

Briff Datblygu Safle Ddrafft: Tir yn Ysbyty HM Stanley, Llanelwly



ATODIAD 1

Cynnwys

Tudalen Rhif:

1. Cyflwyniad	2
2. Statws y Ddogfen a Chamau Paratoi	2
3. Lleoliad a Disgrifiad y Safle	2
4. Polisi Cynllunio	3
5. Gwerthusiad Safle a Gofynion	10
6. Egwyddorion Dylunio	19
7. Ystyriaethau Pellach	20
8. Cysylltiadau	21

Atodiadau

Atodiad 1	Canllawiau ar Gyfraniadau i Addysg	23
-----------	------------------------------------	----

Ffigurau

Ffig 1	Lleoliad y Tir ger Hen Ysbyty HM Stanley, Llanelwy	1
Ffig 2	Polisiau cynllunio lleol i'r safle	4
Ffig 3	5 amcan dylunio da	5
Ffig 4	Parth clustogi dangosol	
Ffig 5	Cynnwys arferol Asesiad Cludiant	12

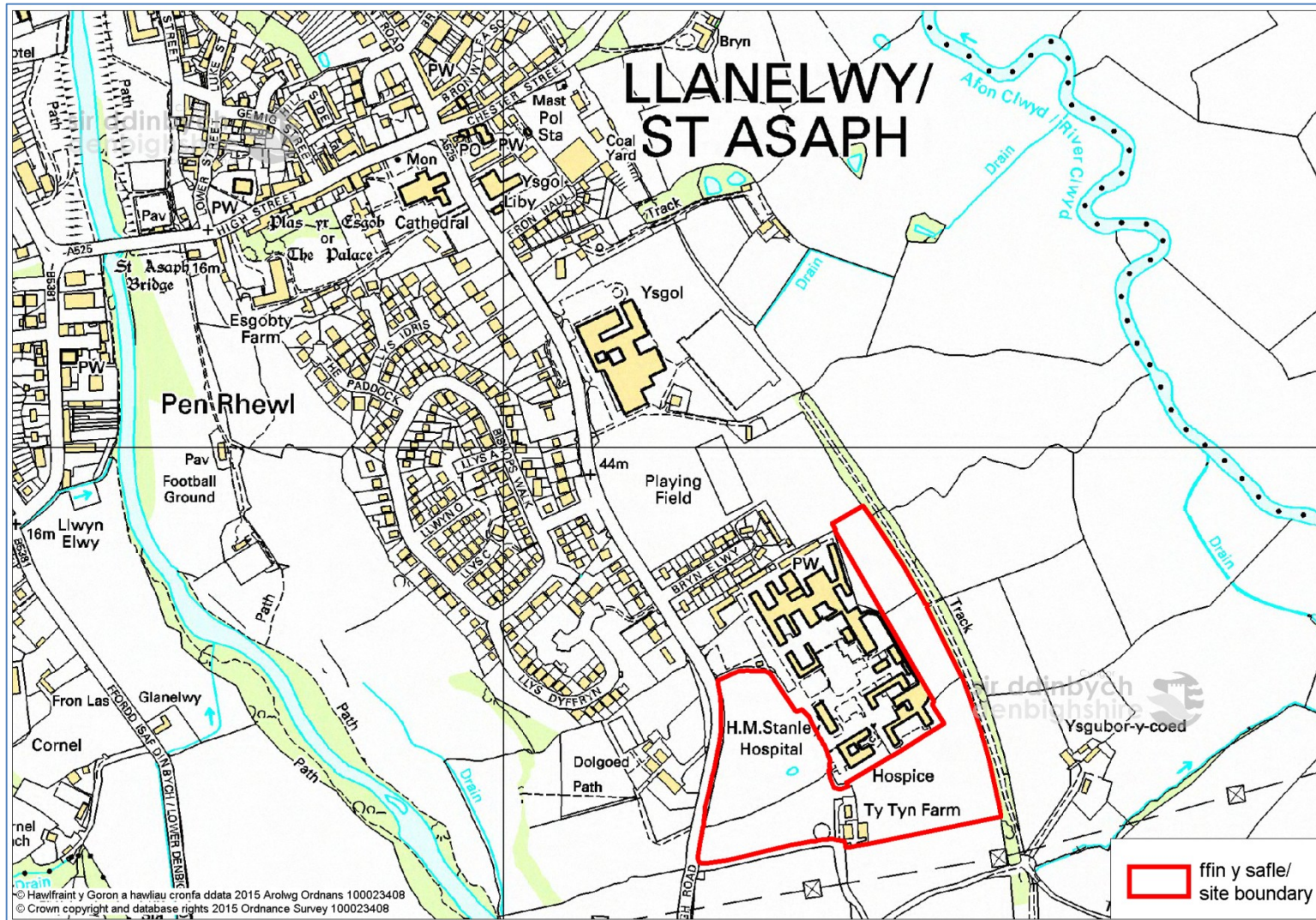
Tablau

Tabl 1	Safonau 'meincnod' Meysydd Chwarae	8
Tabl 2	Hierarchaeth Defnyddwyr	14

Llun ar y Clawr: Llanelwy (golygfa o'r awyr, 2009)

ATODIAD 1

Ffigur 1: Lleoliad Tir ger Hen Ysbyty HM Stanley, Llanelwy



1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r briff datblygu safle hwn yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n ymhelaethu ar bolisiau neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Sir Ddinbych 2006-2021 ar gyfer dyraniadau safle unigol mewn fformat sy'n ceisio arwain y broses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd. Bwriad y nodiadau yw cynnig canllawiau manwl i gynorthwyo'r cyhoedd, Aelodau'r Cyngor, datblygwyr posibl a Swyddogion mewn trafodaethau cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio yn y dyfodol, ac wrth geisio llunio penderfyniad yn eu cylch.

2. Statws y Ddogfen a'r Camau Paratoi

- 2.1 Cymeradwywyd Mabwysiadwyd y briff datblygu safle yma'n hwn yn ffurfiol ar gyfer ymgynghori gyda'r cyhoedd gan Bwyllgor Cynllunio Cyngor Sir Ddinbych ar 16 Medi 2015 16 Mawrth 2016.
- 2.2 Nid yw Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) y Cyngor yn rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru (LIC) wedi cadarnhau y gellir trin CCAu fel ystyriaethau cynllunio perthnasol, ar ôl ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth wedi hynny gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI), wrth i'r ACLI, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.
- 2.3 Paratowyd y ddogfen hon yn unol â'r polisi cynllunio ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7), a dogfennau canllaw a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru.

3. Lleoliad a Disgrifiad y Safle

- 3.1 Mae gan Lanelwy boblogaeth o oddeutu 3,355 o drigolion ac wedi ei leoli o gwmpas yr A55, sef y prif goridor cludiant dwyrain-gorllewin ar draws

Gogledd Cymru. Mae hefyd yn agos at ardaloedd cyflogaeth allweddol ym Mharc Busnes Llanelwy a Bodelwyddan. Mae Llanelwy wedi'i nodi fel Tref Twf Is yn strategaeth ofodol Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021 (CDLI) mewn perthynas â thwf tai ychwanegol arfaethedig yn ystod cyfnod y Cynllun.

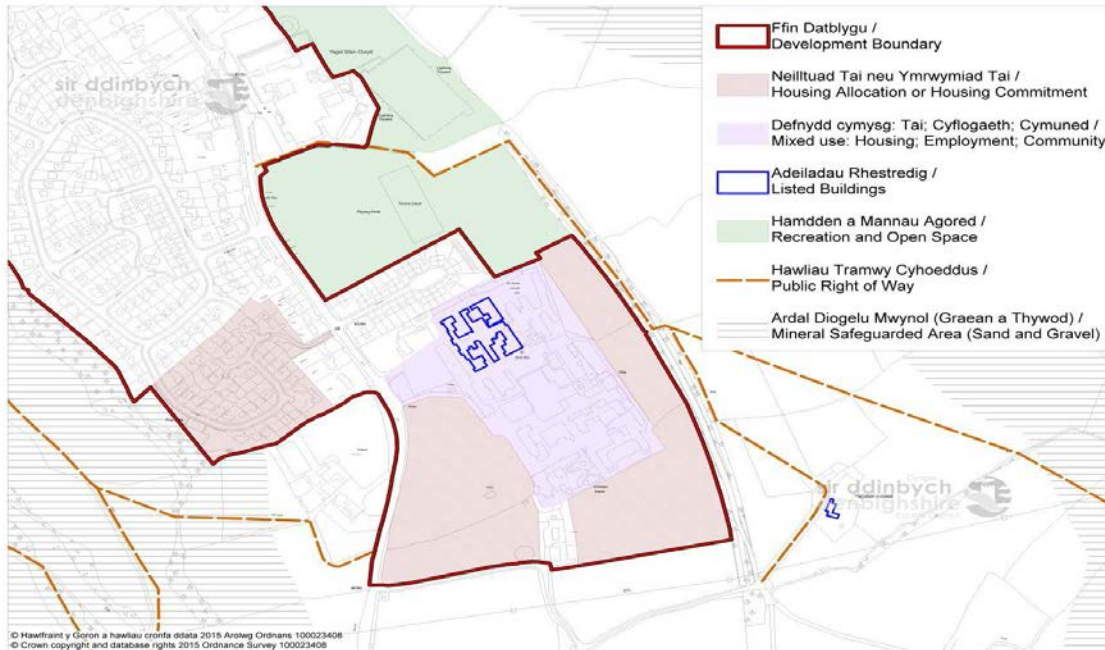
- 3.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar ymyl de-orllewinol Llanelwy ac wedi ei amgylchynu gan gaeau agored i'r de a'r dwyrain. Mae rhan fach o derfyn gogleddol y safle yn ffinio â'r caeau chwarae sy'n gysylltiedig ag Ysgol Glan Clwyd. Mae terfyn gorllewinol y safle yn cael ei ddiffinio gan yr A525. Mae terfyn gogleddol y safle yn ffinio â Hosbis Sant Cyndeyrn, pencadlys Ymddiriedolaeth GIG Gwasanaethau Ambiwlans Cymru a hen Ysbyty HM Stanley.
- 3.3 Dangosir y safle ar fap cynigion y CDLI fel dau ddyraniad preswyl wedi'u gwahanu gan ffermdy ac adeiladau cysylltiedig sydd o fewn y terfyn datblygu cysylltiedig ond heb ei ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl. Mae'r safleoedd a neilltuwyd yn safleoedd maes glas a ddefnyddir ar hyn o bryd ar gyfer pori. Rhagwelir y bydd y ddau ddyraniad, gan gynnwys yr adeiladau presennol sydd heb eu dyrannu, yn cael eu cyflwyno fel un datblygiad cynhwysfawr ac yn cael eu trin fel hynny at ddibenion y briff datblygu safle hwn. Cyfanswm arwynebedd y briff datblygu safle yw tua 6 hecтар.
- 3.4 Ar adeg cyhoeddi, mae ardal o'r safle a ddyrannwyd i'r ffin ddwyreiniol wedi cael caniatâd cynllunio fel rhan o ailddatblygu hen safle Ysbyty HM Stanley. Mae'r ardal hon yn cyfateb i tua 1.1ha a dylid cymryd hyn i ystyriaeth mewn unrhyw gynig datblygu ar gyfer gweddill y safle.

4. Polisi Cynllunio

- 4.1 Mae Ffigur 2 yn dangos y polisiau cynllunio lleol mewn perthynas â'r safle. Mae map cynigion y CDLI ar gyfer Llanelwy yn rhoi trosolwg

o'r ardal ehangach.

Ffigur 2: Polisiâu cynllunio lleol mewn perthynas â'r safle.



