# PWYLLGOR CYNLLUNIO

Cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Neuadd y Sir, Rhuthun ddydd Mercher 10 Medi 2014 am 9.30am.

## YN BRESENNOL

Y Cynghorwyr J.R. Bartley (Cadeirydd), I W Armstrong, J A Butterfield, W L Cowie, M Ll Davies, R J Davies, S A Davies, P A Evans, R L Feeley (Arsylwr), H Hilditch Roberts, E A Jones, P M Jones, G M Kensler (arsylwr), M. McCarroll, W M Mullen-James (Is-gadeirydd), T M Parry, P Penlington, A Roberts, D Simmons, J Thompson-Hill, J S Welch, C H Williams, C L Williams a H O Williams

## HEFYD YN BRESENNOL

Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (Graham Boase), Prif Gyfreithiwr (Cynllunio a Phriffyrdd) (Susan Cordiner), Rheolwr Rheoli Datblygu (Paul Mead), Prif Swyddog Cynllunio (Ian Weaver), Prif Swyddog Cynllunio (Sarah Stubbs), Swyddog Rheoli Datblygu (Paul Griffin), Uwch Swyddog Cefnogaeth (Judith Williams) a'r Cyfieithydd (Sandra Williams).

## 1 YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau am absenoldeb oddi wrth y Cyng Jeanette Chamberlain Jones, Cyng Martyn Holland, Cyng Colin Hughes, Cyng Bob Murray, Cyng Bill Tasker, Cyng Rhys Hughes, Cyng Dewi Owens, Cyng Ann Davies, Cyng Peter Owen

## 2 DATGAN CYSYLLTIAD

Cyng Peter Evans - Personol /Rhagfarnol - Eitemau 2 a 3
Cyng Ray Bartley - Personol - Eitem 12
Cyng Huw Hilditch Roberts – Cysylltiad nad yw'n rhagfarnu - Eitem 12

## 3 MATERION BRYS: Dim

## 4 COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 18 MEHEFIN 2014

Cytunwyd eu bod yn gofnod cywir gyda diwygiad i gofnodi y dylai T.34 paragraff olaf, ddarllen:

- Eglurhad o fynediad y safle (dim mynediad o flaen yr Eglwys Farmor, dim trafnidiaeth adeiladu drwy'r pentref nac ar hyd y ffordd o flaen yr Eglwys Farmor, **na Nant y Faenol Lane**)

## 5 CEISIADAU AM GANIATÂD DATBLYGU

Adroddiad gan y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd (a ddosbarthwyd ymlaen llaw) yn ymwneud â cheisiadau a gyflwynwyd sydd angen penderfyniad y Pwyllgor.

*PENDERFYNWYD:-*

*(a) Bod argymhellion y Swyddogion, fel y'u cynhwysir yn yr adroddiadau a gyflwynwyd, yn cael eu cadarnhau a bod caniatâd neu wrthodiad, yn ôl fel y*

*bo’n digwydd, yn cael ei gyhoeddi fel y bo'n briodol dan y ddeddfwriaeth berthnasol mewn perthynas â:-*

**Eitem:** **1**

**Cais Rhif:** 12/2014/0611/PF

**Lleoliad: Tir yn ne-ddwyrain Maes Llan, Derwen, Corwen**

**Disgrifiad:** Codi annedd sengl ynghyd â garej sengl ar wahân, creu mynedfa newydd i gerbydau a gosod tanc septig newydd

**Siaradwyr Cyhoeddus:**

**Mrs Manon Jones (O blaid)**
Eglurodd Mrs Jones eu bod wedi gofyn am gyngor gan swyddogion polisi a rheoli datblygu er mwyn sicrhau bod maint a dyluniad yr annedd arfaethedig yn dderbyniol. Roedd hefyd asesiad trylwyr a wnaed gan Grŵp Cynefin fel rhan o'r cyflwyniad. Eglurodd Mrs Jones fod gan ei theulu gysylltiadau cryf â'r gymuned leol ac roeddent yn teimlo eu bod yn bodloni'r polisi cysylltiadau lleol.

**Y drafodaeth gyffredinol:**
Tynnodd y Cyng Eryl Williams (Aelod Lleol) sylw at y ffaith mai'r cais hwn oedd un o'r ceisiadau cyntaf o'r math hwn i gael ei asesu yn erbyn Polisi Cysylltiadau Lleol y Cynllun Datblygu Lleol. Roedd wedi gofyn i'r cais hwn gael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd ei fod yn teimlo y dylai'r penderfyniad fod yn gwbl dryloyw ac i roi cyfle i bob ochr siarad.

Teimlai'r Cyng Huw Williams fod y cais hwn yn achos gwirioneddol o bobl leol sydd eisiau cartref lleol.

Tynnodd y Cyng Cefyn Williams sylw at y ffaith fod tai o faint a oedd yn diwallu anghenion yr ymgeiswyr yn gwerthu am tua £300k - £400k yn Derwen.

