

Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015 – 2030

ARCHWILIAD CYHOEDDUS

Sesiwn Gwrandawriad Pellach
Dydd Mercher 8^{fed} Medi 2021

Safle Strategol Warren Hall STR3B
Ymateb Cyngor Sir y Fflint i Lythyr Ôl Wrandawiadau
yr Arolygydd (INSP010)

Datganiad Gwrandawriad gan Gyngor Sir y Fflint

Archwiliad Cyhoeddus Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint (2015 - 2030)

Datganiad Cyngor Sir y Fflint: Sesiwn Gwrandawriad Pellach: Safle Strategol Warren Hall STR3B

Paratowyd y datganiad hwn gan Gyngor Sir y Fflint (CSyFf) mewn ymateb i gwestiynau llythyr Ôl Wrandawiadau yr Arolygydd (INSP010).

Cyflwyniad

Mae'r ddogfen hon yn cyflwyno ymateb y Cyngor i Lythyr Ôl Wrandawiadau yr Arolygydd (INSP010). Nodir y Prif Ymateb ym mhrif adran yr adroddiad hwn isod, fodd bynnag, ategir hyn gan y wybodaeth ychwanegol a ganlyn:

- **Datganiad Tir Cyffredin (DTC) – Diogelu'r Maes Glanio ynghyd â'r ffiniau a gytunwyd ar gyfer y datblygiad**

Yn gyfochrog â pharatoi prif ymateb y Cyngor, bu'r Cyngor yn gweithio'n agos â Llywodraeth Cymru ac Airbus i gyflawni Datganiad Tir Cyffredin cytunedig mewn perthynas â Materion o ran Diogelu'r Maes Glanio. Nodir hyn mewn dogfen ar wahân a ddarperir ochr yn ochr â'r datganiad hwn. Casgliad y DTC yw bod cytundeb digonol y rhoddwyd digon o ystyriaeth i ddiogelu'r maes glanio yng nghyfnod y cynllun datblygu, ac yn dilyn o hyn mae'r Cyngor a Llywodraeth Cymru'n ystyried bod yr egwyddor o ddatblygu o fewn ardal safle sydd wedi'i diwygio ychydig yn dal i fod yn dderbyniol yn amodol ar gynnal asesiadau manylach yn ystod camau rheoli dylunio a datblygu manwl dilynol.

- **Pwynt Gweithredu 3.2 – Geiriad diwygiedig o ran polisi**

Mae'r Cyngor yn ymwybodol bod Pwynt Gweithredu 3.2 yn cyfeirio at gynnwys 'rhagor o fanylion am bob safle yn nhermau beth mae CSyFf eisiau ei gyflawni ar y safle'. Felly cynigir sawl diwygiad i feini prawf y polisi, fel y nodir yn Atodiad 5. Yn amodol ar ystyriaeth yr Arolygydd, dylai'r rhain wedyn ddod yn rhan o'r Newidiadau o Faterion yn Codi (NMCau).

- **Sefyllfa ddiwygiedig ynghylch yr Eglurhad o ran PC8 'Parth Diogelu'r Maes Awyr'**

Y dilyn yr ystyriaeth fanwl o faterion o ran diogelu'r maes glanio, mae'r Cyngor wedi ailystyried ei ymateb gwreiddiol i'r sylwadau a wnaed gan Airbus ar PC8, ac yn cytuno i adolygiad mwy cynhwysfawr o'r geiriad esboniadol sy'n rhoi eglurhad

llawn o'r gofynion o ran diogelu. Nodir hyn yn Atodiad 6 i'r ddogfen hon. Cafodd y newidiadau a awgrymwyd eu rhannu ag Airbus, sydd wedi cytuno â hwy.

Y Prif Ymateb

Mae'r Cyngor wedi cyflwyno ei ymateb i lythyr Ôl wrandawiadau yr Arolygydd yn ffurf tabl, gydag ymateb yn cael ei ddarparu ar gyfer bob sylw a chwestiwn a nodwyd yn y llythyr.

Sylw/cwestiwn Llythyr yr Arolygydd	Ymateb y Cyngor
Bydd y gwrandawriad ychwanegol mewn perthynas â Warren Hall yn rhoi cyfle inni drafod ymhellach yr agweddau hynny ar y dyraniad nad ydym yn eu deall yn llawn eto.	Bydd angen i'r Arolygydd lunio agenda glir ar gyfer y sesiwn ddilynol sy'n canolbwyntio ar natur ei phryderon yn hytrach na dim ond darparu platfform arall i wrthwynebwyr sy'n ddatblygwyr/perchnogion tir ailadrodd y pwyntiau a wnaed eisoes, nad ydynt ond yn ceisio dadadeiladu'r cysyniad o Warren Hall, i'w wahanol gydrannau (sef yr elfen dai yn arbennig) er mwyn iddynt allu darparu cynnig arall. Mewn gwirionedd, nid yw'r un gwrthwynebydd yn cynnig unrhyw beth addas yn lle cysyniad Warren Hall.
Rydym yn ymwybodol o amcanion economaidd a chyflogaeth, a gwerth cyffredinol y Fargen Twf i safle Warren Hall. Mae'n bwysig, fodd bynnag, nad oes gan y buddion hwb economaidd hyn ddylanwad anghymesur sy'n ffafrio dyraniad y safle.	Nid yw amcanion economaidd y Fargen Twf yn ffafrio dyraniad Warren Hall gan eu bod yn eu lle i hybu ei gyflawni, yn seiliedig ar gydnabyddiaeth ers tro byd o leoliad a swyddogaeth strategol y safle. Elfen glir yn hyn yw cydnabyddiaeth mai'r prif rwystr i ddatblygu'r safle yn y gorffennol fu'r costau cychwynnol o ran darparu cynnig tebygol sy'n barod i'w ddatblygu ar gyfer denu buddsoddiad preifat. Dyma holl ethos y thema tir ac eiddo o fewn y Fargen Twf, lle mae Warren Hall yn un o 5 safle, sydd yr un mor strategol ond sydd wedi'u cyfyngu gan y farchnad, y mae angen eu hysgogi er mwyn gallu eu cyflawni. Mae'r Fargen Twf yn rhoi cysur y gellir ariannu'r costau cychwynnol i wneud y safle'n ddeniadol ac yn barod i'w ddatblygu trwy ymyrraeth gan y Llywodraeth, o safbwynt buddsoddi mewn safleoedd allweddol na fyddai'r sector preifat fel arall yn barod i'w hystyried yn eu ffurf bresennol. Dyma'r un senario ag un o'r safleoedd strategol allweddol yn CDLI Wrecsam, sy'n gofyn am uwchraddio cyffordd bwysig ar yr

