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, 4 CHWEFROR 2021 DYDD IAU, 4 CHWEFROR 2021**

REPORT OF:

PRESENT: D. HANCOCK (CADEIRYDD)

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

WITH:

Steve Smith (Swyddog)
Mark Hopkins (Swyddog)
Sally-Ann Evans (Swyddog)

ITEM	SUBJECT	ACTION
No. 1	**CYFIEITHU AR Y PRYD** Nodwyd na dderbyniwyd unrhyw geisiadau ar gyfer y gwasanaeth	
No. 2	**YMDDIHEURIADAU** Derbyniwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb dilynol gan:- Cynghorydd M. Day Cynghorydd B. Thomas	

	Cynghorydd G. Thomas Cynghorydd K. Rowson Cynghorydd L. Winnett	
No. 3	**<u>DATGANIADAU BUDDIANT A GODDEFEBAU</u>** Ni adroddwyd unrhyw ddatganiadau buddiant na goddefebau.	
No. 4	**<u>FFERM SOLAR, TIR YN WAUNTYSWG, TREDEGAR</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Gwasanaeth – Datblygu a Stadau. Nododd y Pwyllgor eu siom na chafodd ymateb y Gweinidog ei drin yn unrhyw un o’r pryderon a godwyd. Dywedodd yr Is-gadeirydd mai’r argraff a roddwyd yn y llythyr gwreiddiol oedd bod y Pwyllgor Cynllunio wedi gweithredu yn anghyfrifol pan roddwyd ystyriaeth i’r cais cynllunio. Teimlai’r Is-gadeirydd fod Swyddogion wedi llunio llythyr ardderchog ar ran y Pwyllgor Cynllunio ac nad oedd ymateb y Gweinidog wedi cydnabod unrhyw sylw a godwyd. Mewn ymateb i gwestiwn am gostau, cadarnhaodd y Rheolwr Gwasanaeth – Datblygu a Stadau na chafodd y costau a achosir i’r Cyngor eu derbyn eto. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi’r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	
No. 5	**<u>APELIADAU, YMGYNGHORIADAU A DIWEDDARIAD DNS CHWEFROR 2021</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Gwasanaeth – Datblygu a Stadau. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi’r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	
No. 6	**<u>DIWEDDARIAD APÊL CYNLLUNIO 51 CORONATION STREET, BLAENAU</u>** Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Swyddog Cynllunio. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi’r wybodaeth ar gyfer y penderfyniadau apêl ar gyfer cais cynllunio C/2020/0024.	

No. 7	<u>**DIWEDDARIAD APÊL CYNLLUNIO: 19 RAILWAY VIEW TREDEGAR**</u> Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Swyddog Cynllunio. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r wybodaeth ar gyfer y penderfyniadau apêl ar gyfer cais cynllunio C/2020/0203.	
No. 8	<u>**RHESTR CEISIADAU A BENDERFYNWYD DAN BWERAU DIRPRWYEDIG RHWNG 14 RHAGFYR 2020 18 IONAWR 2021**</u> Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad yr Uwch Swyddog Cymorth Busnes. Cyfeiriodd yr Is-gadeirydd at Gais Rhif C/2020/0286 a gofynnodd os oedd yr amod a dynnwyd yn ymwneud ag agwedd tai cymdeithasol yn gysylltiedig â'r cytundeb Adran 106 a gymeradwywyd gan y Pwyllgor. Esboniodd y Rheolwr Gwasanaeth – Datblygu a Stadau fod yr amod tai fforddiadwy yn dal yn ei le gan ei fod hefyd yn rhan o gytundeb Adran 106, felly mae'r cais yn tynnu'r amod o'r cais cynllunio, er ei fod yn parhau yn y cytundeb Adran 106. PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad a nodi'r wybodaeth a gynhwysir ynddo.	
No. 9	<u>**ADRODDIAD CEISIADAU CYNLLUNIO**</u> Rhoddwyd ystyriaeth i adroddiad y Rheolwr Tîm Rheoli Datblygu. <u>**C/2020/0287**</u> <u>**Gardd y Nag's Head, Heol Merthyr, Tafarnaubach, Tredegar**</u> <u>**Codi Tŷ Newydd**</u> Dywedodd y Swyddog Cynllunio fod y cais yn gofyn am ganiatâd cynllunio ar gyfer tŷ newydd yng ngardd tafarn y Nag's Head, Heol Merthyr, Tafarnaubach, Tredegar. Mae'r safle i ddwyrain y tŷ tafarn presennol a chaiff ei ddangos ar y cynlluniau fel gardd gwrw. Esboniodd y Swyddog y safle, dyluniad a lleoliad gyda	

chymorth diagramau ac esboniodd y caiff y garej un-llawr ar y safle ei symud i wneud lle ar gyfer y datblygiad. Byddai'r annedd a gynigir yn cael ei gosod tu ôl i linell yr adeilad bresennol gyda'r tu blaen ar Heol Merthyr. Byddai tri llawr yn yr annedd arfaethedig gyda blaen talcennog, estyniad gyda tho fflat a ddefnyddir fel balconi llawr cyntaf a balconi Juliet i'r gofod to.

