



G H Boase
Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd
Caledfryn
Heol Smithfield
Dinbych
Sir Ddinbych
LL16 3RJ

Eich cyf : Your ref
Ein cyf : Our ref APP 301 101
Dyddiad : Date 30ain Tachwedd

Annwyl Syr,
Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych – Fersiwn wedi'i Adneuo

Diolch am eich gohebiaeth ddiweddar a'r copïau o'r CDLI wedi'i adneuo a'r ddogfennaeth gysylltiedig.

Rydym yn cydnabod yr hyn a gyflawnwyd gennych o ran datblygu'r CDLI wedi'i adneuo ac yn gwerthfawrogi'r gwaith technegol sylweddol a'r gwaith sylweddol arall a wnaed. Nodir y bydd angen newid amserlen ddiwygiedig eich Cytundeb Cyflawni i adlewyrchu'r dyddiad adneuo diweddarach a hefyd nodi amseriad y camau ôl-adneuo dangosol.

Mater i'r Arolygydd Cynllunio penodedig yw penderfynu a ystyrir bod cynllun yn 'gadarn'. Rydym wedi ystyried y CDLI wedi'i Adneuo yn unol â'r profion cysondeb a chydlyniaeth ac effeithiolrwydd, ac yn bennaf yn unol â ph'un a roddwyd sylw digonol i bolisi cynllunio cenedlaethol (prawf C2). Mae ein sylwadau wedi'u rhannu'n bedwar categori a ategir â rhagor o fanylion yn yr atodiad.

A. Gwrthwynebiad o dan brofion cadernid C2, CE2: Mater hanfodol yr ystyriwn fod risg sylweddol i'r awdurdod yn gysylltiedig ag ef os na roddir sylw i'r pryderon hyn cyn y cam cyflwyno, ac a all fod â goblygiadau i strategaeth y cynllun.

Dim

B. Gwrthwynebiad o dan brofion cadernid C2, CE1, CE2: Materion lle yr ymddengys nad yw'r cynllun wedi'i adneuo wedi cyflwyno polisi cenedlaethol yn foddhaol ar lefel leol a lle y gall fod tensiynau yn y cynllun, sef:



Tai Fforddiadwy - Cadernid a realaeth y lefel darged a geisir yn seiliedig ar y gwaith profi dichonoldeb.

C. O ran profion cadernid CE2, CE3, CE4: er nad ystyrir ei fod yn hanfodol i gadernid y CDLI, rydym o'r farn bod diffyg sicrwydd neu eglurder ynghylch y materion canlynol y gall fod yn fuddiol tynnu eich sylw atynt, yn ein barn ni, i'ch galluogi i ystyried ffyrdd gwell o ddangos y canlynol:

- i. y **gellir cyflawni'r** strategaeth a'r polisïau,
- ii. bod y cynllun yn **hyblyg** er mwyn iddo allu ymdrin ag amgylchiadau sy'n newid,
- iii. bod y systemau ar gyfer **gweithredu** a **monitro** yn ddigon clir,
- iv. er bod y safle datblygu strategol yn cynyddu hyd yr eithaf ar y potensial i ddarparu **seilwaith**, fod hyn hefyd yn wir mewn mannau eraill yn y cynllun, yn enwedig o ran cyflenwad dŵr a charthffosiaeth,
- v. bod y cynllun wedi'i ategu'n ddigonol gan y **dystiolaeth gefndir** gyda chroesgyfeirio priodol i sicrhau eglurder a chadarnhau cynigion. Yn enwedig y cysylltiad rhwng nifer y tai y bwriedir eu darparu a'r sail dystiolaeth, gan gynnwys yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) ac amcanestyniadau o aelwydydd yn seiliedig ar 2006; yr esboniad o ddsbarthiad gofodol yr holl waith datblygu (gan gynnwys dyraniadau cyflogaeth) rhwng aneddiadau mewn perthynas â chynorthwyo gweithgarwch adfywio; y ffordd yr ystyriwyd y tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg o ran y safle strategol; ac ati.

CH. Materion sy'n ymwneud ag eglurder y cynllun yn gyffredinol a all fod o gymorth i'ch awdurdod a'r Arolygydd wrth ystyried newidiadau addas yn ein barn ni.

Gweler yr atodiad

Rydym wedi tynnu eich sylw at y materion hyn o'r blaen. Mater i'ch awdurdod yw sicrhau bod y CDLI yn gadarn pan y'i cyflwynir i'w archwilio a mater i'r Arolygydd fydd penderfynu sut y bydd yr archwiliad yn mynd rhagddo ar ôl iddo gael ei gyflwyno.

