Adroddiad i'r: CABINET

Dyddiad y Cyfarfod: 20fed Tachwedd 2012

Aelod Arweiniol Cabinet: Y Cynghorydd Eryl Williams

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

Teitl: Diweddariad ar Gynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych: adrodd yn ôl ar ymgynghori ar safleoedd tai ychwanegol a'r polisi fesul cyfnod

1 Beth yw byrdwn yr adroddiad?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn amlinellu cynnydd ar y Cynllun Datblygu Lleol a'r ymatebion a dderbyniwyd ar ôl ymgynghoriad cyhoeddus ar y dyraniadau tai ychwanegol posibl, arfarniadau cynaliadwyedd cysylltiedig a'r polisi fesul cyfnod drafft a gyflwynwyd mewn ymateb i ganfyddiadau rhagarweiniol yr Arolygwyr mewn perthynas ag angen am a chyflenwi tai, a gyhoeddwyd ar 14eg Mehefin 2012. Mae Atodiad 2 yn crynhoi'r materion allweddol a godwyd ar bob safle, y polisi fesul cyfnod drafft a materion cyffredinol a godwyd mewn perthynas â'r broses. Mae tabl yn nodi crynodeb o bob sylw a dderbyniwyd ynghyd ag ymatebion unigol arfaethedig ynghlwm fel Atodiad 3. Mae cyflwyniadau gwreiddiol ar gael i'w gweld gan Dîm y Cynllun Datblygu Lleol.

2 Pam cyflwyno'r adroddiad hwn?

2.1 I roddi gwybodaeth ar gynnydd y Cynllun Datblygu Lleol ac adborth ar yr ymatebion a gafwyd i'r ymgynghoriad, ynghyd ag amlinelliad o'r camau nesaf ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol. Cyflwynir adroddiad i'r Cyngor ar 4ydd Rhagfyr, yn gofyn am gytundeb yr Aelodau i gyflwyno rhestr o safleoedd tai ychwanegol i Arolygydd Cynllunio'r Cynllun Datblygu Lleol. Bydd hyn yn galluogi parhau gyda Sesiynau Gwrandawiad yr Archwiliad.

3 Beth yw'r Argymhellion?

1. **Bod y Cabinet yn cadarnhau'r angen i gael Cynllun Datblygu Lleol diweddaraf wedi ei fabwysiadu ar gyfer Sir Ddinbych.**
2. **Bod y Cabinet yn cefnogi'r polisi fesul cyfnod sydd ynghlwm fel Atodiad 1 a'r bwriad i'w ddefnyddio mewn perthynas ag unrhyw safleoedd tai ychwanegol a gyflwynir gan y Cyngor i'r Arolygwyr Cynllunio.**
3. **Bod y Cabinet yn cydnabod yr adroddiad a'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i ymgynghoriad y Cyngor ar safleoedd tai ychwanegol arfaethedig a'r polisi fesul cyfnod drafft, ac argymell bod y rhain yn cael eu hystyried gan y Cyngor llawn.**

4 Manylion yr adroddiad

4.1 Mae'n ddyletswydd ar y Cyngor i baratoi Cynllun Datblygu Lleol i arwain datblygiad yn y Sir ac adnabod tir digonol i'w ddatblygu i ddiwallu anghenion

Sir Ddinbych dros gyfnod 15 mlynedd. Cychwynnodd gwaith ar y Cynllun Datblygu Lleol yn 2006. Cafwyd ymgynghori helaeth trwy gydol cyfnod ei ddatblygu, gan sicrhau bod unrhyw un sydd â diddordeb yn y Cynllun wedi cael y cyfle i wneud sylwadau o'r cychwyn cyntaf.

