ddiweddar a gytunai gyda'n canfyddiadau a ddaeth i'r casgliad nad oedd y cynllun yn ariannol hyfyw o unrhyw gyfraniadau ariannol, fodd bynnag dywedwyd fod y cleient wedi cytuno i ddarparu 10% tai fforddiadwy yn unol â pholisi'r Cynllun Datblygu Lleol yn yr ardal. Bu diddordeb yn y safle, fodd bynnag byddai angen symud ymlaen gyda'r caniatâd cynllunio amlinellol. Soniodd Mr Griffiths ar yr argyfwng tai cenedlaethol gan ddweud bod y cyflenwad o dir ar gyfer cartrefi newydd yn gyfyngedig, a bod hynny yn her i Gymru. Mae'r ardal hon yn safle tir llwyd segur a byddai'n ddelfrydol ar gyfer tai teulu a byddai'n hwb mawr i'r economi lleol. Nododd Mr Griffiths y byddai'n cynhyrchu tua £1m mewn gwariant, yn creu swyddi ac yn adfywio'r safle. Nodwyd ymhellach y gwariwyd llawer iawn o arian ar waith asesu hyfywedd ac mae argymhelliad y Swyddog yn seiliedig ar dystiolaeth o adroddiad y prisiwr ardal na fedrid cyfiawnhau unrhyw gyfraniadau ariannol. Felly, anogodd Mr Griffiths fod Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio yn ystyried cyngor y Prisiwr Ardal ac yn cymeradwyo caniatâd cynllunio. Ar y pwynt hwn, gwahoddodd y Cadeirydd gwestiynau gan Aelodau'r Pwyllgor. Cyfeiriodd Aelod at y cymal tai fforddiadwy a gofyn pa fath o dai fyddai ar y safle. Cadarnhaodd Mr. Griffiths mai unedau rhent cymdeithasol fyddai'r tai fforddiadwy a ddefnyddid ar y safle. Nodwyd mai hwn oedd y dull mwyaf cyffredin, fodd bynnag roedd yr ymgeisydd yn hyblyg a theimlid mai unedau rhent cymdeithasol fyddai fwyaf addas.	

Gofynnodd Aelod os byddai unrhyw gyfleoedd yn cael eu colli yn yr ardal oherwydd diffyg cyfraniadau addysg a hamdden. Cadarnhaodd y Rheolwr Gwasanaeth na fyddai unrhyw effaith ar wasanaethau addysg a hamdden. Teimlai Aelod arall y byddid yn croesawu cyfraniadau ar gyfer addysg yn yr ardal ac y byddai'n gwella ysgolion lleol, felly nododd ei siom am y diffyg cyfraniadau y byddid yn eu cael o'r cais.

Mewn ymateb i bryderon am briffyrdd a'r angen i reoli traffig yn yr ardal, cadarnhaodd Arweinydd Tîm Amgylchedd Adfeiliedig ei bod yn amod o'r cais fod mesurau tawelu traffig yn cael eu gosod ar Heol y Coleg a'r ffordd o flaen archfarchnad Morrison. Mewn ymateb i bwy fyddai'n talu am y mesurau hyn, cadarnhawyd mai'r datblygydd fyddai'n gyfrifol am y costau.

Codwyd pryderon pellach yng nghyswllt diffyg cytundeb Adran 106 a'r canfyddiad a roddai hynny i gyn-ymgeiswyr ac ymgeiswyr y dyfodol am ganiatâd cynllunio. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth fod arbenigwr annibynnol wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r cais ar ei haeddiant a theimlai nad oedd y datblygiad yn gwarantu cyfraniad. Nododd y Rheolwr Gwasanaeth hefyd fod yr argymhelliad yn dweud y byddid yn edrych ar Gytundeb Adran 106 yn y dyfodol.

Nodwyd hefyd nad yw pob cais yn awtomatig yn destun cyfraniadau. Mae'r cyfraniadau yn seiliedig ar elw pob datblygiad ac ar yr achlysur hwn credai'r prisiwr annibynnol nad oedd y cais yn dderbyniol ac na fyddai'n ysgogi'r elw priodol i gyfiawnhau cyfraniadau.

PENDERFYNWYD:

(1) derbyn bod hyfywedd annigonol o fewn y cynllun a gyflwynwyd i gyfiawnhau bod angen cyfraniad ariannol tuag at y gwasanaeth addysg, a derbyn cynnig yr ymgeisydd i ddarparu 10% tai fforddiadwy ar y safle.

