

## **PWYLLGOR CYNLLUNIO**

Cofnodion cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn TRWY GYFRWNG FIDEO, Dydd Mercher, 13 Ionawr 2021 am 9.30 am.

### **YN BRESENNOL**

Y Cynghorwyr Mabon ap Gwynfor, Ellie Chard, Ann Davies, Alan James (Is-Gadeirydd), Brian Jones, Tina Jones, Gwyneth Kensler, Christine Marston, Melvyn Mile, Bob Murray, Merfyn Parry, Paul Penlington, Pete Prendergast, Tony Thomas, Julian Thompson-Hill, Joe Welch (Cadeirydd), Emrys Wynne a/ac Mark Young

### **HEFYD YN BRESENNOL**

Rheolwr Rheoli Datblygu (PM), Cyfreithiwr (TD), Swyddog Cynllunio (EO) a Gweinyddwr Pwyllgor (RTJ).

Arsylwyr - Y Cynghorwyr Meirick Lloyd Davies

#### **1 YMDDIHEURIADAU**

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Peter Scott a Peter Evans.

#### **2 DATGANIADAU O FUDDIANT**

Datganodd y Cyngorydd Christine Marston ddiddordeb personol yn eitem 8 fel ei bod yn aelod o'r gynhadledd Rhanddeiliaid ar gyfer Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr (BIPBC), aelod o'r teulu hefyd yn gweithio i BIPBC

Datganodd y Cyngorydd Emrys Wynne ddiddordeb personol yn eitem 8 gan ei fod yn cynrychioli'r Cyngor ar y bwrdd Iechyd Cymuned.

Datganodd y Cyngorydd Gwyneth Kensler ddiddordeb personol yn eitem 5, gan ei bod yn gwybod preswylwyr y tŷ.

Datganodd y Cynghorwyr Mark Young ac Ann Davies fuddiant personol yn eitem 8, oherwydd roedd aelodau o'r teulu yn gweithio yn Ysbyty Glan Clwyd.

#### **3 MATERION BRYD FEL Y'U CYTUNWYD GAN Y CADEIRYDD**

Nid oedd unrhyw fater bryd.

#### **4 COFNODION**

Cyflwynwyd cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 16 Rhagfyr 2020. Mater o gywirdeb –

- Nid oedd y cyfieithiad ar gyfer Cais Rhif 02/2012/0724 / Pf - Tir yn Glasdir, Rhuthun, yn cynnwys swm y pleidleisiau.

**PENDERFYNWYD** derbyn cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 16 Rhagfyr 2020 a chadarnhau eu bod yn gofnod cywir.

**5 CAIS RHIF 01/2020/0832 - GLANRAFON, BROOKHOUSE ROAD, DINBYCH**

Cyflwynwyd cais am estyniadau a'r addasiadau i'r annedd bresennol (cynllun diwygiedig) yng Nglanrafon Brookhouse Ffordd Dinbych.

**Siaradwr Cyhoeddus –**

Rhys Davies (O blaid) –

Magwyd fi a fy ngwraig yn lleol ger Dinbych, yn dilyn cyfnod o fyw i ffwrdd, fe symudon ni yn ôl i'r ardal. Ers hynny rydym yn gweithio yn Ysbyty Glan Clwyd ac mae ein plant Eben a Mared yn mynychu Ysgol Twm o'r Nant.

Fe wnaethon ni brynu Glanrafon ym mis Chwefror 2019 a oedd wedi bod yn wag ers sawl blwyddyn oherwydd yr atgyweiriadau strwythurol helaeth yr oedd eu hangen ar ei gyfer ar yr adeg yn anghyfannedd ac na ellir ei forgeisio. Fe'n cynghorwyd gan nifer o adeiladwyr i ystyried dymchwel oherwydd natur yr atgyweiriadau strwythurol a'r addasiad mewnol sy'n ofynnol, ond roeddem yn bendant o'r dechrau nad hwn oedd y llwybr yr oeddem am ei ddilyn. Ynghyd â'n pensaer Osian Jones, Rhuthun, aethom ymlaen â chais cynllunio am estyniad newydd, a fyddai'n creu cartref ein teulu, ac yn caniatáu dod ag eiddo a oedd gynt yn wag yn ôl i ddefnydd preswyl.

Fe wnaethon ni syrthio mewn cariad â'r eiddo a'r lleoliad a chredwn yn gryf, er mwyn parchu a rhoi cyfiawnder i'r tŷ gwreiddiol yn llawn, y dylai'r estyniad gael nawws hollol wahanol wrth ymdoddi'n gytûn i'r amgylchoedd. Credwn yn gryf ac yn angerddol y bydd defnyddio cladin dur yn lle rendro, yn cyflawni hyn ac yn gwahaniaethu'r gwahaniaeth rhwng yr hen a'r newydd. Fe wnaethom hefyd gynnwys dyluniad gwahanu panel gwydr rhwng rhannau hen a newydd yr adeilad yn unol â Chanllawiau Datblygu Preswyl Sir Ddinbych.

