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:	**Claire MacFarlane, Swyddog Cynllunio**
Teitl:	**Drafft ymgynghori: Brîff Datblygu Safle - Tir yn ffinio â'r hen Ysbyty HM Stanley, Llanelwy**

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn cyd-fynd â Briff Datblygu Safle drafft ar gyfer y safle tai a neilltuwyd gerllaw'r hen Ysbyty HM Stanley yn Llanelwy a fydd, os caiff ei fabwysiadu yn cael ei defnyddio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

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

2.1 Gofyn am gymeradwyaeth yr Aelodau i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y Brîff Datblygu Safle drafft (Atodiad 1) a'r Asesiad Amgylcheddol Strategol cysylltiedig (Atodiad 2) gyda chyrff statudol a'r cyhoedd.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Bod yr Aelodau'n cytuno ar y Briff Datblygu Safle drafft a'r ddogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS) cysylltiedig ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1 Os caiff ei fabwysiadu, bydd y briff datblygu safle hwn yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n cefnogi'r polisïau a/ neu ddyraniadau safle yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych 2006-2021. Mae'r Briffiau Datblygu Safle yn nodi egwyddorion datblygu ar gyfer dyraniadau safleoedd unigol a gofynion y Cyngor oddi wrth ddatblygwyr. Ar ôl ei fabwysiadu, gall y rhain gael eu defnyddio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar y safleoedd hyn.

4.2 Mae'r safle yn union wrth ymyl hen ysbyty HM Stanley, Hosbis Cyndeyrn Sant a Phencadlys Ymddiriedolaeth Ambiwlans Cymru yn Llanelwy, ac yn cynnwys dau ddyraniad tai ar wahân. Fodd bynnag, oherwydd pa mor agos yw'r dyraniadau a'u graddfa, rhagwelir y byddant yn cael eu datblygu fel un safle ac felly cyfeirir atynt fel un safle trwy gydol y ddogfen. Mae'r Cyngor wedi derbyn cais cynllunio ar gyfer ailddatblygu safle'r ysbyty cyfagos (Cyfeirnod 46/2015/0114), sydd yn cynnwys rhan o ardal y Brîff Datblygu Safle. Pe bai

hyn yn cael ei gymeradwyo cyn mabwysiadu'r briff, bydd y ddogfen yn cael ei diwygio yn unol â hynny.

4.3 Mae'r drafft Brîff Datblygu Safle yn amlinellu lleoliad y safle a'i ddisgrifiad, polisïau cynllunio lleol, cyfyngiadau posibl ac ystyriaethau dylunio.

4.4 Byddai'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus am o leiaf 8 wythnos a rhagwelir y bydd yn dechrau ym mis Hydref Tachwedd 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 alwad yn ogystal ag ar wefan Sir Ddinbych. Bydd canlyniadau'r ymgynghoriad yn cael eu hadrodd yn ôl i Grŵp Llywio CDLl yr Aelodau a'r Pwyllgor Cynllunio gyda chais tebygol i fabwysiadu'r ddogfen gyda newidiadau arfaethedig o ganlyniad i'r ymarfer ymgynghori cyhoeddus.

4.5 Bydd swyddogion yn cynnal digwyddiad arddangosfa yn Llanelwy yn ogystal â'r prif elfennau o gynnal ymgynghoriad cyhoeddus gyda'r cyhoedd ac ymgyngoreion statudol.

4.6 Mae'r ddogfen ddrafft yn cynnwys dogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol (Atodiad 2), 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 briff datblygu safle yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at y blaenoriaethau corfforaethol canlynol:

- *Sicrhau mynediad at dai o ansawdd da trwy ddarparu fframwaith ar gyfer cyflwyno cymysgedd o ddatblygiadau tai newydd, gan gynnwys cyfran o dai fforddiadwy.*

- *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 Brîff Datblygu Safle drafft ar gyfer ymgynghori gyda chyrff statudol a'r cyhoedd yn creu unrhyw gostau ychwanegol.

6.2 Bydd cael Brîff Datblygu Safle mabwysiedig sy'n amlinellu ystyriaethau datblygu allweddol a manteision cymunedol angenrheidiol yn helpu i sicrhau bod y safle yn cael ei ddatblygu mewn modd amserol er budd mwyaf i'r gymuned leol. Bydd y gwaith o ddatblygu cymysgedd o dai, gan gynnwys tai fforddiadwy i bobl leol yn helpu i ddiwallu anghenion tai pobl Llanelwy.

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 Mae templed sgrinio AEC wedi'i lenwi wedi ei atodi yn Atodiad 3. Ni chredir bod AEC yn angenrheidiol ar gyfer y penderfyniad hwn. Sefydlwyd yr egwyddor o ddatblygu tai ar y safle trwy fabwysiadu'r CDLl. Nid yw'r Briff Datblygu Safle drafft yn diwygio nac yn ychwanegu at y polisi hwn ond mae'n darparu canllawiau penodol i'r safle. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol, gan gynnwys pob polisi, wedi cael AEC llawn cyn ei fabwysiadu.

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

8.1 Trafodwyd cynnwys ac egwyddorion y datblygiad eu trafod yng nghyfarfodydd y Grŵp Llywio Aelodau Cynllun Datblygu Lleol ar 16 Chwefror a 30 Gorffennaf, a chyfarfod Grŵp Aelodau Ardal Elwy ar 1 Mai 2015. Gofynnwyd hefyd am gyfraniadau oddi wrth Gynghorwyr Sir Llanelwy, Rheolwr Busnes Hosbis Cyndeyrn Sant a chydweithwyr o'r Gwasanaethau Cefn Gwlad, Tai a Phriffyrdd.

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'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.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).