Teimlai'r Cyng Meirick Lloyd Davies fod y rhesymau dros argymhelliad y swyddog wedi eu hegluro'n glir yn adroddiad y Pwyllgor a dyna pam fod y Swyddog yn argymell grant.

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng Huw Williams argymhelliad y Swyddog i GYMERADWYO yn amodol ar arwyddo cytundeb A106 i sicrhau'r annedd fel cartref fforddiadwy. Eiliwyd hyn gan y Cyng Merfyn Parry.

**PLEIDLAIS:**
**CYMERADWYO - 21**
**YMATAL - 0**
**GWRTHOD - 0**

Felly, y penderfyniad oedd CYMERADWYO caniatâd yn amodol ar gwblhau Ymrwymiad Adran 106.
a) Sicrhau'r annedd yn fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol am byth.
b) Sicrhau'r taliad swm cymudol perthnasol ar gyfer Mannau Agored

**Eitem:** **2**

**Cais Rhif:** 43/2014/0205/PF

**Lleoliad: 105-107 Stryd Fawr Prestatyn**

**Disgrifiad:** Trosi lloriau uchaf dros uned fanwerthu bresennol i ffurfio 3 fflat, dymchwel yr adeilad sadiwr cefn deulawr ac adeiladu estyniad yn y cefn i ffurfio 5 fflat 1 ystafell wely a gwaith cysylltiedig

Datganodd y Cyng Peter Evans gysylltiad â’r cais hwn a gadawodd y Siambr tra bo’r mater yn cael ei ystyried.

**Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol ar y taflenni hwyr:**

Cyngor Tref Prestatyn
“GWRTHWYNEBIAD
Diffyg parcio ar y safle. Dymchwel wal garreg a gosod brics nad ydynt yn gydnaws â statws ardal gadwraeth yn eu lle.
Bydd tai amlfeddiannaeth a mwy o ddatblygiadau preswyl yn arwain at golli cyfleoedd manwerthu ar y Stryd Fawr.
Gor-ddwysáu’r safle. Mae'r safle o fewn cwrtil adeilad rhestredig.
Ystyrir bod y fflatiau arfaethedig yn rhy fach."

**Siaradwyr Cyhoeddus:**

**Allyson Evans (Yn erbyn)**
Teimlai Ms Evans y byddai'r cynnig yn gosod cynsail ar gyfer mathau tebyg o geisiadau yn yr ardal. Derbyniwyd bod datblygiad yn angenrheidiol ar gyfer bywiogrwydd y dref ond teimlwyd y byddai materion parcio lleol yn amharu ar ddiogelwch parcio.

**Y drafodaeth gyffredinol:**
Roedd y Cyng Thompson Hill (Aelod Lleol) wedi gwrthwynebu cais tebyg mewn Pwyllgor blaenorol a theimlai y dylai'r cais hwn gael ei wrthod hefyd. Er bod cefnogaeth gyffredinol i ddod â lloriau uchaf siopau yn ôl i ddefnydd, teimlwyd y byddai'r cynnig hwn yn cynrychioli gorddwysau datblygiad yn yr ardal. Er nad oedd y Pensaer Cadwraeth yn gwrthwynebu, teimlwyd bod hwn yn fater goddrychol a gan fod y cynnig yn gyfagos i adeilad rhestredig, byddai maint a graddfa'r datblygiad yn cael effaith niweidiol a fyddai'n anghydnaws â’r adeiladau o amgylch. Felly Cynigiodd y Cyng Thompson Hill i wrthod y cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Adleisiodd y Cyng Penlington deimladau'r Cyng Thompson-Hill ac eiliodd y cynnig i wrthod y cais.

Roedd y Cyng Butterfield hefyd yn cefnogi gwrthod gan y bu cais tebyg yn y Rhyl yn y gorffennol a oedd yn cynnwys fflatiau un ystafell wely ac roedd hyn wedi achosi llu o geisiadau cyffelyb.

Tynnodd y Cyng Meirick Lloyd Davies sylw at y ffaith os cynigir gwrthod, yna bod angen rhesymau da ar waith cyn y bleidlais.

Eglurodd y Swyddogion y gallai gorddwysau oherwydd nifer y fflatiau sy'n cael eu cynnig fod yn sail o ran defnydd tir dros wrthod. Roedd wedi cael ei dderbyn bod galw yn yr ardal am fflatiau un ystafell wely a gofynnwyd a ellid defnyddio effaith ar yr Ardal Gadwraeth fel rheswm amddiffynadwy dros wrthod oherwydd cynigiwyd bod y wal gerrig sydd ar hyn o bryd yn wynebu'r safle yn cael ei gadw.