Er ein bod yn gwerthfawrogi, yn ystod y cais gwreiddiol, nad oedd y cynnyrch hwn yn hysbys yn eang yn Sir Ddinbych, mae ymchwil bellach yn dangos ei fod yn dod yn fwy cyffredin gyda sawl cais cynllunio llwyddiannus diweddar yng Ngogledd Cymru fel yr ydym wedi'i gynnwys yn y wybodaeth atodol a ddarparwyd.

Fe'i gweithgynhyrchwr yn Shotton, a ddefnyddir mewn cartrefi trefol a gwledig, mae'n cwrdd â gofynion rheoleiddio adeiladau ac mae ganddo sawl budd amgylcheddol o'i gymharu â rendr traddodiadol. Yn ogystal â pherfformiad strwythurol uchel, mae dur yn gwbl ailgylchadwy ac yn caniatáu i'r gallu cynnwys inswleiddio ychwanegol o fewn adeiladu'r wal i ddarparu perfformiad thermol uwch na K-rend neu gynhyrchion tebyg.

Trwy gydol y prosiect rydym bob amser wedi ceisio gweithio gyda masnachwyr, busnesau a chyflenwyr lleol i gefnogi ein heconomi leol a lleihau ein hól troed carbon, ac mae ffitwyr proffesiynol lleol i Ddinbych sydd â phrofiad helaeth mewn eiddo preswyl cladin dur yn yr ardal.

Mae ein cymdogion wedi bod yn gwbl gefnogol i'n dyluniad, ac ni chawsom unrhyw wrthwynebiadau yn dilyn ymgynghoriad lleol ar bob cais cynllunio neu welliant.

Diolch i chi i gyd am eich amser yn ystyried ein cais am Glanrafon, a gobeithio fy mod wedi gallu dangos sut y bydd manteision cladin dur yn helpu i gyflawni ein gweledigaeth ar gyfer y prosiect hwn.

### **Dadl gyffredinol –**

Hysbysodd Cynghorydd Mark Young, aelod lleol, ymddiheuriadau gan yr aelod lleol arall Rhys Thomas na allai fod yn bresennol, roedd y ddau ohonyn nhw wedi trafod y cais. Roedd y cais yn fodern a chyffrous, ac roedd yn gefnogol i'r cais, ac yn teimlo bod cladin tebyg wedi'i ddefnyddio mewn ardaloedd eraill yng Ngogledd Cymru.

Cynnig - Cynigiodd y Cynghorydd Mark Young y dylid caniatáu'r cais yn groes i argymhellion swyddogion gan na fyddai'r cais yn effeithio ar gymeriad ac ymddangosiad yr annedd wreiddiol ac nid oedd yn peri problem i'r cymdogion, gan na chodwyd unrhyw bryderon. Eiliwyd gan y Cynghorydd Merfyn Parry. Holodd yr aelodau â swyddogion pan ysgrifennwyd Polisi Cynllunio RD3, gan fod y cais yn defnyddio deunyddiau lleol ac ailgylchadwy, awgrymwyd bod angen syniadau newydd.

Eglurodd swyddogion fod y polisi wedi'i fabwysiadu ochr yn ochr â'r CDLI cyfredol ym mis Mehefin 2013, atgoffwyd aelodau fod yr CDLI yn cael ei ddatblygu ac os oedd angen iddynt newid rhai polisïau dylid gwneud hyn trwy'r cyfarfodydd CCA.

### **Pleidlais -**

O blaid- 16

Ymatal - 1

Gwrthod – 0

***PENDERFYNWYD*** y dylid ***CANIATÁU*** caniatâd yn groes i argymhellion swyddogion fel y manylir yn yr adroddiad a'r papurau atodol.

## **6 CAIS RHIF 31/2020/0338 - TIR GER MARLLWYN, GROESFFORDD MARLI, ABERGELE**

Cyflwynwyd cais i godi 3 annedd fforddiadwy ac 1 annedd marchnad agored gyda garej ddwbl ar wahân. Ffurio 2 fynedfa i gerbydau a lleiniau gwelededd, Darparu parcio cysylltiol, tirlunio, a gosod 2 uned trin carthion, pwmp gwres o'r ddaear a system casglu dŵr glaw ar dir ger Marllwyn, Groesffordd Marli, Abergele

### **Siaradwr Cyhoeddus –**

Gordon Kenyon (O blaid) - Rwy'n cynrychioli'r ymgeiswyr Mr a Mrs Salt yn y mater hwn.

