Adroddiad i'r:	**Pwyllgor Cynllunio**
Dyddiad y Cyfarfod:	**22 Hydref 2014**
Aelod Arweiniol / Swyddog:	**Cyng. David Smith, Parth y Cyhoedd** **Angela Loftus, Rheolwr Cynllun Datblygu a Pholisi**
Awdur yr Adroddiad:	**Karsten Bruβk, Swyddog Cynllunio**
Teitl:	**Briff Datblygu Safle Drafft: Triongl Rhuddlan**

1. Am beth mae’r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno'r Brîff Datblygu Safle drafft ar gyfer safle 'Triongl Rhuddlan' ar gyrion Rhuddlan. Mae'n cynnwys y Briff Datblygu Safle drafft, Atodiad I, y ddogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol, Atodiad II, a'r ddogfen sgrinio Asesiad o’r Effaith ar Gydraddoldeb, Atodiad III.

2. Beth yw’r rheswm dros lunio’r adroddiad hwn?

2.1 Gofyn am gymeradwyaeth yr Aelodau i gynnal ymgynghoriad ar y Brîff Datblygu Safle drafft (Prif Ddogfen) a'r Asesiad Amgylcheddol Strategol cysylltiedig gyda chyrff statudol a'r cyhoedd. Os caiff ei gymeradwyo, bydd y Brîff Datblygu Safle yn cael ei ddefnyddio wrth benderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar y safle.

3. Beth yw’r Argymhellion?

3.1 Bod yr Aelodau'n cytuno ar y Briff Datblygu Safle drafft ar gyfer safle ‘Triongl Rhuddlan’ a'r ddogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS) sy’n dod gydag o ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

4. Manylion am yr adroddiad.

4.1 Y briff datblygu safle hwn yw un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymhelaethu ar bolisïau neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych 2006-2021 ar gyfer dyraniadau safle unigol mewn fformat sy'n ceisio arwain y broses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd.

4.2 Nid yw nodiadau CCA y Cyngor yn rhan o'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru (LlC) wedi cadarnhau, yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth dilynol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl), y gellir trin CCA fel ystyriaethau cynllunio perthnasol pan fydd Awdurdodau Cynllunio Lleol, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru yn penderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.

4.3 Mae'r term 'Triongl Rhuddlan' yn cyfeirio at tua 4.5ha o dir sydd wedi ei leoli i'r de-orllewin o'r afon Clwyd, rhwng canol tref hanesyddol Rhuddlan a chyffordd cylchfan yr A525 a'r A547. Mae'n cael ei ffinio gan yr afon Clwyd i'r gogledd-ddwyrain, gan Ffordd yr Orsaf (A547) sy'n cysylltu'r gyffordd cylchfan â chanol y dref yn y dwyrain, a chan y ffordd ddeuol A525 sy'n arwain o'r gyffordd cylchfan i mewn i'r Rhyl (a elwir yn Ffordd Osgoi Rhuddlan) i'r gorllewin.

4.4 Mae hwn yn safle porth allweddol i'r dref sydd yn weladwy iawn o'r A525, Eglwys y Santes Fair a Chastell Rhuddlan. Mae rhannau helaeth ohono yn gymysgedd o dir diffaith a thir heb ei ddatblygu. Byddai'r Cyngor yn hoffi gweld tir yn cael defnydd economaidd eto, gwella ymddangosiad gweledol y safle a gwella pa mor ddeniadol yw'r lle ar gyfer busnesau newydd posibl.

4.5 Mae'r safle o fewn Parth Risg Llifogydd C1 Map Cyngor Datblygu Llywodraeth Cymru y cyfeirir ato yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd. Mae Parth C1 yn dynodi ardaloedd gorlifdir sydd wedi eu datblygu gydag isadeiledd sylweddol, yn cynnwys gwahanol fathau o amddiffynfeydd rhag llifogydd. O ganlyniad, gallai datblygu ddigwydd ond bydd yn amodol ar ganlyniadau'r prawf cyfiawnhad a derbynioldeb y canlyniadau ar gyfer mathau penodol.

4.6 Prif elfennau'r ddogfen yw: lleoliad a disgrifiad o'r safle, polisïau cynllunio lleol, dau faes allweddol wedi'u hamlygu i'w datblygu, perygl llifogydd, ac ystyriaethau priffyrdd. Mae pynciau unigol wedi'u hategu trwy fapiau, ffigurau a lluniau. Y nod yw rhoi arweiniad ar ddefnydd derbyniol posibl ar y safle.