	A483 er mwyn gallu cyflawni holl fuddion y safle. Hefyd, i ddod â safle Porth y Gogledd i'w statws presennol i fod yn barod i'w weithredu a'i gyflenwi, mae cyllid sylweddol gan y Llywodraeth wedi talu am waith pwysig o ran lliniaru ac amddiffyn rhag llifogydd, yn ogystal â'r gwaith mawr ar isadeiledd ffyrdd mewnol a gwasanaethau ar gyfer y safle hwnnw. O ran hynny, ac mewn cymhariaeth, ymddengys nad yw Warren Hall yn wahanol o gwbl, ac nid yw'r ffaith bod y safle'n gofyn am gymhorthdal cyhoeddus i greu diddordeb o ran buddsoddi ynddo'i hyn yn unigryw nac yn anarferol. Hefyd, mae'n amhriodol gwahanu'r safle o Fargen Twf Gogledd Cymru gan ei fod wedi'i gysylltu â'r pum safle strategol arall, a gwnaed ymrwymiad iddynt yn nhermau'r nod cyffredin o alluogi safleoedd, y bu ganddynt botensial hirdymor, i wireddu'r potensial hwnnw trwy ariannu'r isadeiledd angenrheidiol i'w gwneud yn barod i'w datblygu ac yn ddeniadol o ran buddsoddi ynddynt. Mae cyfeirio at Gynllun Busnes y Fargen Twf yn helpu i nodi mai'r prif bwyslais y tu ôl i'r nod hwn yw creu cyfleoedd buddsoddi na fyddai'r sector preifat o reidrwydd yn eu creu ei hun ar y raddfa hon, ynghyd â mynd i'r afael â gwerth economaidd clir/y bwlch o ran GVA sy'n bodoli yng Ngogledd Cymru. Byddai dadadeiladu'r CDLI trwy ddileu'r safle hwn yn arwain at ddadadeiladu'r ymrwymiad a ddangosir bellach trwy'r Fargen Twf, a arwyddwyd gyda Llywodraethau'r DU a Chymru. Lle bo safleoedd dan amgylchiadau tebyg, anhyfyw ar hyn y bryd, yn Wrecsam, Sir Ddinbych ac mewn mannau eraill, yn parhau i gael eu cynnwys mewn gwahanol CDLlau ac yn y Fargen Twf, byddai cymunedau Sir y Fflint yn colli'r buddion. Cydnabuwyd bob amser bod diffyg hyfywedd hanesyddol safleoedd y Fargen Twf yn rhwystr i fuddsoddiad, a dyma'r ethos penodol y tu ôl i'r thema hon o fewn y Fargen Twf, bod angen cyllid isadeiledd i ddod â'r safleoedd hyn i sefyllfa o fod yn barod i'w datblygu ac yn ddeniadol i'r farchnad. Dyma sy'n gwneud egwyddor dyraniad safle Warren Hall mor
--	--

	benodol o fewn y CDLI, a pham y mae'n iawn ei fod wedi'i gysylltu â'r Fargen Twf fel mecanwaith cyflenwi. O ystyried cyfeiriad ôl-Covid polisi cenedlaethol tuag at adferiad economaidd, datblygiadau o ansawdd uchel, ynghyd â buddsoddiad sylweddol mewn cartrefi fforddiadwy, ni ellir cyflawni'r un o'r rhain trwy eistedd yn ôl a dibynnu'n llwyr ar y sector preifat i gyflawni'r nodau hyn o ran polisi, heb gydnabod mai Llywodraeth Cymru sy'n gorfod arwain a gosod yr esiampl a chreu'r amodau i fuddsoddiad preifat ddilyn. Mae hyn yn rhan annatod o'r negeseuon o fewn Adeiladu Lleoedd Gwell, yn ogystal ag ymhlyg o fewn sawl agwedd ar Cymru'r Dyfodol. Mae safleoedd fel Warren Hall, ac eraill yng Ngogledd Cymru o fewn y Fargen Twf, yn rhan o arwain y ffordd a gosod esiampl yn y modd hwn. Mae lleoliad Warren Hall hefyd yn darparu enghraifft ardderchog o sut y gall bwriadau'r Fargen Twf a chreu lleoedd gymryd pwysau oddi ar gymunedau cyfagos sydd eisoes wedi'u niweidio'n ddiweddar gan lefelau anghynaliadwy o ddatblygiadau tai, a orfodwyd arnynt gan bolisi (NCT1), sydd eisoes wedi'i ddirymu, ynghyd â phenderfyniadau o ganlyniad i apeliadau a wnaed fesul tipyn, nad oeddynt wedi rhoi gwir ystyriaeth i'r niwed cronol a achoswyd. Mae hyn wedi effeithio Penyffordd a Higher Kinnerton lle mae pwysau am ragor o dai yn bodoli trwy wrthwynebiadau i'r CDLI (ynghyd â chais cynllunio yn Higher Kinnerton), ac yn achos Brychdyn bod gwrthwynebwyr yn ceisio elwa ar y datblygiadau tai a adeiladwyd ar raddfa fawr yn yr anheddiad hwnnw yn y pum mlynedd diwethaf. Yn nhermau darparu lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygu, o fewn y cyd-destun lleol hwn o bwysau a niwed o ran cynllunio, mae Warren Hall yn wir yn wahanol o ran ei fod yn fodd cynaliadwy iawn o ddarparu datblygiad o ansawdd na fydd yn ychwanegu at y niwed sylweddol a achoswyd eisoes i'r aneddiadau cyfagos hyn.
Mae Warren Hall yn safle maes glas; nid yw o fewn ffin anheddiad, nac yn union wrth ymyl anheddiad; ac mae ardal	Safle maes glas – Mae'r broses Archwilio wedi clywed tystiolaeth bod diffyg tir llwyd yn y Sir sy'n addas ar gyfer datblygiad ar raddfa fawr, o ganlyniad i gyfyngiadau sy'n cynnwys y perygl o

