Adroddiad i'r:	**CYNGOR**
Dyddiad y Cyfarfod:	**4 Rhagfyr 2012**
Aelod Cabinet Arwain:	**Y Cynghorydd Eryl Williams**
Swyddog Arwain:	**Angela Loftus (Rheolwr Polisi, Ymchwil a Gwybodaeth)**
Teitl:	**Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych: rhoi gwybod am ymgynghoriad ar safleoedd tai ychwanegol a pholisi fesul cyfnod drafft**

1 Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf gyffredinol am sefyllfa gyfredol y Cynllun Datblygu Lleol, ac yn arbennig canfyddiadau cychwynnol yr Arolygydd fel y'u nodwyd yn ei lythyr ar 14 Mehefin 2012 ac ymateb y Cyngor i'r canfyddiadau cychwynnol hyn.

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

2.1 Ceisio cael yr Aelodau i gytuno i gyflwyno rhestr o safleoedd tai ychwanegol, a pholisi fesul cyfnod cysylltiedig sy'n benodol i'r safleoedd tai ychwanegol hynny, i Arolygydd Cynllunio'r Cynllun Datblygu Lleol. Bydd hyn yn golygu wedyn y gall y Sesiynau Gwrandawiad Archwiliad ailddechrau.

3 Beth yw'r Argymhellion?

1. **Bod yr Aelodau'n cymeradwyo'r canlynol i'w cyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio:**
   - **i) Polisi fesul cyfnod drafft fel sydd yn Atodiad 1**
   - **ii) Safleoedd AHS 01 – AHS 21, yn ddyraniadau tai ychwanegol posibl yn unigol yn y drefn a nodir yn Atodiad 2**

4 Manylion yr adroddiad

4.1 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn ddogfen statudol. Mae ganddi ddwy brif swyddogaeth: mae'n dyrannu safleoedd ar gyfer datblygiad posibl ac mae'n cynnwys polisïau penodol i arwain/rheoli'r ffordd y dylid cynnal y datblygiad. Mae felly'n rhoi sicrwydd i ddatblygwyr sydd am fuddsoddi yn y Sir ac mae'n cynnwys meini prawf i gynorthwyo'r Cyngor i benderfynu ceisiadau cynllunio.

4.2 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn ddogfen allweddol felly o ran hwyluso datblygu economaidd ledled y Sir drwy ddyrannu tir i fodloni anghenion y Cyngor i ddenu defnyddiau cyflogaeth newydd, darparu tai newydd (gan gynnwys tai fforddiadwy), sefydlu cyfleusterau hamdden a chymunedol, gwella ffyrdd a seilwaith arall etc.

4.3 Mae llwyddo i gyflawni dau o’r blaenoriaethau a ddatganwyd yn ddiweddar gan y Cyngor, sef ‘Sicrhau bod tai o safon ar gael’ a ‘Datblygu’r economi leol’ yn dibynnu’n helaeth ar fabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol.

4.4 Cytunodd Aelodau ar Strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol yn y Cyngor yn 2008 ac roedd yn cynnwys twf tai posibl o 7500. Gellir darparu ar gyfer mwyafrif helaeth y twf posibl hwn ar dir llwyd ac mewn aneddiadau presennol er byddai’n rhaid ehangu rhai aneddiadau. Roedd lefel y twf hwn **islaw** rhagamcaniadau tai Llywodraeth Cymru ar gyfer y Sir, sef 8500. Mae gwybodaeth bellach am boblogaeth ar gael yn Atodiadau 5 a 6 sydd ynghlwm.

4.5 Mae rhagamcanu lefel twf tai yn faes cymhleth ac mae’n seiliedig yn rhannol yn unig ar ragamcaniadau aelwydydd a rhagolygon poblogaeth Llywodraeth Cymru. Ystyrir materion fel denu mewnfuddsoddiad at ddibenion cyflogaeth, tai fforddiadwy, y math o alw lleol am dai, cymarebau cyflogau i brisiau tai, ysgogi datblygiad economaidd, creu swyddi, gwahanol anghenion cymunedau amrywiol ledled y Sir etc i gyd. Yn anochel, mae hyn yn arwain at gydbwyso safbwyntiau a phwysau sy’n gwrthdaro.