- 4.2 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol 2006-2021 (CDLI) Sir Ddinbych ym mis Mehefin 2013, ac mae'n cynnwys sawl polisi lleol sy'n berthnasol i gynigion datblygu ar y safle hwn. Rhestrir y polisiâu allweddol isod, er y gallai eraill hefyd fod yn berthnasol i'r cais yn dibynnu ar natur y datblygiad arfaethedig.
- 4.3 *Polisi PNU 1 CDLI - Datblygu Cynaliadwy a Dylunio o Safon Dda:* Mae'r safle wedi'i leoli o fewn terfyn datblygu Llanelwy, ac fe'i dyrannwyd yn bennaf ar gyfer tai, gyda chyfran fach (adeiladau fferm presennol) heb eu dyrannu ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Felly, mae'r egwyddor o ddatblygu, ac yn benodol datblygiad tai, ar y safle wedi ei sefydlu yn amodol ar ba mor dderbyniol yw'r manylion dylunio a amlinellir yn Adrannau 5 a 6..

4.4 Dylai cynigion datblygu geisio codi safonau dylunio o ran yr amgylchedd adeiledig a sicrhau'r amgylchedd gorau drwy ddylunio tirwedd. Mae Polisi PNU 1 yn amlinellu'r meini prawf dylunio cyffredinol y dylai cynigion datblygu fewn ffiniau datblygu gwrdd â nhw. Dylai ymgeiswyr ystyried y materion dylunio canlynol (nid yw'r rhestr yn gynhwysfawr o gwbl): uchder yr adeiladau, maint, dwysedd y datblygiad, nifer yr adeiladau, dyluniad y safle, effaith ar y rhwydwaith hawliau tramwy ehangach, trefniadau gwaredu gwastraff/ailgylchu, drychiad adeiladau, systemau draenio cynaliadwy, nodweddion tirwedd gwyrdd a deunydd adeiladu sy'n cyd-fynd â'r ardal gerllaw. Mae *Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio* yn datgan bod dylunio da yn fwy na bod yn ddeniadol yn weledol. Mae dylunio da yn cynnwys mynediad, cymeriad, diogelwch cymunedol, cynaliadwyedd amgylcheddol a symudiad. Bydd yn ofynnol i gynigion datblygu weithredu'r amcanion dylunio da hyn. Amlinellir egwyddorion dylunio pellach yn adrannau 5 a 6.

Ffigur 3: 5 amcan dylunio da (Nodyn Cyngor Technegol 12, Llywodraeth Cymru, 2014)



Mae gwerthuso'r cyd-destun lleol yn bwysig o ran nodi a deall patrwm datblygu hanesyddol Llanelwy. Gallai hyn gynnwys: dwysedd adeiladau, mathau o ddatblygiadau a phensaernïaeth; llinellau adeiladau, toeau a strydoedd; golygfeydd allweddol ac eilaidd; gofodau agored pwysig; a llinellau toeau a simneiau.

4.5 *Polisi CDLI CCC1 - Strategaeth Dwf ar gyfer Sir Ddinbych:* Mae'r rhan fwyaf o'r safle wedi ei ddyrannu ar gyfer tai yn y CDLI. Mae nifer dangosol o 201 o unedau tai wedi'u cynnwys yn y cynllun. Mae'r ffigur hwn yn adlewyrchu datblygu 35 annedd fesul hectar yn seiliedig ar arwynebedd gros y safle a ddyrannwyd. Fodd bynnag, dylai'r safle gynnwys clustogfa o amgylch safle'r hosbis gyfagos sy'n debygol o gael effaith ar nifer llawn yr unedau y mae'n bosibl eu darparu ar y safle. Dylid cyfiawnhau nifer yr unedau arfaethedig ar y safle yn unol â pholisi PNU 1 os yw'r dwysedd yn gostwng i fod yn llai na'r 35 annedd fesul hectar a nodir yn y polisi.

4.6 *Polisi CDLI CCC 3, Sicrhau Cyfraniadau Isadeiledd yn sgil Datblygu.* Mae'r polisi hwn yn nodi y bydd disgwyl i ddatblygiad gyfrannu at ddarparu isadeiledd i gwrdd â gofynion isadeiledd cymdeithasol, economaidd, ffisegol a/neu amgylcheddol ychwanegol sy'n deillio o'r datblygiad. Mae'r polisi yn rhestru 5 blaenoriaeth, ac yn nodi y bydd y tai'n amrywio gan ddibynnu ar natur a lleoliad y datblygiad. Mae gwella ansawdd adeiladau ysgolion a pherfformiad mewn addysg yn flaenoriaeth gorfforaethol allweddol a amlinellwyd yng Nghynllun Corfforaethol Sir Ddinbych. Ynghyd â thai fforddiadwy, cyfleusterau cludiant cynaliadwy a mannau agored ar y safle, gofynnir am gyfraniadau i ddarpariaeth addysg hefyd. Trafodir gofynion addysg ymhellach yn adran 5 ac Atodiad 1 y ddogfen hon. Mae Polisi BSC 1 hefyd yn nodi'r gofyniad i ddarparu ystod o dai o wahanol fathau, maint a daliadaeth i adlewyrchu'r angen a galw lleol. Mae'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol yn darparu manylion pellach am ardaloedd unigol yn y Sir.

4.7 *Polisi CDLI CCC 4, Tai Fforddiadwy:* Mae'r polisi hwn yn datgan bod

disgwyl i bob datblygiad o 3 uned breswyl neu fwy ddarparu o leiaf 10% o dai fforddiadwy ar y safle ar gyfer datblygiadau o 10 neu fwy o unedau preswyl. Mae'r polisi'n caniatáu i ganran y tai fforddiadwy gynyddu os bydd prisiau gwerthu tai yn cynyddu 10% yn uwch na data pris gwerthu 2009. Mae Diweddariad ynghylch Angen, Galw a Fforddiadwyedd Tai 2010 (Prifysgol Glyndŵr) yn dangos bod yna alw am eiddo 2 a 3 ystafell wely fforddiadwy yn yr ardal, gyda phwyslais ar eiddo rhent cymdeithasol a chanolradd. Byddai'n rhaid i'r holl dai gael eu dylunio yn unol â gofynion lle a amlinellir yn CCA Safonau Gofod Preswyl (2013), ac yn y Gofynion Ansawdd Dylunio a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru (2005) ar gyfer tai fforddiadwy lle defnyddiwyd Grant Tai Cymdeithasol. Ceir arweiniad pellach ar y pwnc hwn hefyd yn CCA Tai Fforddiadwy'r Cyngor (2014).

- 4.8 *Polisi PNU 5 – Yr Iaith Gymraeg a gwead cymdeithasol a diwylliannol cymunedau* Mae'r polisi hwn yn gofyn am asesiad manwl ar ffurf "Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol" i fynd gyda chais cynllunio ym mhob anheddiad ble bo datblygiadau ar raddfa fwy. Bydd y datblygiad hwn yn uwch na'r trothwy o 20 uned breswyl. Ceir arweiniad pellach ar y pwnc hwn yn CCA Cynllunio ac Iaith Gymraeg y Cyngor (2014).
- 4.9 *Polisi CDLI CCC 11 - Hamdden a mannau agored* Mae'r polisi hwn yn ceisio sicrhau bod y safon sirol ofynnol o 2.4 hectar o fannau agored am bob 1,000 o'r boblogaeth yn cael ei weithredu i gynigion datblygu, fel y nodir yn Nhabl 1. Dylai cynigion datblygu ar gyfer y safle hwn ddarparu man agored ar y safle. Fesul annedd, mae hyn yn cyfateb i 48 metr sgwâr o fannau hamdden/chwaraeon a 24 metr sgwâr o fannau chwarae ag offer i blant a mannau anffurfiol. Rhaid i ddatblygwyr sicrhau, a dangos, hefyd, bod trefniadau cynnal a chadw yn eu lle ar gyfer y mannau hamdden a'r mannau agored a ddarperir. Dylid rhagweld na fydd y Cyngor yn cymryd cyfrifoldeb am y mannau agored, a'r gwaith cynnal a chadw parhaus, ar y safle hwn.

Tabl 1: Safonau 'meincnod' Meysydd Chwarae, a nodir ym mholisi'r CDLI CCC 11

Math o Fannau Agored	Safon
Chwaraeon awyr agored gan gynnwys Caeau Chwarae	1.6 hectar / 1000 o bobl
Man chwarae gydag offer i blant	0.25 hectar / 1,000 o bobl
Mannau Anffurfiol i Blant	0.55 hectar / 1.000 o bobl
Cyffredinol	2.4 hectar / 1,000 o bobl

- 4.10 *Polisi GEH 1 - Ardaloedd o bwysigrwydd allweddol:* Mae'r polisi hwn yn ceisio gwarchod ardaloedd o bwysigrwydd lleol neu genedlaethol o effeithiau andwyol a achosir gan ddatblygiad. Mae hyn yn cynnwys tir neu adeiladau sydd â dynodiadau lleol / cenedlaethol, safleoedd cadwraeth natur, safleoedd o dirwedd/gwerth bioamrywiaeth a threftadaeth adeiledig. Dylai unrhyw ddatblygiad sy'n effeithio ar ardal o'r fath gynnal a, lle bo modd, gwella gwerth a nodweddion y safle. Mae'r safle wedi ei leoli yn agos at adeilad rhestredig a bydd yn rhaid i unrhyw gynigion barchu hyn. Mae pennod 6 *Polisi Cynllunio Cymru* yn tynnu sylw at yr angen i gadw neu wella adeiladau rhestredig a'u lleoliadau. *Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol. Mae Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth*, yn darparu canllawiau ychwanegol ar ddatblygiadau sy'n effeithio ar leoliad adeilad rhestredig.
- 4.11 *Polisi GEH 5 - Cadwraeth adnoddau naturiol:* Bydd yn rhaid i gynigion datblygu, a allai gael effaith ar gynefinoedd a rhywogaethau a warchodir, gynnwys datganiad bioamrywiaeth. Lle bo manteision cyffredinol datblygiad yn drech na budd cadwraeth safle natur a warchodir yn lleol, dylai mesurau lliniaru a gwella yn neu gerllaw'r safleoedd hyn fod yn rhan annatod o'r cynllun. Ceir rhagor o wybodaeth mewn perthynas â materion bioamrywiaeth mewn cysylltiad â'r safle yn Adran 5.
- 4.12 *Polisi GEH 6 - Rheoli dŵr:* Bydd yn ofynnol i bob datblygiad ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr a dileu neu leihau dŵr wyneb ffo, lle bo hynny'n

ymarferol. Mae'r polisi hwn hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw gynigion sy'n fwy na 1,000 metr sgwâr neu 10 annedd i gynnwys Datganiad Cadwraeth Dŵr. Felly, bydd angen Datganiad ochr yn ochr ag unrhyw gynigion datblygu ar gyfer y safle hwn. Amlinellir cefnogaeth i'r dull System Draenio Cynaliadwy o reoli dŵr wyneb ym mharagraff 8.2 o *Nodyn Cyngor Technegol 15: 'Datblygu a Pherygl o Lifogydd'*. Mae hyn yn nodi y gall System Draenio Cynaliadwy wneud gwaith pwysig wrth reoli dŵr ffo o safle a dylid eu rhoi ar waith, lle bynnag y byddant yn effeithiol, ar bob cais am ddatblygiad newydd, heb ystyried ym mha barth y maent wedi eu lleoli ynddo'. Yn ogystal, mae Dogfen Gymeradwy Rhan H Rheoliadau Adeiladu 2000 yn nodi, pan ei bod yn ymarferol, mai'r dewis cyntaf ar gyfer gwaredu dŵr wyneb yw systemau draenio cynaliadwy.