Mae Mr a Mrs Salt wedi byw ym Marllwyn, Groesffordd Marli ers mwy o 25 mlynedd ac wedi magu eu teulu yno. Maent bellach yn eu chwedegau ac yn edrych tuag at

ymddeol. Maent yn dymuno aros yn Groesffordd Marli a symud i annedd llai effeithlon o ran ynni sy'n fwy addas i'w hanghenion ymddeol. Byddai eu cartref newydd arfaethedig yn cael ei adeiladu ar dir y maen nhw'n berchen arno ger Marllwyn. Dyluniwyd yr annedd gan ystyried byw aeddfed ac effeithlonrwydd ynni. Mae'n ymgorffori mesurau arbed ynni ac ystafell wely ar y llawr gwaelod.

O ganlyniad i'w perchnogaeth fawr, mae Mr a Mrs Salt hefyd yn gallu cynnig adeiladu 3 thŷ fforddiadwy i bobl mewn angen lleol. Byddent hwy eu hunain yn adeiladu'r unedau fforddiadwy a'u hanedd newydd eu hunain. Byddai eu tŷ presennol yn cael ei ddefnyddio i sicrhau cyllid ar gyfer adeiladu pob un o'r 4 uned. Byddai'r unedau fforddiadwy wedyn yn cael eu rhentu am rent fforddiadwy gostyngedig, neu'n cael eu gwaredu am bris gostyngedig, i bobl mewn angen lleol. Yna byddai eu tŷ presennol yn cael ei werthu i glirio'r cyllid.

Mae'r ymgeiswyr yn hapus i ymrwymo i gytundeb cyfreithiol sy'n sicrhau'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ar gyfer angen fforddiadwy lleol am byth. Bydd yn ofynnol i breswylwyr fod â chysylltiad lleol cryf ag ardal leol benodol neu ardal neu ardaloedd cyngor cymunedol. Maent hefyd yn hapus i fod yn rhwym o gael yr unedau fforddiadwy yn barod i'w meddiannu cyn meddiannu eu hannedd newydd eu hunain.

Roedd y safle o fewn yr ardal chwilio am ddarpariaeth tai fforddiadwy yn y pentrefan fel y'i diffinnir ym Mholisi BSC6. Byddai'r datblygiad a gynigiwyd o fewn y lefelau twf cyffredinol a osodwyd ar gyfer y pentrefan yn y polisi hwnnw. Mae'n amlwg y byddai darparu'r tai fforddiadwy yn unol ag ysbryd y polisi hwnnw. Byddai'r cynnig hefyd yn helpu i sicrhau bywiogrwydd y gymuned leol a gwasanaethau lleol, gan gynnwys yr ysgol gynradd leol. Byddai'r anheddau wedi'u lleoli ger y clwstwr datblygu presennol ac ni fyddent yn cynrychioli dim mwy na thalgrynnu neu estyn rhesymegol y pentrefan presennol.

Roedd angen amlwg heb ei ddiwallu am dai fforddiadwy yn lleol, gyda llog cofrestredig ar gyfer tai teulu ar y cofrestrau tai fforddiadwy a chymdeithasol ar gyfer Cefn Meiriadog, Trefnant a Bodelwyddan. Bydd yna hefyd deuluoedd ychwanegol mewn angen nad ydyn nhw ar y gofrestr. Cydnabuwyd yn gyffredinol bod angen sylweddol am dai fforddiadwy ledled Sir Ddinbych ar hyn o bryd a hefyd ddiffyg sylweddol iawn yn argaeledd tir tai yn gyffredinol yn y Sir. Nododd Asesiad y Farchnad Dai Lleol 2019 angen am 775 o dai fforddiadwy ychwanegol ar gyfer y cyfnod 2018 i 2023, sy'n cyfateb i angen o 155 uned y flwyddyn. Nid yw'r rhain yn cael eu darparu ac nid yw 57% o aelwydydd sydd newydd ddod i'r amlwg yn gallu rhentu na phrynu ar y farchnad agored. Fodd bynnag, cydnabuwyd a derbyniwyd yn eang, er gwaethaf darpariaethau Polisi BSC6, ei bod yn annhebygol y byddai tai fforddiadwy yn y pentrefannau yn digwydd yn absenoldeb darpariaeth tai marchnad a all groes ariannu darpariaeth o'r fath.