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng Thompson Hill wrthod oherwydd gorddwysau, effaith ar yr Ardal Gadwraeth, yr effaith ar yr Adeilad Rhestredig, graddfa
Eiliwyd y cynnig dros wrthod gan y Cyng Paul Penlington

**PLEIDLAIS:**
CYMERADWYO - 5
YMATAL - 0
GWRTHOD - 15

**FELLY GWRTHODWYD CANIATÂD**

Gwnaed y penderfyniad, sy'n GROES i Argymhelliad y Swyddog ar y sail fod y cynigion yn cynrychioli gorddwysau defnydd a byddai'n cael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth.

Y seiliau dros wrthod y cytunwyd arnynt wedi hynny ag Aelodau Lleol oedd:

1. Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae addasu lloriau uchaf yr eiddo presennol i greu 3 fflat ynghyd ag ailadeiladu a gosod estyniad yn y cefn i greu 5 fflat (8 fflat i gyd) yn cynrychioli gorddwysau defnydd o'r safle, yn groes i Bolisi RD1 (profion i a vi) Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych o gofio y byddai diffyg gofod amwynder preifat ar gyfer preswylwyr y fflatiau, yn groes i'r Canllawiau Cynllunio Atodol y mae'r Cyngor wedi eu mabwysiadu ar Safonau Gofod Preswyl.

2. Ystyrir bod graddfa a dyluniad ailddatblygiad yng nghefn y prif adeilad yn debygol o gael effaith andwyol ar gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth a lleoliad yr adeilad rhestredig cyfagos (Hen Ficerdy), yn groes i Bolisi VOE1 Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych, cyngor ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 7 (2014), a Chylchlythyr Swyddfa Cymru 61/96 - Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.

**Eitem:** **3**

**Cais Rhif:** 43/2014/0206/CA

**Lleoliad: 105-107 Stryd Fawr Prestatyn**

**Disgrifiad:** Caniatâd Ardal Gadwraeth ar gyfer dymchwel garej (ailddatblygu safle sy'n destun cais ar wahân - cyf: 43/2014/0205)

Datganodd y Cyng Peter Evans gysylltiad â'r cais hwn a gadawodd y Siambr tra bo'r mater yn cael ei ystyried.

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng Julian Thompson Hill wrthod ar y sail nad oedd unrhyw gynllun ailddatblygu yn ei le. Eiliwyd y cynnig gan y Cyng M Lloyd Davies.

**PLEIDLAIS:**
CYMERADWYO: 6
YMATAL: 0
GWRTHOD: 14

**FELLY GWRTHODWYD CANIATÂD**

Gwnaed y penderfyniad, sy'n GROES i Argymhelliad y Swyddogion, ar y sail nad oedd unrhyw ganiatâd cynllunio ar waith ar gyfer ailddatblygu.

Y rheswm dros wrthod oedd:

1. Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai rhoi Caniatâd Ardal Gadwraeth ar gyfer dymchwel yn gynamserol yn absenoldeb caniatâd cynllunio ar gyfer ailddatblygu ar ôl troed yr adeiladau sydd i gael eu dymchwel, a byddai'n creu potensial ar gyfer adeilad hyll mewn lleoliad sensitif yng nghanol y dref a'r Ardal Gadwraeth, yn agos at adeilad rhestredig.

**Eitem:** **4**

**Cais Rhif:** 43/2014/0250/PF

**Lleoliad: 55 Pendre Avenue, Prestatyn**

**Disgrifiad:** Codi estyniad unllawr i gefn yr annedd gan gynnwys newidiadau i'r to a ffenestri dormer ar y drychiad ochr i ddarparu llety yn y to

Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol yn y taflenni hwyr:

**Unigolion preifat**

Yn gwrthwynebu, gan:
Mrs B. Gee, 15 Linden Drive, Prestatyn

- Crynodeb o'r sylwadau:
  Effaith annerbyniol ar breifatrwydd / ffenestr ystafell wely yn edrych dros ystafell wely a gardd
  Dylai lefel y to fod yn is

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng. Arwel Roberts argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo'r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cyng M Lloyd Davies.

**PLEIDLAIS:**
CYMERADWYO: 21
YMATAL: 0
GWRTHOD: 0

**FELLY RHODDWYD CANIATÂD**

**Eitem:** **5**

**Cais Rhif:** 45/2014/0617/AC

**Lleoliad: Shirley, 23 Marine Drive, y Rhyl**

**Disgrifiad:** Manylion sgrin arfaethedig i atal mynediad o'r balconi presennol i ardal to fflat a gyflwynwyd yn unol ag amod rhif 5 o ganiatâd cynllunio cod rhif 45/2013/0805

**Y drafodaeth gyffredinol:**
Tynnodd y Cyng David Simmons sylw at y ffaith mai'r bobl oedd â'r rhan fwyaf o faterion gyda'r safle hwn oedd y cymdogion a nododd nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig hwn.

Cytunodd y Cyng M Lloyd Davies fod y safle wedi bod yn un dadleuol a oedd wedi bod yn ffocws llawer o ddadlau. Teimlai y dylai'r sgrin wedi ei rhoi i fyny amser maith yn ôl ac y dylai fod wedi bod yn sgrin sefydlog.