Y gorffenion a gynigir yw rendr sment a llechi Cambrian. Cynigir tri gofod parcio ceir i du blaen ac ochr y tŷ gyda gardd fach yn y cefn. Mae'r cais yn ailgyflwyno cais blaenorol a gafodd ei dynnu'n ôl. Cyn ei dynnu'n ôl, cynhaliwyd trafodaethau gyda'r ymgeisydd yng nghyswllt pryderon am y dyluniad.

Mae'r cynnig presennol yn diwygio'r cynllun a dynnu'n ôl. Cadarnhaodd y Swyddog fod yr un pryderon yn parhau, fodd bynnag dymunai'r Ymgeisydd i'r cais gael ei gyflwyno yn ei ffurf bresennol.

Nododd y Swyddog Cynllunio yr ymgynghoriad a dywedodd na chafwyd unrhyw wrthwynebiadau gan ymgyngoreion statudol na chymdogion. Fe wnaeth y Swyddog ymhellach amlinellu'r asesiad cynllunio a rhoi trosolwg o ddyluniad a chynllun yr annedd a gynigir. Amlinellodd y Swyddog y pryderon yng nghyswllt dyluniad yr annedd a dywedodd, er nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ddatblygiad o'r fath, bod ffurf a dyluniad y tŷ a gynigir yn achosi pryderon. Er y gallai'r safle gynnwys annedd o'r maint hwn a ddyluniwyd i barchu cyfeiriadedd a llinell toeau anheddau presennol yn yr ardal, mae siâp a chyfeiriadedd yr annedd a gynigir yn codi pryderon o safbwynt gweledol a chydnawsedd. Felly dywedodd y Swyddog Cynllunio mai argymhelliad y swyddog oedd gwrthod caniatâd cynllunio.

Dywedodd Aelod y byddai'r datblygiad yn defnyddio maes parcio y dafarn ac felly teimlai y byddai hyn yn cael effaith ar fynediad, yr ardal o amgylch a gallai achosi goblygiadau i'r briffordd.

Nododd yr Arweinydd Tîm – Amgylchedd Adeiledig fod mynediad presennol yn yr ardal oedd y brif fynedfa ar gyfer y datblygiad. Yng nghyswllt maes parcio'r dafarn, byddai hyn yn cael ei golli ac roedd yr Ymgeisydd yn gwybod am y risgiau cysylltiedig, fodd bynnag roedd lleoedd parcio yng nghefn yr adeilad y gellid ei ddefnyddio ar gyfer cwsmeriaid.

Codwyd pryderon am y rheswm dros wrthod a dywedodd y

Swyddog Cynllunio fod cyfuniad ar gyfer yr argymhelliad oedd wedi'i seilio'n bennaf ar ddyluniad gwael yr eiddo a gynigir yng nghyswllt y to blaen a'r balconi tafluniedig.

Cyfeiriodd Aelod Ward at y cais a nododd am nifer o gamsyniadau yn yr adroddiad. Dywedodd fod y lon gul ar ochr y datblygiad yn heol un ffordd a'i bod bob amser wedi ei dosbarthu fel priffordd. Mae'r ffordd yn arwain at 14 annedd tu ôl i Ganolfan Hyfforddiant Alan Davies. Yng nghyswllt colli garej, dywedodd yr Aelod fod hyn yn fwy o safle storio na garej, ac y gallai yn wreiddiol fod wedi bod yn stabl.

Dywedodd yr Aelod iddo ofyn iddo gael ei roi gerbron y Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried gan fod nifer o gartrefi yn yr ardal yn amrywio o ran cynllun a maint, fodd bynnag mae'r cartrefi agosaf at y datblygiad a gynigir yn debyg iawn gyda balconïau. Roedd yr Aelod Ward yn aneglur am y rheswm dros wrthod gan nad oedd cymdogion nac ymgyngoreion statudol wedi codi unrhyw wrthwynebiad, felly cynigiodd y dylid cytuno i'r cais.

Teimlai fod argymhelliad y swyddog yn seiliedig ar ddyluniad, fodd bynnag dewis person yw dyluniad adeilad. Ni fu unrhyw wrthwynebiad gan adeiladau cyfagos nac ymgyngoreion statudol, felly cynigiwyd i gytuno i'r cais.