Argymhellwn yn gryf eich bod yn ystyried sut y gallech gynyddu hyd yr eithaf ar botensial eich CDLI i gael ei ystyried yn 'gadarn' drwy'r broses archwilio. Os hoffech **gyfarfod yn gynnar** i drafod unrhyw faterion sy'n codi o'n hymateb ffurfiol i'ch CDLI wedi'i adneuo, cysylltwch â mi.

Yn gywir

Mark Newey
Cyd-bennaeth Cynlluniau, Rheoli a Pherfformiad
Llywodraeth Cynulliad Cymru

atodiad

Atodiad i lythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru (Tachwedd 2009) mewn ymateb i CDLI wedi'i Adneuo Sir Ddinbych.

A. Gwrthwynebiad o dan brofion cadernid C2, CE2: Mater hanfodol yr ystyriwn fod risg sylweddol i'r awdurdod yn gysylltiedig ag ef os na roddir sylw i'r pryderon hyn cyn y cam cyflwyno, ac a all fod â goblygiadau i strategaeth y cynllun.

Dim

B. Gwrthwynebiad o dan brofion cadernid C2, CE1, CE2: Materion lle yr ymddengys nad yw'r cynllun wedi'i adneuo wedi cyflwyno polisi cenedlaethol yn foddhaol ar lefel leol a lle y gall fod tensiynau yn y cynllun, sef:

Tai Fforddiadwy (cadernid y targed a dichonoldeb)

Mae 'Polisi Cynllunio Cymru' (fel y'i diwygiwyd gan Ddatganiad Polisi Cynllunio interim y Gweinidog ar Dai 01/2006) yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol ddarparu'n briodol ar gyfer tai fforddiadwy (paragraff 9.1.2). Mae darparu mwy o dai fforddiadwy yn nod polisi allweddol i Lywodraeth y Cynulliad (fel y nodir yn adran 5.1 o 'Cymru'n Un - rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru', Mehefin 2007)

Mae strategaeth y cynllun yn seiliedig ar ddarparu ar gyfer lefel gytbwys o ddarpariaeth tai gyffredinol ac felly mae hyn yn rhoi cyfle i greu tai fforddiadwy hyd yn oed pan ddarperir ar gyfer ymrwymadau. Fodd bynnag nid yw'r CDLI ei hun yn nodi faint yn union o dai fforddiadwy y nodwyd bod eu hangen (paragraff 9.2.23 o Bolisi Cynllunio Cymru) ac felly nid yw'r targed arfaethedig yn cyd-fynd â'r dystiolaeth sydd ar gael (D.S. ni ellir disgwyl i'r system gynllunio ddarparu ar gyfer yr holl dai fforddiadwy sydd eu hangen ond os yw hwn yn fater lleol wedyn dylai CDLI ddangos mai'r hyn a gynigir yw'r nifer fwyaf o dai fforddiadwy y gellir ei ddarparu ac i ba raddau y bydd yn lliniaru'r broblem). Ymddengys fod yr ystod darged ar gyfer tai fforddiadwy o gymharu â'r trothwyon arfaethedig a'r lefelau o ymrwymadau yn optimistaidd. Mae'n hanfodol bod nifer y tai fforddiadwy y disgwylir eu cael o ganiatadau newydd yn cael ei nodi'n glir.

At hynny ymddengys fod y gwaith profi dichonoldeb (DV) yn bwrw amheuaeth ar y potensial i gyrraedd y trothwyon yn y byrdymor hyd yn oed ar y safle strategol allweddol. Er bod y polisi yn caniatáu hyblygrwydd ac er y'i mynegir fel gofyniad sylfaenol efallai y bydd angen nodi'n gliriach y gellid newid trothwyon i gyrraedd y targed ar gyfer tai fforddiadwy os bydd gwerthoedd tir/eiddo yn cynyddu yn ddiweddarach yn ystod cyfnod y cynllun. Nid yw'n glir a yw'r rhanddeiliaid perthnasol yn y diwydiant wedi cadarnhau realaeth y trothwyon a'r polisi.

Yn yr un modd dylid esbonio sut y mae'r diffiniad o 'dai fforddiadwy i bobl â chysylltiadau lleol' yn ymwneud â TAN2 'tai fforddiadwy' a pha gyfraniad y bydd hyn yn ei wneud at gyfanswm terfynol y tai fforddiadwy.