4.2 Ar ôl cytundeb y Cyngor llawn ar 20fed Mai 2011, cyflwynwyd y Cynllun Datblygu Lleol yn ffurfiol i'r Arolygwyr Cynllunio ar gyfer Archwiliad Cyhoeddus. Penodwyd dau Arolygydd i ymgymryd â'r Archwiliad, sy'n mynd rhagddo ar hyn o bryd. Eu rôl hwy yw ystyried y Cynllun, ynghyd â'r holl dystiolaeth sydd wedi effeithio ei ddatblygiad, gan gynnwys sylwadau a wnaed o ganlyniad i ymgynghoriad cyhoeddus, ac adrodd yn ôl i'r Cyngor ar a ydynt yn ystyried bod y Cynllun Datblygu Lleol yn 'gadarn'. Mae adroddiad yr Arolygwyr yn rhwymo'r Cyngor a rhaid i'r Cyngor weithredu unrhyw newidiadau a gynigir a mabwysiadu'r Cynllun os ceir ei fod yn gadarn.

4.3 Fel rhan o'r Archwiliad, cynhaliwyd Sesiynau Gwrandawiad Cyhoeddus ym mis Ionawr a Chwefror eleni, a Sesiynau ychwanegol ar 22-24 Mai i drafod yr angen am a chyflenwad tai, tai fforddiadwy a gwybodaeth ychwanegol ar hyfywedd a'r posibilrwydd o gyflawni'r Safle Strategol Allweddol ym Modelwyddan.

4.4 Ar ôl ystyried yr holl dystiolaeth a gyflwynwyd, cyhoeddodd yr Arolygwyr nodyn ar 14eg Mehefin 2012 yn hysbysu'r Cyngor o'u canfyddiadau rhagarweiniol mewn perthynas ag angen am a chyflenwad tai. Roedd hyn yn gwneud yn glir eu bod yn derbyn targed tai'r Cyngor o 7500 o dai newydd i'w cyflwyno erbyn 2012 i gwrdd â'r angen am dai ac **nid** oeddynt yn cynnig newid hyn. Fodd bynnag, gofynnodd yr Arolygwyr am gael adnabod cyflenwad tai pellach (h.y. safleoedd ychwanegol) er mwyn diwallu targed Sir Ddinbych o 7500 o dai newydd erbyn 2012 gan eu bod yn ystyried y gellid darparu rhyw 6450 o dai a'u barn hwy oedd bod angen dyrannu safleoedd ychwanegol gyda lle i gymryd rhyw 1000 o dai er mwyn llenwi'r bwlch rhwng angen a chyflenwad.

4.5 Adroddwyd ar oblygiadau nodyn yr Arolygwyr, ynghyd â'r opsiynau posibl i'r Cyngor, i'r Cyngor ar 6ed Gorffennaf 2012 a chytunwyd y byddai'r Cyngor yn mynd ati i adnabod safleoedd a allai dderbyn tai pellach er mwyn cwrdd â gofyniad a adnabuwyd gan yr Arolygwyr am 1000 o dai ychwanegol ynghyd â'r ymgynghori gofynnol ar y safleoedd hyn. Mae Aelodau wedi eu briffio trwy'r broses, gan gynnwys sesiynau briffio unigol i'r Aelodau hynny gyda safleoedd arfaethedig yn eu wardiau, a mynychwyd Grwpiau Aelodau Ardal. Mae'r broses wedi ei goruchwylio gan Arweinwyr Grwpiau, fel y cytunwyd gan y Cyngor ar 6ed Gorffennaf 2012.

4.6 Adnabuwyd rhestr o 21 safle posibl trwy adolygu'r holl safleoedd a gyflwynwyd fel safleoedd datblygu posibl o ganlyniad i'r ymarfer safleoedd posibl a ymgymerwyd rhwng 2006 – 2009 a chyflwynwyd y safleoedd hynny mewn ymateb i'r ymgynghoriad ar y Cynllun Datblygu Lleol Adneuo yn yr Hydref 2009 (Safleoedd Amgen). Yna cafodd y safleoedd posibl eu sgrinio i weld os oedd cyfyngiadau, megis perygl llifogydd, problemau priffyrdd a mynediad, argaeledd seilwaith (gan gynnwys draenio, carthffosiaeth, cyflenwad dŵr). Gwnaed Arfarniad o Gynaliadwyedd ar bob safle ac mae'r rhain wedi eu cyhoeddi gyda'r rhestr o safleoedd. Mae nifer o safleoedd yr ymgynghorwyd arnynt eisoes ym mis Mawrth/Ebrill eleni fel rhan o restr