Gyda hynny i gyd mewn golwg, siawns nad oedd y cais hwn yn ddi-ymennydd. Ar adeg o angen cydnabyddedig a dangosedig am dai fforddiadwy a thai marchnad, roedd y cyfle hwn yn sicr yn rhy dda i'w golli. Mae'r ymgeiswyr yn cynnig darparu 3 uned fforddiadwy wedi'u traws-ariannu'n effeithiol trwy ddarparu un uned marchnad agored. O dan ddarpariaethau polisi tai fforddiadwy arferol, byddai angen llawer mwy o anheddau marchnad agored i draws-ariannu darpariaeth 1 uned fforddiadwy

yn unig. Wrth argymell gwrthod y cais hwn, ymddengys bod swyddogion i raddau helaeth yn anwybyddu ystyriaethau pwysau sy'n awgrymu'n glir y dylid rhoi caniatâd cynllunio. Maent yn awgrymu bod y cais rywsut yn hapfasnachol. Fodd bynnag, nid oedd hwn yn safle a oedd mor anghysbell ac ynysig fel na fyddai unrhyw un mewn angen yn dymuno byw yno - roedd yn safle a oedd wedi'i leoli mewn lleoliad cymharol gynaliadwy yn agos at aneddiadau eraill. Nid oedd y risg i'r eiddo hwn ddychwelyd i anheddau marchnad agored bron yn bodoli.

I gloi, roedd tystiolaeth glir a chydnabyddedig o alw sylweddol am dai fforddiadwy yn yr ardal leol nad oedd yn cael sylw ac a oedd ond yn debygol o gynyddu yn ystod y misoedd a'r blynyddoedd nesaf. Roedd hwn yn gynnig a oedd yn cynnig budd cymunedol sylweddol a oedd, yn syml iawn, yn rhy dda i'w golli. Byddwn yn mawr obeithio, er mwyn y gymuned leol a phawb sydd mewn tai fforddiadwy, y bydd eich penderfyniad heddiw yn adlewyrchu'r farn honno! O ran materion dylunio a deunyddiau'r anheddau a gynigiwyd, gallaf gadarnhau eto y byddai'r ymgeiswyr yn fwy na pharod i ystyried cynigion diwygiedig pe bernid eu bod yn angenrheidiol. Hyderaf felly y byddwch yn cydnabod teilyngdod clir ac amlwg y cynllun ac yn teimlo y gallwch gefnogi cynigion hael yr ymgeisydd.

### **Trafodaeth Gyffredinol –**

Atgoffodd swyddogion cynllunio aelodau o'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd yn y papurau cynrychiolaeth hwyr (taflenni glas).

Meirick Lloyd Davies (aelod lleol) - wedi diolch i'r pwyllgor am gael caniatâd i siarad, ond roedd eisiau tynnu sylw at rai cywiriadau yn yr adroddiad, dylai'r cyngor cymunedol fod yng Nghefn Meiriadog ac nid yn Nhrefnant. Amlinellwyd bod angen tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig, byddai hyn yn caniatáu i bobl aros a chefnogi eu hardaloedd lleol.

Cododd swyddogion natur hapfasnachol y 3 annedd fforddiadwy heb angen sefydledig amdanynt yn yr ardal, gan beri mwy o risg y gallant ddod yn anheddau marchnad yn y dyfodol. Nod y CDLI yw rheoli datblygiad yng nghefn gwlad agored ac mae Swyddogion o'r farn bod y risg y byddai tai fforddiadwy hapfasnachol yn dod yn dai marchnad y tu allan i ffiniau datblygu yn rhy uchel yn yr achos hwn.

Holodd yr aelodau y materion gyda Dwr Cymru ar y safle, ac a oedd y rhain wedi'u cywiro, roeddent hefyd yn ceisio eglurder pe caniateir y datblygiad hwn a ellid datblygu mwy o dai yn yr ardal. Holodd yr aelodau hefyd gyda swyddogion a oedd yn debygol y gallai traffig ddiogwydd yn yr ardal yn ystod yr oriau brig.

**Cynnig** – Cynigiodd Gwyneth Kensler ein bod yn caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad swyddogion a eiliwyd gan y Cyngorydd Mabon ap Gwynfor.

Hysbysodd swyddogion y pwyllgor mai'r broblem gyda'r cais oedd ei fod yn cynnwys tai fforddiadwy ond nid oedd tystiolaeth gyfredol o angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Nid oedd yr ymgeiswyr wedi cyfiawnhau'r cynnig yn erbyn y polisïau perthnasol yn y CDLI. Nid oedd tystiolaeth y byddai'r datblygiad hwn yn effeithio ar ddiogelwch priffyrdd hyd yn oed o ran traffig oriau brig yn yr ysgol

gyfagos. O ran Dŵr Cymru, roedd prif gyflenwad dŵr yn rhedeg o dan y safle, pe caniateir y cais, byddai angen edrych ymhellach ar hyn.

Holodd swyddogion gyda'r Cyngorydd Gwyneth Kenlser a Mabon Ap Gwynfor, am resymu y tu ôl i gynnig caniatáu'r cais yn groes i argymhellion swyddogion. Eglurodd yr aelodau eu bod yn credu na fyddai'r mater yn cael effaith ar amwynderau gweledol yn yr ardal, a bod yr angen am dai fforddiadwy yn gorbwysu colli tir amaethyddol gradd 2.