o letem werdd yn ei ffinio. Dangoswyd bod ganddo werth bioamrywiaeth, darnau sylweddol o dir amaethyddol Gradd 3(a), ac mae'n gyfagos i asedau treftadaeth. Mae ei agosrwydd at Airbus a Maes Awyr Penarlâg yn gosod cyfyngiadau ar leoliad ac uchder y datblygiad ar y safle, yn ogystal ag arwain at lefelau uchel o sŵn ar brydiau. At hynny, mae'r safle wedi cael caniatâd cynllunio ac wedi'i ddyrannu yn y CDU ar gyfer defnydd cyflogaeth heb i unrhyw ddatblygiad ddigwydd ers sawl degawd.	lifogydd, halogiad ac ecoleg. Mae cyfleoedd o ran safleoedd tir llwyd yn debygol o fod ar raddfa hap-safleoedd bach neu gymharol fach. Nid yw PCC11 yn gwahardd y defnydd o safleoedd maes glas dan amgylchiadau o'r fath. Mae Para 3.44 yn nodi '<i>Lle bo angen safleoedd ond y dangoswyd yn glir nad oes tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu neu safleoedd sy'n cael eu tanddefnyddio (yn yr awdurdod neu mewn awdurdod cyffiniol), dylid ystyried safleoedd maes glas addas a chynaliadwy o fewn anheddau neu ar eu cyrion. I ystyried safleoedd yn y cefn gwlad agored, gan gynnwys aneddiadau newydd, rhaid i'r amgylchiadau fod yn eithriadol a bodloni'r ystyriaethau uchod a pharagraff 3.50 isod. Wrth gynnal y broses chwilio a nodi tir datblygu, rhaid cydymffurfio'n llwyr â gofynion y polisi cynllunio cenedlaethol perthnasol yn gyfan'</i>. Nid yw'r safle yn safle 'cefn gwlad agored' nodweddiadol gan y'i lleolir yn agos at gyrion Brychdyn a Higher Kinnerton, yng nghanol yr Ardal Dwf Genedlaethol. Nid yw'r safle'n cael ei gynnig fel anheddiad newydd ond fel datblygiad defnydd cymysg o ansawdd uchel. Mae Para 3.50 yn nodi '<i>Dylid hyrwyddo cydbwysedd cyffredinol rhwng tai, cyfleusterau cymunedol, gwasanaethau a chyfleoedd gwaith mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd er mwyn lleihau'r angen i gymudo o hirbell. Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu polisïau i leoli'r prif gyfleusterau sy'n ysgogi galw am deithio fel tai, cyflogaeth, manwerthu, cyfleusterau hamdden a chwaraeon, a chyfleusterau cymunedol, (sy'n cynnwys llyfrgelloedd, ysgolion, meddygfeydd ac ysbytai), mewn ardaloedd trefol presennol neu mewn ardaloedd sydd, neu a allai fod, o fewn cyrraedd hawdd ar droed neu ar feic, ac sydd â gwasanaeth trafnidiaeth gyhoeddus da'</i>. Mae'r safle'n ceisio darparu cydbwysedd eang o ran cyflogaeth, tai a chanolbwynt masnachol, ac mae hefyd yn agos at gyfleusterau a gwasanaethau yn Higher Kinnerton a Brychdyn. Nid yw'n lleoliad a fydd yn golygu bod rhaid cymudo o hirbell a gellir ei ymgorffori o fewn y
---	--

	cynigion presennol o ran Teithio Llesol yn yr ardal leol. Roedd Arolygydd y CDU yn cydnabod ym mhara 13.37 o'i Hadroddiad bod caniatâd cynllunio yn bodoli bryd hynny ar gyfer parc busnes. Fodd bynnag, gyda golwg ar wrthwynebiadau i'r safle, dywedodd yr Arolygydd <i>'I should point out that I support the principle of designating land for employment needs in this area. The allocation of a high quality employment site is in keeping with the WSP and the sub regional framework for West Cheshire and North East Wales. Allocating a number of dispersed small sites instead of this allocation as suggested in 4294 would not necessarily bring the benefits claimed'</i>. Roedd Arolygydd y CDU yn cydnabod yn glir sut yr oedd y safle'n cyfrannu at y strategaeth economaidd ar gyfer yr is-ranbarth ynghyd â'r buddion a fyddai'n deillio o ddyrannu safle mawr o gymharu â nifer o safleoedd llai. Mae'n amlwg, trwy'r caniatâd cynllunio a roddwyd yn flaenorol, ei ddyraniad yn y CDU, bod ffactorau o ran y safle, h.y. ei leoliad, agosrwydd at aneddiadau, tir amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (BMV), ecoleg a thirwedd wedi cael ystyriaeth fanwl. Er bod elfennau newydd, h.y. y tai, ystyrir bod hyn yn gwella cynaliadwyedd y cynigion presennol o ganlyniad i fuddion cydnabyddedig datblygiadau defnydd cymysg. Yn yr un modd, er bod canllawiau cynllunio cenedlaethol wedi newid, yn arbennig trwy ganlyniadau o ran creu lleoedd cynaliadwy, ystyrir fod y safle'n dal i berfformio'n dda, fel yr eglurir yn nes ymlaen yn yr ymateb hwn. Ffin Anheddiad - Nid yw'r safle'n union wrth ymyl ffin anheddiad presennol. Mae pen deheuol y safle yn 290m o gyrion Higher Kinnerton ar hyd Kinnerton Lane ac yn 270m ar hyd Lesters Lane. Mae cyrion gogleddol y safle yn 220m o gyrion Brychdyn. Er yn bellach, mae ffin anheddiad Penyffordd / Penymynydd yn 1 cilomedr i'r gorllewin. Nid yw'r safle o fewn lleoliad anghysbell mewn cefn gwlad agored, ond yn agos i Higher Kinnerton (Anheddiad Cynaliadwy Haen 3) gyda'i wasanaethau a
--	---

