

**Adroddiad ar gyfer:** Y CYNGOR

**Dyddiad y Cyfarfod:** Gorffennaf 10<sup>fed</sup> 2012

**Aelod Arweiniol y Cabinet:** Y Cynghorydd Eryl Williams

**Swyddog Arweiniol:** Angela Loftus (Rheolwr Polisi, Ymchwil a Gwybodaeth)

**Teitl:** Diweddariad ar Gynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych

## **1 Beth mae'r adroddiad yn ymwneud ag o?**

1.1 Mae'r adroddiad yma'n amlinellu cynnydd gyda'r Cynllun Datblygu Lleol a chanfyddiadau cychwynnol Archwilwyr o ran yr angen am dai a'u cyflenwad, a roddwyd ar Fehefin 14<sup>eg</sup> 2012.

## **2 Beth yw'r rheswm am wneud yr adroddiad hwn?**

2.1 I ddarparu gwybodaeth ar gynnydd gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ac adborthi ar Ganfyddiadau'r Archwilwyr, ynghyd ag amlinelliad o'r camau nesaf ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol, gan geisio cytundeb Aelodau i awdurdodi Arweinwyr Grŵp i arolygu a monitro gwaith a wnaethpwyd mewn ymateb i Ganfyddiadau'r Archwilwyr.

## **3 Beth yw'r Argymhellion?**

- 1. Bod Aelodau'n nodi cynnwys yr adroddiad yma.**
- 2. Bod Aelodau'n awdurdodi Arweinwyr Grwpiau i arolygu a monitro'r gwaith a wnaethpwyd mewn ymateb i Ganfyddiadau'r Archwilwyr.**
- 3. Bod Aelodau'n cytuno y bydd canlyniadau'r ymgynhorriad ar unrhyw safleodd ychwanegol ar gyfer datblygiadau tai yn cael eu hadrodd yn ôl i Gyngor llawn ym mis Tachwedd er mwyn iddo ystyried a ddylai safleodd ychwanegol gael eu hanfon i'r Archwilwyr sy'n cynnal Archwiliad y CDLI.**

## **4 Manylion yr adroddiad**

4.1 Mae'r Cyngor â'r cyfrifoldeb o baratoi Cynllun Datblygu Lleol i arwain datblygiad yn y Sir ac i nodi tir digonol i'w ddatblygu i gyfarfod ag anghenion Sir Ddinbych dros gyfnod o 15 mlynedd. Fe ddechreuodd gwaith ar y Cynllun Datblygu Lleol yn 2006. Fe ymgynghorwyd yn eang drwy gydol ei ddatblygiad, gan sicrhau fod unrhyw un sydd â diddordeb yn y Cynllun wedi cael cyfle i roi sylwadau o gyfnodau cyntaf ei gysyniad.

4.2 Yn dilyn cytundeb yn y Cyngor llawn ar Fai 20<sup>fed</sup> 2011, fe gyflwynwyd y CDLI yn ffurfiol i'r Arolygiaeth Gynllunio ar gyfer Archwiliad Cyhoeddus. Penodwyd dau Archwilydd i gynnal yr Archwiliad, sy'n gyfredol ar hyn o bryd. Eu rôl ydi ystyried y CDLI, ynghyd â'r holl dystiolaeth sydd wedi hysbysu ei ddatblygiad,

yn cynnwys sylwadau a wnaethpwyd o ganlyniad i ymgynghori cyhoeddus, ac adrodd yn ôl i'r Cyngor ar a ydyn nhw'n ystyried bod y Cynllun Datblygu Lleol yn 'gadarn'. Mae adroddiad yr Archwilwyr yn orfodol ar y Cyngor ac mae'n rhaid i'r Cyngor weithredu unrhyw newidiadau a gynigiwyd a mabwysiadu'r Cynllun os ceir ei fod yn gadarn.