Cyn mynd i'r bleidlais darllenwyd y swyddog Sylwadau'r Swyddog Strategaeth Tai Lleol ar y datblygiad –

“Mae Cofrestr Tai Teg yn dangos bod galw am dai 2 x 3 ystafell wely ym mhentrefan cyfagos Cefn Meiriadog fel rhent canolradd, sydd yn yr un ward, ond nid oedd unrhyw ymgeiswyr am Groesffordd Marli ei hun. Nid oedd unrhyw un ar y rhestr tai cymdeithasol o gwbl a oedd wedi gofyn am Gefn Meiriadog / Groesffordd Marli fel ardal dewis cyntaf. Mae hyn yn dangos bod y galw am y pentrefan yn isel iawn.

Roedd y polisi pentrefannau yn eithaf clir na chaniatawyd adeilad hapfasnachol yn yr ardal gan y polisi (ni chaniateir tai marchnad mewn pentrefannau o gwbl) ac mae'n rhaid i ddatblygwyr sefydlu bod angen penodol am dai fforddiadwy. Roedd ein polisi yn benodol wrth nodi y bydd yn ofynnol i ymgeiswyr ddarparu tystiolaeth i gefnogi cysylltiad lleol, angen llety a chymhwyster ariannol y preswyllydd arfaethedig'. Er bod yr ymgeisydd yn nodi bod angen yn y pentrefan, nid ydynt wedi darparu unrhyw dystiolaeth i'w gefnogi. Mae angen manylion y preswylwyr arfaethedig o dan y polisi.

Ni fyddai gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ddiddordeb mewn cymryd yr eiddo hwn heb ddarparu grant, gan eu bod yn teimlo bod y galw yn rhy isel a'r risg o wagleoedd deiliadaeth a fyddai'n costio arian iddynt fod yn rhy fawr. Heb fanylion y deiliaid arfaethedig ar gyfer yr anheddau fforddiadwy Strategol Ni allai Tai a Chynllunio cefnogi'r cais gan ei fod yn ei hanfod yn adeilad hapfasnachol, na chaniateir o dan y polisi pentrefannau. Mae adeiladu pentrefannau ar gyfer angen a nodwyd i sicrhau cynaliadwyedd y gymuned, ni phrofwyd hyn yn eu cynnig, mae adeiladu hapfasnachol o 3 tŷ fforddiadwy ar gyfer yr ardal yn peryglu methu â marchnata tai os nad yw'r preswylwyr arfaethedig wedi'u nodi'n glir ac yn bodloni meini prawf incwm ac angen tai”.

Pleidlais –  
O blaid - 4  
Ymatal - 1  
Gwrthod – 13

**PENDERFYNWYD** y dylid **GWRTHOD** caniatâd yn unol ag argymhellion swyddogion fel y manylir yn yr adroddiad.

**7 CAIS RHIF 40/2020/0813 YSBYTY GLAN CLWYD, Ffordd Rhuddlan, BODELWYDDAN**

Cyflwynwyd cais i Ddatblygu 2.8ha o dir trwy godi adeilad ysbyty Dosbarth C2 Defnydd (uned iechyd meddwl i ddisodli'r Uned Ablett bresennol) gyda thirlunio cysylltiedig, parcio ceir a mynediad i gerbydau safle; a chodi maes parcio aml-lawr gyda gwaith cysylltiedig (cais amlinellol - pob mater wedi'i gadw) yn Ysbyty Glan Clwyd, Ffordd Rhuddlan Bodelwyddan Rhyl LL18 5UJ

### **Siaradwyr Cyhoeddus –**

Mr Llwyd (yn erbyn) - Bore da, bawb. Gobeithio eich bod chi i gyd yn dda a'ch bod chi a'ch teuluoedd yn cadw'n ddiogel yn yr amseroedd ansicr hyn. Diolch am y cyfle i siarad heddiw. Rwy'n mawr obeithio y bydd yr hyn sydd gennyf i'w ddweud yn cael ei drosglwyddo i'r pwyllgor yn glir.

Yn ôl ym mis Awst, cafodd ein byd ei droi wyneb i waered. Rhwygodd emosiynau o anghrediniaeth, ofn a thristwch trwy'r ystâd wrth glywed y newyddion. Mae hyn i gyd wedi treulio llawer o'n bywydau byth ers hynny, gan geisio rhesymu gyda'r cynllunwyr a'r bwrdd iechyd pam na ddylid adeiladu uned o'r maint hwn ar y safle arfaethedig, mor anhygoel o agos at ein heiddo. A ddylai ailddatblygiad fynd yn ei flaen i wella gofal iechyd meddwl? Wrth gwrs, ond peidiwch â lleoli'r adeilad hwn y tu ôl i'n ffensys gardd.

