Adroddiad i'r:	**Pwyllgor Cynllunio**
Dyddiad y Cyfarfod:	**16 Medi 2015**
Aelod/Swyddog Arweiniol:	**Y Cyng. David Smith, Parth Cyhoeddus Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai**
Awdur yr Adroddiad:	**Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai**

Teitl: Brîff Datblygu Safle: Tŷ Nant, Prestatyn – Mabwysiadu Dogfen Derfynol

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn crynhoi'r ymatebion o'r ymgynghoriad cyhoeddus 8 wythnos ar y Brîff Datblygu Safle drafft: Tŷ Nant, Ffordd Llys Nant, Prestatyn ac mae'n cynnig nifer o newidiadau i'r Brîff Datblygu mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd. Mae nifer o atodiadau yn cyd-fynd â'r adroddiad hwn:

Atodiad 1 - Brîff Datblygu Safle Drafft gyda newidiadau a ddangosir
Atodiad 2 - Adroddiad Ymgynghori - Ymateb y Cyngor i'r sylwadau a dderbyniwyd
Atodiad 3 - Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb

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

2.1 Pwrpas yr adroddiad hwn yw rhoi gwybod i Aelodau am y sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ar y Brîff Datblygu Safle drafft ar gyfer Tŷ Nant ac i ofyn i'r Aelodau gymeradwyo'r Brîff Datblygu gyda newidiadau arfaethedig. 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 mabwysiadu'r Briff Datblygu Safle arfaethedig ar gyfer Tŷ Nant sydd ynghlwm fel Atodiad 1, gyda newidiadau a argymhellir, ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau cynllunio.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1 Os caiff ei fabwysiadu, mae'r briff datblygu safle yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymhelaethu ar bolisïau neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021 (CDLl) ar gyfer dyraniadau safleoedd unigol mewn fformat sy'n anelu i 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 wedi cadarnhau, yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, y gall y CCA gael eu trin fel ystyriaeth gynllunio berthnasol pan fydd Awdurdodau Cynllunio Lleol, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru yn penderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.

4.3 Mae’r rhan fwyaf o'r safle a amlinellir yn y briff datblygu yn eiddo i’r Cyngor Sir ar hyn o bryd. Fodd bynnag, nid yw’r Cyngor Sir angen y safle, gan gynnwys adeilad Tŷ Nant, ac mae wedi cael ei ddatgan yn weddill i anghenion. Mae'r Cyngor wedi cytuno i gael gwared ar y safle a'r adeilad. Bydd y briff datblygu, ar ôl ei fabwysiadu’n ffurfiol, yn ffurfio sail ar gyfer penderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar y safle. Nod y brîff yw darparu arweiniad ar ddefnyddiau posibl, cynllun bras o ddatblygiad y safle a sicrhau bod gofynion y Cyngor o ran datblygu’r safle hwn yn cael eu cyflawni.

4.4 Cymeradwyodd yr Aelodau'r ddogfen ddrafft ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus yn y Pwyllgor Cynllunio ar 18 Chwefror 2015 ac roedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus am 8 wythnos hyd at 1 Mai 2015. Roedd yr ymgynghoriad yn cynnwys datganiadau i'r wasg, gwybodaeth ar wefan y Cyngor ac e-bost neu lythyr i'r holl bobl ar gronfa ddata'r CDLl, gan gynnwys Cynghorau Cymuned, Tref a Chymuned; Cynghorwyr Sir; awdurdodau lleol cyfagos, ymgyngoreion statudol (ee Cyfoeth Naturiol Cymru, Llywodraeth Cymru); tirfeddianwyr perthnasol ac eraill sydd â diddordeb yn y safle, ac aelodau o'r cyhoedd, yn eu hysbysu o'r manylion ymgynghori, digwyddiadau galw heibio yn Llyfrgell Prestatyn a'r Hen Lyfrgell, Prestatyn a sut i ymateb.