C. Mewn perthynas â phrofion cadernid CE2, CE3, CE4: er nad ystyrir ei fod yn hanfodol i gadernid y CDLI, rydym o'r farn bod diffyg sicrwydd neu eglurder ynghylch y materion canlynol y gall fod yn fuddiol tynnu eich sylw atynt, yn ein barn ni, i'ch galluogi i ystyried ffyrdd gwell o ddangos y canlynol:

i. y **gellir cyflawni'r** strategaeth a'r polisiau,

Nid yw'r cynllun/papurau cefndir a restrwyd yn ymdrin yn gynhwysfawr â chyfyngiadau ar ddatblygu, asesu'r potensial i ddarparu safleoedd tai a chyflwyno datblygiadau fesul

cyfnod na'u gweithredu a byddai'n fuddiol pe baent yn nodi'n gliriach sut a phryd y caiff rhai cynigion allweddol eu cyflawni e.e. y safle strategol allweddol a'r dull gweithredu seiliedig ar safleoedd tir llwyd yn y Rhyl, Prestatyn, Rhuddlan a Llangollen. Mae angen rhoi sylw penodol i faterion yn ymwneud â'r gallu i ddarparu tai fforddiadwy/hapddigwyddiadau ac ar hyn o bryd nid yw hyn yn glir.

Mae hefyd yn aneglur, at ei gilydd, sut y cysylltir y broses o ryddhau safleoedd ag anghenion aneddiadau dros gyfnod y cynllun. Cyfeirir at weithgarwch cyflwyno fesul cyfnod yn gyffredinol ar lefel y cynllun cyfan (tudalennau 37-38) ond nid oes unrhyw bolisi cyflawni cysylltiedig yn y cynllun nac unrhyw gysylltiad â mathau o safle na lleoliad. Felly nid yw'n hollol glir faint o'r gwahanol fathau o dir y disgwylir iddo ymgynnig ym mha aneddiadau na phryd. Yn benodol nid oes unrhyw bolisi i reoli'r broses o ryddhau safleoedd capasiti trefol na'u cyflwyno fesul cyfnod.

Byddai'n ddefnyddiol croesgyfeirio adroddiad gwerthuso/cyfiawnhau'r safle strategol a'r astudiaeth capasiti trefol.

Mae'r cynllun (BSC 5) yn cynnig ardal defnydd cymysg fawr (Bodelwyddan) a fydd yn destun Briff Datblygu pellach. Fodd bynnag dylid nodi'n fras yr hyn a fwriedir o ran amseru â'r broses gysylltiedig o sicrhau cydbwysedd priodol o ddefnydd a seilwaith perthnasol yn barhaus yn y cynllun ei hun a dylai hyn fod wedi'i gwmpasu gan bolisi i sicrhau bod fframwaith clir ar gyfer datblygu ac ar gyfer y briff manwl.

- ii. bod y cynllun yn **hyblyg** er mwyn iddo allu ymdrin ag amgylchiadau sy'n newid,

Er bod darpariaeth wrth gefn o 20% (o safleoedd a neilltuwyd) (500 o unedau) wedi'i gwneud i ganiatáu hyblygrwydd os na fydd safleoedd a neilltuwyd yn ymgynnig nid yw'n glir pam mae 20% wedi'i ddefnyddio a byddai'n ddefnyddiol pe bai'r ffigur hwn yn cael ei esbonio/ croesgyfeirio â phapur cefndir. Mae hefyd yn codi'r cwestiwn a ddylai unrhyw ddarpariaeth wrth gefn fod yn berthnasol i nifer fawr o ymrwymadau y mae'n bosibl na fyddant yn ymgynnig hefyd.

Ac eithrio'r ddarpariaeth wrth gefn hon nid oes unrhyw sôn am gynllun wrth gefn os na fydd y gwaith o ddatblygu'r safle strategol allweddol yn mynd yn ei flaen. Bydd yn bwysig dangos bod mabwysiadu dull gweithredu sy'n seiliedig ar safle allweddol mawr yn ddigon hyblyg oherwydd os na chaiff y safle hwn ei weithredu ni fydd modd cyflawni'r strategaeth gyfan. (gweler Ci)

- iii. y systemau ar gyfer **gweithredu a monitro** yn ddigon clir.?