Mae gan gynifer ohonom yma blant ifanc - rydw i eisiau'r gorau ar gyfer fy mhlentyn 4 oed a 2 oed - ac nid dim ond hynny - mae rhieni ac oedolion eisiau parhau i fyw mewn heddwch yn ein cartrefi. Rydym yn ymladd yma am rywbeth a allai naill ai olygu cartref hapus, diogel i'n teuluoedd, neu fywyd heb y cysur a'r diogelwch hwnnw.

Rydym yn ysu ichi weld pethau o'n safbwynt ni. Bydd y cynllunwyr a'r contractwyr yn symud ymlaen i'r prosiect nesaf, byddai llawer o'r cleifion yn mynd a dod, ond byddem ni'n breswylwyr ddydd a nos gyda'r adeilad hwn, a'r holl faterion a fyddai'n dod gydag ef. Mae digwyddiadau'n digwydd er gwaethaf yr ymdrechion gorau - mae digwyddiadau trasig wedi digwydd yn y gorffennol, a byddem bob amser yn ofni beth allai ddigwydd. Byddai'r risg yn cynyddu i ni drigolion, ac ni fyddai ein ceginau, ystafelloedd byw, ystafelloedd gwely a gerddi yn breifat mwyach.

Hydref y llynedd, lluniais ddogfen 11 tudalen yn egluro'n fanwl y nifer o resymau yr oeddem am i'r adeilad hwn gael eu lleoli mewn man arall - wedi'i amlinellu yn yr is-benawdau: colli preifatrwydd, llygredd golau, aflonyddwch sŵn, coed a bywyd gwyllt, a diogelwch. Gobeithio eich bod yn dal i gofio'r pwyntiau hynny ac yn deall ein rhesymu. Roedd gennym gyfreithiwr yn gysylltiedig, ac fe wnaethom estyn allan at yr AS lleol, sydd hefyd yn deall ein pryderon yn llawn.

Gyda phanig ac anobaith yn ymgartrefu yn ddiweddar, rwyf wedi darparu lluniau a fideos o ystafelloedd gwely fy mhlant, gan dynnu sylw at ganghennau noeth y coed marw y tu ôl i'n heiddo, a dangos pa mor ddifrifol agos ac agored y byddem i'r cyfleuster enfawr hwn.

Roeddem yn gobeithio'n eiddgar y byddai'r cynllunwyr yn ystyried lleoliad arall lle na fyddai unrhyw effaith o'r fath ar gartrefi teulu. Rydym yn sylweddoli bod angen ystyried materion logistaidd yn dibynnu ar leoliad y safle, ond pe bai'r uned wedi'i

Ileoli mewn man arall, yng nghornel Gogledd Orllewin yr ysbyty, er y byddai 'rhwystrau tymor byr' eraill i'w goresgyn, byddai'r adeilad newydd yn gwbl weithredol. , yn ddiogel i ffwrdd o eiddo cyfagos. Pe bai'r uned yn cael ei hadeiladu y tu ôl i'n ffensys gardd, byddai creu materion difrifol - materion a allai niweidio ein iechyd meddwl hefyd.

I grynhoi, ni fyddai teuluoedd yn teimlo'n ddiogel yn eu cartrefi eu hunain; byddai pryderon diogelwch a cholli preifatrwydd yn arwain at bryder a phryder gwirioneddol, ddydd a nos. Byddai'n cael effaith niweidiol ar ansawdd ein bywyd, a byddai'n torri ein calonnau pe bai cynlluniau'n mynd rhagddynt heb eu diwygio. Rydym yn pledio i'r cyngor - peidiwch â difetha'r hyn sydd gennym yma. Rydym yn eich erfyn i ddangos empathi ac adleoli'r datblygiad.

Peter Campell (O blaid) - Fi yw asiant y cais a byddaf yn siarad o blaid y cynigion.

Rydym yn croesawu argymhelliad cadarnhaol y swyddog a hoffem achub ar y cyfle hwn i dynnu sylw at yr angen critigol am y cyfleuster iechyd meddwl newydd arfaethedig a sut mae dyluniad sy'n sensitif i'w amgylchoedd wedi'i gyflwyno.

Byddai'r cyfleuster Uned Ablett newydd yn darparu wardiau cleifion mewnol iechyd meddwl arbenigol yn bennaf, ochr yn ochr â chefnogi cyfleusterau triniaeth ac adfer mewn amgylchedd sydd wedi'i wella'n fawr. Byddai'r uned yn cynyddu gallu gofal iechyd meddwl yn hanfodol ac yn cefnogi darparu gofal i breswylwyr yn Sir Ddinbych, Conwy a Sir y Fflint.

Bellach ystyrir bod adeilad presennol Uned Ablett y tu hwnt i'w oes hyfyw fel cyfleuster gofal, gan nad yw'n gallu parhau i ddarparu ar gyfer y lefelau uchel o ofal arbenigol sy'n ofynnol gan Fwrdd yr Ysbyty.