4.6 Ar ôl y cytuno mewn Cyngor llawn ar 20 Mai 2011, cyflwynwyd y Cynllun Datblygu Lleol yn ffurfiol i’r Arolygiaeth Gynllunio am Archwiliad Cyhoeddus. Rôl yr Arolygydd a benodir yw ystyried y Cynllun Datblygu Lleol, ynghyd â’r holl dystiolaeth sydd wedi llywio ei ddatblygiad, gan gynnwys sylwadau a wnaed o ganlyniad i ymgynghoriad cyhoeddus, a rhoi gwybod i’r Cyngor a yw’n ystyried bod y Cynllun Datblygu Lleol yn ‘gadarn’. Mae adroddiad yr Arolygwyr yn rhwymo’r Cyngor. Yn rhan o’r Archwiliad, cynhaliwyd Sesiynau Gwrandawiad Cyhoeddus ym mis Ionawr a mis Chwefror eleni, gyda Sesiynau Gwrandawiad ychwanegol yn cael eu cynnal ym mis Mai.

4.7 Mae’r Arolygwyr wedi ystyried yr holl dystiolaeth a gyflwynwyd ac wedi cyhoeddi nodyn wedyn ar 14 Mehefin 2012 yn rhoi gwybod i’r Cyngor am eu canfyddiadau cychwynnol o ran angen a chyflenwad tai. Roedd hyn yn egluro eu bod wedi **derbyn** targed tai’r Cyngor o ddarparu 7500 o dai newydd erbyn 2021 i fodloni anghenion tai ac **nad** oedden nhw’n cynnig y dylid newid hwn.

4.8 Fodd bynnag, ystyria’r Arolygydd nad yw’r Cyngor wedi canfod cyflenwad digonol o dir ar gyfer tai yn y Cynllun i fodloni’r angen y cytunwyd arno, sef 7500. Er mwyn i’r Cyngor fodloni ei ffigur angen ei hun felly, mae’r Arolygydd wedi nodi bod angen cynnwys yn y Cynllun safleoedd ychwanegol a allai gynnal tua 1000 o anheddau ychwanegol.

4.9 Mae’n bwysig nodi nad yw’r 1000 o anheddau ychwanegol hyn yn cynyddu’r ffigur angen a nodwyd ac y cytunwyd arno o gwbl, sef 7500 o dai, ond ei fod yn rhoi mwy o gyfle a hyblygrwydd i’r farchnad fodloni’r ffigur hwnnw dros gyfnod y Cynllun pe byddai’r galw’n dod i’r amlwg.

4.10 Mae hefyd yn bwysig nodi bod y Cynllun Datblygu Lleol yn ymwneud â dyrannu tir ar gyfer datblygiad – nid yw’n gorchymyn bod rhaid adeiladu 7500 o dai ac ni all orfodi hynny mewn unrhyw ffordd ychwaith. Yn syml felly, mae’r Cynllun Datblygu Lleol yn dyrannu tir i’r mwyafswm pe byddai’r farchnad yn cynhyrchu’r lefel honno o angen. Y gwirionedd yn yr hinsawdd economaidd sydd ohoni yw bod y farchnad yn Sir Ddinbych yn annhebygol o gynhyrchu

angen am 7500 o dai dros gyfnod y Cynllun; fodd bynnag, nid rôl y Cynllun Datblygu Lleol mo ceisio rhagweld yr economi ond nodi ffigur angen mwyaf a dyrannu'r tir yn briodol er mwyn creu sicrwydd i'r farchnad pe byddai'r angen gwirioneddol yn cael ei gynhyrchu.

4.11 Rhoddwyd gwybod i'r Cyngor ar 6 Gorffennaf 2012 am oblygiadau Canfyddiadau Cychwynnol yr Arolygwyr ym mis Mehefin, ynghyd â dewisiadau posibl i'r Cyngor. Cytunodd yr Aelodau'n glir y dylai'r Cyngor fwrw ymlaen i nodi safleoedd a gyflwynwyd yn flaenorol ym mhroses y Cynllun Datblygu Lleol a allai ddarparu ar gyfer 1000 o anheddau ychwanegol i'r cyflenwad tai cyffredinol yn y Sir yn ôl gofyn yr Arolygydd.