(2) bod angen i'r ymgeiswyr gytuno ar gytundeb a106 a fyddai'n eu hymrwymo i'r penawdau telerau isod:-

- darparu 10% tai fforddiadwy (rhent cymdeithasol) ar y safle; a
- derbyn cymalau a fyddai'n cyflwyno gofyniad i adolygu'r asesiad hyfywedd a gyflwynwyd ar bwyntiau sbardun a gytunwyd.

(3) ar ôl cwblhau'r cytundeb a amlinellir yn argymhelliad 2 uchod, bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi gydag amodau sy'n adlewyrchu'r amodau a adroddwyd i'r Pwyllgor yn 2014 ac unrhyw amodau ychwanegol ac wedi'u diweddaru y mae swyddogion yn credu eu bod yn briodol.

Cais Rhif C/2020/0221
Hen Safle Ysgol, Heol y Capel, Blaenau NP13 3BX
Datblygiad preswyl o 4 pâr o dai pâr (cyfanswm o 8)

Dywedodd y Swyddog Cynllunio fod y safle yn hen safle ysgol segur ar ochr bryn yn Westside, Blaenau. Oherwydd topograffeg serth yr ardal, mae tai teras ar hyd Mount Pleasant ar lefel llawer uwch na'r safle, tra bod adeiladau ar hyd Railway Terrace ar lefel is gyda maes chwarae hunangynwysedig sy'n uwch na lefel y ffordd gyda stepiau iddo oddi ar Heol y Capel. Roedd yr ardal yn safle hirsgwar o dir llwyd sy'n mesur tua 19.8m lled/dyfnder a 59.5m o hyd. Mae wal gadw garreg uchel yn ffin i gefn y safle a rhan o ffin yr ochr ogleddol ac amlinellodd y Swyddog Cynllunio y safle ymhellach gyda ffotograffau sydd yn yr adroddiad.

Dywedodd y Swyddog Cynllunio y gofynnwyd am ganiatâd cynllunio i adeiladu wyth annedd ar y safle, pedwar pâr o ddau dŷ dau lawr. Rhoddodd y Swyddog fanylion dyluniad a chynllun yr anheddau fel y dangosir yn yr adroddiad.

Cyfeiriodd y Swyddog Cynllunio at yr ymgynghoriad a nododd na dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau mewnol, fodd bynnag roedd preswylwyr wedi cyflwyno gwrthwynebiadau a rhoddodd grynodeb o'r prif faterion.

Dywedodd y Swyddog Cynllunio fod y safle o fewn ffin yr anheddiad a ddiffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd gan y Cyngor. Felly ystyriwyd bod egwyddor datblygiad preswyl yn dderbyniol yn amodol ar fodloni polisïau a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol. Roedd yr ardal yn bennaf yn dai teras, fodd bynnag roeddent o faint amrywiol. Teimlai'r Swyddog fod golwg presennol y stryd wedi ystyried bod yr anheddau a gynigir o faint a math addas ac yn gydnaws gyda thai presennol yn yr ardal. O ran dyluniad dywedwyd fod gan yr ardal amrywiaeth o orffenion yn cynnwys gwaith carreg, rendr a phren. Roedd y datblygiad arfaethedig wedi rhoi ystyriaeth i'r adeiladau lleol ac yn cynnwys waliau cadw carreg byr a gorffeniad rendr lliw ifori i'r anheddau a

gynigir.

Nodwyd fod y datblygiad yn rhoi 2 ofod oddi ar y stryd ar gyfer pob annedd 3 ystafell wely ac felly'n cydymffurfio gyda gofynion y Canllawiau Cynllunio Atodol. Oherwydd y pryderon a godwyd gan breswylwyr o ran mynediad a parcio, roedd y Rheolwr Priffyrdd wedi rhoi ystyriaeth ofalus i'r capasiti priffordd presennol, mynediad i ac o'r safle o'r briffordd gyfagos yn ogystal â'r gofod gofynnol sydd ei angen ar gyfer preswylwyr y dyfodol i gael mynediad i'r lonydd tai a gynigir. Roedd y Rheolwr Priffyrdd yn cydnabod fod rhannau o'r rhwydwaith priffyrdd y gellid eu hystyried yn is na'r safon. Fodd bynnag, nodwyd fod dau lwybr gwahanol i'r safle datblygu ac y gallai'r llwybr drwy Shop Row/Heol y Capel ddarparu ar gyfer y traffig ychwanegol.

