Adroddiad i'r:	**Pwyllgor Cynllunio**
Dyddiad y Cyfarfod:	**15 Gorffennaf 2015**
Aelod / Swyddog Arweiniol:	**Cyng. David Smith, Parth y Cyhoedd** **Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai**
Awdur yr Adroddiad:	**Lara Griffiths, Uwch Swyddog Cynllunio**
Teitl:	**Briff Datblygu Safle Drafft: Cae Ffyddion, Dyserth**

---

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno'r Briff Datblygu Safle drafft ar gyfer y safle tai a ddyrannwyd, Cae Ffyddion yn Nyserth. Mae'n cynnwys y brif ddogfen ddrafft, Atodiad I, y ddogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol, Atodiad II, a'r ddogfen sgrinio Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb, Atodiad III.

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

2.1 Gofyn am gymeradwyaeth yr Aelodau i gynnal ymgynghoriad ar y Brîff Datblygu Safle drafft (Prif Ddogfen) a'r Asesiad Amgylcheddol Strategol cysylltiedig gyda chyrff statudol a'r cyhoedd. Os caiff ei gymeradwyo, bydd y Brîff Datblygu Safle yn cael ei ddefnyddio wrth benderfynu ar unrhyw gais cynllunio ar y safle.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Bod yr Aelodau'n cytuno ar y Briff Datblygu Safle drafft ar gyfer safle Cae Ffyddion yn Nyserth a'r ddogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS) sy'n dod gydag o ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1 Y briff datblygu safle hwn yw un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymhelaethu ar bolisïau neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir Ddinbych 2006-2021 ar gyfer dyraniadau safle unigol mewn fformat sy'n ceisio arwain y broses, dyluniad ac ansawdd datblygiadau newydd.

4.2 Nid yw nodiadau CCA y Cyngor yn rhan o'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd. Mae Llywodraeth Cymru (LlC) wedi cadarnhau y gellir trin CCAau fel ystyriaethau cynllunio perthnasol, ar ôl ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl), wrth i'r ACLl,

Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.

4.3 Mae'r safle Cae Ffyddion yn Nyserth yn ymestyn i tua 3.4 ha o dir a leolir ar gwr gorllewinol Dyserth, ger yr A547. Mae'r safle wedi ei ddyrannu ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych (CDLl) a fabwysiadwyd ac mae ym mherchnogaeth y Cyngor. Cafodd y safle ei ddatgan yn warged a chytunwyd i waredu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl yng Nghyfarfod y Cabinet ar 28 Hydref, 2014.

4.6 Dwy brif elfen y ddogfen yw: Lleoliad y safle a disgrifiad, polisïau cynllunio lleol, cyfyngiadau posibl ac ystyriaethau dylunio. Mae nifer sylweddol o adroddiadau cefndir ac astudiaethau a gomisiynwyd gan y Gwasanaethau Eiddo wedi cyfarwyddo’r brîff datblygu drafft a byddant ar gael yn ystod y broses dendro. Mae cyfran o'r safle i'r ffin ddeheuol yn cael ei gadw gan y Cyngor i ddatblygu ar gyfer tai ei hun, mae hyn yn cael ei ddangos yn y briff drafft.

4.7 Byddai'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus am o leiaf 8 wythnos a rhagwelir y bydd yn dechrau ym mis Gorffennaf 2015. Ymgynghorir gyda holl Gynghorau Dinas, Tref a Chymuned ynghyd â budd-ddeiliaid allweddol a phobl sydd wedi cofrestru ar y gronfa ddata CDLl. Bydd copïau caled o'r dogfennau hyn ar gael ym mhob llyfrgell a siop un alwad yn ogystal ag ar wefan Sir Ddinbych. Bydd canlyniadau'r ymgynghoriad yn cael eu hadrodd yn ôl i'r Pwyllgor Cynllunio gyda chais tebygol i fabwysiadu’r ddogfen gyda newidiadau arfaethedig o ganlyniad i'r ymarfer ymgynghori cyhoeddus.

4.8 Bydd swyddogion yn cynnal digwyddiad arddangosfa yn Llyfrgell Dyserth (bydd manylion yn cael eu cyhoeddi mor fuan â phosibl) yn ogystal â’r prif elfennau o gynnal ymgynghoriad cyhoeddus gyda'r cyhoedd ac ymgyngoreion statudol.

4.9 Mae'r ddogfen ddrafft yn cynnwys Asesiad Amgylcheddol Strategol, Atodiad II, a fydd yn destun ymgynghori gydag ymgyngoreion statudol dros yr un cyfnod o amser.

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

5.1 Blaenoriaethau Corfforaethol 2012-17. Bydd y briff datblygu safle yn cyfrannu'n gadarnhaol tuag at y blaenoriaethau corfforaethol canlynol:

- *Sicrhau mynediad at dai o ansawdd da* trwy ddarparu fframwaith ar gyfer cyflwyno cymysgedd o ddatblygiadau tai newydd, gan gynnwys cyfran o dai fforddiadwy.

- *Moderneiddio'r Cyngor* i gyflawni effeithlonrwydd a gwella gwasanaethau ar gyfer ein cwsmeriaid drwy sicrhau bod dogfennau canllawiau cynllunio yn gyfredol

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1 Ni ragwelir y bydd cymeradwyo'r ddogfen brîff datblygu safle drafft ar gyfer ymgynghori gyda chyrff statudol a'r cyhoedd yn creu unrhyw gostau ychwanegol.

6.2 Bydd cael briff datblygu safle a fabwysiadwyd yn amlinellu ystyriaethau datblygu allweddol a manteision cymunedol angenrheidiol yn helpu i sicrhau bod y safle yn cael ei ddatblygu mewn modd amserol i'r budd mwyaf i'r gymuned leol. Bydd y gwaith o ddatblygu cymysgedd o dai, gan gynnwys tai fforddiadwy i bobl leol yn helpu i ddiwallu anghenion tai pobl Dyserth.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEC) a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylai'r templed AEC wedi'i lenwi gael ei atodi fel atodiad i'r adroddiad.

7.1 Y bwriad yw cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y canllawiau sy'n ymwneud â datblygiad ar safle Cae Ffyddion yn Nyserth. Nid yw cynnwys y Brîff Datblygu yn gosod polisi ond mae'n atgyfnerthu, ac yn rhoi canllawiau penodol i safle ar y polisïau CDLl perthnasol. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol, gan gynnwys pob polisi, wedi cael AEC llawn cyn ei fabwysiadu.

8. Pa ymgynghori a wnaed â'r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?

8.1 Trafodwyd cynnwys ac egwyddorion datblygu yng nghyfarfod y Grŵp Llywio Aelodau Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 – 2021 (CDLl) ar 21 Hydref 2014. Gofynnwyd am gyfraniadau hefyd oddi wrth Gynghorwyr Sir Dyserth, a chydweithwyr o'r Gwasanaethau tai, Priffyrdd, Ecoleg, Archaeoleg a'r Gwasanaethau Eiddo.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Dylai unrhyw gostau sy'n gysylltiedig â'r canllawiau terfynol gael eu cynnwys o fewn y cyllidebau presennol ac felly nid oes unrhyw oblygiadau ariannol amlwg wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

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

10.1 Mae'r Briff Datblygu Safle yn gosod gweledigaeth glir ar gyfer datblygu'r safle ar gyfer y dyfodol. Heb arweiniad clir ar gyfer y safle mae perygl na fyddai datblygiad cynaliadwy o ansawdd uchel, gyda'r cymysgedd priodol o ddefnyddiau a manteision cymunedol yn cael ei gyflawni.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004).