

Adroddiad i'r: Pwyllgor Cynllunio

Dyddiad y Cyfarfod: 17 Chwefror 2016

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

Awdur yr Adroddiad: Lara Griffiths, Uwch Swyddog Cynllunio

Teitl: Briff Datblygu Safle: Cae Ffyddion, Dyserth -
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 13 wythnos ar y Briff Datblygu Safle drafft: Cae Ffyddion, Dyserth ac mae'n cynnig nifer o newidiadau i'r Briff Datblygu mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd. Mae nifer o atodiadau yn cyd-fynd â'r adroddiad hwn:

Atodiad 1 - Briff Datblygu Safle Drafft sy'n nodi'r newidiadau
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 Briff Datblygu Safle drafft ar gyfer Cae Ffyddion, Dyserth a gofyn i'r Aelodau gymeradwyo'r Briff Datblygu gyda'r newidiadau arfaethedig. Os caiff ei gymeradwyo, bydd y Briff 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 Cae Ffyddion, Dyserth sydd ynghlwm fel Atodiad 1, gyda'r 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 bolisiâu neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021 (CDLI) ar gyfer dyraniadau safleoedd unigol mewn fformat sy'n ceisio arwain prosesau, 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 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, ac mae wedi cael ei ddatgan yn ddiangen. Mae'r Cyngor wedi cytuno i gael gwared ar y safle. Bydd y briff datblygu, ar ôl ei fabwysiadu'n ffurfiol, yn sail ar gyfer penderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar y safle yn y dyfodol. Nod y briff yw darparu arweiniad ar faterion posibl y bydd angen i ddatblygwyr eu hystyried, canllaw cynllunio sy'n berthnasol yn lleol ar gyfer 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 13 wythnos hyd at 30 Hydref 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 CDLI, gan gynnwys Cyngorau Dinas, Tref a Chymuned; Cyngorwyr Sir; awdurdodau lleol cyfagos, ymgynghoreion statudol (ee Cyfoeth Naturiol Cymru, Llywodraeth Cymru); trefeddiannwyr perthnasol ac eraill sydd â diddordeb yn y safle, ac aelodau o'r cyhoedd, yn eu hysbysu am fanylion yr ymgynghoriad, digwyddiadau galw heibio yn Neuadd Gymunedol Dyserth, Neuadd Paterson a Chanolfan Gymunedol Maes Esgob 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.
- 4.6 Yn ogystal, derbyniodd pob cartref a busnes yn Nyserth a'r ardal gyfagos daflen yn cynnwys yr holl fanylion ymgynghori angenrheidiol a hysbysebwyd y digwyddiadau galw heibio yn y Dyserth Times. Cynhaliwyd tair sesiwn galw heibio yn Neuadd Gymunedol Dyserth ar 5 Awst 2015, 10 Hydref, 2015 ac ar 13 Hydref 2015. Cynhaliwyd sesiynau hefyd yn Neuadd Paterson ar 8 Awst 2015 a Chanolfan Gymunedol Maes Esgob ar 14 Medi, 2015. Aeth dros 85 o bobl i'r digwyddiadau ac roedd cyfle i'r rai a oedd yn bresennol i roi sylwadau ar fapiau o'r safle. Yn y digwyddiadau, roedd Swyddogion o wahanol adrannau yn bresennol i siarad â'r cyhoedd, rhoi gwybodaeth a chyngor pellach ar ymholiadau oedd yn ymwneud yn benodol â'r safle.
- 4.7 Derbyniwyd cyfanswm o 174 sylwad ysgrifenedig oddi wrth 35 o unigolion a sefydliadau, yn bennaf trigolion lleol. Yn ogystal, gosodwyd 122 o sylwadau ar y mapiau yn y sesiynau galw heibio a chawsant eu nodi gan swyddogion a oedd yn bresennol yn y sesiynau galw heibio. Roedd sylwadau'n cynnwys rhai gan Cyfoeth Naturiol Cymru, Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig, Cyngor Cymuned Dyserth, AHNE, JAC a'r grŵp ymgyrchu lleol Don't Destroy Dyserth. 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 a Thai