‘Safleoedd Posibl’ a ffefrir gan y Cyngor heb eu cynnwys yn yr ymgynghoriad presennol oherwydd eu bod yn fach (gyda lle i lai na 5 cartref) neu oherwydd bod gwybodaeth bellach ar gyfyngiadau wedi dod i’r golwg. Ystyriaeth allweddol fu cydymffurfio â strategaeth y Cynllun wrth ganolbwyntio datblygiad yng ngogledd y Sir, tra’n caniatáu datblygiad mewn aneddiadau eraill, yn enwedig y trefi twf is a phentrefi gyda chyfleusterau presennol. Gallai’r safleoedd ychwanegol a gynigir ddarparu 981 o gartrefi i gyd, a byddai rhyw 825 ohonynt wedi eu lleoli mewn aneddiadau yng ngogledd y Sir ac yn y trefi twf is.

4.7 At hyn, mae polisi fesul cyfnod wedi ei ddrafftio gyda’r nod o gynnwys y safleoedd cyn mewn cyfnod diweddarach yn y Cynllun, i’w defnyddio dim ond os bydd eu hangen, os bydd cyflenwad tir tai y gellir ei gyflawni yn syrthio islaw 5 mlynedd. Rhaid monitro’r Cynllun Datblygu Lleol bob blwyddyn a’i adolygu os yw gwaith monitro yn gweld problemau arwyddocaol, a rhaid cael adolygiad mewn ymhen 4 blynedd. Drafftiwyd y polisi fesul cyfnod gyda mewnbwn cyfreithiol gan fargyfreithiwr y Cyngor i sicrhau bod agwedd gadarn yn cael ei mabwysiadu ac mae hefyd wedi ei gynnwys fel rhan o’r ymgynghoriad.

4.8 Cafwyd ymgynghoriad ar y safleoedd tai ychwanegol, a’r polisi fesul cyfnod drafft, am 8 wythnos rhwng 11eg Medi i 6ed Tachwedd 2012. Roedd hwn yn ymgynghoriad cyhoeddus ac yn agored i unrhyw un ymateb. Gwnaed y canlynol fel rhan o’r ymgynghoriad:

- Anfonwyd llythyrau a ffurflenni ymateb at ychydig llai na 4,000 o bobl. Roedd hyn yn cynnwys unrhyw un a oedd wedi gwneud sylwadau ar y Cynllun Datblygu Lleol eisoes, neu wedi gofyn am gael eu hysbysu o ddabtlygiadau; cyrff cyhoeddus; ymgynghorai statudol; cyrff lleol, rhanbarthol a chenedlaethol gyda diddordeb yn y Cynllun Datblygu Lleol; Awdurdodau Lleol cyffiniol a Chynghorau Tref a Chymuned
- Derbyniodd Cynghorau Tref a Chymuned gopïau caled o’r holl ddogfennau ymgynghori a ffurflenni ymateb
- Derbyniodd llyfrgelloedd a Siopau Un Alwad y Cyngor gopïau caled o’r dogfennau ymgynghori a’r ffurflenni ymateb hefyd
- Cynhaliwyd cyfarfodydd unigol gyda’r holl Aelodau a effeithir i drafod pob un o’r safleoedd
- Cynhaliwyd cyfarfodydd hefyd gydag Arweinwyr Grwpiau a rhoddodd swyddogion gyflwyniad yn rownd ddiweddaraf cyfarfodydd Grwpiau Aelodau Ardal
- Hefyd, mynychodd swyddogion bob un o gyfarfodydd diweddar Clwstwr Cynghorau Tref a Chymuned i esbonio’r ymgynghoriad ac ateb cwestiynau
- Cyhoeddwyd diweddariad a’r holl ddogfennau ar wefan Archwiliad Cynllun Datblygu Lleol gyda fersiynau eletronig o’r ffurflen ymateb ar gael i’w lawrlwytho
- Cyhoeddwyd dau ddatganiad i’r wasg cyn ac yn ystod y cyfnod ymgynghori.