Dylai targedau allweddol roi canllawiau ar ysgogiadau ar gyfer adolygu sy'n nodi pryd y bydd angen adolygu strategaeth neu bolisi. Dylent fod yn gysylltiedig ag amcanion CAMPUS (Cyraeddadwy, Amserol, Mesuradwy, Penodol, Uchelgeisiol, Synhwyrol) i sicrhau y gellir eu cyflawni yn ystod cyfnod y Cynllun a gwella'r modd y caiff y Cynllun ei fonitro ar ôl hynny.

Mae paragraff 9.5.4 o Lawlyfr y CDLI yn awgrymu dangosyddion craidd posibl ar gyfer monitro CDLIau y gellid ystyried un ohonynt (faint o ddatblygiadau newydd a ganiateir ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol wedi'i fynegi fel canran) yng ngoleuni Polisi BSC2- y Rhyl, Prestatyn, Rhuddlan, Llangollen).

- iv. er bod y safle datblygu strategol yn cynyddu hyd yr eithaf ar y potensial i ddarparu **seilwaith**, fod hyn hefyd yn wir mewn mannau eraill yn y cynllun, yn enwedig o ran cyflenwad d r a charthffosiaeth?

Er bod gwaith wedi'i wneud i nodi pa mor ymarferol yw'r safle strategol allweddol ni fu'r canlyniadau yn destun dadansoddiad cefndir penodol ac nid ydynt wedi'u bwydo drwodd i bolisi sy'n nodi blaenoriaethau ar gyfer seilwaith penodol, costau, amseriad a chysylltiad. Mae angen ystyried materion tebyg ar gyfer safleoedd pwysig eraill sy'n llai o faint.

Nid yw adroddiad/methodoleg y darpar safleoedd yn cyfeirio at fathau penodol o seilwaith. Felly nid yw'n glir a oes seilwaith d r/carthffosydd ar gael ac a ellir ei ddarparu ar gyfer dyraniadau ac eithrio'r safle strategol allweddol.

Mae Polisi BSC 3 yn cyfeirio at sicrhau seilwaith mewn datblygiadau newydd. Fodd bynnag, ni roddir esboniad llawn o sut y caiff gwahanol elfennau eu blaenoriaethu mewn gwahanol leoliadau i sicrhau bod safleoedd yn parhau'n ddichonadwy, yn ogystal â mynd i'r afael â'r materion priodol. Cydnabyddir bod cyfeiriad at lunio canllawiau cynllunio atodol. Byddai'n fuddiol pe bai'r wybodaeth hon ar gael pan gyflwynir y cynllun i'w gwneud yn bosibl i ddadansoddi ei gasgliadau mewn modd tryloyw drwy broses y CDLI. Mae hyn yn arbennig o bwysig am y gallai effeithio ar ddichonoldeb safleoedd ac felly strategaeth y cynllun.

- v. bod y cynllun wedi'i ategu'n ddigonol gan y **dystiolaeth gefndir** gyda chroesgyfeirio priodol i sicrhau eglurder a chadarnhau cynigion. Yn enwedig y cysylltiad rhwng nifer y tai y bwriedir eu darparu a'r sail dystiolaeth, gan gynnwys yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) ac amcanestyniadau o aelwydydd yn seiliedig ar 2006; yr esboniad o ddosbarthiad gofodol yr holl waith datblygu (gan gynnwys dyraniadau cyflogaeth) rhwng aneddiadau mewn perthynas â chynorthwyo gweithgarwch adfywio; y ffordd yr ystyriwyd y tir amaethyddol gorau a mwyaf hyblyg o ran y safle strategol; ac ati.

Mae'r cynllun wedi'i adneuo yn gryno ond prin bod unrhyw gyfiawnhad drosto – yn enwedig dros y strategaeth (mae tudalennau 34, 48, 50, 53 yn rhoi rhywfaint o esboniad). Ceir cyfres o bapurau cefndir unigol ond nid yw'r rhain wedi'u croesgyfeirio yn nhestun y cynllun. Yn bwysicach na hynny byddai papur dadansoddi ategol yn helpu i ddod â'r llinynnau o gyfiawnhad a geir mewn nifer o ddogfennau at ei gilydd i esbonio'n llawn y dull gweithredu a fabwysiadwyd a pham. Dylai papurau ategol hefyd esbonio sut yr ystyriwyd dewisiadau amgen. Nodir bod y ddogfen ymateb i'r ymgynghoriad ar y Strategaeth a Ffeirir yn cynnwys cyfeiriadau at bapurau cefndir pellach e.e. Cymunedau Cynaliadwy sy'n ymdrin â'r rhesymeg dros ddarpariaethau tai fforddiadwy, y cyfiawnhad dros safle Bodelwyddan, taflwybr tai, ac ati a phapur sy'n dwyn y teitl Gwerthfawrogi ein Hamgylchedd sy'n ymdrin â gwastraff ac ati. Pan fyddant ar gael dylid croesgyfeirio'r papurau hyn yn y cynllun.