4.7 Byddai'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus am o leiaf 8 wythnos a rhagwelir y bydd yn dechrau ganol i ddiwedd Tachwedd 2014. Ymgynghorir gyda holl Gynghorau Dinas, Tref a Chymuned ynghyd â budd-ddeiliaid allweddol a phobl sydd wedi cofrestru ar y gronfa ddata CDLl. Bydd copïau caled o'r dogfennau hyn ar gael ym mhob llyfrgell a siop un alwad yn ogystal ag ar wefan Sir Ddinbych. Bydd canlyniadau'r ymgynghoriad yn cael eu hadrodd yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio gyda chais tebygol i fabwysiadu'r ddogfen gyda newidiadau arfaethedig o ganlyniad i'r ymarfer ymgynghori cyhoeddus.

4.8 Bydd swyddogion yn cynnal digwyddiad arddangosfa yn Llyfrgell Rhuddlan (bydd manylion yn cael eu cyhoeddi mor fuan â phosibl) yn ogystal â'r prif elfennau o gynnal ymgynghoriad cyhoeddus gyda'r cyhoedd ac ymgyngoreion statudol.

4.9 Mae'r ddogfen ddrafft yn cynnwys Asesiad Amgylcheddol Strategol, Atodiad II, a fydd yn destun ymgynghori gydag ymgyngoreion statudol dros yr un cyfnod o amser.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

5.1 Blaenoriaethau Corfforaethol 2012-17. Bydd y CCA yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at y flaenoriaeth gorfforaethol arfaethedig canlynol:

- Moderneiddio'r Cyngor i gyflawni effeithlonrwydd a gwella gwasanaethau ar gyfer ein cwsmeriaid drwy sicrhau bod dogfennau canllawiau cynllunio yn gyfredol

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1 Ni ragwelir y bydd cymeradwyo'r brif ddogfen Brîff Datblygu Safle drafft ar gyfer ymgynghori gyda chyrff statudol a'r cyhoedd yn creu unrhyw gostau ychwanegol.

6.2 Bydd cael BDS wedi'i fabwysiadu yn amlinellu cyfleoedd datblygu posibl, sy'n cydymffurfio â deddfwriaeth cynllunio yn amodol ar fanylion, yn cynorthwyo'r tîm Busnes a Datblygu Economaidd wrth ddenu busnesau ar y safle a chefnogi'r camau gweithredu a nodwyd yng Nghynllun Tref Rhuddlan 2012 – 2020.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylid atodi Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb wedi ei gwblhau fel atodiad i'r adroddiad hwn.

7.1 Y bwriad yw cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y canllawiau sy'n ymwneud â datblygiad ar safle Triongl Rhuddlan. Nid yw cynnwys y Brîff Datblygu yn gosod polisi ond mae'n atgyfnerthu, ac yn rhoi canllawiau penodol i safle ar, y polisïau CDLl perthnasol. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol, gan gynnwys pob polisi, wedi cael AEC llawn cyn ei fabwysiadu.

8. Pa ymgynghori a wnaed gyda'r Pwyllgor Archwilio ac eraill?

8.1 Trafodwyd cynnwys ac egwyddorion datblygu yng nghyfarfod y Grŵp Llywio Aelodau Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 (CDLl) ar 19 Medi 2014. Gofynnwyd am gyfraniadau hefyd oddi wrth Gynghorwyr Sir Rhuddlan, a chydweithwyr o'r Gwasanaethau Busnes a Datblygu Economaidd, Rheoli Datblygu ac Eiddo.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Dylai unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â'r canllawiau terfynol gael eu cynnwys o fewn y cyllidebau presennol ac felly nid oes unrhyw oblygiadau ariannol amlwg wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

10. Pa risgiau sy'n bodoli, ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

10.1 Mae hwn yn safle porth allweddol i'r dref a'r Arfordir sydd yn weladwy iawn o'r A525, Eglwys y Santes Fair a Chastell Rhuddlan. Mae rhannau helaeth ohono yn gymysgedd o dir diffaith a thir heb ei ddatblygu. Byddai'r Cyngor yn hoffi gweld tir yn cael defnydd economaidd eto, gwella ymddangosiad gweledol y safle a gwella pa mor ddeniadol yw'r lle ar gyfer busnesau newydd posibl.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).