4.13 *Polisi SHC 2 - Darparu cyfleusterau cludiant cynaliadwy:* Gall cynigion datblygu arwain at yr angen i gyflwyno gwelliannau i isadeiledd cludiant cyhoeddus, cerdded neu feicio. Mewn achosion o'r fath, mae'r polisi hwn yn gofyn i gynigion ymgorffori neu gyfrannu at gost eu darparu. Gallai hyn gynnwys gwelliannau i gynhwysedd neu gysylltiad â'r rhwydwaith beicio, darparu cysylltiadau cerdded a beicio gyda chyfleusterau cludiant cyhoeddus a gwella gwasanaethau cludiant cyhoeddus. Dylai cynigion datblygu ar gyfer y safle hwn hefyd sicrhau cysylltiad â llwybrau troed, troedffyrdd a Hawliau Tramwy Cyhoeddus cyfagos.

4.14 *Polisi SHC 3 - Safonau Parcio:* Mae'r polisi hwn yn ceisio sicrhau bod mannau parcio priodol ar gyfer ceir a beiciau yn cael eu darparu fel rhan o gynigion datblygu. Bydd yr ardal o amgylch o ran mynediad ac argaeledd cludiant cyhoeddus, dwysedd poblogaeth, argaeledd lleoedd parcio, ac a oes mathau eraill o gludiant ar gael yn cael eu hystyried fel rhan o unrhyw gynnig. Ceir arweiniad pellach ar y pwnc hwn yn CCA Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd y Cyngor (2014).

5. Arfarniad Safle a Gofynion

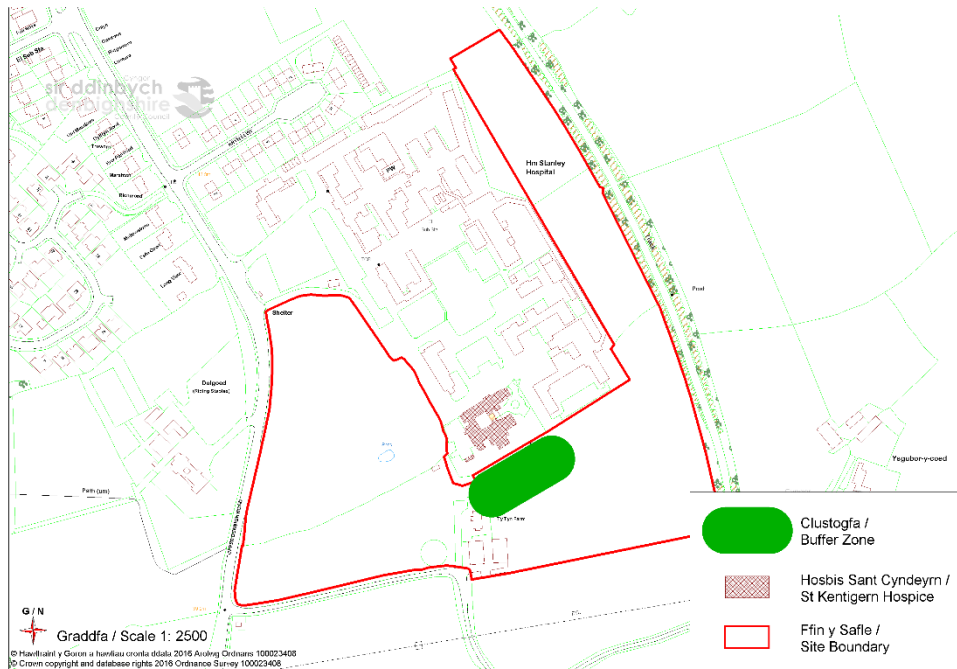
5.1 Mae'r adran hon yn nodi'r cyfyngiadau safle hysbys y dylai unrhyw gais cynllunio fynd i'r afael â nhw.

5.2 Coed, Tirlunio a Mannau Agored

Mae gan y safle nodweddion terfyn pwysig, yn bennaf ffensys stad, coed aeddfed a gwrychoedd, y dylid eu cadw cyn belled a bo modd. Mae cymeriad gwledig iawn i'r lôn i'r de o'r safle, sy'n arwain at ffermdy rhestredig ac yn bwysig yn ei leoliad. Dylid ystyried golygfeydd allweddol i mewn i'r safle o'r adeiladau rhestredig gerllaw, fel y dylai golygfeydd o'r safle tuag at Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy. Dylai Cynllun y safle a dyluniad adeiladau fanteisio ar unrhyw gymeriad neu nodweddion tirwedd amlwg, ac adlewyrchu natur wledig 'ymyl anheddiad' y safle. Bydd hyn yn bwysig, yn enwedig i'r de o'r safle lle bydd tirlunio yn dyngedfennol, o ran sicrhau integreiddiad llwyddiannus gyda'r wlad o amgylch. Nid oes unrhyw Orchmynton Diogelu Coed ar y safle.

5.3 Disgwylir y bydd unrhyw gynnig datblygu yn darparu man agored ar y safle. Dylai darpariaeth mannau agored fod yn hygyrch i bawb ac yn cysylltu'n dda â hawliau tramwy cyhoeddus presennol. Bydd angen clustogfa wedi'i thirlunio (y mae'n rhaid iddi aros heb ei datblygu) o gwmpas Hosbis Sant Cyndeyrn fel rhan o unrhyw gynnig. Dylid cytuno ar fanylion am natur a maint y glustogfa gyda'r hosbis a'i ddarparu fel rhan o unrhyw gais cynllunio. Mae'r angen i ddarparu'r glustogfa yn ychwanegol at y gofyniad am fannau agored fel rhan o'r datblygiad hwn. Ni ddylai'r glustogfa gael ei bwriadu at ddefnydd y cyhoedd neu hamdden ac ni fydd yn cael ei chynnwys wrth gyfrifo gofynion mannau agored ar gyfer y safle. Dylai'r datblygwr sicrhau bod trefniadau cynnal a chadw yn eu lle ar gyfer y mannau agored/ ardaloedd hamdden a'r glustogfa. Rhaid darparu manylion y trefniadau hyn fel rhan o unrhyw gais cynllunio.

Ffigur 4: Parth clustogi dangosol



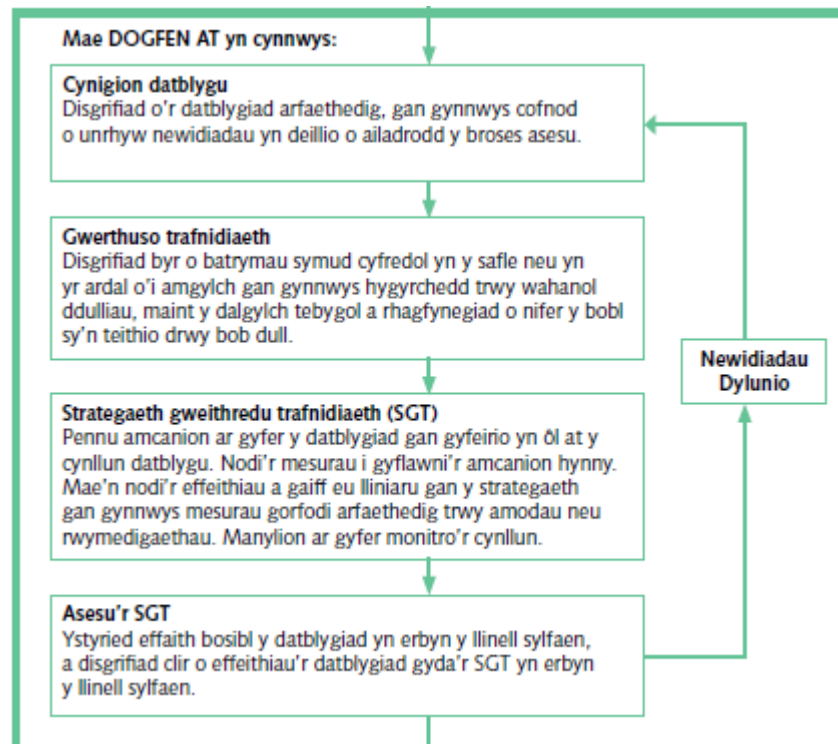
5.4 Bioamrywiaeth

Mae'r safle'n cynnwys nodweddion, gan gynnwys pwll, coed aeddfed a gwrychoedd, sydd o werth bioamrywiaeth, gan gynnwys rhywogaethau a warchodir. Dylid cynnal nodweddion o'r fath a'u hymgorffori yn nyluniad y safle a dylid cymryd gofal i sicrhau nad yw gwrychoedd a choed yn cael eu hamlygu. Gwyddom fod madfallod dŵr cribog yn yr ardal ac y gallent fod yn defnyddio'r safle. Rhai o'r rhywogaethau eraill posibl ar y safle yw ystumod ac adar sy'n nythu. Bydd angen arolygon ecolegol i gyd-fynd ag unrhyw gais cynllunio, yn cynnwys astudiaeth desg (gan gynnwys chwiliad data o Cofnod), arolwg cynefinoedd cam 1 estynedig, arolygon ystumod ar unrhyw goed y bwriedir eu torri i lawr ac arolygon madfallod dŵr cribog. Dylai ecolegydd profiadol gynnal yr arolygon gan ddilyn canllawiau arfer gorau a dylai fod yn sail i gynllun y safle a gofynion dylunio. Dylid cyflwyno canlyniadau'r arolygon, ynghyd â mesurau osgoi, lliniaru a digolledu (fel y bo'n briodol) gydag unrhyw gais cynllunio.

5.5 Mynediad a Symudiadau

Bydd angen Asesiad Cludiant ar unrhyw gynnis datblygu yn unol â pholisi Parchu Nodweddion Unigryw 1, maen prawf vii) a gan fod disgwyl i nifer yr anheddau fod yn uwch na 100 tŷ (Polisi Cynllunio Cymru adran 8.7.2), dylai'r Asesiad Cludiant nodi sut y byddai'r cynnis datblygu yn lliniaru effaith cludiant trwy ddylunio ac amodau cynllunio neu rwymedigaethau. Mae Ffigur 4 (isod) yn amlinellu cynnwys nodweddiadol Asesiad Cludiant. Byddai angen Asesiad Cludiant pe bai ceisiadau cynllunio yn cael eu cyflwyno ar wahân ar gyfer y ddau safle a ddyrannwyd. Mewn achos o'r fath, dylai'r asesiad ystyried y safle cyfagos a pheidio ag atal ei ddatblygu. Byddai hyn yn cynnwys asesu effaith gyfunol y ddau safle pan gânt eu cwblhau (ar ystod o ddwyseddau tai) ar y rhwydwaith priffyrdd lleol. Mae Polisi Cynllunio Cymru Adran 8.7.2 ac Atodiad D *Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant* yn rhoi arweiniad pellach ar Asesiadau Cludiant

Ffigwr 45: Cynnwys arferol Aseiad Cludiant (Nodyn Cyngor Technegol 18 'Cludiant', Llywodraeth Cymru, 2007)




5.6 Bydd y Cyngor yn disgwyl i gynigion datblygu integreiddio gyda'r safle ail-ddatblygu cyfagos (hen Ysbyty HM Stanley), a'r ardal ehangach, trwy ddylunio a mynediad. Dylai'r cynigion hefyd alluogi'r safle i gael ei wasanaethu gan ddau bwynt mynediad i gerbydau o'r A525, er mwyn darparu llwybr drwy'r safle. Byddwn yn annog yn erbyn cynigion sydd â mynedfa unigol i gerbydau yn arwain at effaith 'lôn pen-gaead'. Os bwriedir defnyddio mynedfa bresennol yr ysbyty o'r A525 fel mynedfa i'r safle ar gyfer cerbydau, bydd angen aseiad cludiant sy'n dangos gallu'r gyffordd hon i ymdopi. Dylid trafod trefniadau mynediad a gwaith i wella'r ffyrdd gydag Adran Priffyrdd y Cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio.