Cytunodd Aelod arall gyda'r sylwadau a wnaed a dywedodd ei bod yn dda gweld cartrefi teulu yn cael eu datblygu yn y Fwrdeistref. Teimlai'r Aelod y byddai'r adeilad newydd yn cefnogi'r busnes presennol ac yn ased i'r ardal. Os na chodwyd unrhyw bryderon sylweddol, teimlid mai dewis y datblygwr yw'r dyluniad ac felly eiliodd y cynnig i gytuno i'r cais.

Gofynnodd Aelod os gellid cynnal mwy o ddialog gyda'r Ymgeisydd i ganfod os byddai'n fodlon i ddiwygio'r cais. Dywedodd y Swyddog Cynllunio y cynhaliwyd y trafodaethau hyn gyda'r Ymgeisydd yn ystod y broses cais cynllunio a'u bod wedi gofyn iddo gael ei gyflwyno fel y'i cyflwynwyd.

Mewn pleidlais, cytunodd 7 Aelod i'r gwelliant i gytuno i'r cais a chytunodd 1 Aelod gydag argymhelliad y swyddog. Felly

PENDERFYNWYD **RHOI** Caniatâd Cynllunio.

C/2020/0201
Tir yn Northgate, Heol y Gwaith Dur, Glynebwy NP23 8AU
Datblygiad Preswyl Arfaethedig a Gweithiau Cysylltiedig

Dywedodd y Swyddog Cynllunio fod y cais cynllunio yn ceisio caniatâd am ddatblygiad preswyl ar ddarn gwag o dir a elwir yn safle 'Northgate' ym mhen gogleddol safle adfywio 'Y Gweithfeydd', Glynebwy. Byddai'n cynnwys 56 annedd breswyl, yn cynnwys 5 uned fforddiadwy. Byddai'r tai a gynigir yn cynnwys adeiladau dau a thri llawr mewn cymysgedd o fflatiau, terasau byr a thai pâr a thai ar wahân. Y nifer o fathau tai yw:

- 2 – fflat fforddiadwy 1 ystafell wely;
- 3 - tŷ fforddiadwy 2 ystafell wely;
- 37 – tŷ 3 ystafell wely; a
- 4 – tŷ 4 ystafell wely.

Cafodd y datblygiad preswyl arfaethedig ei gynllunio i roi wyneb stryd cryf i Rhodfa Calch a byddai'r tai arfaethedig o fewn y safle yn wynebu'r strydoedd a'r lonydd cyferbyn. Cedwir y rhes o goed gwarchodedig ger ffin dwyreiniol y safle, gan barhau i wahanu'r safle o Heol y Gwaith Dur. Caiff grŵp llai o goed gwarchodedig hefyd eu cadw'n bennaf, yn ogystal â'r wal ffin garreg bresennol ger Rhodfa Calch, yng nghornel gogledd-orllewinol y safle.

Siaradodd y Swyddog Cynllunio ymhellach am yr adroddiad ac esboniodd gynllun arfaethedig y safle fel yr amlinellir yn y cais a gyflwynwyd. Rhoddwyd trosolwg manwl o'r ymgynghoriad a'r atebion a thynnodd y Swyddog Cynllunio sylw Aelodau at gyngor Cyfoeth Naturiol Cymru yng nghyswllt llifogydd ar y safle.

Cadarnhaodd Cyfoeth Naturiol Cymru fod safle'r cais yn rhannol o fewn Parth Llifogydd C2 a bod tebygolrwydd 0.1% (1 mewn 1000 blwyddyn) o lifogydd yn yr Afon Ebwy. Nododd y Swyddog y tynnwyd sylw at Adran 6 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygiad a Risg Llifogydd a llythyr y Prif Swyddog Cynllunio gan Lywodraeth Cymru dyddiedig 9 Ionawr 2014, sy'n cadarnhau na ddylid caniatáu datblygiad bregus iawn ym Mharth Llifogydd C2. Er y sefyllfa polisi, cafodd yr asesiad Canlyniad Llifogydd a gyflwynwyd, yn cynnwys yr wybodaeth dechnegol ychwanegol ar gyfradd cynnydd dŵr llifogydd, ei adolygu a chadarnhaodd Cyfoeth Naturiol Cymru y gellid rheoli'r risg a chanlyniadau llifogydd i lefel derbyniol cyn belled â bod y lefelau lloriau gorffenedig ar o leiaf 274.23m AOD fel yr argymhellir yn yr Asesiad Canlyniad Llifogydd

a argymhellwyd.

Rhoddodd y Swyddog Cynllunio esboniad pellach o faint Parth Llifogydd C2 gyda chymorth diagramau.