Eglurodd swyddogion ei bod yn sefyllfa gymhleth a bod y gymeradwyaeth hon o amod yn ceisio datrys mater manylion y sgrin yn unig. Fe'i cynigiwyd fel eitem symudol yn hytrach na sefydlog oherwydd rhesymau dihangfa dân.

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng David Simmons fod yr amod yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cyng Pat Jones y cynnig.

Cynigiodd y Cyng M Lloyd Davies fod yr amser i gydymffurfio â'r amod yn cael ei ostwng i 1 mis ac eiliodd y Cyng Alice Jones y diwygiad.

**PLEIDLAIS:**
Roedd y bleidlais gyntaf mewn perthynas â'r diwygiad o un mis i gydymffurfio â'r amod.

CYMERADWYO: 10
YMATAL: 0
GWRTHOD: 11

**Felly, ni chafodd y diwygiad ei gymeradwyo.**

Yr ail bleidlais oedd ar gyfer y cynnig i gymeradwyo'r cais.

CYMERADWYO: 19
YMATAL: 0
GWRTHOD: 2

**FELLY CYMERADWYWYD YR AMOD**

**Eitem: 6**

**Cais Rhif:** 45/2014/0924/PF

**Lleoliad: Shirley, 23 Marine Drive, y Rhyl**

**Disgrifiad:** Manylion diwygiedig am newidiadau ac estyniadau i annedd (a ganiatawyd yn flaenorol dan god rhif 45/2013/0805), symud grisiau allanol, sy'n ymwneud â dylunio amgen i lobi ar y llawr cyntaf i gynnwys grisiau mewnol i lefel y llawr gwaelod a chodi sgrin terfyn ochr uchel 1.8m i ganiatáu defnydd o adran ychwanegol o ardal y to fflat fel estyniad i falconi presennol

**Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol ar y taflenni hwyr:**

Cyngor Tref y Rhyl
"Dim gwrthwynebiad".

Dywedodd y Swyddogion eu bod wedi derbyn llythyr hwyr oddi wrth Mr a Mrs Soudegar, 24 Marine Drive, Y Rhyl, yn mynegi'r gobaith mai hwn fyddai'r cais terfynol sy'n ymwneud â'r eiddo hwn.

**Siaradwyr Cyhoeddus:**
Mr Moffat (O blaid)
Eglurodd Mr Moffat y bu hanes maith i safle'r cais ac mai'r prif fater oedd y grisiau allanol. Roedd wedi ceisio sicrhau cynllun gwell i dawelu'r cymdogion. Teimlai y byddai'r cynllun sydd yn awr o flaen swyddogion yn gwella golygfa'r cymdogion yn fawr ac yn llai gormesol. Dywedodd hefyd ei fod yn hapus i gydymffurfio ag uchder y sgrin a awgrymwyd gan Swyddogion

**Y drafodaeth gyffredinol:**
Cyflwynodd Swyddogion yr eitem ac eglurodd fod y cais yn ddiwygiad o'r cynllun blaenorol. Roedd y cynnig yn symud y grisiau allanol a mynd i'r afael â'r mater o edrych dros leoedd.

Cytunodd y Cyng David Simmons mai'r cynnig oedd yr ateb gorau hyd yn hyn.

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng David Simmons argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo ac eiliodd y Cyng Win Mullen James y cynnig.

**PLEIDLAIS:**
CYMERADWYO: 21
YMATAL: 0
GWRTHOD: 0

**FELLY RHODDWYD CANIATÂD YN AMODOL AR YCHWANEGU’R AMOD A NODIR YN Y DAFLEN GYNRYCHIOLAETH HWYR O RAN UCHDER Y SGRIN FFINIOL.**

**Eitem:** **7**

**Cais Rhif:** 45/2014/0746/PF

**Lleoliad: Fronfraith 1 Boughton Avenue y Rhyl**

**Disgrifiad:** Newid defnydd o swyddfeydd i greu 6 fflat preswyl

**Cyflwynwyd y llythyrau ychwanegol canlynol a oedd yn cynnwys sylwadau:**

Ymgyngoreion:

Cyngor Tref y Rhyl
“Dim gwrthwynebiad”.

