Adroddiad i'r:	**Pwyllgor Cynllunio**
Dyddiad y Cyfarfod:	**16 Tachwedd 2016**
Aelod / Swyddog Arweiniol:	**Y Cyng. David Smith, Parth Cyhoeddus/ Angela Loftus, Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai**
Awdur yr Adroddiad:	**Lara Griffiths, Uwch Swyddog Cynllunio**
Teitl:	**Briff Datblygu Safle Drafft: Safleoedd Dinbych Uchaf**

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

1.1 Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno'r Brîff Datblygu Safle drafft ar gyfer y safleoedd tai a ddyrannwyd yn Ninbych Uchaf. Mae'n cyd-fynd â'r brif ddogfen ddrafft, Atodiad I, dogfen sgrinio Atodiad II yr Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS) a'r Asesiad Lles, Atodiad III.

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

2.1 Gofyn am gymeradwyaeth yr Aelodau i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus 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 cynorthwyo wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer y safleoedd hyn.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Bod yr Aelodau'n cytuno ar y Briff Datblygu Safle drafft ar gyfer safleoedd tai a ddyrannwyd yn Ninbych Uchaf a'r ddogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS) cysylltiedig ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus.

4. Manylion am yr adroddiad

4.1 Bydd y briff datblygu safle drafft hwn, ar ôl ei fabwysiadu, yn un o gyfres o nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n ymhelaethu ar bolisïau neu egwyddorion datblygu Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006-2021 (CDLl) ar gyfer dyraniadau safleoedd 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 safleoedd Dinbych Uchaf yn ymestyn i tua 2.82 ha a 0.73 ha o dir a leolir ar ymyl orllewinol Dinbych, wrth ymyl Ysgol Pendref. Mae'r safleoedd wedi'u dyrannu ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) a fabwysiadwyd gan Sir Ddinbych ac ym mherchnogaeth y Cyngor.

4.4 Prif elfennau'r ddogfen yw: lleoliad y safle a'i ddisgrifiad, polisïau cynllunio lleol, cyfyngiadau posibl ac ystyriaethau dylunio.

4.5 Byddai'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus am o leiaf 8 wythnos a rhagwelir y bydd yn dechrau ym mis Rhagfyr 2016. 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.

4.6 Bydd swyddogion yn cynnal digwyddiad arddangosfa yn Ninbych (cyhoeddir manylion gynted â phosibl) yn ogystal â'r prif elfennau o gynnal ymgynghoriad cyhoeddus gyda'r cyhoedd ac ymgyngoreion statudol.

4.7 Mae'r ddogfen ddrafft yn cynnwys dogfen sgrinio Asesiad Amgylcheddol Strategol Atodiad II, a fydd hefyd 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 brîff 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 fydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

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

6.2 Bydd cael brîff datblygu safle mabwysiedig sy’n amlinellu ystyriaethau datblygu allweddol a manteision cymunedol angenrheidiol yn helpu i sicrhau bod y safle yn cael ei ddatblygu mewn modd amserol er 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 Ddinbych.

7. Beth yw prif gasgliadau’r Asesiad o Effaith ar Les? **Gellir lawrlwytho’r adroddiad Asesiad o Effaith ar Les o'r wefan <http://wellbeing.denbighshire.gov.uk/> a dylai gael ei gynnwys fel atodiad i'r adroddiad.**

7.1 Mae effeithiau yn debygol o fod yn gadarnhaol neu'n niwtral, mae lliniaru wedi cael ei awgrymu ar gyfer unrhyw effeithiau negyddol posibl.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gyda’r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?

8.1 Cafodd cynnwys ac egwyddorion datblygu eu trafod yn y Cyfarfod Grŵp Llywio Aelodau Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych 2006 - 2021 ar 24 Hydref 2016. Gofynnwyd am gyfraniadau hefyd gan y Cynghorwyr Sir Dinbych Uchaf, a chydweithwyr Tai, Priffyrdd, Ecoleg, Archaeoleg ac Addysg.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Ni ragwelir y bydd cymeradwyo'r briff datblygu safle drafft yn golygu unrhyw gostau ychwanegol, ond os bydd, yna bydd angen cynnwys y costau hyn o fewn cyllidebau refeniw gwasanaeth presennol.'

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

10.1 Mae’r Brîff 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)