Mae'n dal yn aneglur a oes cytundeb ffurfiol rhwng pob awdurdod yng Ngogledd Cymru ynghylch ffigur ar gyfer dyraniad tai rhanbarthol. Ymddengys hefyd nad oes fawr ddim cyfiawnhad arall dros lynu wrth amcanestyniadau cenedlaethol na'r LHMA na gwyro oddi wrthynt. Dylid nodi hyn fel tystiolaeth gefndir a byddai croesgyfeiriad yn briodol.

Nid oes unrhyw gyfiawnhad cefndir dros batrwm dosbarthiadol y gwaith datblygu a fabwysiadwyd yn y cynllun a fawr ddim arwydd i ba gyfeiriad y disgwylir i'r Cyngor fynd o'r sefyllfa bresennol. Nid yw'r rhesymeg dros y cydbwysedd datblygu rhwng yr arfordir a'r de, y safle strategol allweddol a gweddill hierarchaeth datblygiadau'r cynllun ac yn enwedig dros ddosbarthiad gofodol gwaith datblygu rhwng canolfannau unigol wedi'i nodi'n ddigon clir.

Mae'r strategaeth yn tueddu i ganolbwyntio ar ddsbarthu dyraniadau newydd er na chwmpesir cyfeiriadau at hyn yn y testun gan bolisi. Ni roddir fawr ddim sylw i ddsbarthiad ffafriedig pob datblygiad newydd. O'r 7500 o anheddau sydd eu hangen mae 5400 eisoes wedi'u hadeiladu (800), neu wedi'u neilltuo (1600) neu byddant yn safleoedd capasiti trefol o fewn ffiniau aneddiadau (3000) ond ar wahân i nodi y gallai 300 o anheddau fod mewn pentrefi ac y bydd llawer o waith datblygu capasiti trefol yn y Rhyl, nid yw'r cynllun yn nodi'r twf cyffredinol a ddsberthir rhwng aneddiadau. Gallai gyfeirio at yr hyn sydd ei angen ym mhob prif anheddiad a faint o dai fforddiadwy y gellir eu darparu o ymrwymadau tir llwyd, ymrwymadau capasiti trefol ac ymrwymadau cyfredol a'r angen/darpariaeth weddilliol o ran dyraniadau newydd. Nid yw'n glir a yw ddsbarthiad capasiti trefol/ymrwymadau yn cyd-fynd â strategaeth ofodol ac os nad ydyw sut y bwriedir diwygio'r patrwm erbyn dyraniadau newydd 2000-2600.

Fel y mae nid yw'r strategaeth ofodol ond yn rhoi cyfiawnhad sylfaenol dros ddyraniadau ym Modelwyddan, Corwen, y Rhyl, Rhuthun, Llanelwy, Prestatyn. Yn benodol, gellid rhoi mwy o sylw i'r rhesymeg dros y cyfyngiadau ar ddatblygu a darparu ac ati sy'n awgrymu y dylai Bodolwyddan fod yn safle strategol allweddol tra bod y Rhyl a Phrestatyn yn drefi mwy o faint â'r cysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus gorau a'r anghenion mwyaf o ran adfywio mewn gwybodaeth ategol.

Gellid esbonio'r cysylltiad rhwng yr angen i sicrhau y caiff prif anheddiad/aneddiadau ardal y cynllun eu hadfywio (PSE 1) – nid oes gan y Rhyl na Phrestatyn ddyraniadau cyflogaeth - a chynigion ar gyfer datblygu safleoedd cyflogaeth strategol ar ffordd yr A55 (BSC 5 , PSE 2) yn well hefyd a'u nodi'n gliriach mewn deunydd cefndir gyda chroesgyfeirio addas. Mae tudalen 65 y cynllun ond yn nodi'r canlynol, *'Bydd neilltuo safle strategol allweddol ym Modelwyddan yn gwella'r cyfleoedd cyflogaeth yn yr ardal adfywio.'* Tra bod tudalen 53 yn nodi bod y safle strategol yn *'...yn rhoi cymorth a chyfle parhaus ar gyfer twf ac adfywiad mewn ardal ehangach. Lleolir y safle hefyd yn Ardal Adfywio Strategol Arfordir Gogledd Cymru. Bydd y dyraniad cyflogaeth ym Modelwyddan yn helpu i adfywio'r Rhyl a bydd gwell cysylltiadau rhwng y ddau anheddiad yn gwneud y ddau ohonynt yn fwy cynaliadwy.'* Fodd bynnag ni ddatblygwyd dichonoldeb sefydlu a chynnal cysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus digonol rhwng y lleoliadau hyn i gyflawni amcanion adfywio yn llawn eto.

