Adroddiad i'r:	**Pwyllgor Cynllunio**
Dyddiad y Cyfarfod:	**11 Tachwedd 2015**
Aelod / Swyddog Arweiniol:	**Cyng. David Smith, Parth y Cyhoedd Angela Loftus, Rheolwr Strategol Tai a Chynllunio**
Awdur yr Adroddiad:	**Lara Griffiths, Uwch Swyddog Cynllunio**
Teitl:	**Nodyn Cyfarwyddyd Datblygwyr**

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1. Ceisio cymeradwyaeth i roi cyfarwyddyd cynllunio i dirfeddianwyr a darpar ddatblygwyr os byddant yn bwriadu cyflwyno ceisiadau ar gyfer datblygiadau tai ar safleoedd y tu allan i ffiniau datblygu'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig, a heb eu trafod mewn polisïau eraill o'r Cynllun Datblygu Lleol, ar y sail nad oes gan y sir gyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai.

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

2.1. Yn ôl y dull o gyfrif cyflenwad tir ar gyfer tai a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Llywodraeth Cymru 1 (TAN1), Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai, nid oes gan Sir Ddinbych gyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai, er bod ganddo Gynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd yn gymharol ddiweddar. Caiff hyn ei adlewyrchu yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol a adroddwyd gerbron y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi. Bydd yr Adroddiad Monitro Blynyddol yn cael ei gyhoeddi ym mis Hydref 2015. Gallai tirfeddianwyr a datblygwyr weld hyn fel cyfle i gyflwyno cynigion tai ar dir y tu allan i ffiniau datblygu a fabwysiadwyd ar y sail nad oes gan Sir Ddinbych ddigon o dir wedi'i ddyrannu ar gyfer tai i ddiwallu anghenion.

2.2. Mae'r nodyn cyfarwyddyd (yn amgaeedig fel Atodiad 1) wedi'i gynhyrchu i sicrhau os yw tirfeddianwyr a datblygwyr yn ystyried cyflwyno ceisiadau oherwydd y sefyllfa cyflenwad tir, eu bod yn cyfiawnhau eu hachos yn llawn. Rhaid iddynt ddangos bod eu cynnig yn cyfiawnhau eithriad i'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig, ac yn ffurf gynaliadwy o ddatblygiad.

3. Beth yw'r argymhellion?

3.1. Bod yr Aelodau'n cymeradwyo'r nodyn cyfarwyddyd cynllunio (yn amgaeedig fel Atodiad 1) i'w ddefnyddio yn y broses cyn gwneud cais ac wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1. Yn ôl y dull o gyfrif cyflenwad tir ar gyfer tai a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol Llywodraeth Cymru 1 (TAN1), Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai, nid oes gan Sir Ddinbych gyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai. Dengys Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2015 bod gan Sir Ddinbych gyflenwad tir ar gyfer tai o 2.1 mlynedd http://www.denbighldp.co.uk/Webfiles/Other/JHLA/JHLA_2015_ENG.pdf Mewn blynyddoedd blaenorol mae awdurdod wedi llwyddo i ddangos y cyflenwad tir ar gyfer tai yn seiliedig ar waith a gwblhawyd yn y gorffennol at ddibenion cymharu ac fel arwydd o allu'r diwydiant adeiladu tai yn lleol. Byddai'r rhai a gwblhawyd yn y gorffennol yn dangos, yn seiliedig ar y cyfartaledd 5 mlynedd diwethaf, bod gan Sir Ddinbych gyflenwad tir ar gyfer tai o 9.97 mlynedd ac ar gyfartaledd y 10 mlynedd diwethaf, 8.75 mlynedd. Digwyddodd y diwygiad i Nodyn Cyngor Technegol 1 ar ôl mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol.

4.2. Mae cynnwys y nodyn cyfarwyddyd yn glir ac wedi'i gynllunio'n benodol i sicrhau bod tirfeddianwyr a darpar ddatblygwyr yn rhoi gwybodaeth lawn i gyfiawnhau eu cynigion. Mae angen y wybodaeth hon er mwyn galluogi'r Cyngor i roi ystyriaeth briodol i unrhyw gynigion, o ystyried y byddant yn eithriadau i'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig.