- 5.7 Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor 'Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd' yn rhannu'r Sir yn ddau barth parcio (yn seiliedig ar ardaloedd trefol a gwledig) wrth osod ein gofynion. Mae'r safle wedi ei leoli ym mharth parcio 1 (ardal drefol ac anheddu a ddyrannwyd yn y CDLI). Felly bydd y gofynion parcio yn adran 6.13 y CCA yn berthnasol. Rhai o'r pynciau perthnasol eraill yn y CCA yw'r gofynion mynediad ar gyfer pobl anabl, safonau parcio beiciau, safonau parcio beiciau modur a thirlunio.
- 5.8 Dylai ymgorffori llwybrau cerdded a beicio fod yn nodwedd o unrhyw gynnig datblygu er mwyn darparu mynediad da i bob rhan o'r safle a thuag at ganol y dref. Dylai cynllun arfaethedig y safle gyd-fynd â (a gwella) llwybrau cerdded presennol ac annog cerdded. Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus yn syth i'r dwyrain o ran o'r safle, y mae'n rhaid ei gynnal a'i gadw ac archwilio'r potensial i'w wella Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus pellach i'r gorllewin o'r safle, sy'n cael ei wahanu gan yr A525, a dylid archwilio cyfleoedd i wella cysylltedd trwy'r safle.
- 5.9 Mae nifer o amwynderau lleol (ysgol uwchradd, siop hwylus, ysgol gynradd, stryd fawr, man chwarae) o fewn 2km i'r safle ac mae felly'n rhoi cyfle i ddisodli teithiau car gyda theithiau cerdded (adran 4.4.1 y '*Llawlyfr ar gyfer Strydoedd*'). Dylid dylunio'r datblygiad o fewn y safle a'r ardal gyfagos fel ei bod yn 'gymdogaeth y gellir cerdded trwyddi'. Bydd hyn yn helpu lleihau'r angen i ddefnyddio'r car ar gyfer teithiau byr, bod o fudd i fusnesau lleol a chreu manteision iechyd a lles ar gyfer y gymuned ehangach. Yn ddiweddar, creodd Sefydliad Iechyd y Byd Becyn Asesu Iechyd Economaidd (HEAT), sy'n amlinellu budd economaidd cerdded a beicio. Mae'r Asesiad Effaith ar Iechyd (HIA) yn becyn a ddefnyddir i ystyried effeithiau'r datblygiadau ar benderfynyddion ehangach iechyd a lles, ac mae arweiniad ar gael drwy ddogfen yr Uned Gymorth Asesu Effaith ar Iechyd Cymru 'Asesu'r Effaith ar Iechyd: Canllaw ymarferol'. Nid yw cynnal Asesiad Effaith ar Iechyd yn ofyniad statudol, fodd bynnag, anogir unrhyw gais i gydnabod manteision dyluniad datblygiad sy'n cyfrannu at iechyd dynol.
- 5.10 Dylid gweithredu Egwyddorion o'r Llawlyfr ar gyfer Strydoedd (2007) yn nyluniad y cais datblygu. Mae hyn yn golygu rhoi blaenoriaeth dylunio i

gerddwyr fel y dangosir yn Nhabl 2 isod. Cadarnheir yr ymagwedd hon ym Mholisi Cynllunio Cymru (paragraff 8.1.3) ynghyd â'r angen i hyrwyddo cerdded, beicio a gwella mynediad i gludiant cyhoeddus, siopau a chyfleusterau lleol (Polisi Cynllunio Cymru paragraff 8.1.4 a Nodyn Cyngor Technegol 18 'Cludiant' paragraff 3.6). Mae'n rhaid i gynigion datblygu ddangos sut maent yn berthnasol i unrhyw lwybrau lleol a grëwyd neu a gynlluniwyd yn yr ardal o ganlyniad i Ddeddf Teithio Egniol (Cymru) 2013.

Tabl 2: Hierarchaeth Defnyddwyr (Llawlyfr Strydoedd, Yr Adran Gludiant, 2007)

Consider first  Consider last	Pedestrians
	Cyclists
	Public transport users
	Specialist service vehicles (e.g. emergency services, waste, etc.)
	Other motor traffic

5.11 Yn unol â pholisi Parchu Nodweddion Unigryw 1, dylai'r cynnig datblygu sicrhau mynediad diogel a hwylus i bobl anabl, cerddwyr a beicwyr. Wrth gynllunio mynediad, mae polisi cynllunio cenedlaethol yn nodi y dylid ystyried yr holl bobl y gallai'r datblygiad effeithio arnynt. Mae hyn yn cynnwys pob grŵp oedran ar draws y gymdeithas a phobl â nam ar y synhwyrau ac anawsterau dysgu. Mae Nodyn Cyngor Technegol 12 'Dylunio' yn rhoi canllawiau pellach ar fynediad cynhwysol. Mae Adran 7 CCA y Cyngor 'Gofynion Parcio mewn Datblygiadau Newydd' yn amlinellu gofynion mynediad ar gyfer pobl anabl.

5.12 Halogiad

Yn seiliedig ar y cofnodion, nid yw'r Cyngor yn ymwybodol o unrhyw halogiad hanesyddol sy'n effeithio ar y safle.

5.13 Archeoleg

Nid oes unrhyw gofnodion o ddiddordeb archeolegol hysbys ar y safle ond ni chynhaliwyd unrhyw ymchwiliad yn yr ardal hon. Oherwydd maint y safle, ni ellir diystyru'n llwyr na fu unrhyw weithgarwch archeolegol yn yr ardal. Dylid cyflwyno unrhyw gais gydag asesiad desg ac, os oes angen, arolygon geoffisegol. Cynghorir datblygwyr i gysylltu ag Archeolegydd y Sir i gael arweiniad pellach.

5.14 Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant

Cofnododd Cyfrifiad 2011 fod 26% o boblogaeth ward etholiadol Dwyrain Llanelwy yn siaradwyr Cymraeg ac 20% o ward Gorllewin Llanelwy, o'i gymharu â chyfartaledd y Sir o 24.6%. Bydd angen "Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol" i gyd-fynd ag unrhyw gais cynllunio. Dylai cynigion datblygu geisio defnyddio enwau Cymraeg sy'n berthnasol yn lleol ar gyfer strydoedd a'r datblygiad yn ei gyfanrwydd fan lleiaf.

5.15 Addysg

Byddai datblygu'r safleoedd yn creu galw ychwanegol ar gyfleusterau addysg cyfagos. Yr ysgolion cynradd lleol agosaf yw Ysgol Tremeirchion (cyfrwng Cymraeg), Ysgol Esgob Morgan, Ysgol Fabanod Llanelwy, Ysgol Cefn Meiriadog, Ysgol Twm o'r Nant (cyfrwng Cymraeg) ac Ysgol y Faenol. Darperir addysg uwchradd cyfrwng Cymraeg yn Ysgol Glan Clwyd, Llanelwy. Lleolir ysgolion uwchradd cyfrwng Saesneg yn Ninbych a'r Rhyl. Mae'r capasiti cyfredol a'r capasiti a ragwelir yn yr ysgolion babanod ac iau lleol yn gyfyngedig, gyda rhagolygon y bydd galw cynyddol am addysg cyfrwng Cymraeg yn yr ardal. Felly, bydd angen cyfraniad gan y datblygwr i gynyddu gallu fel rhan o unrhyw gais cynllunio. Amlinellir canllawiau pellach ynglŷn â chyfrifo'r cyfraniadau hyn yn Atodiad 1.

5.16 Topograffeg

Mae'r safle'n gymharol wastad, ac yn codi tua 5 medr o'r ffin orllewinol, ar hyd yr A525, tua'r dwyrain.

5.17 Gwasanaethau

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau'r canlynol mewn perthynas â'r safle:

Dŵr - dim problemau gyda chyflenwad.

Draeniad carthffosiaeth/dŵr budr - dim problemau gyda gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Gwaith Trin Dŵr Gwastraff - cynhwysedd cyfyngedig.

Gellir darparu cyflenwad dŵr i wasanaethu'r safle ond bydd hyn yn ei gwneud yn ofynnol i osod pibell prif gyflenwad oddi ar y safle at derfyn y safle wasanaethu'r datblygiad arfaethedig hwn. Efallai y bydd angen i'r datblygwr gyfrannu, dan Adrannau 40-41 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991, tuag at ddarparu cyflenwad dŵr newydd ar y safle ac/neu oddi ar y safle ac isadeiledd cysylltiedig. Dyma'r drefn arferol o dan ddarpariaethau gwneud cais am ddŵr Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 (fel y'i diwygiwyd). Oherwydd y gallu cyfyngedig sydd ar gael ar gyfer trin dŵr gwastraff, bydd Dŵr Cymru yn gofyn am gyfraniadau gan y datblygwyr tuag at uwchraddio'r gwaith, os bydd yr holl ddyraniadau tai yn y CDLI ar gyfer Llanelwy yn cael eu cyflwyno (ac os na fydd uwchraddio wedi'i gynnwys yng Nghynllun Rheoli Asedau Dŵr Cymru).

5.18 Amgylchedd Adeiledig

Ac eithrio ffermdy ac adeiladau amaethyddol modern, nid oes unrhyw ddatblygiad adeiledig ar y safle ond bydd yr amgylchedd adeiledig o gwmpas yn bwysig o ran hysbysu cynigion dylunio. Mae'r hosbis ac adeiladau'r ymddiriedolaeth ambiwlans yn ymyl y safle yn fodern ac o werth pensaernïol cyfyngedig. Fodd bynnag, mae'r adeilad wyrchwys rhestredig gradd II ar safle hen Ysbyty HM Stanley, ac adeiladu

cysylltiedig y Clafdy, yn nodweddion lleol pwysig. Bydd ailddatblygu hen safle Ysbyty HM Stanley yn darparu tai mewn 'arddull cynhenid pentrefol', gan ddefnyddio elfennau adeiladu traddodiadol, manylion a thriniaethau terfyn. Yn ogystal, mae'r lôn at ffin ddeheuol y safle yn arwain at adeilad rhestredig gradd II (ffermdy Ysgubor y Coed). Dylai cynigion dylunio ar gyfer y safle ddangos sut y bydd y datblygiad newydd yn ymwneud â'r nodweddion hyn ac yn integreiddio â'r safle ailddatblygu cyfagos. Ni fydd y Cyngor yn cefnogi datblygiadau sy'n amlwg yn wahanol o ran cymeriad, ac nad ydynt yn gysylltiedig, i ddatblygiadau cyfagos ac asedau treftadaeth. Mae CCA y Cyngor 'Canllaw Dylunio Datblygiad Preswyl' a'r 'Canllaw Dylunio Datblygiadau Ddeiliaid Tai' yn rhoi arweiniad pellach ar fanylion dylunio ar gyfer unrhyw gais cynllunio.

5.19 Diogelwch Cymunedol

Dylai unrhyw gynnig greu mannau cyhoeddus deniadol a diogel a llwybrau symud. Mae hyn yn cynnwys llwybrau cerdded a beicio a sicrhau cymaint â phosibl o wyliadwriaeth naturiol dros fannau cyhoeddus. Lle bo'n briodol, dylid mabwysiadu mesurau Diogelu drwy Ddylunio. Dylai dyluniad y cynllun gynnwys ffryntiadau gweithredol ar bob stryd. Bydd y dull hwn yn osgoi drychiadau a waliau gwag, sy'n lladd y strydlyn ac yn creu canfyddiad o ofod anniogel. Dylid sicrhau bod gwylidwriaeth naturiol dros fannau agored trwy orweddiad anheddau cyfagos, a drwy i anheddau cyfagos edrych drosto. Dylai datblygiad sicrhau bod anheddau yn edrych dros fannau agored a hawliau tramwy cyhoeddus ac osgoi drychiadau wal wag sy'n wynebu'r tir y cyhoedd.