	chyfleusterau lleol (Archwiliad Anheddiad Higher kinnerton) a Brychdyn (Canolfan Gwasanaeth Lleol Haen 3) â'i rôl sylweddol o ran cyflogaeth a siopa, yn ogystal â gwasanaethau a chyfleusterau eraill (Archwiliad Anheddiad Brychdyn). Mae'n bwysig nodi, tua 300m i'r dwyrain o'r elfen dai, y cafodd apêl (3156854) 'Tir i'r De o Kinnerton Lane' ar dir y tu allan i'r ffin anheddiad ond wrth ei ymyl, ei gymeradwyo ar gyfer codi 56 o anheddau. Dywedodd yr Arolygydd '<i>Higher Kinnerton has a range of facilities and services including primary school, public houses and shops and the Council considers it to be a settlement capable of accommodating further development in a sustainable manner</i>'. Os ystyrir fod safle ar gyrion Higher Kinnerton yn cynrychioli lleoliad cynaliadwy, yna ni ellir deall pam nad yw elfen dai safle defnydd cymysg strategol a leolir yn nes at anheddiad lefel uwch Brychdyn, yn lleoliad cynaliadwy hefyd. Nid yw'r ffaith nad yw'r safle, o safbwynt ffisegol, yn gyfagos i ffin anheddiad yn golygu bod y safle'n anaddas yn yr achos hwn, gan fod i'r safle hwn fuddion arbennig o ran iechyd a lles, gan ei fod yn cynnig y cyfle i bobl fyw a gweithio fel rhan o safle defnydd cymysg o ansawdd uchel, sy'n elwa ar ganolbwynt masnachol newydd gyda chyfleuster manwerthu lleol. Ni chynigir y buddion hyn gan safleoedd 'amgen' eraill y mae gwrthwynebwyr i'r Cynllun yn dadlau o'u plaid. Lletem Las Yn y CDU mabwysiedig, lleolir rhwystr glas i'r dwyrain o'r safle (Lesters Lane). Fel rhan o'r adolygiad o rwystrau glas presennol, cafodd hwn ei ymestyn ychydig tua'r de i warchod y tir agored rhwng ffin y Sir, cyrion gogleddol Higher Kinnerton a chyrion dyraniad safle strategol Warren Hall (Atodiad 15 Lletem Las LDP-EBD-BP1). Mae'r lletem las yn ceisio gwarchod y tir agored ochr yn ochr â Llain Las Caer, ac mae'n gyson â Pholisi 22 yn Cymru'r Dyfodol. O ystyried bod y safle, o safbwynt ffisegol, wedi'i ddiffinio'n dda gan yr A5104 (a datblygiad presennol yn Warren Hall Court), Kinnerton Lane, Lesters Lane a
--	--

	chyffordd 36, nid ystyrir bod unrhyw wrthdaro hanfodol rhwng y safle a ddyrannwyd a'r llettem las gyfagos. Bioamrywiaeth - Mae'r dyraniad yn cynnwys 74ha ond nid yw'r safle cyfan wedi'i neilltuo ar gyfer datblygiad adeiledig ac mae'r cynllun mwy diweddar o ganlyniad i drafodaethau ag Airbus yn nodi y byddai 27.1ha, neu 36.6% o'r safle, yn cael ei ddatblygu. Y bwriad bob amser oedd y byddai angen i'r 'lleiniau' cyflogaeth fod yn destun gorchymyn 'tyrchu a llenwi' er mwyn creu platfformau datblygu, gan fod yn ymwybodol o'r angen i reoli uchder y datblygiad mewn perthynas â'r llwybr hedfan. Rhoddodd trafodaethau diweddar ag Airbus ragor o fanylion am hyn i sicrhau bod datblygiadau wedi'u lleoli o fewn y dirwedd ac nad ydynt yn peryglu diogelwch awyrennau. Bydd proses rheoli datblygiad yn sicrhau (a) nad yw gwaith tyrchu a llenwi yn digwydd mewn rhannau sensitif o'r safle (e.e. llecynnau o goetir) a bod (b) mesurau lliniaru/rheoli priodol yn diogelu'r cynefin a gedwir. Nid yw'r gwaith diweddar yng nghyswllt tyrchu a llenwi yn newid yr egwyddorion hynny. Dengys yr Uwchgynllun dangosol LDP-EBD-STR3B.1 ar gyfer y safle bod rhan orllewinol y safle'n dal i fod yn rhydd o ddatblygiad adeiledig a bod y 'lleiniau' datblygu wedi'u lleoli o fewn rhwydwaith helaeth o isadeiledd gwyrdd, yn ogystal ag ardaloedd lliniaru ecolegol. Roedd caniatâd cynllunio 2008 yn cynnwys creu gwaith tyrchu a llenwi i greu platfformau datblygu, a gellir asesu'r cynigion diwygiedig o ran gwaith tyrchu a llenwi fel rhan o lunio cynigion datblygu manwl fel rhan o gais cynllunio. Nid oes unrhyw ddynodiadau cadwraeth (ACA, AGA, SoDdGA, neu Safleoedd Bywyd Gwyllt) o fewn y safle. Fodd bynnag, o fewn ffin y safle, ceir dwy ardal o goetir o bwysigrwydd o ran tirwedd a bioamrywiaeth, fel y dangosir yn Atodiad 1. Y cyntaf yw Gravelhole Wood i'r de ac i'r de orllewin o dai presennol Warren Hall, sy'n Safle Coetir Hynafol wedi'i Adfer, a'r ail yw Warren Dingle sy'n dilyn y nant o'r dwyrain i'r gorllewin trwy ran ddeheuol y safle, sef Planhigfa ar Safle Coetir Hynafol.
--	---