Mae'r safle ar gyfer yr uned newydd arfaethedig wedi'i ddyrannu'n benodol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol i gefnogi 'Cyfleusterau Cymunedol' newydd, sy'n cynnwys cynllunio ar gyfer anghenion gofal iechyd y gymuned. Felly mae'r safle wedi'i sefydlu ers amser maith mewn polisi cynllunio i ddarparu ar gyfer datblygiad newydd ar gampws yr ysbyty.

Ymgynghorodd tîm yr ymgeisydd â'r gymuned leol ar y cynigion cyn cyflwyno'r cais cynllunio, a derbyniwyd lefelau cryf o gefnogaeth yn gyffredinol. Rydym hefyd wedi ymgysylltu'n uniongyrchol â'r preswylwyr cyfagos i ddeall ac i ymateb i'w pryderon.

Cyflwynir y cynigion yn Amlinellol ac felly bydd manylion dylunio yn cael eu cyflwyno i'r Cyngor i'w hystyried yn y cam materion a gadwyd yn ôl. Fodd bynnag, mae paramedrau manwl wedi'u cynnwys mewn perthynas â graddfa ac uchder wedi'u nodi i sefydlu y bydd gan yr adeilad berthynas addas ag eiddo cyfagos.

Cyflwynir adeilad rhan 3 llawr a rhan 2 lawr, wedi'i gynllunio i gamu i lawr i 2 lawr ar ei ochr ddeheuol a fyddai wedi'i leoli agosaf at yr eiddo preswyl cyfagos.

Mae'r cynigion yn cydymffurfio'n llwyr â chanllawiau atodol y Cyngor mewn perthynas â diogelu preifatrwydd ac edrych dros eiddo preswyl cyfagos. Mae'r canllaw yn nodi y dylid cadw pellter gwahanu o 21m rhwng ffenestri sy'n wynebu'n



uniongyrchol. Gellir lleihau'r pellter hwn i 18m lle byddai osgoi edrych yn uniongyrchol yn cael ei osgoi.

Mae'r manylion a gyflwynir yn sefydlu y byddai adeilad yr ysbyty yn darparu ar gyfer pellter gwahanu lleiaf yn amrywio o fwy na 23m hyd at 47m o'r eiddo cyfagos agosaf, gan ragori ar y gofynion canllaw.

Gall gwelliannau i'r band sylweddol o goed presennol a thirlunio gwyrdd ar y ffin ddeheuol gefnogi ymhellach amddiffyn preifatrwydd mewn eiddo i'r de.

Adlewyrchir hyn yn adroddiad y Swyddog sy'n dod i'r casgliad bod y cynigion yn dderbyniol mewn perthynas ag amwynder preswyl.

Bydd y cyfleuster yn cael ei reoli gan weithwyr proffesiynol gofal iechyd meddwl profiadol a bydd yn ymgorffori ymyriadau diogelwch modern i gynorthwyo diogelwch i gleifion, staff a thrigolion lleol fel ei gilydd. Byddai ymyriadau diogelwch mewnol ac allanol yn cael eu hymgorffori, gan gynnwys drysau mynediad a reolir gan ddiogelwch a mesurau ffensio ffiniau priodol.

Bydd y maes parcio aml-lawr arfaethedig yn cynyddu cynhwysedd parcio yn yr ysbyty yn sylweddol, gan helpu i fynd i'r afael â materion parcio presennol.

I gloi, mae'r cais yn cydymffurfio'n llwyr â pholisïau cynllunio ac yn cyflwyno dyluniad amlinellol a ystyriwyd yn ofalus. Mae'r ymgeisydd wedi ceisio deall pryderon preswylwyr cyfagos a sicrhau na fydd y dyluniad amlinellol a gyflwynir yn cael effaith ormodol ar drigolion cyfagos yn unol â gofynion sefydledig y Cyngor.

Mae'r cynigion yn hanfodol i gefnogi darparu gwell darpariaeth gofal iechyd meddwl, gan alluogi cleifion i barhau i dderbyn y gofal sydd ei angen arnynt yn lleol.

### **Dadl Gyffredinol –**

Amlygodd y Cynghorydd Ann Davies fod angen cyfleusterau iechyd meddwl mewn ysbytai, ond roedd yn ddryslyd gan mai'r rheswm pam y caewyd Ysbyty Gogledd Cymru yn Ninbych oedd mai'r opsiwn a ffafrio oedd ar gyfer lleoliadau llai ar gyfer gofalu am y rhaiffafrio sy'n dioddef o iechyd meddwl.

Eiliodd y Cynghorydd Paul Penlington yr hyn a godwyd gan y Cynghorydd Davies, a chododd bryder gyda'r maes parcio aml-lawr a fyddai'n cael ei ddatblygu yn agos at anheddau preswyl, yn enwedig gan fod y cynlluniau'n nodi y byddai'n 10 metr o uchder.