4.12 Cafodd yr holl safleoedd a gyflwynwyd yn flaenorol yn rhan o broses y Cynllun Datblygu Lleol eu sgrinio am rwystrau fel risg llifogydd, priffyrdd a mynediad, argaeledd seilwaith (gan gynnwys draeniad, carthffosiaeth, cyflenwad dŵr), lleoedd ysgol etc. O ganlyniad i'r ymarfer cynhwysfawr hwn, nododd y swyddogion 21 o safleoedd tai posibl gyda'r lle ar gyfer rhyw 1000 o dai (gweler Atodiad 2 am y rhestr o safleoedd).

4.13 Un ystyriaeth allweddol wrth lunio'r rhestr oedd cydymffurfio â strategaeth gyffredinol y Cynllun wrth ganolbwyntio mwyafrif y datblygiad tuag at ogledd y Sir, a chaniatáu ar gyfer datblygu mewn aneddiadau eraill â chyfleusterau presennol. Mae tua 825 o'r anheddau yn y 21 safle ychwanegol mewn aneddiadau yng ngogledd y Sir ac mewn trefi â chyfleusterau presennol.

4.14 Mae'r Aelodau wedi cael gwybodaeth drwy gydol y broses gan gynnwys sesiynau gwybodaeth unigol i'r aelodau hynny â safleoedd ychwanegol wedi'u cynnig yn eu wardiau, a mynychu Grwpiau Cynghori'r Gweinidog. Goruchwyliwyd y broses gan Arweinwyr Grŵp fel y cytunodd y Cyngor ym mis Gorffennaf.

4.15 Barn y Cyngor yn ystod yr Archwiliad oedd nad oes angen y 1000 o dai ychwanegol hyn oherwydd credwn fod cyflenwad digonol o dai yn y Cynllun Datblygu Lleol i fodloni ein targed a nodwyd sef 7500. Er ein bod yn credu hynny o hyd, mae'r Arolygydd wedi mynegi barn wahanol, fel y mae hawl ganddo ei wneud yn seiliedig ar yr holl dystiolaeth a gyflwynwyd iddo yn ystod y Sesiynau Gwrandawiad. Mater arall yw gweld a fydd y nifer hwn o dai'n cael eu hadeiladu mewn gwirionedd o ystyried yr hinsawdd economaidd sydd ohoni.

4.16 O ystyried y gwahaniaeth barn rhwng y Cyngor a'r Arolygydd, ystyriwyd ei bod yn briodol cynnig polisi ychwanegol yn ogystal â chyflwyno'r rhestr o safleoedd ychwanegol er mwyn ceisio 'gwarchod' y safleoedd hynny rhag cael eu cyflwyno oherwydd, os yw barn y Cyngor am gyflenwad yn gywir, ni fyddant yn ofynnol. Mae'r polisi ychwanegol, sydd yn Atodiad 1, yn bolisi fesul cyfnod sy'n ceisio oedi gweithredu'r 21 o safleoedd hyd gyfnod diweddarach yn y Cynllun a hyd yn oed bryd hynny caniatáu eu cyflwyno dim ond os bydd y cyflenwad tir tai cyflwynadwy yn syrthio islaw 5 mlynedd. Nid yw'r cyflenwad tir tai'n debygol o syrthio islaw'r gofyniad 5 mlynedd oherwydd, hyd yn oed heb yr 21 o safleoedd ychwanegol, ystyrir bod digon o gyflenwad tai yn y Cynllun. Hefyd, mae'r economi'n annhebygol o gynhyrchu'r cyfraddau adeiladu yn ystod y Cynllun i roi'r gofyniad cyflenwad 5 mlynedd dan bwysau.

Y ddadl felly yw bod yr 21 o safleoedd hyn yn annhebygol o gael eu hadeiladu yn ystod cyfnod y Cynllun.