4.9 I gyd, mae rhyw 370 o sylwadau wedi eu derbyn gan ryw 140 o ymatebwyr yn ymwneud â’r safleoedd tai ychwanegol, y polisi fesul cyfnod cysylltiedig a’r broses. O’r rhain roedd rhyw 280 yn wrthwynebiadau. Mae’r holl sylwadau dilys wedi eu cofnodi, eu cydnabod a’u sganio. Maent ar gael i’w gweld ar wefan y Cyngor a chan Dîm y Cynllun Datblygu Lleol yng Nghaledfryn. Mae sylwadau unigol wedi eu crynhoi yn ôl safle yn Atodiad 2, ynghyd ag ymateb

arfaethedig y Cyngor. Mae crynodeb o'r holl sylwadau a dderbyniwyd ar gyfer pob safle i'w gweld yn Atodiad 1. Cafwyd ymatebion gan amrywiol ymatebwyr, gan gynnwys trigolion lleol, cyrff cenedlaethol, tirfeddianwyr, asiantwyr a datblygwyr – nifer ohonynt yn hyrwyddo safleoedd eraill ac felly wedi gwrthwynebu'r cyfan neu'r rhan fwyaf o'r safleoedd a restrwyd. Roedd rhyw 120 o ymatebwyr yn unigolion, a'r gweddill yn gyfundrefnau, asiantwyr a datblygwyr.

4.10 Bydd yr ymatebion a dderbyniwyd yn cael eu hadrodd i'r Cyngor a mater i'r Cyngor fydd cytuno camau nesaf y Cynllun Datblygu Lleol a pha safleoedd y dylid eu cyflwyno i'r Arolygwyr. Mae'r Arolygwyr wedi dod i'r casgliad bod angen dyrannu safleoedd ychwanegol gyda lle i gymryd rhyw 1000 o gartrefi er mwyn darparu cyflenwad digonol. Mae'r 21 safle a adnabuwyd â lle i ryw 980 o gartrefi. Os bydd y Cyngor yn penderfynu cyflwyno'r safleoedd ychwanegol i'r Arolygwyr, cynhelir Sesiynau Gwrandawiad ar ddiwedd Ionawr a bydd gwrthwynebwyr yn cael cyfle i gyflwyno eu pryderon a'u tystiolaeth i'r Arolywyr. Bydd yr Arolygwyr hefyd yn rhoi pwysau cyfartal i'r holl sylwadau ysgrifenedig a dderbyniwyd. Byddant yn cyhoeddi eu hadroddiad ar ôl i'r Sesiynau Gwrandawiad ddod i ben ac mae eu hargymhellion yn rhwymo'r Cyngor.

4.11 Os bydd y Cyngor yn penderfynu peidio â chyflwyno'r safleoedd ychwanegol i'r Arolygwyr, byddai'n methu â delio â chanfyddiadau'r Arolygwyr a byddai methu â symud ymlaen gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ar y pwynt hwn yn golygu, mwy na thebyg, y byddai'r Arolygwyr yn penderfynu nad yw'r cynllun yn 'gadarn'. Byddai'n rhaid i'r Cyngor ddechrau o'r dechrau eto, gan gymryd 3-4 blynedd a chostau arwyddocaol. Y perygl wedyn yw y byddai datblygiad yn cael ei yrru gan y farchnad yn hytrach na chael ei gynllunio'n strategol ac yn destun i'r broses ddemocrataidd. Y Cynllun Datblygu Lleol yw'r offeryn allweddol ar gyfer arwain datblygiad yn y Sir i'r dyfodol ac mae perygl o beidio â chael fframwaith polisi diweddar a pheidio â chael syflaen gadarn dros wrthod cynigion cynllunio. Er enghraifft os na fedr y Cyngor ddangos bod ganddo gyflenwad 5 mlynedd o dir i ddatblygu tai, mae perygl gwirioneddol colli apeliadau cynllunio ar gyfer safleoedd tai nad ydynt yn cael eu cefnogi gan y Cyngor.

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

Bydd gan y Cynllun Datblygu Lleol rôl uniongyrchol i'w chwarae wrth gyflawni blaenoriaethau 'Datblygu'r Economi Lleol' a 'Sicrhau Bod Tai o Ansawdd Da ar Gael' trwy'r polisïau a'r cynigion ynddo, gan ddylanwadu ar ddatblygiad.