4.5 Mae copïau o'r ddogfen ddrafft a ffurflenni sylwadau ar gael ar wefan y Cyngor, mewn Llyfrgelloedd Cyhoeddus a 'Siopau Un Stop' y Cyngor. Roedd arddangosfa hefyd wedi ei gadael yn Llyfrgell Prestatyn.

4.6 Yn ogystal, mae dros 500 o gartrefi a busnesau yng nghyffiniau'r safle wedi derbyn taflen sy'n cynnwys yr holl fanylion ymgynghori angenrheidiol a hysbysebu'r digwyddiadau galw i mewn. Cafodd dau sesiwn galw i mewn eu cynnal yn Llyfrgell Prestatyn ar 16 Mawrth 2015 ac ar 11 Ebrill 2015. Cafodd dau sesiwn arall eu cynnal yn yr Hen Lyfrgell, Prestatyn ar 21 a 25 Ebrill 2015. Roedd dros 200 o bobl wedi mynychu’r digwyddiadau a chawsant gyfle i wneud sylwadau ar fapiau o'r safle. Yn y digwyddiadau, roedd Swyddogion o wahanol adrannau yn bresennol i siarad â'r cyhoedd, yn rhoi gwybodaeth a chyngor pellach ar ymholiadau oedd yn ymwneud yn benodol â’r safle.

4.7 Derbyniwyd cyfanswm o 37 o ymatebion ysgrifenedig, yn bennaf oddi wrth drigolion lleol. Yn ogystal, roedd 46 o sylwadau wedi cael eu rhoi ar y mapiau yn y sesiynau galw heibio a 57 o sylwadau wedi eu nodi gan swyddogion yn bresennol yn y sesiynau galw heibio. Roedd sylwadau’n cynnwys sylwadau gan Gyfoeth Naturiol Cymru, Ymgyrch ar gyfer Diogelu Cymru Wledig, Cyngor Tref Prestatyn a Grŵp Preswylwyr Rhodfa’r Glyn. Mae'r holl sylwadau a dderbyniwyd wedi cael eu cofnodi, eu cydnabod a'u sganio. Mae sylwadau gwreiddiol ar gael i'w gweld gan y Tîm Cynllunio Strategol a Thai yng Nghaledfryn. Mae’r materion allweddol a godwyd yn cael eu crynhoi a

chrynodebau o bob sylw a dderbyniwyd ynghyd ag ymatebion unigol yn cael eu nodi yn yr Adroddiad Ymgynghori ynghlwm fel Atodiad 2.

4.8 Mae nifer o newidiadau'n cael eu cynnig mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd. Dangosir y rhain fel testun a **amlygwyd** neu linell drwodd yn y Briff Datblygu sydd ynghlwm yn Atodiad I.

4.9 Mae'r prif newidiadau arfaethedig yn cynnwys:

- Newidiadau angen darpariaeth ddigonol i gael eu gwneud ar gyfer parcio a gollwng/cyfleusterau troi ger yr Eglwys
- Diwygiadau i egluro y bydd angen Asesiad Trafnidiaeth gan ddatblygwyr i asesu effaith traffig, a fydd yn cael ei ystyried yng nghyd-destun cynhyrchu teithiau o ddefnydd blaenorol fel swyddfeydd y Cyngor a meysydd parcio.
- Eglurhad ynghylch gofynion ar gyfer mynediad i bawb a'r gofyniad ar gyfer darpariaeth parcio ddigonol ar gyfer unrhyw ddefnydd newydd a ddatblygwyd ar y safle
- Gofynion pellach wedi'u cynllunio i leihau'r effeithiau ar drigolion cyfagos Rhodfa'r Glyn. Mae'r rhain yn cynnwys pwysleisio y dylai cynigion ymgorffori dylunio gofalus er mwyn lleihau edrych drosodd, cyfyngu ar uchder adeiladau i 2 lawr ger y ffin a sefydlu byffer rhwng unrhyw ddatblygiad newydd a'r ffin ddwyreiniol. Gallai hyn fod yn byffer tirwedd a/neu lwybr mynediad, a fyddai'n caniatáu ar gyfer cadw mynedfeydd cefn o dai Rhodfa'r Glyn.
- Cyfeiriad at yr angen am ardal chwarae i blant.
- Eglurhad ar ofynion ar gyfer cyflwyno datganiad ieithyddol a chymuned Gymreig gyda cheisiadau cynllunio yn y dyfodol a chynnwys gwybodaeth ychwanegol ynghylch defnydd iaith o fewn y gymuned.
- Ychwanegu gofyniad i unrhyw ymgeiswyr sy'n paratoi ceisiadau cynllunio i ymgysylltu cyn gwneud cais gyda'r gymuned leol o gwmpas, gan gynnwys grwpiau anabledd lleol, cynghorwyr ward a'r Cyngor Tref. Dylid ystyried unrhyw sylwadau a ddarperir yn y broses cyn ymgeisio wrth ddylunio'r cynllun.

