

Adroddiad i'r:	Pwyllgor Cynllunio
Dyddiad y Cyfarfod:	17 Mehefin 2015
Aelod / Swyddog Arweiniol:	Y Cyng. David Smith, Parth Cyhoeddus Angela Loftus, Rheolwr Tai a Chynllunio Strategol
Awdur yr Adroddiad:	Bryn Bowker, Swyddog Cynllunio
Teitl:	Briff Datblygu Safle Drafft: Y Brwcws Dinbych, safleoedd tai a ddyrannwyd yn y CDLI

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

- 1.1 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno'r Briff Datblygu drafft ar gyfer y safleoedd tai dyranedig ar y 'Tir rhwng Hen Ffordd Rhuthun a Ffordd Newydd Rhuthun' a 'Thir oddi ar Ffordd Eglwyswen' yn Ninbych. 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 Briff Datblygu Safle drafft (Prif Ddogfen) a'r Asesiad Amgylcheddol Strategol cysylltiedig gyda chyrrff statudol a'r cyhoedd. Os caiff ei gymeradwyo, bydd y Briff 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 safleoedd dyranedig y Brwcws yn Ninbych, a'r ddogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol cysylltiedig 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 bolisiau neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) 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 wedi cadarnhau y gellir trin CCAu fel ystyriaethau cynllunio perthnasol, ar ôl ymgynghoriad cyhoeddus a chymeradwyaeth ddilynol yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI), wrth i'r ACLI, Arolygwyr Cynllunio a Llywodraeth Cymru benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau.

- 4.3 Mae'r ddau safle a ddyrannwyd yn y Brwcws yn Ninbych yn dod i gyfanswm o oddeutu 5 hectar. Mae'r safleoedd hyn wedi'u dyrannu ar gyfer tai yn y CDLI sydd wedi'i fabwysiadu ar gyfer Sir Ddinbych.
- 4.6 Prif elfennau'r ddogfen yw: lleoliad a disgrifiad o'r safle, polisiâu cynllunio lleol, arfarniad a gofynion safle ac amcanion dylunio.
- 4.7 Byddai'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn para 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 CDLI. 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 digwyddiadau yn Ninbych (bydd manylion yn cael eu cyhoeddi mor fuan â phosibl) yn ogystal â'r prif elfennau o gynnal ymgynghoriad cyhoeddus gyda'r cyhoedd ac ymgynghoreion statudol.
- 4.9 Mae'r ddogfen ddrafft yn cynnwys Aseiad Amgylcheddol Strategol, Atodiad II, a fydd yn destun ymgynghori gydag ymgynghoreion 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 briff datblygu safle drafft ar gyfer ymgynghori gyda chyrrff statudol a'r cyhoedd yn creu unrhyw gost 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 Dinbych.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Aseiad 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 safleoedd y Brwcws yn Ninbych. Nid yw cynnwys y Briff Datblygu yn gosod polisi ond mae'n atgyfnerthu, ac yn rhoi canllawiau penodol i safle ar y polisiau CDLI perthnasol. Mae'r CDLI, 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 ar 21 Hydref 2014. Trafododd y grŵp y briff datblygu drafft ar 18 Mehefin 2015. Gofynnwyd am gyfraniadau hefyd oddi wrth aelodau ward lleol, a chydweithwyr o'r Gwasanaethau Tai, Priffyrdd, Ecoleg, Archaeoleg a Pherygl Eiddo. Mae nifer o gyfarfodydd anffurfiol wedi'u cynnal gydag aelodau ward a thrigolion lleol i drafod y fersiwn ymgynghorol drafft o'r briff datblygu.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Dylai unrhyw gost sy'n gysylltiedig â'r canllawiau terfynol gael eu cynnwys o fewn y cyllidebau presennol ac felly nid oes goblygiadau 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).