- 4.3 Fe gynhaliwyd Sesiynau Gwrandawriad Cyhoeddus yn rhan o'r Archwiliad ym misoedd Ionawr a Chwefror eleni, ac yn dilyn ystyriaeth o'r materion, fe roddodd yr Archwilwyr nodyn yn amlinellu eu canfyddiadau cychwynnol ar faterion angen a chyflenwad tai (yn atodol fel Atodiad 1). Roedd hwn yn gosod allan bryderon yr Archwilwyr ynglŷn â'r angen am dai yn Sir Ddinbych ac a ddylid cynyddu targed tai'r Cynllun Datblygu Lleol i adlewyrchu rhagamcanion poblogaeth diweddaraf Llywodraeth Cymru; cyflenwad tai a chyflenwad tai fforddiadwy. Fe gynhaliodd yr Archwilwyr Gyfarfod Archwiliadol ar Chwefror 9<sup>fed</sup> ac yn dilyn y cyfarfod fe gyhoeddwyd nodyn yn gosod allan y camau nesaf ac yn gofyn i'r Cyngor gyflwyno tystiolaeth ychwanegol i ddelio â'r materion a godwyd, ynghyd â rhestr o safleoedd tai ychwanegol potensial y gellid eu cynnwys yn y Cynllun os byddai'r Archwilwyr yn ystyried fod eu hangen. Roedd ar yr Archwilwyr angen y wybodaeth yma, ynghyd â gwybodaeth ychwanegol ar hyfywedd a danfonadwyedd y Safle Strategol Allweddol ym Modelwyddan i ymgynghori arnyn nhw. Fe anfonwyd yr holl sylwadau a dderbyniwyd at yr Archwilwyr. Cynhaliwyd nifer o Sesiynau Gwrandawriad ychwanegol yn y Rhyl ar Fai 22 - 24 er mwyn gallu trafod y dystiolaeth hon a'r sylwadau a dderbyniwyd.
- 4.4 Yn dilyn ystyriaeth o'r holl dystiolaeth a gyflwynwyd, mae'r Archwilwyr wedi rhoi nodyn yn hysbysu'r Cyngor o'u canfyddiadau cychwynnol o ran yr angen am dai a'u cyflenwad. Mae'r nodyn hwn wedi ei gyhoeddi ar wefan Archwiliad y Cynllun Datblygu Lleol ac mae'n atodol fel Atodiad 2 i'r adroddiad hwn.
- 4.5 Mae'r Archwilwyr wedi egluro eu bod yn awr yn derbyn targed tai'r Cyngor o 7500 o dai newydd i'w darparu erbyn 2012 i gyfarfod â'r anghenion tai ac **nid** ydyn nhw'n cynnig y dylid altro hyn, er y ffaith fod partiön eraill wedi dadlau'n daer am darged uwch yn yr Archwiliad. Mae'r ffigwr hwn wedi ei hyrwyddo'n gyson yn y Cynllun Datblygu Lleol dros y 4 blynedd ddiwethaf. Ond, mae'r Archwilwyr yn gofyn am i gyflenwad tai pellach gael ei nodi (h.y. safleoedd ychwanegol) er mwyn cyfarfod â tharged Sir Ddinbych o 7500 o gartrefi newydd erbyn 2021. Nid yw'r Archwilwyr wedi cyfeirio at Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan na dyraniadau eraill a gynigiwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ac nid ydyn nhw wedi gofyn am wybodaeth bellach nac wedi mynegi amheuaeth ynglŷn â'r rhain. Yr unig fater sydd ar ôl ac a godwyd yw cyflenwad tai.
- 4.6 Nid yw'r Archwilwyr yn ystyried y byddai'r cyflenwad tai a nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol yn cyflenwi 7500 o gartrefi erbyn 2021. Maen nhw'n ystyried y gellid cyflenwi tua 6450 o gartrefi a'u barn ydi bod angen dyrannu'r safleoedd ychwanegol hyn gyda chynhwysedd i gymryd oddeutu 1000 o gartrefi er mwyn cyfarfod â'r bwch rhwng angen a chyflenwad.
- 4.7 Fel y cyfeiriwyd uchod, mewn ymateb i gais yr Archwilwyr yn y Cyfarfod Archwiliadol ym mis Chwefror, fe gyflwynodd y Cyngor restr o 16 o safleoedd a oedd â'r potensial o gymryd oddeutu 600 o gartrefi a heb unrhyw