6 Beth fydd yn ei gostio a sut fydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

Bydd symud ymlaen gyda'r Cynllun Datblygu Lleol yn golygu y bydd angen trefnu Sesiynau Gwrandawiad ychwanegol. Mae costau arwyddocaol eisoes wedi dod o'r archwiliad cyhoeddus, gan gynnwys costau'r Arolygwyr, ffioedd cyfreithiol a chyflogi swyddog rhaglen. Talwyd y costau hyn o gyllideb bresennol y gwasanaeth.

Yn y pen draw, ar ôl ei fabwysiadu, bydd gan y Cynllun Datblygu Lleol oblygiadau i nifer o feysydd gwasanaeth a threfi a phentrefi ledled y Sir. Fodd

bynnag, mae poblogaeth y Sir yn debygol o gynyddu hyd yn oed heb y Cynllun Datblygu Lleol – mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn darparu mecanwaith mwy effeithiol, wedi ei gynllunio, i gyflawni'r twf hwn ac yn caniatáu i'r Cyngor ofyn am gyfraniadau gan ddatblygwyr i sicrhau seilwaith cymdeithasol a ffisegol a gwasanaethau i fynd gydag unrhyw dwf a fydd yn cynnig mantais gyffredinol yn hytrach na baich i'n cymunedau a gwasanaethau'r Cyngor.

7 Pa ymgynghori a fu?

Datblygwyd y Cynllun Datblygu Lleol trwy ymgynghori helaeth ac mae'r holl sylwadau a dderbyniwyd wedi eu rhoi i'r Arolygwyr ac yn cael eu hystyried ganddynt. Galluogodd Sesiynau'r Gwrandawiad Cyhoeddus a gynhaliwyd hyd yma i'r rhai a wahoddwyd gyflwyno eu tystiolaeth ar lafar i'r Arolygwyr. Bydd y sylwadau ar yr ymgynghoriad diweddaraf ar safleoedd tai ychwanegol a pholisi fesul cyfnod hefyd yn cael eu rhoi i'r Arolygwyr.

8 Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Dylid cadw'r costau sy'n gysylltiedig â'r Cynllun Datblygu Lleol o fewn yr adnoddau presennol. Mae gan y Cyngor gronfa benodol yn y cyfrifon i gyfrannu tuag at gostau cynhyrchu'r Cynllun os bydd angen cyllid ychwanegol.

9 Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y medrwn ei wneud i'w lleihau?

Byddai methu â chyflwyno'r wybodaeth ychwanegol i'r Arolygwyr i symud ymlaen gyda'r Cynllun Datblygu Lleol nawr yn golygu y byddai'r Arolygwyr yn penderfynu bod y Cynllun Datblygu Lleol cyfan yn 'anghadarn' er mai dim ond cyflenwad tai a godwyd fel problem. Byddai'n rhaid i'r Cyngor fynd yn ôl i ddechrau'r broses, gan oedi mabwysiadu'r Cynllun am o leiaf 3-4 blynedd. Byddai hyn yn golygu ymgynghori ac ymchwil pellach, ac Archwiliad cyhoeddus arall, yn golygu amser staff a chostau arwyddocaol i'r Cyngor.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn allweddol ar gyfer arwain datblygiad yn y Sir yn y dyfodol, ac mae perygl peidio â chael fframwaith polisi cynllunio diweddar a pheidio â chael sylfaen gadarn i wrthod cynigion cynllunio, a cholli apeliadau cynllunio am ddatblygiad nad yw wedi ei gefnogi gan y Cyngor.

Dywed polisi cenedlaethol bod angen i awdurdodau lleol fod â digon o dir ar gael i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Heb symud ymlaen gyda'r Cynllun Datblygu Lleol mae perygl arwyddocaol na fydd y Cyngor yn medru darparu tir digonol i ddiwallu anghenion y Sir am gartrefi newydd, yn enwedig tai fforddiadwy.

Mae'n ofyniad statudol i Gynghorau yng Nghymru gynhyrchu cynllun datblygu lleol a byddai'r Cyngor yn methu â bodloni'r gofyniad hwn os nad eir ymlaen gyda'r Cynllun.

10 Pŵer i gymryd y Penderfyniad

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