Mae'r cynllun yn darparu dyraniadau ar gyfer 53 hectar o dir cyflogaeth newydd ond nid oes unrhyw gyfiawnhad dros hyn yn yr adran sy'n ymdrin â'r Strategaeth. Nid oes angen cyfiawnhad llawn yn y CDLI ei hun ond byddai'n briodol croesgyfeirio at dystiolaeth gefndir.

Nid eglurir sut mae'r penderfyniad i ddewis y safle strategol allweddol ym Modelwyddan, sy'n cynnwys o leiaf 30ha o dir BMVA, yn cydymffurfio â PCC (2.8.1). (h.y. angen hollbwysig i ddatblygu yn y lleoliad hwnnw a diffyg safle arall ar dir amaethyddol o ansawdd is). D.S. Nid yw tua 32ha neu tua thraean o'r safle wedi'i arolygu. Er y gallai'r rhan fwyaf fod yn 3b mae'n bosibl bod y tir nas arolygwyd yn gymysgedd o raddau 3a a 3b yn debyg i weddill y safle.

CH. Materion sy'n ymwneud ag eglurder y cynllun yn gyffredinol a all fod o gymorth i'ch awdurdod a'r Arolygydd wrth ystyried newidiadau addas yn ein barn ni.

Mapiau Cynigion – Ni ddylai gwybodaeth am ardal benodol ymddangos ar fwy nag un map a dylai'r raddfa fod yn ddigon mawr i'r ffiniau fod yn glir ar sail OS. (e.e. darpariaethau mwynau)

Cynlluniau a Strategaethau Eraill - Mae gwybodaeth am y Strategaethau Rhanbarthol yn gryno a byddai'n fuddiol pe bai'r materion allweddol sy'n ymwneud yn benodol â Sir Ddinbych yn cael eu nodi, yn enwedig o ran y Cynllun Gwastraff Rhanbarthol, y Datganiad Technegol Rhanbarthol a'r Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol.

Cysylltiadau/Llif - Nid yw'r rhestr o faterion y cynllun, er ei bod yn fyr ac yn benodol, wedi'i blaenoriaethu ac nid yw'n ymwneud â'r amcanion ychwaith felly nid yw'n glir sut mae polisïau/cynigion y cynllun wedi ymdrin â hwy.

Byddai rhoi gwybodaeth fwy penodol a nodi materion manylach, gan gynnwys cyfeirio at ardaloedd penodol, yn rhoi gwell sail i strategaeth ofodol. Er enghraifft, ym mha ardaloedd y ceir lefelau uchel o amddifadedd lluosog? A nodwyd yr holl faterion trawsffiniol?

Gellid gwella cysylltiadau rhwng y Materion a'r Weledigaeth.

Ni roddir sylw i fater lefelau uchel o amddifadedd yn y gogledd mewn gwirionedd yn yr amcanion na'r cysylltiad ag adfywio ychwaith.

Ymddengys fod ymagwedd thematig/seiliedig ar bynciau at yr amcanion er nad yw hyn yn gyson â'r Materion na themâu'r Polisi Gofodol ym Mhennod 8. Nid yw themâu'r polisi - a gafwyd o Gynllun Gofodol Cymru ond heb esbonio sut maent yn berthnasol i'r ardal leol - tan yn ddiweddarach. Byddai'n gliriach pe bai pob adran wedi'i strwythuro i sicrhau bod y fformatio'n gyson ac felly helpu i ddangos cydlyniaeth y cynllun cyfan yn llifo o'r weledigaeth/materion/amcanion drwy strategaeth i'r polisïau a'r adrannau monitro.

Er bod yr amcanion wedi'u cysylltu â phob polisi ni nodir unrhyw gysylltiad rhwng y strategaeth a'r amcanion na'r strategaeth a'r polisïau.