gyfyngiadau amgylcheddol sylweddol. Roedd y safleoedd hyn wedyn yn amodol ar ymgynghoriad cyhoeddus ac roedden nhw i'w trafod yn y Sesiynau Gwrandawriad ychwanegol ar ddiwedd Mai. Yn amodol ar gymeradwyaeth y Cyngor, felly, gellid cynnwys y safleoedd hyn yn y Cynllun Datblygu Lleol. Nid yw'r safleoedd hyn wedi eu cynnwys yn y ffigwr cyflenwi o 6450 a roddwyd gan yr Archwilwyr. Yn ei hanfod, mae angen nodi cynhwysedd ar gyfer 400 o gartrefi newydd (yn ychwanegol at y 600) er mwyn cyfarfod â diffyg a nodwyd gan yr Archwilwyr o 1000 a bodloni'r Arolygwyr. Mae'n bosib y bydd yna sgôp i raddoli'r safleoedd hyn i gyfnod diweddarach yn y Cynllun, i'w dwyn ymlaen dim ond pan fyddai angen. Mae'n rhaid monitro'r Cynllun Datblygu Lleol yn flynyddol a'i adolygu os bydd monitro'n codi materion arwyddocaol ac mae'n rhaid iddo gael ei adolygu'n drwyadl ymhen 4 blynedd.

- 4.8 Mae oblygiadau nodyn yr Archwilwyr, ynghyd ag opsiynau potensial i'r Cyngor, wedi eu trafod gan Arweinwyr y Grŵp ac roedden nhw'n cytuno'n unfrydol y dylai'r Cyngor fwrw ymlaen â gwaith ychwanegol ar y Cynllun Datblygu Lleol (h.y. nodi safleoedd ychwanegol a allai gymryd oddeutu 400 o gartrefi, yn ogystal â'r ymgynghoriad gofynnol ar y safleoedd hyn). Bwriedir i'r holl Aelodau gael eu briffio drwy'r broses ac i holl ganfyddiadau a chanlyniadau'r ymgynghoriad (yn cynnwys yr ymgynghoriad a gynhaliwyd eisoes ar y 16 o safleoedd potensial) gael eu hadrodd yn ôl i'r Cyngor ym mis Tachwedd er mwyn i Aelodau ystyried a ddylid rhoi safleoedd ychwanegol gerbron yr Archwilwyr ai peidio. Cynigiwyd hefyd y dylai grŵp o Aelodau arolygu'r gwaith ychwanegol yma ac mae'r adroddiad hwn yn ceisio awdurdodiad i Arweinwyr Grŵp ymgymryd â'r swyddogaeth honno.
- 4.9 Opsiwn arall fyddai gwneud dim ac aros am Adroddiad yr Archwilwyr. Ond, byddai methu â delio â chanfyddiadau'r Archwilwyr a bwrw ymlaen â'r Cynllun Datblygu Lleol yn y cam yma yn golygu y byddai'r Archwilwyr yn dyfarnu fod y Cynllun yn 'ansad'. Byddai'n rhaid i'r Cyngor ddechrau'r broses eto o'r cychwyn a byddai hynny'n cymryd 3-4 blynedd arall ac yn golygu costau sylweddol. Y risg ydi y byddai datblygiad wedyn yn cael ei arwain gan y farchnad yn hytrach na'i gynllunio'n strategol ac yn amodol ar y broses ddemocrataidd. Y Cynllun Datblygu Lleol ydi'r cyfrwng allweddol i arwain datblygiad yn y dyfodol o fewn y Sir ac mae yna berygl o fod heb fframwaith polisi cynllunio cyfoes a heb sail gadarn i wrthod cynigion cynllunio, er enghraifft, os na all y Cyngor ddangos fod ganddo gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer datblygiad tai, mae yna risg gwirioneddol o golli apeliadau cynllunio ar gyfer safleoedd nad yw'r Cyngor yn eu cefnogi.

## **5 Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu tuag at y Blaenoriaethau Corfforaethol?**

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn gyson â phob un o 4 o Flaenoriaethau Corfforaethol y Cyngor a bydd ag effaith bositif arnyn nhw i gyd. Bydd y Cynllun Datblygu Lleol yn arbennig â rôl uniongyrchol i gyflawni blaenoriaethau Adfywio ac Ymateb i Newid Demograffig drwy'r polisïau a'r cynigion o'i fewn gan ddylanwadu ar ddatblygiad yn y fan a'r lle.