4.3. Ystyrir bod yr wybodaeth a geisir yn deg ac nid yn feichus gan ei bod yn ailadrodd y gwaith ymchwil a'r cyfiawnhad a ddefnyddir gan y Cyngor wrth ddyrannu safleoedd tai yn y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig. Mae'r dull hwn hefyd yn gyson â gofynion Polisi Cynllunio Cymru a'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig. Yng nghyd-destun bod y rhain yn geisiadau hapfasnachol, a gyflwynir ar sail prinder yn y cyflenwad tir ar gyfer tai ac ar safleoedd y tu allan i ffiniau datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig, mae'n bwysig bod yr ymgeisydd yn darparu cynnig wedi'i ddylunio a'i gyfiawnhau yn llawn er mwyn i'r Cyngor ystyried y cynnig yn llawn. Mae hwn yn cynnwys gwybodaeth i ddangos bod y cynnig yn gynaliadwy; yn hyfyw, ac ni fydd yn arwain at heriau diweddarach i gyflawni rhwymedigaethau'r Cyngor unwaith y rhoddir caniatâd; ac yn gyflawnadwy o ystyried bod y cyflwyniad yn cael ei wneud i ddiwallu angen 'brys' ar gyfer tai.

4.4. Mae'r gofynion hefyd yn unol â TAN 1, Para 6.2 sy'n datgan *"Dylai'r ffigur cyflenwad tir ar gyfer tai hefyd gael ei drin fel ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer tai. Lle mae'r astudiaeth gyfredol yn dangos cyflenwad tir islaw'r gofyniad 5 mlynedd neu lle nad ydyw'r awdurdod cynllunio lleol wedi gallu cynnal astudiaeth (gweler 8.2 isod), dylid rhoi pwysau sylweddol i'r angen i gynyddu'r cyflenwad wrth ymdrin â cheisiadau cynllunio* ***ar yr amod y byddai'r datblygiad fel arall yn cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu a chynllunio cenedlaethol****".* (llythrennau bras wedi'u hychwanegu gan yr awdur).

4.5. I'r Cyngor asesu a yw cais "fel arall yn cydymffurfio â'r polisïau cynllun datblygu a chynllunio cenedlaethol" mae angen gwybodaeth lawn i gefnogi'r cais. Bydd cyflwyno cais amlinellol a/neu fethu â darparu'r wybodaeth y gofynnir amdani yn y nodyn cyfarwyddyd yn ei gwneud yn anodd iawn i'r

Cyngor asesu rhinweddau'r cais yn gywir a gall hyn arwain at reswm dros wrthod.

4.6. Os yw Aelodau'n cytuno defnyddio’r ddogfen hon, bydd yn cael ei chyhoeddi ar wefan y Cyngor a’i defnyddio yn y broses cyn ymgeisio ac wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

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

5.1. *Blaenoriaethau Corfforaethol 2012-17.* Bydd y nodyn cyfarwyddyd yn cyfrannu’n gadarnhaol at y flaenoriaeth gorfforaethol a ganlyn:

- Sicrhau mynediad at dai o ansawdd da - Bydd darparu rhagor o ganllawiau ar ofynion polisi’r Cynllun Datblygu Lleol yn sicrhau bod tai priodol i ddiwallu anghenion y Sir.

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

6.1. Ni ragwelir y bydd cytuno ar ddefnyddio’r nodyn cyfarwyddyd yn creu unrhyw gost ychwanegol.

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 Ni ystyrir bod Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb yn angenrheidiol ar gyfer y penderfyniad hwn gan ei fod yn adlewyrchiad o bolisi cenedlaethol ac nid yn gyflwyniad o bolisi newydd.

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

8.1 Ymgynghorwyd yn fewnol gyda swyddogion mewn Rheolaeth Datblygu.

8.2 Mae mewnbwn ar gynnwys y nodyn cyfarwyddyd hefyd wedi cael ei ddarparu trwy Grŵp Llywio Aelodau’r Cynllun Datblygu Lleol.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Nid yw argymhelliad yr adroddiad yn rhoi pwysau cost uniongyrchol ar y Cyngor. Os bydd unrhyw gostau yn codi, yna bydd angen iddynt gael eu cynnwys o fewn cyllidebau refeniw presennol y gwasanaeth.

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

10.1 Heb y nodyn cyfarwyddyd mae'n debygol y bydd y Cyngor yn cael nifer o geisiadau am dai ar safleoedd y tu allan i ffiniau datblygu yn y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig ac ni fydd â’r wybodaeth angenrheidiol i benderfynu ar gynaliadwyedd, hyfywedd a’r gallu i ddarparu cynigion o'r fath.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).

Cyswllt i TAN1 - http://gov.wales/topics/planning/policy/tans/tan1/?skip=1&lang=cy