5.20 Defnyddiau Cyfagos

Mae'r safle yn union gerllaw Hosbis Sant Cyndeyrn ac yn rhannu terfyn gyda gardd yr hosbis, sy'n cael ei defnyddio gan gleifion a theuluoedd. O ystyried sensitifrwydd y defnydd cyfagos, yn enwedig gofynion preifatrwydd ac amwynder, bydd y Cyngor yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw gynnig gynnwys 'clustogfa' heb unrhyw ddatblygu o amgylch yr hosbis. Dylid cyfiawnhau graddau a natur y glustogfa arfaethedig fel

rhan o unrhyw gais cynllunio a byddai'r Cyngor yn disgwyl i hyn gael ei lywio gan drafodaethau gyda chynrychiolwyr yr hosbis. Ni fydd yn dderbyniol i ddarparu manau chwarae i blant, gofod hamdden nac unrhyw fath arall o fannau agored cyhoeddus o fewn y glustogfa.

5.21 Mae'r safle hefyd yn union gerllaw pencadlys Ymddiriedolaeth Gwasanaethau Ambiwlans Cymru, sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel swyddfeydd ac mae'n rhan o ddyraniad safle hen Ysbyty HM Stanley ar gyfer defnydd cymysg preswyl, cyflogaeth a chyfleusterau cymunedol. Oherwydd lleoliad pencadlys yr Ymddiriedolaeth o fewn yr ardal ddatblygu ehangach hon (h.y. safle hen Ysbyty HM Stanley a'r ardal Briff Datblygu Safle), bydd y Cyngor yn disgwyl i unrhyw gynigion datblygu ganiatáu ar gyfer unrhyw waith yn y dyfodol i ailddatblygu safle'r Ymddiriedolaeth, trwy osodiad, dyluniad a mynediad i'r safle.

5.22 Risg Llifogydd

Mae'r safle mewn Parth A ar Fap Cyngor Datblygu Llywodraeth Cymru y cyfeirir ato yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd, lle ystyrir bod y risg o lifogydd afon neu arfordirol / y llanw yn fach iawn neu ddim yn bodoli o gwbl. Mae Map Llifogydd diweddaraf Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer Dŵr Wyneb yn nodi ardal fechan i'r gogledd o'r safle lle mae perygl o lifogydd dŵr wyneb. Er mwyn lleihau'r risg, byddai'n ofynnol i'r cynnig leihau dŵr ffo er mwyn cynnal neu leihau trethi cyn datblygu.

5.23 Gwyddom fod gollyngiadau dŵr wyneb wedi cael eu cyfyngu ar y safle cyfagos (hen Ysbyty HM Stanley) oherwydd capasiti'r cwrs dŵr cyfagos. Dylai trefniadau ar gyfer rhyddhau dŵr wyneb lywio gosodiad a dyluniad y safle a dylid cytuno arno gyda Dŵr Cymru cyn cyflwyno unrhyw gais cynllunio.

5.24 Dylid ystyried defnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy ynghyd ag atebion dylunio eraill. Dylid cyflwyno manylion mabwysiadu a rheolaeth

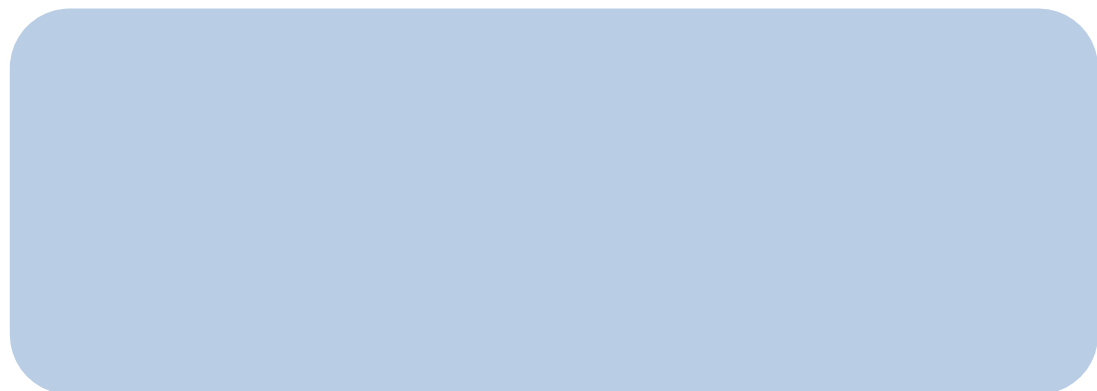
ar gyfer systemau draenio cynaliadwy arfaethedig hefyd er mwyn sicrhau bod y cynllun/systemau yn aros yn effeithiol ar gyfer oes y datblygiad.

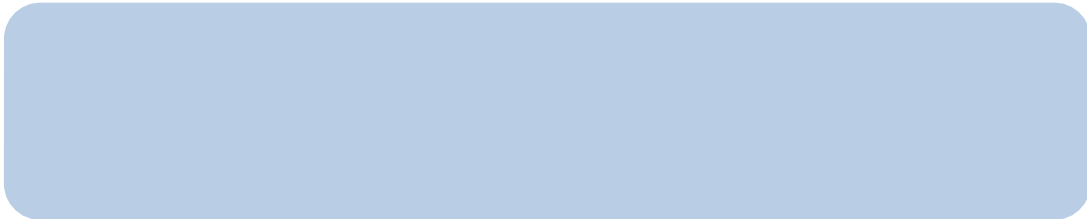
5.25 Adeiladu

Bydd y Cyngor yn gofyn am 'Gynllun Adeiladu' gydag unrhyw geisiadau cynllunio, sy'n cynnwys materion megis oriau gwaith ar y safle, llwybrau mynediad adeiladu, darparu deunyddiau, sŵn, llwch ac aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladu a chyflwyniad graddol y datblygiad.

6. Egwyddorion Dylunio

- 6.1 Yn dilyn y disgrifiad o'r safle a'r cyfyngiadau a amlinellwyd uchod, mae'r adran hon yn nodi'r egwyddorion dylunio y byddai'n rhaid i unrhyw gynnis eu cyflawni:





7. Ystyriaethau Pellach

7.1 Ymgynghori

Wrth ysgrifennu'r ddogfen hon, nid oes gofyniad statudol i gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio gydag ymgynghorwyr allweddol a'r gymuned leol.

Fodd bynnag, anogir yn bendant bod unrhyw ymgeisydd yn ymgysylltu â'r gymuned gyfagos, aelodau ward lleol a'r Cyngor Dinas/Tref/Cymuned.

Darperir cysylltiadau allweddol o fewn Cyngor Sir Ddinbych yn Adran 8 a dylid ymgysylltu â nhw cyn cyflwyno unrhyw gais cynllunio. Dylai unrhyw sylwadau a ddarperir yn y broses cyn cyflwyno cais cynllunio hysbysu dyluniad y cynnig.

7.2 Asesiad o Effaith ar yr Amgylchedd

Cynghorir ymgeiswyr i ganfod a yw eu cais cynllunio yn cydymffurfio â Rheoliadau Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999 ac, felly, yn 'ddatblygiad Asesu Effaith Amgylcheddol'. Rhaid i bob cynnig sydd wedi'i gynnwys yn

Atodlen 1 y rheoliadau fod yn destun Asesiad Effaith Amgylcheddol, ond nid oes rheidrwydd i Asesu Effaith Amgylcheddol cynigion yn Atodlen 2 gan ddibynnu ar ganlyniad yr ymarfer sgrinio Asesu Effaith Amgylcheddol. Darperir rhagor o arweiniad yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 11/99 ('Asesiad Effaith Amgylcheddol').

7.3 Gofynion Dilysu

Bydd angen y dogfennau canlynol i gyd-fynd ag unrhyw gais cynllunio:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Arolwg ac Adroddiad Bioamrywiaeth
- Arolwg Coed
- Asesiad Cludiant
- Datganiad Cadwraeth Dŵr
- Asesiad Effaith Gymunedol ac Ieithyddol

8. Cysylltiadau

Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd,
Rheoli Datblygu Caledfryn
Ffordd y Ffair, Dinbych
LL16 3RJ

Rhif ffôn: 01824 706727
E-bost:
planning@denbighshire.gov.uk

Cyngor Sir Ddinbych
Priffyrdd a Gwasanaethau
Amgylcheddol,

Cyngor Sir Ddinbych
Cynllunio a Gwarchod y
Cyhoedd, Cynllunio Strategol a
Thai Caledfryn
Ffordd y Ffair,
Dinbych
LL16 3RJ

Rhif ffôn: 01824 706916
E-bost: cdll@sirddinbych.gov.uk

Cyngor Sir Ddinbych
Archeolegydd y Sir, Adran Priffyrdd a
Chludiant,

Adran Priffyrdd a Chludiant,
Caledfryn,
Ffordd y Ffair,
Dinbych
LL16 3RJ

Ffôn: 01824 706882

E-bost: priffyrdd@sirddinbych.gov.uk

Gwasanaethau Cefn Gwlad Parc
Gwledig Loggerheads
Ffordd Rhuthun,
Ger Yr Wyddgrug,
CH7 5LH

Ffôn: 01352 811029

E-bost: cefngwlad@sirddinbych.gov.uk

Atodiad 1

Canllawiau ar Gyfraniadau i Addysg

1. Cynllunio Addysg yn Sir Ddinbych

- 1.1 Mae Cyngor Sir Ddinbych, fel pob Awdurdod Lleol arall yng Nghymru, wrthi'n adolygu ei ysgolion fel rhan o'n hymrwymiad i foderneiddio addysg a sicrhau bod ein hysgolion yn darparu'r amgylchedd dysgu gorau posibl. Yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru, mae'n ofynnol i Sir Ddinbych ddarparu'r nifer cywir o lefydd, o'r math cywir yn y lleoliad cywir.
- 1.2 Oherwydd natur ddaearyddol Sir Ddinbych, mae rhai ardaloedd, yn bennaf yn ne'r Sir sydd â lleoedd gwag sylweddol ac mewn ardaloedd eraill, yn bennaf yn y gogledd, maent yn wynebu problemau capasiti sylweddol. Mae Polisi Derbyn Cyngor Sir Ddinbych yn rhoi dewis i rieni os oes digon o leoedd ar gael. Mewn rhai achosion, nid yw 'lleoedd gwag' mewn ysgol yn cyfateb i gapasiti yn yr ysgol oherwydd bod y lleoedd hyn wedi'u cyfyngu i rai grwpiau blwyddyn penodol.
- 1.3 Gellir defnyddio cyfraniadau ar gyfer y canlynol;
- Darparu ystafelloedd dosbarth newydd ar gyfer y cynnydd mewn lleoedd disgyblion mewn ysgolion presennol;
 - Disodli a/neu wella cyfleusterau presennol yr ysgol i hwyluso cynnydd digonol mewn lleoedd i ddisgyblion;
 - Darparu tir ar gyfer ysgol newydd lle bo angen ac yn ymwneud â maint y datblygiad;
 - Darparu cyfleusterau ychwanegol (h.y. caeau chwarae) sy'n angenrheidiol oherwydd y cynnydd yn nifer y disgyblion.