## **6 Beth fydd o'n ei gostio a sut fydd o'n effeithio ar wasanaethau eraill?**

Fe fydd yna gostau'n ymwneud ag ymgynghoriad cyhoeddus ar unrhyw safleoedd ychwanegol a nodir, yn cynnwys printio a phostio. Mae bwrw'r Cynllun Datblygu Lleol ymlaen yn debygol hefyd o olygu'r angen i drefnu Sesiwn Wrandawriad ychwanegol yn deillio o'r archwiliad cyhoeddus, yn cynnwys taliadau'r Arolygiaeth, ffioedd cyfreithiol a chyflogi swyddog rhaglen. Mae'r costau hyn wedi eu talu o gyllideb gwasanaeth sy'n bod yn barod.

Yn y pen draw, o'i fabwysiadu, fe fydd y Cynllun Datblygu Lleol ag oblygiadau wrth gwrs i sawl maes gwasanaeth a threfi a phentrefi ledled y Sir. Fodd bynnag mae poblogaeth y Sir yn debygol o dyfu hyd yn oed heb Gynllun Datblygu Lleol wedi ei sefydlu - mae'r Cynllun Datblygu Lleol, yn syml, yn darparu dull mwy effeithiol a chynlluniedig o gyflenwi'r twf yma ac mae'n caniatáu i'r Cyngor alw am gyfraniadau gan ddatblygwyr i sicrhau seilwaith cymdeithasol a ffisegol a gwasanaethau i gyd-fynd ag unrhyw dwf. Bydd hynny'n rhoi mantais gyffredinol yn hytrach na baich ar ein cymunedau ac ar wasanaethau'r Cyngor.

## **7 Pa ymgynghoriadau a gafwyd?**

Fe ddatblygwyd y Cynllun Datblygu Lleol drwy ymgynghori eang ac mae'r holl sylwadau a dderbyniwyd wedi eu pasio ymlaen i'r Archwilwyr ac maen nhw'n eu hystyried. Mae'r Sesiynau Gwrandawriad cyhoeddus a gynhaliwyd hyd yma wedi galluogi'r rhai a wahoddwyd i gyflwyno eu tystiolaeth ar lafar i'r Archwilwyr.

## **8 Datganiad y Prif Swyddog Cyllid**

Dylid cynnwys y costau sy'n gysylltiedig â bwrw'r Cynllun Datblygu Ymlaen o fewn adnoddau presennol. Mae gan y Cyngor gronfa benodedig wrth gefn o fewn y cyfrifon i gyfrannu tuag at gostau cynhyrchu'r Cynllun.

## **9 Pa risgiau sydd yna ac a oes yna unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?**

Byddai methu â darparu'r wybodaeth ychwanegol sy'n ofynnol gan Archwilwyr i symud y Cynllun Datblygu Lleol ymlaen yn y cam yma'n golygu y byddai'r Archwilwyr yn dyfarnu fod y Cynllun Datblygu Lleol cyfan yn 'ansad' er y ffaith mai dim ond cyflenwad tai sydd wedi ei godi fel problem. Byddai'n rhaid i'r Cyngor ddychwelyd i ddechrau'r broses gan roi mabwysiad y Cynllun yn ôl o 3-4 blynedd o leiaf. Byddai angen ymgynghori ac ymchwil ychwanegol oherwydd hynny, ac Archwiliad cyhoeddus pellach a fyddai'n golygu amser staff a chostau sylweddol i'r Cyngor.

Y Cynllun Datblygu Lleol ydi'r cyfrwng allweddol i lywio datblygiad yn y dyfodol o fewn y Sir ac mae yna risg o fod heb fframwaith polisi cynllunio diweddar a heb sail gadarn i wrthod cynigion cynllunio, a cholli apeliadau cynllunio ar gyfer datblygiad sydd ddim yn cael cefnogaeth y Cyngor.

Yn ôl polisi cenedlaethol mae'n ofynnol bod awdurdodau â thir digonol ar gael i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Heb fwrw'r Cynllun Datblygu Lleol ymlaen mae yna risg sylweddol na fydd y Cyngor yn gallu

cyflenwi digon o dir i gyfarfod ag anghenion y Sir am gartrefi newydd, yn enwedig cartrefi fforddiadwy.

Mae'n ofyniad statudol i Gyngorau yng Nghymru gynhyrchu cynllun datblygu lleol a byddai'r Cyngor yn methu â bodloni'r gofyniad yma os na fydd y Cynllun yn cael ei fwrw ymlaen.

**10 Grym i wneud y Penderfyniad**

Deddf Llywodraeth Leol 2000, Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004), a rheoliadau a chanllawiau cysylltiedig.