GWYBODAETH YCHWANEGOL
Mae'r ymgeisydd wedi anfon dogfen 25 tudalen yn nodi materion o blaid rhoi caniatâd 'er mwyn cyflawni datblygiad cynaliadwy o fflatiau yn Boughton Avenue' ac i ... "leddfu ofnau di-sail y cymdogion." Mae crynodeb o'r cyflwyniad yn cynghori

- “Mae pobl oedrannus yn dueddol o gael problemau symudedd, ac mae'n well ganddynt Fyngalos a llety llawr gwaelod, i fflatiau llawr cyntaf (ac ail).
- Eisoes, mae hanner y trigolion llawr cyntaf ar Boughton Avenue yn barod i werthu eu fflatiau llawr cyntaf ers tair blynedd, gan ddatgelu diffyg diddordeb.
- Mae Clarence House yn enghraifft gerllaw o fflat i rai dros 55 oed a gafodd ei orfodi yn ddiweddar i gael ei drosi yn ôl i 'ddefnydd normal' oherwydd anallu i werthu fflatiau llawr cyntaf.
- Ni werthwyd fawr ddim fflatiau llawr cyntaf ar gyfer pobl dros 55 oed ar Boughton Avenue ei hun yn bennaf oherwydd y meini prawf eithrio oedran / gallu.
- NID yw’r Fronfraith wedi'i gynllunio ar gyfer yr henoed, ac ni fydd yn dod o hyd i rai dros 55 oed (prynwyr neu brydleswyr) ar gyfer y lloriau uchaf, yn enwedig yn y farchnad bresennol.
- Yn wyneb y farchnad sydd eisoes yn ddirlawn i fflatiau i bobl dros 55 oed yn y gymdogaeth, mae risg uchel o fflatiau dros ben yn dod yn wag, adfeiliedig neu gael eu fandaleiddio.
- Mae lifftiau yn niweidiol i'r amgylchedd ac yn achosi niwed i genedlaethau'r dyfodol ac felly, yn anymarferol yn economaidd ac yn amgylcheddol. Hefyd, mae angen gwaith helaeth os yw’r lloriau uchaf i fod ar yr un lefel ar gyfer rhai dros 55 oed.

- Ni fu erioed gyfyngiadau oed ar Fronfraith. Nid oes unrhyw bolisi datganedig y Cyngor yn cyfyngu ar grwpiau oedran o'r gymdogaeth hon.
- Mae digon o le a wal ffens, o amgylch Fronfraith, yn ei wahanu oddi wrth y blociau eraill. Yr unig le a rennir yw'r Avenue ei hun.
- Mae peidio prynu'r adeilad tra’r oedd ar y farchnad, ac yn awr bygwth terfynau oedran anymarferol, yn annheg i'r prynwr.
- Hoffai’r prynwr canol oed ei hun aros yn yr eiddo, gan ei fod yn agos at ei weithle.
- Dylai’r genhedlaeth iau hefyd, gael cyfle cyfartal i fanteisio ar y lleoliad, yn unol â'r polisi datblygu cynaliadwy. Mae Deddf Cydraddoldeb 2010, yn gwahardd gwahaniaethu ar sail oedran neu allu i elwa o leoliad.
- Ceir llawer o enghreifftiau o'r henoed yn cyd-fyw yn heddychlon gyda chymdogaethau iau hyd yn oed yn y Rhyl ei hun.
- Bydd datblygwyr yn gwneud eu gorau i sicrhau bod yr ofnau o sŵn, parcio, anifeiliaid anwes ac elfennau afreolus yn ddi-sail.”

**Siaradwyr Cyhoeddus:**
John Horton (O blaid)
Roedd Mr Horton yn siarad fel asiant ar gyfer yr ymgeisydd ac eglurodd fod yr ymgeiswyr wedi ceisio cyflwyno defnydd cynaliadwy ar gyfer yr adeilad. Ni fyddai’r cynnig angen newidiadau sylweddol i'r adeilad presennol ac er nad oedd y parcio yn bodloni'r safon CCY yn llwyr, roeddent yn teimlo bod digon o barcio oddi ar y safle yn y cyffiniau.  Roeddent hefyd yn teimlo y byddai'r cynnig yn golygu gostyngiad o ran symudiadau cerbydau i’r eiddo ac oddi yno.

**Y drafodaeth gyffredinol:**
Teimlai'r Cyng Simmons fod y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd oherwydd y ffaith bod yr eiddo eraill yn y ffordd bengaead ar gyfer pobl 55 oed a hŷn a bod y cynnig hwn yn dod â mwy o weithgaredd.  Fodd bynnag, nododd fod y fynedfa a oedd wedi bod ar waith cyn defnydd diwethaf yr adeilad wedi ei hadfer a fyddai'n helpu’r mater a byddai'n well ganddo weld y cynnig hwn na'r cynnig i lawer o fflatiau un ystafell wely.

Gofynnodd y Cyng M Lloyd Davies sut y dylai'r wybodaeth am y sylwadau hwyr gael ei darllen gan ei fod yn aneglur beth yr oedd yn ceisio ei ddweud.

Eglurodd y swyddogion fod y wybodaeth ar y daflen sylwadau hwyr yn grynodeb o ymdrechion yr ymgeisydd i fynd i'r afael â gwrthwynebiadau’r cymydog.

**Cynigion:**

Cynigiodd y Cyng Simmons argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo ac eiliodd y Cyng Butterfield y cynnig.