2. Meini Prawf

2.1 Bydd y gofyniad ar gyfer cyfraniadau datblygwyr yn seiliedig ar y meini prawf canlynol:

- i. ~~Datblygiadau sy'n cynnwys 5 neu fwy o dai neu, lle nad yw'n absoliwt, arwynebedd safle o 0.2 hectar neu fwy.~~
- ii. ~~Bydd Cyngor Sir Ddinbych yn gofyn am gyfraniadau mewn achosion lle mae gan ysgolion lai na 5% o lleoedd dros ben ar ôl ystyried y datblygiad arfaethedig. Dylid ond ceisio cyfraniadau mewn perthynas â nifer o ddisgyblion a fyddai'n gostwng nifer y lleoedd gwag i lai na 5%, yn hytrach na chyfanswm y nifer a ddisgwylir gan y datblygiad. Byddai'r cyfraniadau yn cael eu dal gan Sir Ddinbych i ariannu gwaith yn yr ysgolion yr effeithir arnynt.~~

i. Gofynnir am gyfraniadau gan ddatblygiadau arfaethedig sy'n cynnwys 5 neu fwy o dai, neu safle ag arwynebedd o 0.2 hectar neu fwy, sydd â'r posibilrwydd o gynyddu'r galw ar ysgolion lleol. Bydd hwn ar gyfer darpariaeth gynradd ac uwchradd lle mae mater capasiti wedi cael ei amlygu gan Wasanaethau Addysg, Cyngor Sir Ddinbych. Dylid nodi nad yw lleoedd gwag o reidrwydd yn golygu nad oes digon o le yn yr ysgol honno. Efallai y bydd angen buddsoddiad i'w godi i'r safon angenrheidiol i'w wneud yn addas ar gyfer y disgyblion a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig.

iii. ii. Dim ond yr ysgolion hynny yr effeithir arnynt gan y datblygiad fydd yn cael budd y cyfraniad ariannol. Lle mae nifer o gynigion datblygu yn agos at ei gilydd a fydd, o'u cyfuno, yn golygu bod angen am gyfleusterau ychwanegol, gallai Sir Ddinbych gyfuno cyfraniadau yn ôl yr angen er mwyn negyddu yr effaith gronnus.

iv. iii. Bydd cyfraniadau a dderbynnir gan Sir Ddinbych yn cael eu cadw mewn cyfrifon sy'n derbyn llog gyda chod cyllid unigryw i'w ddefnyddio at y diben a nodir yn y rhwymedigaeth yn unig. Os nad yw'r cyfraniad hwn yn cael ei wario o fewn amserlen y cytunwyd arni, bydd y cyfraniad yn

cael ei ad-dalu gyda llog.

- v. iv. Ar gyfer cyfraniadau cynllunio, bydd y capasiti disgyblion yn cael ei gyfrifo gan gynnwys unrhyw gapasiti a gyflawnwyd drwy ddefnyddio ystafelloedd dosbarth symudol.

3. Eithriadau

3.1 Yr eithriadau i'r ddarpariaeth lleoedd ysgol fydd y math canlynol o ddatblygiad preswyl lle na fydd awdurdodau cynllunio yn gofyn am gyfraniadau:-

- Tai a gynlluniwyd yn benodol i unigolion oedrannus breswyllo ynddynt (h.y. wedi'u cyfyngu drwy amod cynllunio neu gytundeb i feddiannu gan unigolion 55 mlwydd oed neu hŷn)
- anheddau 1 ystafell wely neu fflatiau 1 ystafell wely.

4. Cyfrifo Cyfraniadau

4.1 Bydd cyfraniadau tuag at gyfleusterau ysgol ychwanegol neu well yn seiliedig ar y ffactorau canlynol:

1. Nifer yr unedau preswyl cymwys yn y datblygiad.

Bydd y polisi yn berthnasol i ddatblygiadau gyda 5 neu fwy o unedau neu dros 0.2 hectar.

2. Nifer y plant oed ysgol sy'n debygol o gael eu cynhyrchu gan bob uned breswyl.

Mae hyn yn seiliedig ar y data a gasglwyd gan awdurdodau lleol i amcangyfrif y disgyblion sy'n debyg o ddeillio o ddatblygiadau. Byddai hyn yn cynhyrchu ffigwr o 0.24 fel y lluosydd fformiwla ysgol gynradd a 0.174 fel y lluosydd fformiwla ysgol uwchradd. Bydd hyn yn cael ei adolygu gan yr awdurdod lleol.

3. Canllawiau Cost

Mae Sir Ddinbych wedi awgrymu swm o £16,000 am bob lle disgybl yn yr ysgol gynradd a swm o £15,000 am bob lle disgybl yn yr ysgol uwchradd. Mae'r costau hyn yn seiliedig ar ddatblygu ysgol gynradd 420 disgybl ac ysgol uwchradd 1500 disgybl ar ddata cost/m² gyfartalog a gyrchwyd gan y Gwasanaeth Gwybodaeth Cost Adeilad ac yn gyfredol ar chwarter 4 2013.

Enghreifftiau a weithiwyd

Disgyblion Ysgol Gynradd

Er enghraifft, os yw capasiti'r ysgol yn 240, ~~byddai 5% yn 12 disgybl felly'r sbardun ar gyfer cyfraniadau fyddai 228.~~ Ac os yw Nifer y

Disgyblion gwirioneddol yn 230

Datblygiad gydag 80 o dai $80 \times 0.24 = 19.2$ disgybl (talgrynnu i lawr i 19)

$$230 + 19 = 249$$

$$249 - 240 = 9$$

Rydym ond yn gofyn am gyfraniadau ar

gyfer 9 disgybl. $9 \times \text{£}16,000 = \text{£}144,000$

Ysgol uwchradd

Er enghraifft, os yw capasiti'r ysgol yn 1480, ~~byddai 5% yn 74 disgybl felly'r sbardun ar gyfer cyfraniadau fyddai 1406.~~ Ac os yw Nifer y

Disgyblion gwirioneddol yn 1395

Datblygiad gydag 80 o dai $80 \times 0.174 = 13.92$ o ddisgyblion (talgrynnu i fyny i 14)

$$1395 + 14 = 1409$$

$$1409 - 1406 = 5$$

Rydym ond yn gofyn am gyfraniadau ar

gyfer 5 o ddisgyblion. $5 \times \text{£}15,000 =$

$\text{£}75,000$

ATODIAD 2

DRAFT SITE DEVELOPMENT BRIEF: Land adjoining former HM Stanley hospital, St Asaph

CONSULTATION REPORT MARCH 2016

1. CONSULTATION UNDERTAKEN

1.1 Consultation on the draft Site Development Brief: Land adjoining former HM Stanley hospital, St Asaph, ran for 8 weeks from 5th October to 30th November 2015. This was a public consultation and was open for anyone to respond. The consultation included the following:

- Letters / emails were sent to contacts on the LDP database; public bodies; statutory consultees; local, regional and national organisations with an interest in the LDP; plus agents /developers, registered social landlords, statutory consultees (eg NRW, WG), relevant landowners and others with an interest in the site.
- All County Councillors notified
- All Denbighshire City, Town & Community Councils notified, together with neighbouring Counties, Town & Community Councils
- Town & Community Councils received copies of the consultation documents and response forms
- Local Council libraries and One-Stop-Shops also received hard copies of the consultation documents and response forms
- 2 drop-in events were held - one in St Asaph Youth Centre (Tuesday 20th October 2pm - 7pm) and one in St Asaph Cricket Club (Saturday 7th November 10am - 2pm). Drop-ins were attended by officers from planning policy and housing strategy. Attendees had the opportunity to put comments on maps of the site and discuss the Development Brief with officers.
- Approximately 350 leaflets advertising the consultation and drop-in events were delivered to properties in the neighbouring areas (including, but not limited to, Bryn Elwy, Bishop's Walk, Llys Dyffryn, Llys Clwyd, Llwyn Onn, Llys Alun, Llys Idris, The Paddock, Fron Haul, Ysgol Glan Clwyd, Oriel House Hotel, St Kentigern Hospice, Wales Ambulance Trust Headquarters and outlying residential properties around the site).
- Posters and leaflets were distributed to shops, cafes etc on Chester Street, High Street, The Roe and the Co-op supermarket.

ATODIAD 2

- The draft Site Development Brief was published on the Council's website, with electronic versions of the response form available to download
 - A press release was issued before the consultation period.
- 1.2 A total of 11 written responses were received and 16 comments were placed on the maps at the drop-in sessions. Representations included comments from St Asaph City Council, Natural Resources Wales, Dwr Cymru Welsh Water, Campaign for the Protection of Rural Wales and Cadw. All comments received have been logged, acknowledged and scanned. They are available to view from the Strategic Planning & Housing Team in Caledfryn. The key issues raised are summarised in Section 2 below and summaries of each comment received together with individual responses are set out in the table attached as Appendix 1.

2. SUMMARY OF KEY ISSUES RAISED

PRINCIPLE OF DEVELOPMENT

Key issues

Main concerns raised related to the need for the proposed level of housing development in St Asaph and the suitability of the local area to accommodate this growth.

- 2.1 Several of the responses objected to the principle of housing development in St Asaph generally and/or, more specifically, on the allocated sites.
- 2.2 The general level of housing growth in St Asaph was not part of this consultation but had previously been determined through the LDP preparation process, previous public consultation, LDP examination and eventual adoption of the development plan by Denbighshire County Council.
- 2.3 The principle of the allocation of the sites for housing was also not part of the consultation on the site development brief and this was made clear in all the consultation material and press releases as well as by officers at the drop in sessions. The site was consulted upon as part of the LDP preparation process and is an allocated housing site in an adopted development plan. The site development brief provides a level of detail as to constraints on the site; any contributions that will be required from the developer such as for education; affordable housing and open space and design considerations.

ATODIAD 2

HIGHWAY ISSUES

Key issues

Main concerns relate to the capacity and suitability of the existing highway network to accommodate increased traffic.

- 2.4 The principle of development in this location has been established through the Local Development Plan and included consideration of highways capacity and access issues.
- 2.5 The Site Development Brief requires any potential developer to carry out a Transport Assessment (TA) as part of any development proposal for the sites. The TA will predict the additional amount of traffic to be generated and how this will be assigned on the local network. A typical housing development of this size and location would be expected to generate an additional 110 vehicle trips during the morning peak hour. The TA will assess highway capacity and will need to propose mitigation where capacity is predicted to be exceeded.
- 2.6 Several specific concerns were raised in relation to ability of the bridge over the River Elwy to accommodate increased traffic; the impact on parking provision on the high street; and the lack of plans for a relief road/by-pass for St Asaph. Any increase in traffic flow will not impact upon the strength of the bridge as structural strength is assessed in terms of the maximum load of traffic that could be on the bridge at any one time, rather than the frequency of loading. Parking provision on the High Street will be unchanged and the increase in traffic resulting from the development is unlikely to make it more difficult for vehicles to use the existing parking spaces. There are no current plans for a relief road owing to the cost involved and lack of funding available to take such a scheme forward.

INFRASTRUCTURE CAPACITY

Key issues

Concern was expressed about the capacity of local schools, primary health care facilities and sewerage systems to accommodate the proposed levels of growth.

- 2.7 The development brief acknowledges that there is limited capacity for both English and Welsh medium education in the local area, and requires any developer to make a financial contribution towards education provision. Appendix 1 of the development brief sets out the formula for calculating the amount of contribution required.

ATODIAD 2

- 2.8 The Council is unable to directly influence health care provision in the area but is in regular liaison with Betsi Cadwalader University Health Board and local GP practices who are fully aware of all allocated housing sites in the area and the potential impact in terms of increases in patient numbers and distribution of patients.
- 2.9 Dwr Cymru Welsh Water have confirmed that there is sufficient capacity within the sewerage network and water supply. However, due to limited wastewater treatment works capacity, developer contributions may be required in the event of all housing allocations in St Asaph being delivered (and an upgrade not being included in Dwr Cymru Welsh Water's Asset Management Plan).

BIODIVERSITY

Key issues

Concerns were raised regarding the potential loss of wildlife and habitats on the sites.