	Cafodd y ddau eu dynodi gan CNC ond nid yw CNC yn gwrthwynebu i'r dyraniad. Mae'r Uwchgynllun yn diogelu'r ddwy ardal rhag eu datblygu. Lleolir Gravelhole Wood o fewn y rhan o'r safle sy'n rhydd o ddatblygiad adeiledig ac mae Warren Dingle yn ffurfio man gwyrdd hirgul rhwng y datblygiad cyflogaeth a thai gyda byffer cysylltiedig â mesurau lliniaru ecolegol. Caiff yr Uwchgynllun ei lywio hefyd gan set gynhwysfawr o adroddiadau arolygon ecolegol, yn ogystal ag arolwg coedyddiaeth, a rhestrir pob un ohonynt (gyda dolenni) ym mharagraff 4.2 o'r Datganiad Tir Cyffredin SOCG007. Cynhwysir crynodeb o'r arolygon ecolegol ym mhara 3.4.2 o'r Uwchgynllun LDP-EBD-STR3B.1. Mae hwn yn egluro y gellir darparu ar gyfer cynefinoedd / rhywogaethau ecolegol fel rhan o ddatblygu'r safle trwy fesurau osgoi, neu lle bo angen, lliniaru, gyda'r bwriad o wella'r safle neu greu buddion net. Nid yw gwerth ecolegol y safle'n cynrychioli cyfyngiad pwysig o ran datblygu'r safle. BMV – Mae Papur Cefndir 09 LDP-EBD-BP9 yn egluro ystyriaeth y Cyngor o ansawdd tir amaeth fel rhan o'r asesiad o safleoedd ymgeisiol. Ymgwymerwyd ag arolwg dosbarthiad tir amaethyddol ar gyfer y safle LDP-EBD-STR3B.3 a ddangosodd y byddid yn colli 32ha o BMV, sy'n llai na hanner cyfanswm arwynebedd y safle. Mae Ffig 2 yn dangos clytwaith o dir gradd 3a, 3b, 5 ac anamaethyddol. Mae rhan orllewinol y safle, nad oes unrhyw gynigion ar ei gyfer o ran datblygiadau adeiledig, yn cynnwys llain fawr o dir 3a (tua 7-8ha), a gellid cadw rhywfaint o'r rhan hon o'r safle fel tir amaethyddol. Darperir sylwadau ar dir amaethyddol yn adran 3.5 o'r Uwchgynllun LDP-EBD-STR3B.1 sy'n egluro mai'r prif factor cyfyngol o ran ansawdd y tir amaethyddol o fewn ardal yr arolwg oedd gwlybanaeth ac ymarferoldeb y tir, ond mewn rhai pwyntiau samplo cafwyd bod sychder yn cyfyngu ar ansawdd y tir. Hefyd, mewn rhai
--	---

	lleoliadau, canfuwyd llethrau â'r rheiny dros 7°, ac felly roedd rhediad y tir yn yr ardaloedd hyn yn cyfyngu ar ansawdd y tir. Mae'n anochel y gwnaiff canfod safle o'r maint hwn olygu colli rhywfaint o BMV. Fodd bynnag, ystyrir bod effaith clytwaith o BMV ar draws y safle, ynghyd â'r ffactorau eraill sy'n cyfyngu arno, a chadw'r llain fawr o BMV yn rhan orllewinol y safle (nad yw wedi'i datblygu), yn lleihau'r golled BMV a gollir. Nid oes unrhyw wrthwynebiad gan Is-adran Tir, Natur a Choedwigaeth Llywodraeth Cymru. Asedau Treftadaeth – Dangosir y nodweddion cadwraeth adeiledig o fewn y safle ac yn gyfagos iddo ar y map yn Atodiad 1. I'r gogledd o'r safle, ceir Warren Hall, sef adeilad rhestredig gradd II, a leolir o fewn gerddi, ac sy'n cynnwys nifer o adeiladau allan sydd wedi'u haddasu ar gyfer defnydd preswyl neu fel swyddfeydd a'u hategu gan safle preswyl newydd i'r gogledd (Warren Hall Court). I'r de o Warren Hall ceir llecyn o dir agored y mae coetir a gwrychoedd yn ffinio ag ef, sy'n rhoi lleoliad agored i'r adeilad rhestredig o ran ochr ddeheuol y safle. Mae'r dyraniad safle strategol yn amgylchynu tir yr adeilad rhestredig ac ni fydd yn effeithio'r lleoliad gwledig uniongyrchol presennol. I'r de o'r safle, ceir Hillside Cottage, sy'n adeilad rhestredig gradd II, a leolir ar ochr ddeheuol Kinnerton Lane. Mae'r bwthyn yn sefyll ychydig yn ôl o'r ffordd ac wedi'i sgrinio gan wrych a choed. Ymhellach i'r dwyrain ar hyd Kinnerton Lane, ceir Kinnerton Lodge a Kinnerton Lodge Stables, y mae'r ddau ohonynt yn adeiladau rhestredig gradd II, ond sydd wedi'u gwahanu'n weledol o'r safle strategol gan lain o goetir (The Rookery - Safle Coetir Hynafol wedi'i Adfer). Archaeoleg – Mae cofnodion mapio'r Cyngor, fel y darperir gan Ymddiriedolaeth Archaeoleg Clwyd Powys (YACP), yn nodi i nifer o nodweddion archaeolegol o fewn y safle, ond
--	--