4.10 Bwriad y newidiadau arfaethedig yw darparu mwy o eglurhad ynghylch gofynion y Cyngor ar gyfer datblygu ar y safle ac adlewyrchu sylwadau a dderbyniwyd yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus. Adroddwyd yn ôl ar faterion allweddol oedd yn codi o'r ymgynghoriad i Grŵp Llywio Aelodau'r Cynllun Datblygu Lleol ar 30 Gorffennaf 2015. Bu'r aelodau'n trafod y posibilrwydd o ail-ddefnyddio adeilad Tŷ Nant fel canolbwynt cymunedol ac roeddent yn cydnabod bod y ddogfen yn ddigon hyblyg i ganiatáu ar gyfer gwahanol ddefnydd. Bydd gweithgor ar y cyd yn cael ei sefydlu i drafod y potensial ar gyfer trosglwyddo asedau cymunedol a sefydlu canolbwynt cymunedol ar y safle. Trafododd yr Aelodau hefyd yr angen am gymuned Gymreig ac i ddatganiad ieithyddol gael ei gyflwyno gyda chais cynllunio yn y dyfodol. Mae'r Brîff Datblygu wedi cael ei ddiwygio i egluro'r gofyniad hwn ac i gynnwys gwybodaeth ychwanegol am y defnydd iaith yn y gymuned. Argymhellodd y

Grŵp Llywio i'r ddogfen gael ei chyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w mabwysiadu.

4.11 Ni chafwyd unrhyw sylwadau ar yr Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS) - dogfen sgrinio.

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

5.1 Bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at y Blaenoriaethau Corfforaethol gan Gyngor Sir Ddinbych:

- *Moderneiddio'r Cyngor* i gyflawni effeithlonrwydd a gwella gwasanaethau ar gyfer ein cwsmeriaid drwy sicrhau bod dogfennau canllawiau cynllunio cyfredol yn cael eu darparu er mwyn dod â thir ymlaen ar gyfer datblygu ar y safle hwn
- *Datblygu'r Economi Lleol* trwy ddarparu'r fframwaith ar gyfer darparu tir ar gyfer cyflogaeth a thai newydd a, thrwy hynny, ysgogi twf yn y diwydiant adeiladu lleol.
- *Strydoedd glân a thaclus* trwy sicrhau bod cynllun datblygiad a ddyluniwyd yn dda yn cael ei ddarparu, sy'n ymgorffori gofod agored, llwybrau ar gyfer mynediad i gerddwyr, ynghyd â threfniadau ar gyfer cynnal a chadw yn y dyfodol.
- *Sicrhau mynediad at dai o ansawdd da* trwy ddarparu fframwaith ar gyfer cyflwyno cymysgedd o ddatblygiadau tai newydd, gan gynnwys cyfran o dai fforddiadwy.