- 2.10 The development brief provides guidance on issues around biodiversity on the sites (para. 5.2-5.4), including the requirement for ecological surveys, mitigation/compensation measures and the retention of existing hedgerows and trees. Several responses supported the site development brief requirements to retain the existing hedgerows, trees and pond. Reference was also made to bats and great crested newts in and around the site.

ATODIAD 2

Analysis of comments received during the consultation on the Draft Site Development Brief: Land adjoining former HM Stanley hospital, St Asaph

11 responses were received, by email and post, from individuals and organisations during the consultation period. Any late responses received have been included in the responses summary table.

From the 11 responses:

- 3 or 27% objected to the principle of development on the site
- 6 or 55% raised concerns about highways issues/impacts
- 4 or 36% raised concerns about biodiversity issues
- 5 or 45% raised concerns about local infrastructure capacity (schools, education, sewerage etc.).

Comments were also received on issues of landscape impact, hospice buffer zone and the creation of walking/cycling routes.

The table below sets out the comments that were made on the maps at the drop-in sessions:

ISSUE	NO. OF TIMES COMMENT MADE
Existing bus shelter – location?	1
Pavement needed on development side of the road	2
Highways impacts – capacity (local and high street)	2
Will 30mph speed limit be moved?	1
Car parking for any affordable homes is needed – not on-street parking	2
Important to retain oak trees, hedges and pond	1
Location of gas line	1
Capacity of schools, doctors, highway concerns	4
Energy strategy for the site – increase renewable energy production	2

Denbighshire County Council

Draft Site Development Brief: Land
adjoining former HM Stanley Hospital, St
Asaph – Consultation Report

Summaries of representation received & Council's responses

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
	<p>Mike Pender, Anwyl Construction Company Ltd.</p>	<p>The SDB does not demonstrate how conflicting LDP policy requirements will be balanced to deliver financially viable, attractive development. Specifically:</p> <p>Education - No account has been taken of the impact of education contributions on viability. The current guidance is inadequate and should be withdrawn.</p>	<p>Site development briefs provide an enhanced level of information and detail over other development sites that do not benefit from having site development briefs prepared. Developers generally have to do all of the necessary background work to assess if a site is viable and make a commercial decision whether to progress a planning application for a site, without the benefit of a brief that provides much of the needed information to inform that decision.</p> <p>The site development brief refers to a specific site allocation contained in the Plan and provides details on several LDP Policies, including infrastructure contributions. This is in line with the guidance contained in LDP Manual 2, section 7.3 on 'Supplementary Planning Guidance'. The level of education contribution required will be determined at the planning application stage when the number of dwellings proposed is known. By providing the calculation for education and other financial contributions up front in a site development brief potential developers can factor this into their site viability exercise prior to bidding for the site.</p>	<p>No changes proposed</p>

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
		<p>Transport - Transport Assessment should have been undertaken pre-LDP adoption to ensure highways capacity etc. is sufficient.</p> <p>Waste water/sewage treatment - No details have been provided on sewage treatment works capacity and any improvements required.</p> <p>Ecology – On site ecological mitigation land may be needed, which may reduce the developable area and viability of delivering the site.</p>	<p>The principles of development and residential land allocations were discussed at Plan-making stage, including highways feasibility. Assuming a typical trip rate of 0.55 per dwelling during the morning peak, this would generate approximately 110 additional vehicle trips during the peak. The TA will need to assess capacity of the site access, High Street and the mini-roundabout at the junction of the A525/B5381 and proposed mitigation measures where peak queuing is predicted to exceed 85% of practical capacity.</p> <p>Dwr Cymru Welsh Water has been involved throughout the LDP and SDB preparation processes. The draft SDB includes the latest information provided.</p> <p>Site constraints, and development requirements, are highlighted in the development brief in order to ensure developers are aware of potential costs before submitting any planning application.</p>	
	Mr Brian Dallimore	The type of houses and open space needed is a matter for the Planning Department and the Council.	Comment noted.	No changes proposed.

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
		<p>Object to development on the site, for the following reasons:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Highways – existing traffic level in/around St Asaph is chaotic, no proposal yet for a by-pass - Health care – query whether there is sufficient primary health care capacity to accommodate the development, future of the Health Board is unknown - Infrastructure – possible boundary changes and council mergers may impact on infrastructure. 	<p>The sites have been allocated for housing in the LDP, therefore the principle of development has been established and is outside the remit of this consultation.</p> <p>The TA will predict the additional amount of traffic to be generated and how this will be assigned on the local network. A typical housing development of this size and location would be expected to generate an additional 110 vehicle trips during the morning peak hour. The TA will assess highway capacity and will need to propose mitigation where capacity is predicted to be exceeded.</p> <p>The Council is in regular discussion with BCUHB and local GP practices regarding primary and secondary health provision in relation to new developments but cannot directly influence the location or size of facilities.</p> <p>Comment noted.</p>	
	Dewi Griffiths, Dwr Cymru Welsh Water	<p>Recommend minor alterations to the wording of para. 5.17:</p> <p>'Dwr Cymru Welsh Water have confirmed the following in relation to the site:</p>	Comment noted	<p>Amend para. 5.17 to read: A water supply can be provided to service the site but this will require the provision</p>

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
		<p>Water – no issues with supply Sewerage/foul drainage – no issues with the public sewerage network capacity Wastewater Treatment Works – limited capacity</p> <p>A water supply can be made available to serve this proposed development. The developer may be required to contribute, under Sections 40-41 of the Water Industry Act 1991, towards the provision of new off-site and/or on-site watermains and associated infrastructure. This is normal practice under the water requisition provisions of the Water Industry Act 1991 (as amended).</p> <p>Due to the limited capacity available for wastewater treatment, Dwr Cymru Welsh Water may require developer contributions towards upgrading of the works, should all housing allocations in the LDP for St Asaph be delivered (and in the event of an upgrade not being included in Dwr Cymru Welsh Water's Asset Management Plan).'</p>		<p>of off-site mains to be laid to the boundary of the site made available to serve this proposed development. The developer may be required to contribute, under Sections 40-41 of the Water Industry Act 1991, towards the provision of new off-site and/or on-site watermains and associated infrastructure. This is normal practice under the water requisition provisions of the Water Industry Act 1991 (as amended). Due to the limited capacity available for wastewater treatment, Dwr Cymru Welsh Water will may require developer contributions....</p>
	<p>Bryn Jones, Natural Resources Wales (NRW)</p>	<p>Welcome and support the preparation of the development brief.</p> <p>Agree with the SEA screening conclusion that the draft SDB would not be 'likely to have significant environmental effects'.</p>	<p>Comments noted.</p>	<p>Amend SEA screening (table 1) to read: Question 4 – N/A No – N/A The site has been subject to HRA screening as part of the LDP</p>

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
		<p>SEA Screening, table 1: question 4 – advise the answer should be ‘No’, not ‘N/A’. question 6 – advise the answer should be ‘Yes’, not ‘N/A’.</p> <p>Welcome the inclusion of flood risk information. Expect that any planning application for this site be supported by a Surface Water Drainage Strategy / Flood Consequences Assessment (FCA) to demonstrate that a viable means of surface water disposal can be achieved and that runoff rates and volumes will be restricted to pre-development levels. Details of adoption and management should also be submitted.</p> <p>Any planning application will need to demonstrate that it will not impact on the Favourable Conservation Status of protected species (including bats). Expect any application to include surveys and/or assessments of protected species.</p> <p>GCN are known in the area and may be using the site. Any planning application would need to be accompanied by an appropriately-timed protected species survey. Proposals for mitigation/compensation measures should be delivered where GCN are found.</p>	<p>SEA screening will be updated to reflect comments.</p> <p>Comments are reflected in the Site Development Brief (para. 5.22-5.24).</p> <p>Comments are reflected in the Site Development Brief (para. 5.4).</p> <p>Comments are reflected in the Site Development Brief (para. 5.4).</p>	<p>preparation process, concluding that significant effects are unlikely to occur.</p> <p>Question 6 – N/A Yes – N/A If adopted, the SDB will be used in the determination of applications for planning permission.</p> <p>Amend para. 3.1 to read: The Council awaits responses from statutory consultation bodies: Natural Resources Wales and Cadw before concluding whether the Site Development Brief for land adjoining the former HM Stanley Hospital, St Asaph requires a (full) Strategic Environment Assessment. As part of the public consultation on the draft Site Development Brief, Natural Resources Wales was consulted on the</p>

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
		<p>Surveys and mitigation/compensation measures in relation to bats may be required, particularly where mature trees are to be felled. Care should be taken to ensure hedgerows and trees and not illuminated. Subject to the above, proposals should not have a detrimental impact on bats.</p> <p>Proposals will not affect the features, ecological integrity or functionality of any statutory sites of ecological, geological and/or geomorphologic interest.</p>	<p>Comments are reflected in the Site Development Brief (para. 5.4).</p> <p>Comment noted.</p>	<p>draft SEA screening report. NRW responded to confirm its agreement with the Council's conclusion that the SDB would not be 'likely to have significant environment effects' as defined under the Environmental Assessment of Plans and Programmes (Wales) Regulations 2004.</p> <p>Amend paragraph 5.22 of the SDB to read: To reduce risk, the proposal would be required to minimise water runoff in order to maintain or reduce pre-development rates.</p> <p>Amend paragraph 5.4 to read: Such features should be retained and incorporated into the design of the site and care should be taken to ensure hedgerows and trees are not illuminated.</p>

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
	<p>Goronwy Owen, Pure Residential and Commercial Ltd.</p>	<p>Welcome the publication of the draft Site Development Brief.</p> <p>Site area - No reference is made to part of the site having recently received planning permission for residential development. The site area should be reduced accordingly.</p> <p>Affordable housing – welcome confirmation of 10%, feel higher levels would impact negatively on viability.</p> <p>Open space - Disagree with the use of the County open space standard based on the Field's in Trust benchmark standards. Feel that they are too high and will impact negatively on the design and layout of any scheme on the site.</p> <p>Hospice buffer – Inclusion of the requirement for a buffer zone is vague and unnecessary, and will negatively impact on viability. Requirement for discussion with the hospice is illogical. No justification for excluding the buffer from the open space calculation.</p>	<p>Comment noted.</p> <p>Planning permission for the area referred to was released after the publication of the draft Site Development Brief, and the final document will include reference to this.</p> <p>Comment noted.</p> <p>Open space standards for the County were consulted upon as part of the LDP preparation process and validated at the LDP Examination in Public prior to adoption in the LDP. Open space standards are not part of the consultation on this site development brief.</p> <p>The requirement for, and location of, the buffer zone is considered necessary to ensure the privacy and amenity of both the hospice users and residents of any future development on the site. It is therefore not considered appropriate to allow the buffer zone to also be used as the public open space provision for the site.</p>	<p>Insert new paragraph 3.4: At the time of publication, an area of the allocated site to the eastern boundary has been granted planning permission as part of the redevelopment of the former HM Stanley hospital site. This area amounts to approximately 1.1 ha and should be taken account of in any development proposal for the remainder of the site.</p>

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
		<p>Transport Assessment/Sustainable transport facilities – matters that could potentially prevent development of the site should have been investigated by the Council at LDP allocation stage. Highway capacity and deliverability of transport solutions for the site should not be left for developers to prove for the scheme. Council does not have adopted guidance on highway adoption and should provide confirmation that it will adopt highway schemes that comply with Manual for Streets. Uncertainty will impact on viability.</p> <p>Education provision – Disagree with introduction of financial contribution to education provision. Feel it should be subject to separate SPG. No evidence of capacity issues at local school has been presented. Also no information on funding available from Welsh Government and 21st Century Schools programmes. Feel the required contribution is excessive and would compromise viability of developing the site.</p>	<p>The principles of development and residential land allocations were discussed at Plan-making stage, including highways feasibility. Individual schemes are discussed with developers on a scheme by scheme basis. Highways will provide advice free of charge at an early stage to ensure that the road will be designed and specified to a standard that will be suitable for adoption.</p> <p>The site development brief refers to a specific site allocation contained in the Plan and provides details on several LDP Policies, including infrastructure contributions. This is in line with the guidance contained in LDP Manual 2, section 7.3 on 'Supplementary Planning Guidance'. The level of education contribution required will be determined at the planning application stage when the number of dwellings proposed is known. By providing the calculation for education and other financial contributions up front in a site development brief potential developers can factor this into their site viability exercise prior to bidding for the site.</p>	