**PLEIDLAIS:**
CYMERADWYO: 22
YMATAL: 0
GWRTHOD: 0

**FELLY RHODDWYD CANIATÂD**

**Eitem:** **8**

**Cais Rhif:** 45/2014/0787/PF

**Lleoliad:** **Fronfraith 1 Boughton Avenue y Rhyl**

**Disgrifiad:** Trawsnewid, addasu, ac ymestyn y swyddfa bresennol i ffurfio sefydliad preswyl

Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol ar y taflenni hwyr:

Cyngor Tref y Rhyl
"Dim gwrthwynebiad".

**GWYBODAETH YCHWANEGOL**
Mae'r ymgeisydd wedi anfon dogfen 22 tudalen yn nodi materion o blaid rhoi caniatâd 'er mwyn cyflawni datblygiad cynaliadwy o fflatiau yn Boughton Avenue' ac i ... "leddfu ofnau di-sail y cymdogion." Mae crynodeb o'r cyflwyniad yn cynghori -

- Roedd 2 Hostel Fronfraith gynt yn Gartref Gofal Iechyd Meddwl 26 gwely. Ni fu erioed gyfyngiadau oedran neu allu ar ei ddefnydd. Mae'r cais hwn ar gyfer dychwelyd i Ganiatâd Cynllunio hŷn yn unig.
- Gall gwahaniaethu ar sail oedran neu allu yn erbyn trigolion yn yr ardal fod yn torri Ddeddf Cydraddoldeb 2010.
- Mae'r galw am welyau Cartref Gofal, gyda deiliadaeth> 90%, eisoes yr uchaf yn y DU, ac yn cynyddu gyda phoblogaeth sy'n heneiddio.
- Mae cynllunio ystafelloedd o faint addas digonol i fodloni rheoliadau diweddaraf AGGCC / AGC yn bosibl. Gellir disgwyl i'r safonau hyn fod yn uwch na rhai o'r cartrefi gofal o dan reoliadau hŷn yn yr ardal.
- Drwy fod yn gallu addasu'r safonau mwy diweddar Cartrefi Gofal, gall Fronfraith ddenu defnyddwyr nad ydynt yn cael safonau tebyg mewn cartrefi sydd eisoes yn bodoli na allant addasu.
- Er y byddai hyn yn gofyn rhywfaint o waith sylweddol, bydd hyn yn fasnachol hyfyw.
- Gall cartrefi gofal greu swyddi newydd, cyflogi pobl, a chyfrannu'n uniongyrchol at dwf economaidd.
- Mae digon o le a wal ffens, o amgylch Fronfraith, yn ei wahanu oddi wrth y blociau eraill. Yr unig le a rennir yw'r Avenue ei hun.

- Mae peidio prynu'r adeilad tra’r oedd ar y farchnad, ac yn awr bygwth cyfyngiadau oedran / gallu anymarferol ar y prynwr, yn annheg i'r prynwr.
- Hoffai’r prynwr ei hun weithio yma, gan ei fod yn agos at ei weithle.
- Dylai’r genhedlaeth iau a phobl anabl hefyd, gael cyfle cyfartal i fanteisio ar y lleoliad, yn unol â'r polisi datblygu cynaliadwy. Mae Deddf Cydraddoldeb 2010 yn gwahardd gwahaniaethu, yn yr achos hwn ymysg y rhai a allai gael budd o'r lleoliad.
- Ceir llawer o enghreifftiau o'r cartrefi nyrsio yn cyd-fyw yn heddychlon mewn cymdogaethau, hyd yn oed yn y Rhyl ei hun.
- Bydd datblygwyr yn gwneud eu gorau i sicrhau bod yr ofnau o sŵn, parcio, anifeiliaid anwes ac elfennau afreolus yn ddi-sail.”

**Siaradwyr Cyhoeddus:**
John Horton (O blaid)
Eglurodd Mr Horton fod y cais yn cael ei gynnig gan fod ei gleient yn awyddus i gadw ei opsiynau yn agored ynghylch y safle. Ar hyn o bryd roedd yn ystyried ei fodel busnes a byddai defnydd C2 yn un o'i ddewisiadau. Fodd bynnag, os byddai’r opsiwn hwn yn cael ei gymryd, byddai angen gosod estyniad lifft yng nghefn yr eiddo. Nododd fod yr adeilad wedi ei ddefnyddio fel cartref nyrsio yn y gorffennol.

**Y drafodaeth gyffredinol:**
Eglurodd y Cyng Simmons, pa bynnag opsiwn y byddai’r ymgeisydd yn dewis ei weithredu, byddai galw yn yr ardal. Byddai'r ddau opsiwn hefyd yn helpu i greu swyddi yn yr ardal.

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng Simmons argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo ac eiliodd y Cyng McCarroll y cynnig.