	nid oes unrhyw wrthwynebiad gan YACP i'r dyraniad. Mae Adran 3.7 o'r Uwchgynllun LDP-EBD-STR3B.1 yn darparu crynodeb ynghylch archaeoleg a threftadaeth adeiledig, fel y cynhwyswyd yn yr Asesiad Desg yn Seiliedig ar Archaeoleg a Threftadaeth LDP-EBD-STR3B.6. Mae'n ystyried bod y potensial o ran gweithgaredd a gweddillion archaeolegol yn isel ac yn annhebygol o gyfyngu'n sylweddol ar y datblygiad. O ran yr adeiladau rhestredig, mae'r asesiad yn ystyried na chaiff y cynigion unrhyw effeithiau uniongyrchol ar yr asedau treftadaeth dynodedig, gyda'r holl effeithiau'n rhai anuniongyrchol o ran y datblygiad o fewn lleoliad yr ased. O ran Treftadaeth Adeiledig, mae niwed nad yw'n sylweddol wedi'i nodi mewn perthynas â'r asedau hanesyddol yn ardal y safle, a'r ased treftadol posibl nad yw wedi'i ddynodi, sef Gardd Warren Hall, sydd wedi'i leoli ar y safle. Gan nad yw'r lefelau niwed a nodwyd yn sylweddol a'i fod, ar y cyfan, yn isel iawn ar y raddfa niwed, bydd angen cydbwyso'r niwed yn erbyn y buddion sydd ynghlwm â'r cynigion datblygu i'r cyhoedd. Ystyriaethau o ran y Maes Awyr – Cyflwynodd Airbus Operations sylwadau ar y Cynllun Adnau yng nghyswllt STR3B (id351) ond nid oedd yn gwrthwynebu, gan nodi 'Airbus does not object to the Warren Hall allocation, but expresses material concerns / reservations about the sustainability and full deliverability of the strategic allocation, in terms of Airfield Safeguarding and the potential effects on future residential amenity'. Nododd y sylwadau hefyd, 'Airbus' position is that the future operation of Hawarden Airport will be protected by the proper application of draft LDP Policy PC8, as amended in accordance with the submitted Airbus objection'. Cyn hyn, roedd Airbus wedi ysgrifennu at Lywodraeth Cymru ar 15/01/19 yn nodi 'initial IFP assessment results are encouraging which can now allow for further design work for development of the site'. Cynhwysir y llythyr hwn yn yr atodiadau i SOCG007. Mae dau fater dan ystyriaeth o ran
--	--

	agosrwydd y safle i'r rhedfa. Y cyntaf yw effaith y llwybr hedfan ar allu'r safle i ddarparu ar gyfer datblygiad adeiledig yn nhermau lleoliad ac uchder adeiladau. Yr ail yw effaith y llwybr hedfan ar amodau byw preswylwyr yn y tai arfaethedig. Mater 1 – Cynhaliwyd rhagor o waith gan Lywodraeth Cymru ers sesiwn gwrandawriad 3 yr Archwiliad Cyhoeddus i ddangos i Airbus yr ardal y mae'n bosibl ei datblygu ar gyfer adeiladau ag iddynt uchder o hyd at 12m at ddibenion cyflogaeth/masnachol, ynghyd ag 8m ar gyfer tai, nad ydynt yn tresmasu ar y wyneb diogelwch OLS. Mae hyn yn golygu bod gostyngiadau bach o ran y prif gwanta datblygu ym mholisi STR3B gyda'r safle bellach yn gallu cyflawni 19.1 ha o ran tir cyflogaeth, a 1.3ha o ran canolbwynt masnachol ynghyd â 6.7ha o ran tai, ond nid yw hyn yn cael unrhyw effaith sylweddol ar bwrpas strategol neu fuddion penodol datblygu'r safle, neu'n eu newid. Yn bwysicach na dim, mae hyn hefyd yn cyflawni gofynion Airbus yn nhermau diogelu'r maes awyr gan nad yw uchder y datblygiad (12m o ran cyflogaeth, 8m o ran tai) yn tresmasu ar y wyneb OLS. Mae LIC, Airbus a'r Cyngor wedi llunio Datganiad Tir Cyffredin byr i gefnogi'r ymateb hwn, sy'n adlewyrchu'r safbwynt hwn a gytunwyd rhyngddynt. Ceir digon o hyblygrwydd o fewn y ddarpariaeth o dir cyflogaeth a thai yn y cynllun i gymryd y paramedrau hyn, sydd wedi'u newid ychydig, ar gyfer safle strategol Warren Hall, er mwyn cadw ei brif bwrpas. Mater 2 - Un o'r dogfennau a gyflwynwyd, y cyfeirir ati yn y Datganiad Tir Cyffredin SOCC007 yw Asesiad Cyfyngiadau NALO (Asesiad yn Seiliedig ar Sŵn, Ansawdd Aer, Golau ac Arogl / 'Noise, Air Quality, Lighting and Odour') LDP-EBD-STR3B.7. Yn adran 4.1, mae hwn yn cydnabod, yn ystod cyfnod gweithredol y datblygiad preswyl, efallai y bydd effeithiau o ran sŵn o ffyrdd (yr A55 a'r A5104), Maes Awyr Penarlâg a Chlwb 'Autograss' Gogledd Cymru (Lesters Lane) lle
--	---

	byddai lefelau sŵn mewn rhai rhannau o'r datblygiad preswyl y tu hwnt i lefelau perthnasol canllawiau sŵn mewnol. Mae'r adroddiad yn cyfeirio at yr angen am gynnal arolwg sŵn i bennu'r lefelau presennol yn yr amgylchedd ac i nodweddu sŵn sy'n deillio o'r maes awyr a'r clwb ceir cyfagos. Mae'r adroddiad yn nodi y disgwylir y bydd angen mesurau lliniarol ychwanegol (yn ffurf cynllun y safle a gwydr acwstig ychwanegol / dull awyru amgen) yn y rhannau o'r safle a effeithir fwyaf (h.y. eiddo cyfagos i'r A5104 ac yn achos lleoli gwesty wrth ymyl y A55). Gyda mesurau lliniaru priodol, ni ragwelir y bydd unrhyw effaith bosibl ar breswylwyr arfaethedig. Mae'r adroddiad yn cydnabod y lleolir elfen breswyl y cynllun defnydd cymysg ym mhen deheuol pellach y safle, a'i bod yn annhebygol o brofi effeithiau o ran sŵn o'r A55 na'r A5104. Yn adran 5.1, mae'r adroddiad yn nodi y bydd ffenestri gwydr dwbl o ansawdd uwch ynghyd â holltau awyru. Bu tri datblygiad preswyl diweddar sydd wedi'u lleoli'n agos at y ffordd, ar hyd Prif Ffordd yr A5104, yn destun amodau a oedd yn gofyn am ffenestri gwydr dwbl o ansawdd uwch ac awyru acwstig goddefol. Nid yw'r rhesymeg dros yr amodau hyn yn cyfeirio at ffynonellau sŵn fel awyrennau, ac mae'r ail gynllun yn sôn yn benodol am sŵn ffordd o'r Brif Ffordd. Mae'r cynllun cyntaf yn Smithy Farm 058793 yn agos i gyffordd Broughton Hall Road a'r Brif Ffordd, a'r ail gynllun, sydd bellach wedi'i adeiladu, yw Kings Court ar y Brif Ffordd 048133. Mae'r trydydd cynllun yn gyfagos i Hope Cottage (Green Lane Farm) ar ochr ogleddol y Brif Ffordd, ac roedd ar gyfer annedd i weithiwr amaethyddol 047988. O ran cais cynllunio diweddar 061530 ar gyfer 95 annedd gan Elan Homes ar gyrion gorllewinol Higher Kinnerton, yn wynebu Kinnerton Lane, fe'i gwrthodwyd gan y Cyngor. Mae'r cais yn 160m i'r dwyrain o elfen dai'r safle strategol. Cyflwynodd Airbus wrthwynebiad i'r cais cynllunio gan geisio 'Cynllun o Fesurau Diogelu ar gyfer y Maes
--	---