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

6.1 Mae'r adroddiad yn ceisio cymeradwyaeth mabwysiadu ac ar hyn o bryd ni ragwelir y bydd unrhyw gost ychwanegol.

6.2 Ar ôl ei fabwysiadu, bydd y CCA o fudd i nifer o adrannau'r Cyngor. Er enghraifft, gall Datblygu Economaidd a Busnes ddefnyddio'r ddogfen ar gyfer hyrwyddo'r safle, a thrafod gyda phartïon â diddordeb ynghylch potensial y safle. Bydd gan y tîm Rheoli Datblygu wybodaeth ychwanegol am fathau derbyniol o ddatblygiad yn nhermau cynllunio a chyfyngiadau posibl y safle. Bydd hefyd yn cynorthwyo'r Tîm Eiddo mewn unrhyw werthiant tir yn y dyfodol, a chyd-drafod gyda phartïon â diddordeb.

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 Casgliad y sgrinio Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb yw nad oes angen Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb ar gyfer y Brîff Datblygu Safle drafft, yn cynnwys y newidiadau i'r ddogfen arfaethedig, gweler Atodiad 3I.

7.2 Derbyniodd yr aelodau farn sgrinio Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb cyntaf gyda'r adroddiad i'r pwyllgor cynllunio ar 18 Chwefror 2015 pan ofynnodd

swyddogion am gymeradwyaeth ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus gyda budd-ddeiliaid allweddol ac aelodau o'r cyhoedd. Daethpwyd i'r casgliad nad oedd angen Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb llawn bryd hynny. Nid yw'r newidiadau i’r ddogfen arfaethedig, sydd o natur olygyddol a ffeithiol, yn gwarantu asesiad llawn.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gyda’r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?

8.1 Trwy gydol y broses o baratoi'r ddogfen, gweithiodd Swyddogion Cynllunio ar y cyd ar gynnwys y Briff Datblygu Safle drafft gyda chydweithwyr o’r Adran Briffyrdd, Datblygu Economaidd a Busnes, Rheoli Datblygu ac Eiddo. Roedd Aelodau lleol Prestatyn wedi cael y wybodaeth ddiweddaraf am gynnydd.

8.2 Trafododd Aelodau'r Grŵp Llywio CDLl gynnwys y ddogfen ddrafft cyn yr ymgynghoriad cyhoeddus yn y Gwanwyn 2014, a thrafodwyd materion a godwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd ym mis Gorffennaf 2015.

8.3 Cafodd cynigion ar gyfer y briff datblygu safle hefyd eu cyflwyno i aelodau Grŵp Ardal Aelodau Prestatyn ym mis Ionawr 2015. Mynychodd Swyddogion gyfarfod Cyngor Tref Prestatyn ar 23 Mehefin 2015 i adrodd yn ôl ar ganlyniadau'r ymgynghoriad.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Ni ragwelir y bydd mabwysiadu'r Briff Datblygu Safle yn creu unrhyw gostau ychwanegol, ond os bydd rhai yn codi mae’n rhaid i'r rhain gael eu cynnwys o fewn cyllidebau adrannol presennol.

10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

10.1 Mae’r Briff Datblygu Safle yn gosod gweledigaeth glir ar gyfer datblygu'r safle ar gyfer y dyfodol. Heb arweiniad clir ar gyfer y safle mae perygl na fyddai datblygiad cynaliadwy o ansawdd uchel, gyda'r cymysgedd priodol o ddefnyddiau a manteision cymunedol yn cael ei gyflawni ac ni fyddai’n adlewyrchu mewnbwn sylweddol y trigolion i’r Brîff.

10.2 Ni fyddai peidio cymryd unrhyw gamau, h.y. heb unrhyw ganllawiau cynllunio ar waith ar gyfer partïon â diddordeb, yn gyson gydag uchelgais y Cyngor i ddarparu swyddi a chartrefi i gymunedau lleol ac amgylchedd adeiledig a naturiol deniadol i fyw ynddo a gwneud busnes.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).