Nid yw'r strategaeth yn gosod y cyd-destun ar gyfer pob mater strategol. Mae hyn yn arbennig o amlwg am na nodwyd Polisïau Strategol. Er bod hyn yn osgoi ailadrodd ac yn sicrhau bod y cynllun yn gryno gallai croesgyfeiriadau yn y strategaeth at y polisïau perthnasol helpu i ddangos sut y gellid cyflawni'r strategaeth yn fwy effeithiol.

Dylai'r strategaeth o leiaf ddarparu fframwaith ar gyfer holl themâu'r polisi a chysylltiad â phob un ohonynt. Er enghraifft ceir polisïau ar adfywio (PSE 1), tir cyflogaeth (PSE 2), datblygu tir llwyd mewn rhai trefi (BSC 2), manwerthu (PSE6), amddiffyn (VOE1), ac ati sy'n ganolog i'r strategaeth ac nad ydynt wedi'u hesbonio na'u cysylltu yn ddigon da yn adran 7.

Byddai hefyd yn gwella llif y cynllun pe bai rhywfaint o destun o adrannau diweddarach sy'n ymwneud yn fwy â strategaeth na pholisïau manwl yn cael ei gynnwys yn gynharach e.e. y gydberthynas rhwng y safle strategol allweddol a'r ardal adfywio a Chynllun Gofodol Cymru yn BSC 1/5, y dull gweithredu seiliedig ar dir llwyd yn BSC 2, ac ati.

Polisïau Cenedlaethol - Mae Atodiad 1 yn nodi rhywfaint o bolisi cenedlaethol (ni chynhwyswyd Polisi Cynllunio Mwynau Cymru a'r MTANS) ond ceir croesgyfeiriadau cyfyngedig yn y cyfiawnhad dros y polisïau naill ai at bolisi cenedlaethol perthnasol neu at yr atodiad.

Gallai colofn sy'n dangos pa bolisi cenedlaethol a fireiniwyd gan bolisi lleol fod yn ddefnyddiol a phe bai'r atodiad yn ddogfen gefndir ar wahân byddai modd ei ddiweddarau'n hawdd wrth i bolisi cenedlaethol gael ei fireinio.

Manwerthu – Mae Parc Manwerthu Clwyd ar gyrion y Rhyl wedi'i restru fel canolfan ar wahân er na ddangosir unrhyw ffin ar y map cynigion. Dylid nodi'r goblygiadau i ganol tref y Rhyl a'r dyheadau adfywio cysylltiedig yn gliriach.

Sipsiwn a Theithwyr – Er y nodir nad oes unrhyw dystiolaeth ar hyn o bryd fod angen am safle parhaol, byddai cwblhau'r arolwg ehangach o Ogledd Cymru yn gwneud y sefyllfa bresennol yn gliriach.

Er mwyn bod yn gyson â Chylchlythyr 2007 Llywodraeth Cynulliad Cymru byddai'n fuddiol nodi (Polisi BSC10) y gellir nodi safleoedd 'parhaol' a 'thramwy' i ddiwallu angen nas diwallwyd a nodwyd yn yr LHMA.

Ynni Adnewyddadwy VOE 9 – Os cynigir maen prawf ii) gan gyfeirio at effaith gynyddol i fireinio polisi cenedlaethol (MIPPS 01/2005 12.8.11) bydd angen ei gyfiawnhau'n llawn.

Perygl llifogydd - Yn gyffredinol ymddengys fod dull o ymdrin â pherygl llifogydd a nodir yn y CDLI yn briodol ac yn gyson â dyheadau polisi cenedlaethol. Paratowyd cyfres o asesiadau canlyniadau llifogydd i lywio'r gwaith o lunio cynlluniau a mabwysiadwyd meini prawf TAN 15 yn ymwneud â pherygl llifogydd ar gyfer yr asesiadau o'r darpar safleoedd. Bydd safleoedd mewnlenwi o fewn terfynau anheddiad y Rhyl yn safleoedd tir llwyd a byddant wedi'u lleoli yn yr Ardal Adfywio Strategol ac felly byddant yn cydymffurfio â TAN 15. Fodd bynnag, nid yw'n glir yn y cynllun pa effaith a gaiff safleoedd ar hap o fewn ffiniau aneddiadau ar ddosbarthiad cyffredinol datblygiadau newydd ac felly faint o ddatblygiadau a all fod mewn ardaloedd risg uwch. O ganlyniad mae'n anodd asesu a yw'r cydbwysedd rhwng y risg y ceir llifogydd ac adfywio yn rhesymol.