**PLEIDLAIS:**
CYMERADWYO: 19
YMATAL: 0
GWRTHOD: 3

**FELLY RHODDWYD CANIATÂD**

**Eitem:** **9**

**Cais Rhif:** 45/2014/0927/PO

**Lleoliad:** **Hen Safle Honey Club 21-26 Rhodfa'r Gorllewin, y Rhyl**

**Disgrifiad:** Datblygu 0.18ha o dir trwy adeiladu gwesty 70 ystafell wely (Dosbarth C1), Bwyty (Dosbarth A3) ac uned Dosbarth A1 / A3 llawr gwaelod (defnydd siop manwerthu / bwyd a diod) (Cais amlinellol gan gynnwys mynediad, ymddangosiad, gosodiad a graddfa).

Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol yn y taflenni hwyr:

Cyngor Tref y Rhyl
"Dim gwrthwynebiad".

**Siaradwyr Cyhoeddus:**
Julian Seabrook (O blaid)
Diolchodd Mr Seabrook i'r Swyddogion am eu cefnogaeth wrth gael y cais i'r Pwyllgor gydag argymhelliad i ganiatáu.

Eglurodd fod y cais ar gyfer Premier Inn a Brewers Fayre a gobeithiwyd y byddai'r prosiect yn symud yn ei flaen yn eithaf cyflym.

**Y drafodaeth gyffredinol:**
Dywedodd y Cyng Butterfield ei bod yn falch iawn bod y llety hwn y mae ei angen yn fawr wedi dod ymlaen a chynigiodd argymhelliad y Swyddog i ganiatáu.

Dywedodd y Cyng Simmons y byddai'r 70 o swyddi a allai gael eu cyflwyno yn cael eu gwerthfawrogi.

Dywedodd y Cyng Arwel Roberts a'r Cyng M Lloyd Davies y byddai enw Cymraeg yn cael ei ffafrio ar gyfer y safle.

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng Butterfield argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cyng Cheryl Williams.

**PLEIDLAIS:**
CYMERADWYO: 22
YMATAL: 0
GWRTHOD: 0
**FELLY RHODDWYD CANIATÂD Â'R NODIADAU YCHWANEGOL CANLYNOL I'R YMGEISYDD**

1. Sylwch y bydd angen cymeradwyaeth Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer tirlunio cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad ar y safle.
2. Bydd angen Caniatâd Hysbysebu ar gyfer yr arwyddion newydd. Mae'r Cyngor yn gofyn y dylid rhoi ystyriaeth i arwyddion dwyieithog.

**Eitem:** **10**

**Cais Rhif:** 46/2013/1222/PF

**Lleoliad: Tir ym Mhlanhigfa Bronwylfa, Bryn Gobaith, Llanelwy**

**Disgrifiad:** Codi 15 annedd ar wahân a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar 1.44 hectar o dir.

**Y drafodaeth gyffredinol:**
Eglurodd y Cyng Cowie fod dau safle ar yr agenda a oedd yn agos iawn at ei gilydd. Roedd yn teimlo fod yna broblem parcio ar Mount Road ar hyn o bryd. Gofynnodd y Cyng Cowie hefyd a ellir ystyried arwyddion mewn perthynas â'r ardal chwarae.

Gofynnodd y Cyng Cefyn Williams beth oedd rhywogaeth yr ymlusgiaid a oedd wedi eu darganfod ar y safle.

Eglurodd y swyddogion mai'r rhywogaeth o ymlusgiaid a ddarganfu oedd madfall. Eglurodd Swyddogion hefyd fod angen swm cymudol ar gyfer mannau agored fel rhan o'r caniatâd, ac efallai y gallai hyn gael ei ddefnyddio ar gyfer arwyddion.

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng Cowie argymhelliad y Swyddog ac eiliodd y Cyng Simmons y cynnig.

**PLEIDLAIS:**
CYMERADWYO - 20
GWRTHOD - 0
YMATAL - 1

**FELLY RHODDWYD CANIATÂD**

Yn amodol ar gwblhau rhwymedigaeth Adran 106 i sicrhau'r telerau a nodir yn Adran 5.4 o'r adroddiad. (Tudalen 154)

<u>A106 i gynnwys (c) Cynllun Rheoli Ecolegol i gynnwys manylion gweithredu a chwblhau cynigion diogelwch y safle yn y tymor hir, rheoli a gwyliadwriaeth.</u>

**Eitem:** **11**

**Cais Rhif:** 46/2014/0436/PS

**Lleoliad:** **Tir ar ochr ogleddol Bryn Gobaith, Bryn Gobaith, Llanelwy**

**Disgrifiad:** Dileu Amod rhif 15 o ganiatâd cynllunio amlinellol rhif cod 46/2013/0802 yn gofyn am gynllun o welliannau yng nghyffordd Mount Road/ Bryn Gobaith a thawelu traffig ar Mount Road a Bryn Gobaith

**Y drafodaeth gyffredinol:**
Roedd y Cyng Cowie yn bresennol yn y cyfarfod ar y safle a thynnodd sylw at y ffaith nad oedd wedi gweld unrhyw arwyddion i rybuddio defnyddwyr y ffyrdd o bresenoldeb plant.

Cytunodd y swyddogion y byddent yn codi'r mater gyda'r adran Briffyrdd.