Rhoddwyd manylion pellach am ddyluniad, maint a chynllun yn ogystal â tirlunio a choed gyda chymorth diagramau. I gloi, dywedodd y Swyddog Cynllunio fod y datblygiad preswyl arfaethedig yn dderbyniol mewn termau defnydd tir ac na fyddai ganddo effaith niweidiol ar amwynder preswyl, coed gwarchodedig, bioamrywiaeth lleol neu gymeriad ac ymddangosiad y stryd a'r ardal o amgylch. Roedd y cynnig yn dderbyniol yn nhermau mynediad a darpariaeth lleoedd parcio a byddai'n gydnaws gyda'r adeiladau rhestredig o amgylch. Er y byddai'r datblygiad preswyl arfaethedig yn dod yn rhannol o fewn Parth Llifogydd C2, byddai'r rhan fwyaf o'r tai a gerddi a gynigir yn dod tu allan i'r parth llifogydd risg uchel yma a chafwyd fod canlyniadau llifogydd yn dderbyniol yn yr llifogydd mwyaf eithafol. Nododd y Swyddog Cynllunio yr argymhelliad ar gyfer cymeradwyo gyda'r amodau a amlinellir yn y cais a chwblhau cytundeb Adran 106 yn sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy a'r rhwymedigaeth cynllunio cysylltiedig â hamdden.

Ar wahoddiad y Cadeirydd, nododd Aelodau eu bod yn cefnogi argymhelliad y swyddog can mai am lifogydd oedd eu pryderon, fodd bynnag mae'r Swyddog Cynllunio wedi trin hyn yn llawn yn y cais.

Roedd Aelod arall yn cefnogi'r cais ac yn croesawu cartrefi newydd i Flaenau Gwent. Fodd bynnag, cododd yr Aelod bryderon am y £130,000 i'w dalu gan y datblygydd. Dywedodd yr Aelod y cafodd y tir hwn ei ddyrannu ar gyfer tai pan gynlluniwyd safle'r Gweithfeydd, felly gan y cafodd ei ddyrannu yr adeg honno ar gyfer tai pam fod yn rhaid i'r adeiladwr dalu £130,000 tuag at agwedd addysg a hamdden os oedd wedi'i gynllunio ar gyfer tai yn y camau dechreuol. Teimlai'r Aelod y byddai'r cyfleusterau ysgol a hamdden ar y safle wedi eu haddasu i weddu'r dyraniad. Mynegodd yr Aelod bryderon ymhellach am geisiadau cynllunio blaenorol ac arian a gollwyd i Gytundebau Adran 106 ac eto mae'r cais hwn yn gwneud cais am yr arian hwnnw. Teimlai'r Aelod fod y cais yn annheg ac na ddylid ei ganiatáu.

Nid oedd y Swyddog Cynllunio yn gwybod am fanylion unrhyw ddyraniadau hamdden gwreiddiol yn gysylltiedig gyda chynllun

	safle'r Gweithfeydd a dywedodd na chafodd £130,000 ei gytuno ar hap. Mae polisïau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer datblygiadau newydd i wneud cyfraniadau i gyfleusterau hamdden. Felly esboniodd y Swyddog, yn seiliedig ar dystiolaeth ac arweiniad o safonau cenedlaethol am gyfleusterau chwarae, cydnabyddir nad yw'r Ward hon yn cyrraedd y safon cenedlaethol ac ymchwiliwyd hyn mewn partneriaeth gyda'r Adran Hamdden oedd wedi amcangyfrif, gyda defnyddio fformiwla a thystiolaeth a gyflwynwyd, mai £130,000 fyddai'r cyfraniad i gael ei sicrhau drwy'r cytundeb Adran 106 yn unol â pholisi cenedlaethol. Ychwanegodd y Swyddog Cynllunio fod yr Ymgeisydd wedi cytuno ar y swm hwn. Mewn ymateb i gwestiwn am ddyrannu tai fforddiadwy, dywedwyd fod y nifer o gartrefi yn seiliedig ar 10% o'r cyfanswm cartrefi i gael eu datblygu. Mae'r cais cynllunio hwn yn cynnwys cyfanswm o 5 cartref fforddiadwy. Yn dilyn trafodaeth a phleidlais PENDERFYNWYD yn unfrydol, yn amodol ar gytundeb Adran 106, i **ROI** caniatâd cynllunio gyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad..	
No. 10	**MEYSYDD AR GYFER SESIYNAU GWYBODAETH/HYFFORDDIANT AELODAU** Ni chodwyd unrhyw feysydd ar gyfer sesiynau gwybodaeth na hyfforddiant i aelodau.	