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
		<p>Archaeology – concern that site investigations should have been carried out at LDP site selection stage. The cost of investigations should not be transferred to the developer.</p> <p>Drainage – Disagree with the cost of resolving capacity issues being transferred to the developer. This should be addressed by Dwr Cymru Welsh Water. Council should implement an adoption regime for SuDS to support its use within new development schemes.</p> <p>Utilities – Information provided refers only to water/sewerage provision. Power, gas, telecom and broadband advice should also be provided.</p> <p>Brief does not provide sufficient level of information or clarity necessary to fully assess viability and deliverability of the site. Does not show how conflicting LDP policy requirements will be balanced to deliver viable and attractive residential developments.</p>	<p>Site constraints, and development requirements, are highlighted in the development brief in order to ensure developers are aware of potential costs before submitting any planning application.</p> <p>Comment noted.</p> <p>No additional information was received from utilities providers.</p> <p>Site development briefs provide an enhanced level of information and detail over other development sites that do not benefit from having site development briefs prepared. Developers generally have to do all of the necessary background work to assess if a site is viable and make a commercial decision whether to progress a planning application for a site, without the benefit of a brief that provides much of the needed information to inform that decision.</p>	

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
	Nick & Jane Thomson	<p>Object to development on the sites for the following reasons:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traffic impacts – Upper Denbigh Road/High Street already very bad with two schools and small roundabout, this development will make congestion and noise worse, rush hour will be impossible - Impact on local businesses and tourism as nobody will be able to stop and use the shops on the high street - Bridge has recently been rebuilt due to being inadequate – how will it cope with additional traffic? - Lack of facilities (doctors, school, shops etc) for the extra people moving in. 	<p>The sites have been allocated for housing in the LDP, therefore the principle of development has been established and is outside the remit of this consultation.</p> <p>The TA will assess capacity and propose mitigation where it is predicted that highway capacity will be exceeded. Parking provision on the High Street will be unchanged, the increase in traffic resulting from the development is unlikely to make it more difficult for vehicles to use the existing parking spaces. Any increase in traffic flow will not impact upon the strength of the bridge. Structural strength is assessed in terms of the maximum load of traffic that could be on the bridge at any one time, rather than the frequency of loading.</p> <p>The Council is in regular discussion with BCUHB and local GP practices regarding primary and secondary health provision in relation to new developments but cannot directly influence the location or size of facilities.</p> <p>The development brief highlights that a contribution towards education</p>	No changes proposed.

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
			provision will be required in connection with this development site (para. 5.29).	
	MW Moriarty, Campaign for the Protection of Rural Wales (CPRW)	<p>Suggest amendment to para. 5.2 to 'Key views into the site from the nearby listed buildings and the Clwydian Range and Dee Valley Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) require to be considered.'</p> <p>Para. 5.10 – Any developer must demonstrate how the proposed development will relate to local routes created, or planned in the area as a result of the Active Travel (Wales) Act 2013.</p> <p>Para. 5.13 – Suggest stronger wording than 'should' to ensure that a desk-based assessment is undertaken in order for the matter to be thoroughly addressed.</p> <p>Consideration should be given as to including a requirement for submission of an archaeological report within the list given at section 7.3.</p>	<p>Comment noted.</p> <p>Comment noted.</p> <p>The wording in the draft Site Development Brief is considered appropriate, given the Council's standard approach to archaeological assessments and the nature of the site. The County Archaeologist and Cadw have contributed to the development brief.</p>	<p>Amend para. 5.2: Key views into the site from the nearby listed buildings and the Clwydian Range and Dee Valley Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) must be considered should be considered, as should views from the site to the Clwydian Range & Dee Valley Area of Outstanding Natural Beauty (AONB).</p> <p>Add additional text to para. 5.10: Development proposals must demonstrate how they relate to any local routes created or planned in the area as a result of the Active Travel (Wales) Act 2013.</p>
	Mrs H Stewart, St Asaph City Council	Concerned over the impact that this site will have on the City but acknowledges it is an allocated site within the LDP.	Comment noted. The sites have been allocated for housing in the LDP, therefore the principle of development	No changes proposed.

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
		<p>Specific concerns are:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impact on the archaeology - Traffic speed on Oriel Road and the generation of extra traffic without a relief road - Loss of green space - Buffer to St Kentigern's should be as large an area as possible. 	<p>has been established and is outside the remit of this consultation.</p> <p>The development brief outlines the developer requirements in relation to archaeology, including desk-based assessment and geo-physical surveying if needed.</p> <p>Additional traffic doesn't increase traffic speed, in fact as traffic flows become heavier speeds tend to reduce. The TA will assess the capacity of the highway network and proposed mitigation measures where capacity is predicted to be exceeded. No current plans for a relief road owing to the enormous cost involved and no funding available to take such a scheme forward.</p> <p>Comment noted. The development brief requires any proposal to be informed by discussions with St Kentigern Hospice.</p>	
	Dr Paul Mitchell	Query that new local housing on this scale is needed.	Levels of housing need and demand, were discussed through the LDP examination, with the resultant allocations being made to meet these needs. The sites have been allocated for housing in the LDP, therefore the principle of development has been	Add additional text to para. 5.10: Development proposals must demonstrate how they relate to any local routes created or planned in the area as a

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
		<p>Concerned that Transport Assessment has yet to be done. Mitigation of increased traffic is essential.</p> <p>Develop disused railway for footpath/cycleway.</p> <p>Negative impacts:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Increased traffic in an area already experiencing high volumes - School capacity - Broadband capacity. 	<p>established and is outside the remit of this consultation.</p> <p>The TA will assess the capacity of the highway network and proposed mitigation measures where capacity is predicted to be exceeded.</p> <p>Comment noted. The site will need to tie into existing pedestrian and (planned) cycle links. The provisions of the Active Travel (Wales) Act 2013 and associated design guidelines shall be taken into account.</p> <p>The principles of development and residential land allocations were discussed at Plan-making stage, including highways feasibility. Individual schemes are discussed with developers on a scheme by scheme basis.</p> <p>The disused railway line lies outside of the site. There is an intention to develop a cycle path between St Asaph and Trefnant but a preferred route has not yet been identified.</p> <p>The development brief highlights that a contribution towards education</p>	<p>result of the Active Travel (Wales) Act 2013.</p>

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
			<p>provision will be required in connection with this development site.</p> <p>Superfast fibre broadband is available in the area surrounding the site.</p>	
	Mrs Margaret Cummings	<p>Support the provision of houses that incorporate ecological and energy efficient principles</p> <p>Unsure what type of open space should be provided but possibly as listed in the development brief. A sense of open space is important, and a children's playground.</p> <p>Support the retention of the mature oak trees on site where possible. Supports the retention of the pond and references to the possibility of GCN in the area. Bats are in the local area.</p> <p>Support the retention of the old railway line for its wildlife value. Surrounding fields, except for hedgerows, have little wildlife value. The trees along the old railway line should be retained, as should the access to the public footpath from the railway line towards the River Clwyd.</p> <p>Support the retention of all hedges for their wildlife value. Need to ensure they are protected from damage during the construction phase.</p>	<p>Comments are reflected in the Site Development Brief (para. 4.4).</p> <p>Comment noted.</p> <p>Comments are reflected in the Site Development Brief (para. 5.2-5.4).</p> <p>Comments are reflected in the Site Development Brief (para. 5.2-5.4 and 5.8). The disused railway line lies immediately outside of the Site Development Brief area.</p> <p>Comment are reflected in the Site Development Brief (para. 5.2). A construction plan will be required in conjunction with any planning application which sets out hours of operation, routes for construction</p>	<p>Add new paragraph 5.25:</p> <p>The Council will require a 'Construction Plan' to be submitted with any planning applications, covering issues such as hours of work on site, construction access routes, delivery of materials, noise, dust and disturbance during construction and phasing of development.</p>

ATODIAD 2

Rep No.	Organisation	Comment (summary)	Council's response	Changes proposed
		Data search from COFNOD is essential.	vehicles etc. The development brief will be amended to include reference to this. Exchange of ecological information with COFNOD database will be addressed in the Council's forthcoming draft Supplementary Planning Guidance 'Conservation and Enhancement of Biodiversity'.	
	Suzanne Whiting, Cadw	The development brief highlights the potential archaeological impacts in section 5.13 and the need for further archaeological assessment.	Comment noted	No changes proposed

Atodiad 3
Site Development Brief - Land adjoining
former HM Stanley Hospital, St Asaph
16th March 2016

Equality Impact Assessment

Site Development Brief: Land adjoining former HM Stanley hospital, St Asaph

Contact: Angela Loftus, Planning & Public Protection Service
Updated: 16/03/16

1. What type of proposal / decision is being assessed?

A new or revised policy

2. What is the purpose of this proposal / decision, and what change (to staff or the community) will occur as a result of its implementation?

The proposal is to seek approval from Planning Committee to adopt the Site Development Brief for two housing allocations adjoining the former HM Stanley hospital in St Asaph. The Site Development Brief supports the planning policies contained within the Denbighshire Local Development Plan and sets out the principles of development for the site in order to guide future proposals. If adopted, the Site Development Brief will be used in the determination of planning applications on these allocations.

3. Does this proposal / decision require an equality impact assessment? If no, please explain why.

*Please note: if the proposal will have an impact on people (staff or the community) then an equality impact assessment **must** be undertaken*

No	The proposal is to adopt planning guidance relating to development of two allocated housing sites adjoining the former HM Stanley hospital, St Asaph. The sites were allocated in the Denbighshire Local Development Plan. The content of the Site Development Brief therefore does not set policy but merely provides additional explanation and guidance for Members, Officers and developers regarding site constraints and the principles of development for the site. The LDP underwent a full EqIA prior to adoption.
----	---

4. Please provide a summary of the steps taken, and the information used, to carry out this assessment, including any engagement undertaken

(Please refer to section 1 in the toolkit for guidance)

The Denbighshire Local Development Plan (LDP) is the overarching policy document under which all Supplementary Planning Guidance and Site Development Briefs sit and this underwent an EqIA prior to adoption by Council.

5. Will this proposal / decision have a positive impact on any of the protected characteristics (age; disability; gender-reassignment; marriage and civil partnership; pregnancy and maternity; race; religion or belief; sex; and sexual orientation)?

(Please refer to section 1 in the toolkit for a description of the protected characteristics)

No

6. Will this proposal / decision have a disproportionate negative impact on any of the protected characteristics (age; disability; gender-reassignment; marriage and civil partnership; pregnancy and maternity; race; religion or belief; sex; and sexual orientation)?

No

7. Has the proposal / decision been amended to eliminate or reduce any potential disproportionate negative impact? If no, please explain why.

No

Not required

8. Have you identified any further actions to address and / or monitor any potential negative impact(s)?

No

Not required

Action(s)	Owner	By when?

9. Declaration

Every reasonable effort has been made to eliminate or reduce any potential disproportionate impact on people sharing protected characteristics. The actual impact of the proposal / decision will be reviewed at the appropriate stage.

Review Date:	March 2017
--------------	------------

Name of Lead Officer for Equality Impact Assessment	Date
Angela Loftus	16/03/16

Please note you will be required to publish the outcome of the equality impact assessment if you identify a substantial likely impact.