4.17 Drafftiwyd y polisi fesul cyfnod gyda chyfraniad cyfreithiol gan fargyfreithiwr y Cyngor i sicrhau dull clir a chadarn. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n caniatáu ar gyfer cyflwyno polisïau fesul cyfnod mewn Cynlluniau Datblygu Lleol ac mae'n ddull cyffredin a ddefnyddir gan awdurdodau cynllunio ledled Cymru a Lloegr, gan gynnwys Cyngor Dinas Sheffield, Cyngor Bwrdeistref Eastleigh, Cyngor Dosbarth Wycombe. Cafodd y polisi ei gynnwys yn rhan o'r ymgynghoriad ar yr 21 o safleoedd am ei fod yn rhan annatod o'n hymateb i'r Arolygydd.

4.18 Ymgynghorwyd am y safleoedd tai ychwanegol, a'r polisi fesul cyfnod drafft, am 8 wythnos o 11 Medi i 6 Tachwedd 2012. Roedd hwn yn ymgynghoriad cyhoeddus ac roedd yn agored i unrhyw un ymateb. Mae Atodiad 3 yn nodi nifer y gwrthwynebiadau a gafwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori gan breswylwyr lleol ar bob safle. Mae'r nifer yn amrywio o 0 i 42 a dim ond 170 yw'r cyfanswm. Ynghlwm yn Atodiad 4 mae asesiad mwy cynhwysfawr o'r ymgynghoriad a gynhaliwyd a'r ymatebion a gafwyd.

4.19 Cafwyd 432 o sylwadau i gyd gan 150 o ymatebwyr mewn perthynas â'r safleoedd ychwanegol posibl, y polisi fesul cyfnod a'r broses ei hun. O'r rhain, roedd 290 yn gwrthwynebu, a nifer ohonynt yn hyrwyddo safleoedd eraill ac felly wedi gwrthwynebu'r rhan fwyaf neu'r cyfan o'r safleoedd ychwanegol.

4.20 Yn unol ag argymhelliad y Cabinet ar 20 Tachwedd, rhoir gwybod i gyfarfod y Cyngor am unrhyw sylwadau a geir ar ôl y cyfnod ymgynghori 2 fis a hyd at 5pm ar y diwrnod cyn Cyngor llawn.

4.21 Os bydd y Cyngor yn penderfynu cyflwyno safleoedd ychwanegol i'r Arolygwyr, bydd Sesiynau Gwrandawiad yn cael eu cynnal ar ddiwedd mis Ionawr a bydd gwrthwynebwyr yn cael y cyfle i gyflwyno eu pryderon a thystiolaeth i'r Arolygwyr. Bydd yr Arolygwyr hefyd yn rhoi'r un pwysigrwydd i'r holl sylwadau ysgrifenedig a geir. Bydd yr Arolygwyr yn cyhoeddi eu hadroddiad ar ôl i'r Sesiynau Gwrandawiad gau.

4.22 Pe penderfynai'r Cyngor beidio â chyflwyno safleoedd ychwanegol i'r Arolygwyr, byddai'r Cyngor yn methu â mynd i'r afael â chanfyddiadau'r Arolygwyr. Hefyd, byddai methu â symud y Cynllun Datblygu Lleol yn ei flaen yn y cyfnod hwn yn golygu y byddai'r Arolygwyr yn debygol o ganfod bod y Cynllun yn 'ansicr', er y ffaith mai cyflenwad tai oedd yr unig beth a nodwyd gan yr Arolygwyr a oedd yn peri gofid. Byddai'n rhaid i'r Cyngor ailddechrau'r broses. Byddai hyn yn golygu bod angen ymgynghori ac ymchwil ychwanegol, Archwiliad cyhoeddus pellach, gan lyncu llawer o amser staff a chostau i'r Cyngor, gan gymryd 3 – 4 blynedd arall efallai.

