Adroddiad i'r:	**Pwyllgor Cynllunio**
Dyddiad y Cyfarfod:	**16 Mawrth 2016**
Aelod / Swyddog Arweiniol:	**Cyng. David Smith, Parth y Cyhoedd** **Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai**
Awdur yr Adroddiad:	**Claire MacFarlane, Swyddog Cynllunio**
Teitl:	**Brîff Datblygu Safle: Tir yn ffinio â'r hen Ysbyty HM Stanley, Llanelwy - 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 ar y 'Brîff Datblygu Safle drafft: Tir yn ffinio â'r hen Ysbyty HM Stanley, Llanelwy', addasiadau arfaethedig i'r brîff ac argymell mabwysiadu er mwyn gallu defnyddio'r canllaw wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

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

2.1 Ar ôl mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych, mae'n rhaid cael Briffiau Datblygu Safle i gefnogi nifer o ddyraniadau safle. Mae'r rhain yn rhoi arweiniad pellach i ddatblygwyr, Swyddogion ac Aelodau. Mae fersiwn y Brîff Datblygu Safle y bwriedir ei fabwysiadu wedi ei atodi i'r adroddiad hwn fel Atodiad 1.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Bod yr Aelodau'n mabwysiadu'r Brîff Datblygu Safle ar gyfer y 'Tir yn ffinio â'r hen Ysbyty HM Stanley, Llanelwy' ynghlwm fel Atodiad 1, i'w ddefnyddio i benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau cynllunio.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1 Os caiff ei fabwysiadu, bydd y brîff datblygu safle hwn yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ategu polisïau a dyraniadau safle Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych 2006-2021.

4.2 Bydd y brîff datblygu safle'n sail ar gyfer penderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar y safle yn y dyfodol. Nod y brîff 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.

4.3 Roedd y Brîff Datblygu Safle drafft yn destun ymgynghoriad cyhoeddus am 8 wythnos o'r 5 Hydref i'r 30 Tachwedd 2015. Mae Adroddiad Ymgynghori, gan gynnwys crynodeb o bob ymateb a dderbyniwyd, ynghlwm i'r adroddiad hwn fel Atodiad 2.

4.4 Cynhaliwyd dwy sesiwn alw heibio yn Llanelwy yn ystod y cyfnod ymgynghori a rhoddwyd cyfle i'r rhai oedd yn bresennol i roi sylwadau ar fapiau o'r safle. Yn y digwyddiadau, roedd Swyddogion yn bresennol i siarad â'r cyhoedd, rhoi gwybodaeth a chyngor pellach ar ymholiadau oedd yn ymwneud yn benodol â'r safle.

4.5 Derbyniwyd cyfanswm o 11 ymateb ysgrifenedig yn ystod y cyfnod ymgynghori (gan gynnwys unrhyw ymatebion hwyr) a rhoddwyd 16 sylw ar y mapiau yn y sesiynau galw heibio. 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. Mae sylwadau gwreiddiol ar gael i'w gweld gan y Tîm Cynllunio Strategol a Thai yng Nghaledfryn.

4.6 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 Brîff Datblygu Safle sydd ynghlwm yn Atodiad 1. Mae'r prif newidiadau arfaethedig yn cynnwys: cyfeiriad at y caniatâd cynllunio a roddwyd yn ddiweddar y tu cefn i hen Safle Ysbyty HM Stanley; cyfeiriad at yr angen i ddarparu ystod o fathau a meintiau tai; y gofyniad i'r datblygwr gynhyrchu Cynllun Rheoli Adeiladu; a nifer o newidiadau ffeithiol bychan.

4.7 Adroddwyd y Brîff Datblygu Safle diwygiedig a'r Adroddiad Ymgynghori yn ôl i Grŵp Llywio Aelodau ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol ar 9 Chwefror 2016. Argymhellodd y Grŵp Llywio bod y ddogfen yn cael ei chyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn ei mabwysiadu.

4.8 Roedd dogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol yn cyd-fynd â'r Brîff Datblygu Safle drafft, a oedd yn destun ymgynghoriad gyda'r ymgyngoreion statudol. Derbyniwyd un ymateb, gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Mae dogfen sgrinio'r Asesiad Amgylcheddol Strategol ar gael ar gais.

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

5.1 Blaenoriaethau Corfforaethol 2012-17. Bydd y brîff 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.
- *Datblygu'r Economi Leol* 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 mannau agored, llwybrau ar gyfer mynediad i gerddwyr, ynghyd â threfniadau ar gyfer cynnal a chadw yn y dyfodol.

- *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 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 Brîff Datblygu Safle yn gymorth i Swyddogion ac Aelodau wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd 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 (Atodiad 3) yw nad oes angen Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb ar gyfer y Brîff Datblygu Safle, gan gynnwys y newidiadau i'r ddogfen arfaethedig.

7.2 Derbyniodd yr aelodau farn sgrinio Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb cyntaf gyda'r adroddiad i'r pwyllgor cynllunio ym mis Medi 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 yn cyfiawnhau asesiad llawn.

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

8.1 Trafodwyd cynnwys y Brîff Datblygu Safle drafft, ac egwyddorion datblygu, yng nghyfarfodydd Grŵp Llywio Aelodau'r Cynllun Datblygu Lleol ym mis Chwefror a Gorffennaf 2015, ac yng nghyfarfod Grŵp Ardal Aelodau Elwy ym mis Mai 2015.

8.2 Yn dilyn cyfnod ymgynghori cyhoeddus, trafododd y Grŵp Llywio Aelodau'r CDLl faterion a nodwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd, a chynnig diwygiadau i'r Brîff Datblygu Safle, ym mis Chwefror 2016.

8.3 Roedd swyddogion o'r Gwasanaethau Tai, Priffyrdd a Chefn Gwlad yn cyfrannu at gynhyrchu'r Brîff Datblygu Safle, ynghyd ag Aelodau'r ward leol a chynrychiolwyr Hosbis St Kentigern.

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

10.1 Mae’r Brîff 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.

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).