Mae'r ardal a nodwyd fel y safle strategol allweddol y tu allan i'r gorlifdir presennol ond nid yw'n ffinio ag ef. Am fod y safle hwn yn darparu ar gyfer datblygu anheddiad strategol mawr dylai fod yn glir y bydd yn gynaliadwy yn yr hirdymor o gofio goblygiadau newid parhaus yn yr hinsawdd.

Y Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai - Nid oes gan y cynllun unrhyw bolisi ac nid yw'n cyfeirio at y MIPPS perthnasol sy'n ceisio sicrhau cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai er ei fod yn ddangosydd monitro.

Dwysedd - Ar wahân i gyfeiriad yn RD 1 at waith datblygu newydd yn cydymffurfio â'r ardal o'i amgylch o ran dwysedd nid oes unrhyw bolisi yn y cynllun sy'n ymwneud â dwysedd.

Amgylchedd Adeiledig Hanesyddol - Gellid cyfeirio at y dreftadaeth hanesyddol ac adeiledig ym mholisi VOE1 Meysydd diogelwch allweddol. Er bod y cyflwyniad i'r adran sy'n ymdrin â 'gwerthfawrogi ein hamgylchedd' yn cyfeirio at bolisi cenedlaethol yn hyn o beth nis ailadroddir yn VOE1 nac yn y cyfiawnhad drosto yn wahanol i fathau eraill o ardal warchoddedig genedlaethol y cyfeirir atynt yn benodol.

Ansawdd tir amaethyddol - Cynhwysai hyn faen prawf asesu ym methodoleg y darpar safleoedd ond ymddengys fod yr adroddiad ond yn cyfeirio at dir gradd 1 sy'n golygu bod angen ystyried safleoedd eraill. Mae angen nodi hyn yn gliriach a dylai'r broses gydymffurfio â PCC (2.8.1) sy'n cynnwys tir gradd 1,2,3a.

Mwynau – Dylid ystyried a oes angen nodi strategaeth ar gyfer pob safle mwynau segur yn y dyfodol fel y nodir ym mharagraff 19 o Bolisi Cynllunio Mwynau Cymru. Bydd hefyd angen sicrhau bod ardaloedd diogelu yn gyson ar draws ffiniau ag awdurdodau cyfagos.

Capasiti trefol - Dylid nodi'n gliriach a yw ffiniau'r aneddiadau a ddefnyddir at ddibenion capasiti trefol yn cyfeirio at y rhai yn y CDU neu rai newydd a ddatblygwyd yn unol â strategaeth y CDLI.

Drafftio polisïau - Mewn manau mae'n bosibl na fydd cyffredinolli/amodi o ran geiriad polisïau yn rhoi digon o eglurder tra gellid ailystyried cysondeb y gwaith drafftio. Er enghraifft:-

- Ceir rhai amodau y gellid eu beirniadu am fod yn anghywir e.e. BSC 4 'broadly', BSC 2 'general', BSC 3 'all', 'where appropriate' ac 'adequate',. VOE 9 'as a broad principle', ac ati.
- BSC 6 – 'local connections affordable housing'. Bydd angen esbonio a chyfiawnhau'r term newydd hwn. Nid yw'r glir beth yw'r gwahaniaeth rhwng 'local connections' a 'local need'? Mae maen prawf (v) yn cyfeirio at 'local need' ac mae'r cyfiawnhad yn cyfeirio at 'local affordable housing'. Dylai'r polisi nodi'n glir y dangosir terfynau'r aneddiadau a nodwyd ar y mapiau cynigion.
- Drwy'r cynllun mae lle i gyfuno polisïau, cwtogi'r cynllun ac osgoi anghysondeb e.e. PSE1part/ 2/3, VOE 9/10/11/12.
- Mae Polisi PSE 8 yn dwyn y teitl 'datblygu yng nghanol trefi' ond mae'n cyfeirio at y Rhyl a elwir yn ganolfan is-ranbarthol yn PSE 6. Nodir ffiniau ar y mapiau ar gyfer rhai canolfannau ar wahân ond nid yw PSE 8 ond yn ymdrin â chanol trefi.

Cydweithredu - Mae'r cynllun yn nodi bod cydweithredu wedi digwydd ac yn nhudalen 54 wrth gyfeirio at y safle strategol allweddol dywed '*The site is in close proximity to the county boundary with CBC this lends itself to collaborative work in terms of identifying need for affordable housing, education and employment provision.*' Bydd angen nodi maint, dyfnder ac effaith y cyfryw waith trawsffiniol.