Strategol yng Nghaledfryn. Rhoddir crynodeb o'r materion allweddol a godwyd a chrynodebau o bob sylw a dderbyniwyd ac mae'r ymatebion unigol yn cael eu nodi yn yr Adroddiad Ymgynghori sydd 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 drwedd~~ yn y Briff Datblygu sydd ynghlwm yn Atodiad I.
- 4.9 Mae'r prif newidiadau arfaethedig yn cynnwys: ehangu cwrpas yr asesiad cludiant gofynnol; testun ychwanegol yn ymwneud â gofynion archeolegol a thirwedd; mwy o bwyslais ar effeithiau posibl ar yr AHNE a'r angen am gynllun adeiladu yn dilyn rhoi unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 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 materion allweddol oedd yn deillio o'r ymgynghoriad yn ôl i Grŵp Llywio Aelodau'r Cynllun Datblygu Lleol ar 26 Ionawr 2016. Trafododd yr Aelodau oblygiadau priffyrdd, perygl llifogydd a gallu'r isadeiledd lleol. Argymhellodd y Grŵp Llywio y dylid cyflwyno'r ddogfen 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 CCA yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at y Blaenoriaethau Corfforaethol canlynol a osodwyd gan Gyngor Sir Ddinbych:
- *Moderneiddio'r Cyngor* i gyflawni effeithlonrwydd a gwella gwasanaethau ar gyfer ein cwsmeriaid drwy sicrhau bod 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 y posibilrwydd o ddarparu tir ar gyfer datblygiadau tai newydd a thrwy ysgogi twf yn y diwydiant adeiladu lleol.
 - *Strydoedd glân a thaclus* trwy sicrhau bod cynllun datblygu a ddyluniwyd yn dda yn cael ei ddarparu, sy'n ymgorffori manau 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 datblygiadau 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 gofyn am gymeradwyaeth i fabwysiadu ac ar hyn o bryd ni ragwelir y bydd yn creu unrhyw gost ychwanegol.

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

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 ar yr Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb yw nad oes angen Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb ar gyfer y Briff Datblygu Safle drafft, gan gynnwys y newidiadau i'r ddogfen arfaethedig, gweler Atodiad 3l.

7.2 Derbyniodd yr aelodau farn sgrinio Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb cyntaf gyda'r adroddiad i'r pwyllgor cynllunio ar 15 Gorffennaf 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 AEC llawn bryd hynny. Nid yw'r newidiadau i'r ddogfen arfaethedig, sydd o natur olygyddol a ffeithiol, yn cyfiawnhau 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 Aelod Lleol Dyserth yn cael gwybod am gynnydd drwy gydol yr ymgynghoriad.

8.2 Trafododd Aelodau Grŵp Llywio'r CDLI gynnwys y ddogfen ddrafft cyn yr ymgynghoriad cyhoeddus yng Ngwanwyn 2014, a thrafodwyd materion a godwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd ym mis Ionawr 2016.

8.4 Cafodd cynigion ar gyfer y briff datblygu safle eu cyflwyno hefyd i aelodau Grŵp Ardal Aelodau Elwy ym mis Ionawr 2015. Aeth Swyddogion i gyfarfod o Gyngor Cymuned Dyserth ar 14 Medi 2015 i drafod y briff datblygu a'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 cyfraniad sylweddol y trigolion i'r Briff.

10.2 Ni fyddai peidio cymryd unrhyw gamau, h.y. peidio a chael unrhyw ganllawiau cynllunio ar waith ar gyfer partïon â diddordeb, yn cyd-fynd ag uchelgais y Cyngor i ddarparu swyddi a chartrefi i gymunedau lleol ac amgylchedd adeiledig a naturiol deniadol i fyw ynddo a rhedeg busnes ynddo.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).

DRAFT