4.23 Mae risgiau amlwg a phwysig i'r Cyngor drwy beidio â chytuno i'r safleoedd ychwanegol ac felly peidio â chael Cynllun Datblygu Lleol, gan gynnwys:

- Ni fyddai gan y Cyngor unrhyw gynllun defnydd tir strategol ar gyfer datblygiad a thwf y Sir
- Byddai'r broses o gyflawni blaenoriaethau Corfforaethol tai a datblygu economaidd yn cael ei rhwystro'n ddifrifol

- Ni fyddai gan y Cyngor gyflenwad tir tai 5 mlynedd
- Byddai datblygiad yn cael ei ysgogi gan y farchnad a gellid cyflwyno ceisiadau am dai newydd am unrhyw safle yn y sir gan gynnwys y rheini a wrthodwyd ar y rhestr tai ychwanegol yn Atodiad 2. Heb gyflenwad tai 5 mlynedd, bydd ceisiadau felly'n anodd eu gwrthod a phe byddent yn cael eu gwrthod byddent yn anoddach byth eu cyfiawnhau mewn unrhyw apêl wedyn.
- Byddai mewnfuddsoddiad mewn defnyddiau cyflogaeth newydd yn annhebygol oherwydd prin fyddai'r tir cyflogaeth cyflwynadwy a fyddai'n weddill
- Defnydd aneffeithlon o adnoddau'r Cyngor o ystyried y bu gwaith a chostau sylweddol yn parhau ers 2006 i gyrraedd y man hwn
- Ni ellid ystyried polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol a wrthodwyd wrth ymdrin â cheisiadau cynlluniau ac, fel y cyfryw, byddai ceisiadau cynllunio'n cael eu hasesu ar sail polisïau yn yr hen Gynllun Datblygu Unedol
- Ni fyddai'r tai fforddiadwy ychwanegol a ragwelir i fodloni anghenion lleol yn cael eu hadeiladu

4.23 Rhaid pwyso a mesur y risgiau o beidio â chytuno i argymhelliad yr adroddiad hwn fel y'u rhestrir uchod mewn perthynas â'r tebygolrwydd na fydd yr 21 o safleoedd ychwanegol yn cael eu cyflwyno am ddatblygiad beth bynnag, o ystyried y polisi fesul cyfnod arfaethedig cysylltiedig, realiti'r economi, y cyflenwad tir tai sydd wedi'i gynnwys eisoes yn y Cynllun Datblygu Lleol a thebygolrwydd cynnal cyflenwad tai 5 mlynedd drwy gydol cyfnod y Cynllun.

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

Bydd gan y Cynllun Datblygu Lleol ran uniongyrchol i'w chwarae i fodloni blaenoriaethau 'Datblygu'r Economi Leol' a 'Sicrhau bod Tai o Safon ar Gael' drwy'r polisïau a'r cynigion ynddo, gan ddylanwadu ar ddatblygiad ar lawr gwlad.

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

Mae mwyafrif helaeth y costau i ddatblygu'r Cynllun Datblygu Lleol wedi digwydd eisoes. Mae cost ychwanegol sylweddol yn gysylltiedig â pheidio â chytuno i'r argymhelliad oherwydd byddai'n rhaid ailddechrau proses y Cynllun Datblygu Lleol. Bydd mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol yn effeithio'n gadarnhaol ar y rhan fwyaf o wasanaethau yn y Cyngor o ystyried ei fod yn ddogfen strategol allweddol a fydd yn hyrwyddo datblygu economaidd ledled y Sir.

7 Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd?

Datblygwyd y Cynllun Datblygu Lleol drwy ymgynghori helaeth ac mae'r holl sylwadau a gafwyd wedi'u trosglwyddo i'r Arolygwyr i'w hystyried. Mae'r Sesiynau Gwrandawiad cyhoeddus a gynhaliwyd hyd yma wedi galluogi'r rheini a wahoddwyd i gyflwyno eu tystiolaeth ar lafar i'r Arolygwyr. Mae Atodiad 4 yn grynodeb o'r ymgynghori yn y cyfnod hwn o broses y Cynllun Datblygu Lleol.

8 Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Dylai'r costau sy'n gysylltiedig â symud y Cynllun Datblygu Lleol yn ei flaen gael eu cynnwys yn yr adnoddau presennol. Mae gan y Cyngor gronfa

benodol yn y cyfrifon i gyfrannu at gostau cynhyrchu'r Cynllun os bydd angen cyllid ychwanegol.

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

Mae'r risgiau allweddol i'r Cyngor wedi'u nodi yn yr adroddiad.

10 Pŵer i wneud y Penderfyniad

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