Ychwanegwyd fod Priffyrdd yn fodlon y byddai ceir yn dal i fedru cael mynediad a gadael lonydd tai newydd os oedd cerbydau wedi parcio ar y gerbydffordd gyferbyn â'r lonydd newydd arfaethedig i'r tai. Ychwanegodd y Swyddog y gellid atodi hyn ymhellach drwy sicrhau y caiff cyrbiau isel eu cynnwys fel rhan o flaen y datblygiad.

Soniodd y Swyddog Cynllunio ymhellach am bryderon a godwyd gan breswylwyr yn nhermau goredrych a fanylir yn yr adroddiad. Roedd y Swyddog wedi ystyried yr holl faterion hyn ac yn cydnabod y gallai llain 8 achosi peth cysgodi ar yr adeilad cyfagos yn 1 Ebenezer Cottages, fodd bynnag nid oedd yn achos consyrn ac nid yw colli golygfa cymydog yn ystyriaeth cynllunio sylweddol.

Roedd y wal gadw i'r cefn yn bryder arall gan breswylwyr. Dywedodd y Swyddog ei bod wedi ymweld â'r safle ac wedi astudio'r pryderon a gofynnodd yr Uwch Beiriannydd Strwythurol am arolwg cyflwr o'r wal cyn datblygu i ganfod pa mor sefydlog yw'r wal. Ychwanegodd y Swyddog Cynllunio y medrid gosod amod sydd angen cyflwyno'r adroddiad angenrheidiol cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle ac i unrhyw gamau unioni i gael eu gwneud o fewn amserlen a gytunwyd. Serch hynny, atgoffodd y Swyddog Cynllunio mai'r datblygwyr sy'n gyfrifol ac atebol am ddatblygiad diogel.

Daethpwyd i'r casgliad felly mai argymhelliad y Swyddog Cynllunio oedd rhoi'r caniatâd cynllunio.

Cododd Aelod Ward nifer o bryderon oedd hefyd wedi eu codi gan

	breswylwyr yng nghyswllt parcio, cyfyngiadau ffordd gul gyda mwy o barcio ac na allai preswylwyr barcio gyferbyn â lonydd tai felly byddai llai o leoedd parcio. Teimlai'r Aelod Ward fod llain 8 yn cael effaith ormodol ar y tŷ drws nesaf a hefyd cododd bryderon am lifogydd yn yr ardal gyda phryderon diogelwch ychwanegol am lithriad mynydd yng nghefn yr ardal. Fodd bynnag, dywedodd yr Aelod Ward mai ei chonsyrn mwyaf oedd y wal gadw a chyfeiriodd at broblemau mewn amgylchiadau tebyg gyda datblygiad arall yn Ward Blaenau. Cadarnhaodd y Swyddog Cynllunio y gofynnwyd am adroddiad arolygwr ar gyfer y gwaith cadw ac ar ôl derbyn yr adroddiad, byddai angen gwneud unrhyw waith cyn i waith ddechrau ar y datblygiad. Dywedodd y Rheolwr Tîm – Amgylchedd Adeiledig o ran pryderon am y briffordd, y gellid rhoi cyrbin isel ar balmentydd o flaen y tai newydd a fyddai'n gwneud mynediad yn rhwyddach ar gyfer gerbydau. Byddai hyn hefyd yn galluogi preswylwyr i barcio'n gyfreithiol ar y briffordd gyferbyn â'r lonydd tai. Teimlai'r Aelod Ward na fedrai gefnogi argymhelliad y swyddog nes y ceir adroddiad strwythurol gan beiriannydd am y wal gadw ac felly cynigiodd y dylid gohirio'r cais cynllunio nes y gellid cyflwyno'r adroddiad strwythurol ar y wal gadw i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried. Mewn pleidlais, cytunodd 5 Aelod i'r gwelliant i wrthod neu ohirio'r cais a chytunodd 7 Aelod gydag argymhelliad y swyddog. Felly PENDERFYNWYD **RHOI** Caniatâd Cynllunio gyda'r amodau a gynhwysir yn yr adroddiad.	
No. 7	**MEYSYDD AR GYFER SESIYNAU GWYBODAETH/HYFFORDDIANT AELODAU** Ni chodwyd unrhyw feysydd ar gyfer sesiynau gwybodaeth neu hyfforddiant aelodau.	