	Glanio', gan gynnwys manylion craeniai adeiladu, goleuadau, rheoli a gwaredu gwastraff, a rheoli gweithgaredd o ran adar ar y safle, ynghyd â mesurau lliniaru ar gyfer y pyllau arafu i atal gweithgaredd o ran adar. Fodd bynnag, ni chodwyd unrhyw faterion yng nghyswllt effeithiau posibl sŵn ar amodau byw darpar breswylwyr o ganlyniad i awyrennau'n glanio neu'n codi. Fe'n cyngorwyd gan Dîm Rheoli Llygredd y Cyngor mai prin yw'r cwynion ynghylch awyrennau sy'n defnyddio'r Maes Awyr. Roedd yr unig gŵyn a wnaed yn ddiweddar yn ymwneud ag awyren ysgafn a ddefnyddiwyd ar gyfer ysgol hedfan, a oedd yn hedfan ar lefel isel yn defnyddio'r un llwybr sawl gwaith y dydd. Cafodd hyn ei ddatrys o ganlyniad i amrywio'r llwybr gan Airbus a'r CAA. Nid yw'r maes awyr yn brysur iawn, gyda dim ond nifer fechan o hediadau'r dydd, ac nid yw hediadau'n digwydd drwy'r nos. Ni dderbyniwyd unrhyw gwynion erioed gan breswylwyr datblygiad presennol Warren Hall Court. Mae'r Tîm Rheol Llygredd yn ystyried y gall asesiad sŵn manylach ar adeg cyflwyno'r cais cynllunio, ynghyd â ffenestri gwydr dwbl o safon uwch ac awyru acwstig goddefol, fynd i'r afael ag unrhyw effeithiau o ran sŵn o ganlyniad i hediadau.
Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (DPM) yn nodi, os bydd dyraniadau'n cael eu cyflwyno o gynllun blaenorol, bydd angen cyfiawnhad gofalus dros eu cynnwys mewn cynllun diwygiedig, gan alinio â Pholisi Cynllunio Cymru. Bydd angen newid sylweddol mewn amgylchiadau i ddangos y gellir cyflawni safleoedd a chyfiawnhau cael eu cynnwys eto. Bydd angen tystiolaeth glir y gellir darparu safleoedd o'r fath¹. Yn ogystal, mae'r	Newidiadau o ddyraniadau /caniatadau cynllunio blaenorol: • Cynyddwyd arwynebedd y safle i gynnwys bloc cyfan o dir rhwng yr A1504, Kinnerton Lane a Lesters Lane. • Ehangwyd y gymysgedd o ran datblygiadau i gynnwys tai. • Darparwyd cyllid trwy'r Fargen Twf gan nad oedd hyn ar gael yn flaenorol, ac o safbwynt ariannol, nid oedd modd cyflawni'r datblygiad blaenorol heb gyllid allanol. Ystyriwyd bob amser bod Warren Hall yn lleoliad cynaliadwy priodol o safbwynt strategol ar gyfer datblygiad cyflogaeth, yr oedd

¹ Llawlyfr Cynlluniau Datblygu, Tabl 18, t120

Llawlyfr yn cynghori y dylai'r ACLI werthuso arfarniadau hyfywedd ar y cyd â datblygwyr a hyrwyddwyr safleoedd ar gyfer safleoedd allweddol cyn eu dyrannu².	Arolygydd y CDU yn cytuno ag ef. Fe gafodd yr egwyddor honno ac ôl-troed sylweddol y safle eu dyrannu yn y CDU, fel y cariwyd ymlaen i'r CDLI ar y sail ei fod yn dal i gynrychioli safle na cheir mo'i debyg o ran y cyfle i gael datblygiad cyflogaeth o ansawdd uwch, naill ai'n gyffredinol o fewn y portffolio tir cyflogaeth yn y cynllun neu trwy safleoedd addas a wrthwynebwyd. Yn yr un modd, mae ychwanegu'r elfen dai yn gynaliadwy o ystyried ei bod yn rhoi'r gallu i fyw a gweithio mewn lleoliadau sy'n agos iawn at ei gilydd. Hefyd, o ran y byddai 50% o'r datblygiad yn dai fforddiadwy, mae'n rhoi'r cyfle i ddangos sut y gellid rhoi polisi cenedlaethol Cymru'r Dyfodol ar waith a'i gyflawni, o ystyried nad yw unrhyw wrthwynebwyr neu dirfeddiannwr sy'n gwrthwynebu yn barod i ddarparu, neu'n gallu darparu, lefelau o'r fath yn breifat, mewn modd hyfyw. Y casgliad, o ganlyniad i'r gwrthwynebiad gan ddatblygwyr preifat yn yr Archwiliad Cyhoeddus, i ddarparu lefel uwch o dai fforddiadwy na'r 30% a fyynnir yn y CDU, yw na fyddai'n rhesymol neu'n realistig i gyflawni'r fath lefelau o dai fforddiadwy, fel y rhagwelir yn Cymru'r Dyfodol, heb gael rhyw fath o gymhorthdal cyhoeddus a / neu trwy ddefnyddio tir cyhoeddus i liniaru materion o ran hyfywedd. Mae Warren Hall felly yn lleoliad cynaliadwy i'w ddatblygu, ac yn gyfle i ddangos sut y gellir rhoi polisi cenedlaethol ar waith, gan osod esiampl neu ddatblygu modelau cyflenwi i'w dilyn yn y dyfodol. Heb hyn, bydd yn anodd torri'n rhydd o'r hyn a ddisgrifiodd y Gweinidog yn Adeiladu Lleoedd Gwell fel datblygiadau "o ansawdd gwael a adeileddir yn gyflym".
Cyn gwrandawriad pellach i drafod safle Warren Hall byddem, felly, yn ddiolchgar pe byddech yn ateb y cwestiynau canlynol ac yn darparu'r wybodaeth ganlynol i ni.	Yn dilyn cyflwyno ymatebion, mae angen agenda glir a arweinir gan yr Arolygydd i drafod y safle a phryderon penodol, yn hytrach na chaniatáu i wrthwynebwyr gymryd yr awenau mewn trafodaethau y mae eu bryd ar ddadadeiladu egwyddor Warren Hall, dim ond er mwyn gwahanu'r gydran dai er mwyn dadlau dros ddarpariaeth mewn lleoliadau eraill, ond na

