Adroddiad i'r: Pwyllgor Cynllunio

Dyddiad y Cyfarfod: 18 Chwefror 2015

Aelod/Swyddog Arweiniol: Cyng. David Smith, Parth y Cyhoedd/ Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai

Awdur yr Adroddiad: Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai

Teitl: Briff Datblygiad Safle Drafft -Tŷ Nant, Ffordd Llys Nant, Prestatyn

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno'r Brîff Datblygu drafft ar gyfer Safle Tŷ Nant oddi ar Ffordd Llys Nant, Prestatyn. Daw gyda'r brif ddogfen ddrafft, Atodiad I, y ddogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS), Atodiad 2, a'r ddogfen sgrinio Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb, Atodiad 3.

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 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 Tŷ Nant, Ffordd Llys Nant, a'r ddogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS) cysylltiedig ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

4. Manylion am yr Adroddiad

4.1 Bydd y briff datblygu safle hwn, pan gaiff ei fabwysiadu, yn 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 proses, 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 y gellir trin CCAau fel ystyriaethau cynllunio perthnasol, ar ôl ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl), wrth i'r ACLl,

Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.

4.3 Mae'r safle yng nghanol Prestatyn, i'r dwyrain o'r Stryd Fawr. Ceir mynediad ato o Ffordd Llys Nant, gyda mynediad i gerddwyr o'r Stryd Fawr. Mae'r safle yn gorwedd yn union gyferbyn â Pharc Adwerthu Prestatyn. Mae'r rhan fwyaf o'r safle ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio ceir, gyda swyddfeydd Cyngor Tŷ Nant yn meddiannu rhan ogleddol y safle. Mae'r adeilad yn wag ac yn cael ei farchnata ar hyn o bryd i'w osod. Mae rhan o'r safle o fewn yr Ardal Gadwraeth ac mae'r adeiladau sy'n wynebu Ffordd Llys Nant, er nad ydynt wedi'u rhestru, o fewn yr Ardal Gadwraeth.

4.4 Mae'r Brîff Datblygu drafft yn ceisio gosod fframwaith i arwain ailddatblygiad posibl o'r safle. Mae'n cynnig y weledigaeth ganlynol ar gyfer y safle:

- Creu datblygiad bywiog, deniadol sy'n cysylltu ac yn integreiddio gyda chanol tref Prestatyn yn llwyddiannus.
- Darparu dyluniad o ansawdd uchel, sy'n parchu ac yn gwella adeiladau rhestredig pwysig cyfagos ac Ardal Gadwraeth Stryd Fawr Prestatyn.
- Dylai ddarparu cymysgedd o ddefnyddiau sy'n gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol tref Prestatyn drwy sefydlu ffryntiad gweithredol ar hyd Ffordd Llys Nant, a allai gynnwys caffis a bwytai newydd i ychwanegu at atyniad Prestatyn ac ategu at gyfleusterau presennol canol y dref.
- Gallai'r defnydd cymysg gynnwys adwerthu, masnachu, preswyl, hamdden, swyddfeydd, iechyd, addysg a mannau agored cyhoeddus.
- Dylai tu blaen Ffordd Llys Nant a Siambr bresennol y Cyngor gael eu cadw a'u hail-ddefnyddio os ydyw'n bosibl, ond mae lle ar gyfer dyluniad arloesol ar weddill y safle.
- Y nod yw darparu mannau agored / sgwariau cyhoeddus wedi'u dylunio'n dda i ymwelwyr a phreswylwyr eu mwynhau ac i helpu i ddarparu ffocws ar gyfer y dref.
- Bydd cysylltiadau da i gerddwyr, o fewn y safle ac i'r Stryd Fawr a Ffordd Llys Nant, yn sicrhau bod unrhyw ddatblygiad yma yn dod yn rhan o ganol y dref.

4.5 Prif elfennau'r ddogfen yw: lleoliad y safle a disgrifiad, polisïau cynllunio lleol, ardaloedd a amlygwyd i'w datblygu a defnyddiau posibl, a mynediad a symudiad. Y nod yw rhoi arweiniad ar ddefnydd derbyniol posibl ar y safle.

4.6 Byddai'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus am o leiaf 8 wythnos a rhagwelir y bydd yn dechrau ym Mawrth 2015. 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 stop yn ogystal ag ar wefan Sir Ddinbych. Bydd swyddogion hefyd yn cynnal arddangosfeydd / digwyddiadau galw heibio yn Llyfrgell Prestatyn (bydd y manylion yn cael eu cyhoeddi cyn gynted â

phosibl). Bydd canlyniadau'r ymgynghoriad yn cael eu hadrodd yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio gydag unrhyw newidiadau arfaethedig yn sgil y sylwadau a ddaw i law.

4.7 Mae'r ddogfen ddrafft yn cynnwys dogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol, Atodiad 2, a fydd hefyd 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 ganlynol:

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

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

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

6.2 Bydd cael BDS a fabwysiadwyd sy'n amlinellu cyfleoedd datblygu posibl, sy'n cydymffurfio â deddfwriaeth gynllunio yn amodol ar y manylion, yn cynorthwyo i farchnata'r safle i ddenu buddsoddiad ac i gyflwyno ailddatblygiad trwy leihau risg a darparu sicrwydd i ddatblygwyr a meddianwyr yn y dyfodol.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEC) a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylai'r templed AEC wedi'i lenwi gael ei atodi fel atodiad i'r adroddiad.

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

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi eu cynnal gyda'r Pwyllgor Archwilio ac eraill?

8.1 Trafodwyd cynnwys ac egwyddorion datblygu gan Grŵp Llywio Aelodau Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 (CDLl), a'r Briff Datblygu Drafft hefyd yng Ngrŵp Ardal Aelodau Prestatyn a Gallt Melyd 28 Ionawr 2015. Mae cyfraniadau hefyd gan gydweithwyr Gwasanaethau Busnes a Datblygu Economaidd, Rheoli Datblygu, Gwasanaethau Cadwraeth ac Eiddo hefyd wedi llywio'r Briff.

8.2 Dyheadau adfywio'r Cyngor ar gyfer y safle yw darparu datblygiad trefol o ansawdd uchel sy'n darparu amgylchedd deniadol a bywiog i atgyfnerthu

hyfywedd masnachol Canol y Dref a darparu cyfleoedd cyflogaeth newydd. Mae'r Brîff Datblygu wedi'i anelu at ddarparu cynllun defnydd cymysg o ansawdd uchel sy'n ategu at Ganol y Dref yn gyffredinol ond sy'n cydymdeimlo â defnyddiau cyfagos.

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 sydd yna, ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

10.1 Mae hwn yn safle arwyddocaol ym Mhrestatyn, sydd â'r potensial i gael ei ailddatblygu i ddarparu cymysgedd o ddefnyddiau sy'n gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol tref Prestatyn. Bydd cymryd agwedd gadarnhaol yn helpu i sicrhau bod cynllun addas yn cael ei gyflwyno sy'n gwella ymddangosiad gweledol y safle ac yn codi atyniad y lle ar gyfer buddsoddiad newydd posibl.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).