**Cynnig** - Cynigiodd y Cynghorydd Paul Penlington y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Emrys Wynne.

Eglurodd swyddogion i'r pwyllgor na fyddai'r maes parcio aml-lawr yn cael ei ddatblygu ger yr eiddo preswyl, byddai adeilad yr uned iechyd meddwl ar y 3 stori uchaf, ond byddai'n cael ei ostwng i 2 stori pan fyddai agosaf at yr anheddau.

Holodd yr aelodau gyda swyddogion a oedd unrhyw sylwadau pellach gan Dŵr Cymru ar y datblygiad ochr yn ochr â sylwadau gan unrhyw gyrff allanol eraill, gan fod risg llifogydd i'r safle.

Eglurodd swyddogion ymateb y materion a godwyd gyda SUDS y byddai angen cymeradwyaeth a byddai angen cyflwyno cynllun draenio. Byddai cytundeb priffordd ar waith. Er nad oedd y sylwadau a godwyd am ysbyty Gogledd Cymru yn cael eu hystyried fel ystyriaeth gynllunio.

Cododd yr aelodau nad oedd y cyngor cymunedol lleol wedi ymateb gydag unrhyw sylwadau i'r wefan, roeddent yn gweld hyn yn drueni gan fod y pwyllgor o'r farn bod sylwadau gan y cynghorau lleol yn bwysig.

Gofynnodd y cadeirydd am eglurder pellach am y rhesymau dros wrthod gan y Cyngorydd Paul Penlington. Ymateb y rhesymau oedd bod y datblygiad yn rhy fawr ac y byddai'n cael effaith negyddol ar anheddau preswyl o amgylch. Byddai llygredd sŵn o'r safle wrth fynd a dod, a byddai angen ystyried deddf cenedlaethau'r dyfodol gyda'r cais.

Pleidlais -  
O blaid - 6  
Ymatal - 0  
Gwrthod – 11

**PENDERFYNWYD** y dylid **GWRTHOD** caniatâd yn groes i argymhellion swyddogion fel y manylir yn yr adroddiad a'r papurau atodol.

## **8 CAIS RHIF 01/2020/0808 - 47 ERW SALUSBURY, DINBYCH**

Cyflwynwyd cais i Godi estyniad to fflat un llawr y tu ôl i'r annedd yn 47 Erw Salusbury Dinbych.

Hysbysodd y cadeirydd y pwyllgor am amod ychwanegol a gynigiwyd ar gyfer y cais a oedd fel a ganlyn - Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir Cyffredinol) 1995 (neu unrhyw orchymyn yn dirymu ac yn ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu hebdo addasiad) ni chaniateir gosod ffenestri nac agoriadau drws ar unrhyw adeg yn nrychiad ochr dde-orllewin yr estyniad a ganiateir drwy hyn, oni chytunir fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Aeth y Cyngorydd Mark Young (aelod lleol) trwy'r adroddiad ac edrych ar y pryderon a godwyd, fodd bynnag, gan fod yr estyniad ar gyfer to gwastad, ac felly ceisiodd leddfu'r pryderon a godwyd.

Cynnig - Cynigiodd y Cyngorydd Mark Young y dylid caniatáu'r cais gyda'r amod ychwanegol wedi'i godi, ac eiliwyd gan y Cyngorydd Bob Murray.

**Pleidlais** -  
O blaid - 14  
Ymatal - 1

Gwrthod - 0

**PENDERFYNWYD** y dylid **CANIATÁU** caniatâd yn unol ag argymhellion swyddogion fel y manylir yn yr adroddiad.

**9 CAIS RHIF 45/2020/0897 - TIR Y TU ÔL I 2 ELM GROVE, Y RHYL**

Cyflwynwyd cais i godi 1 rhif. annedd, garej ar wahân, modd mynediad a gwaith cysylltiedig ar Dir y tu ôl i 2 Elm Grove Rhyl LL18 3PE.

Hysbysodd y cadeirydd y pwyllgor fod swyddogion wedi gofyn am ohirio gan fod yr ymgeisydd yn dymuno diwygio'r cynlluniau cynnig a gofyn am ymarfer ymgynghori byr 14 diwrnod.

**Cynnig** - Cynigiodd y Cynghorydd Bob Murray y dylid gohirio'r cais, ac eiliwyd y Cynghorydd Julian Thompson-Hill.

Pleidlais -

O blaid - 16

Ymatal - 0

Yn erbyn - 0

**PENDERFYNWYD** y dylid gohirio'r cais am Dir y tu ôl i 2 Elm Grove Rhyl i gyfarfod yn y dyfodol.

**Daeth y cyfarfod i ben am 11:45 am**