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng Cowie argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo ac eiliodd y Cyng M Lloyd Davies y cynnig.

**PLEIDLAIS:**
CYMERADWYO: 21
YMATAL: 0
GWRTHOD: 0

**FELLY RHODDWYD CANIATÂD**

**Eitem:** **12**

**Cais Rhif:** 46/2014/0126/PF

**Lleoliad: Ysbyty H M Stanley, Ffordd Dinbych Uchaf, Llanelwy**

**Disgrifiad:** Dymchwel rhan o adeiladau ac ailddatblygu'r safle er mwyn darparu 54 o anheddau, 33 fflat gyda chyfleuster byw â chymorth, a gwaith cysylltiedig

Datganodd y Cyng Dewi Owens a'r Cyng H Hilditch Roberts gysylltiad â'r cais hwn.

**Cyflwynwyd y llythyrau ychwanegol canlynol a oedd yn cynnwys sylwadau:**

Ymgyngoreion:
Swyddog Priffyrdd
Dim gwrthwynebiad yn amodol ar ailystyried manylion lled ffyrdd, a threfniadau parcio ar gyfer yr Ymddiriedolaeth Ambiwlans a'r Hosbis. Awgrymu cynnwys amodau i ymdrin â'r materion hyn mewn perthynas â datblygu fesul cam.

Swyddog Bioamrywiaeth
Awgrymu cynnwys amodau i sicrhau gweithredu'r argymhellion mewn arolygon a gyflwynwyd.

**Y drafodaeth gyffredinol:**
Roedd y Cyng Cowie a'r Cyng Dewi Owens am sicrhau y rhoddwyd sylw i'r materion canlynol:

1. Mynediad priodol ar gyfer ambiwlansys.
2. Digon o le parcio gyda thir gwastad ar gyfer cadeiriau olwyn
3. Ymgynghoriad ar leoliad cyn y 3ydd cam.

Nid oedd y Cyng Bob Murray yn deall pam fod yr elfen tai fforddiadwy wedi ei diystyru oherwydd materion hyfywedd a gofynnodd i'r Swyddogion gyfiawnhau hyn.

Dywedodd y Cyng M Lloyd Davies ei fod yn edrych ymlaen at weld y cynnig hwn yn cael ei gyflwyno. Gofynnodd a fyddai'r datblygwyr yn delio â'r adeilad hynaf yn gyntaf a hefyd a fyddai unrhyw beth yn cael ei wneud i amddiffyn y gât ger ochr y ffordd.

Eglurodd y swyddogion fod yr ymgeisydd wedi gorfod cyflwyno gwerthusiad hyfywedd manwl gyda'r cais. Byddai'r gwaith sydd ei angen ar yr adeilad rhestredig yn ddrud ac roedd rhaid i hyn gael ei gymryd i ystyriaeth. Eglurwyd hefyd y byddai 39 o unedau o adeiladau newydd, 33 o unedau byw â chymorth ac 13 o unedau preswyl yn yr adeilad rhestredig. Roedd y cynnig wedi ei drafod yn y grŵp Aelodau Elwy ac roedd y datblygwr wedi egluro bryd hynny eu bod am ddelio â mater yr Adeilad Rhestredig cyn gynted â phosibl.

Byddai'r gât a oedd wedi ei chrybwyll gan y Cyng Lloyd Davies yn cael ei thrin gan Amod 13 o adroddiad y Swyddog.

Teimlai'r Cynghorwyr Simmons, Butterfield, Cefyn Williams, Merfyn Parry a H Hilditch Roberts i gyd y dylai'r cyfrifiadau cyfraniad tai fforddiadwy fod yn gliriach yn y dyfodol.

Cynigion:
Cynigiodd y Cyng Cowie argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo ac eiliodd y Cyng M Lloyd Davies y cynnig.

**PLEIDLAIS:**
CYMERADWYO - 18
GWRTHOD - 0
YMATAL - 1

Yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn yr adroddiad i'r Pwyllgor

- Yn amodol ar gwblhau Ymrwymiad Adran 106 i sicrhau’r telerau a nodir yn Adran 5.1 o'r adroddiad (Tudalen 184) a chynnwys yr amodau ychwanegol / nifer ddiwygiedig o amodau a nodir yn y daflen cynrychiolaeth hwyr.

**Eitem ar y Rhaglen: 6**

**Ailystyried Cais Cynllunio Rhif:** 45/2013/1545/PO

**Lleoliad: Hen Barc Coetsis, Graigfechan**

**Cynigion:**
Cynigiodd y Cyng Huw Hilditch Roberts fod yr eitem hon yn cael ei gohirio er mwyn caniatáu ar gyfer trafodaethau pellach ynghylch llofnodi cytundeb Adran 106

**PLEIDLAIS:**
**GOHIRIO: 21**
**PEIDIO Â GOHIRIO: 0**

**Felly gohiriwyd yr eitem.**