² Ibid

	all yr un ohonynt gynnig bob cydran mewn un safle amgen.
Dewis safle:	
Beth oedd y broses a'r rhesymeg dros ddewis y safle?	Cofrestrwyd y safle fel BROU011 yn y Gofrestr o Safleoedd Ymgeisiol, ac fe'i haseswyd yn yr un modd â safleoedd ymgeisiol eraill. Y ffactorau allweddol a arweiniodd at ddyraniad cychwynnol y safle yn y Strategaeth a Ffefrir oedd: - Mae'r safle mewn lleoliad da o ran bod yn ganolbwynt twf yng Nghynllun Gofodol Cymru ac yn ardal twf yn y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol. - Mae'r safle'n agos at aneddiadau ac Airbus a'r cynnig ehangach o ran cyflogaeth ym Mrychdyn. - Mae'r safle'n cynnig cyfle ar gyfer datblygiad cyflogaeth o ansawdd uwch ac yn cynnig 'cynnyrch' gwahanol i hynny a geir mewn dyraniadau cyflogaeth eraill a'r datblygiad B2/B8 ym Mhorth y Gogledd. - Mae'r safle wedi gweld buddsoddiad eisoes yn ffurf diweddariad cynhwysfawr i gyffordd 36 y A55(T) yn ffurf cyffordd aml-lefel, o ganlyniad i'r caniatâd cynllunio blaenorol. - Mae'r safle'n cynnig cyfle i gael budd o ddatblygiad defnydd cymysg gwell trwy gyflwyno tai fel rhan ohono.
Beth yw'r rhesymau iddo gael ei drosglwyddo fel dyraniad o'r CDU?	Mae'r safle'n ffurfio rhan allweddol o'r strategaeth twf economaidd ar gyfer Gogledd Cymru ac wedi gwneud hynny'n gyson ers peth amser, o Strategaeth Is-ranbarthol Gogledd Ddwyrain Cymru, Cynllun Gofodol Cymru, y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol i'r Fargen Twf. Fodd bynnag, nid dim ond wedi'i ailgyflwyno heb ei newid y mae'r safle, cafodd ei ailystyried a'i ailasesu yn nhermau arwynebedd y safle a'r cymysgedd o ddefnyddiau.
Beth yw'r newidiadau sylweddol mewn amgylchiadau sy'n dangos y gallir ei gyflawni?	Nodir y safle fel un o bum safle tebyg ym Margen Twf Gogledd Cymru (gweler para 7.1 yng Nghynllun Busnes Trosfwaol Bargaen Twf Gogledd Cymru), lle nad yw'r Fargen Twf yn dylanwadu ar ddyraniad y safle gan mai penderfyniad o ran defnydd tir ydyw. Mae'n sicrhau y gallir gwneud y safle'n barod i'w ddatblygu, ac mae'n defnyddio tir cyhoeddus i

	ddangos y modd y gellir cyflawni polisi cenedlaethol presennol ar gyfer adferiad economaidd a thai fforddiadwy, carbon isel, na fyddai'n dwyn ffrwyth pe bai'n cael ei arwain gan y sector preifat yn unig.
Beth yw'r newidiadau sylweddol mewn amgylchiadau sy'n dangos y gellir ei gyflawni?	Mae nifer o fuddion yn gysylltiedig â dyrannu'r safle: - Lleoliad strategol - Cydnabyddiaeth ers tro o ran datblygiad yn y lleoliad hwn - Cysylltedd da – ffyrdd a dulliau mwy cynaliadwy, gan gynnwys Teithio Llesol - Agosrwydd at wasanaethau lleol a chanolfan gyflogaeth fawr - Un o sawl safle sy'n eiddo cyhoeddus yng Ngogledd Cymru a nodwyd ar gyfer ysgogi adferiad economaidd trwy greu hyder mewn buddsoddiad preifat - Gallu i gyflawni amcanion polisi cenedlaethol nad yw unrhyw safle preifat a wrthwynebwyd yn ei gynnig - Rhyddhau'r pwysau ar aneddiadau cyfagos sydd wedi'u gorddatblygu'n ddiweddar o ganlyniad i lefelau anghynaliadwy o ddatblygiadau tai
<i>Lleoliad cynaliadwy:</i>	
Pa gysylltiadau trafnidiaeth a gwasanaethau eraill sy'n bodoli ar hyn o bryd?	Mae archwiliadau'r aneddiadau LDP-KSD-KM2 ar gyfer Brychdyn, Higher Kinnerton a Phenyffordd / Penymynydd yn dogfennu lefel y gwasanaethau a chyfleusterau yn y tri anheddiad cyfagos, a darperir sylwadau pellach isod ar y cysylltiadau â gwasanaethau a chyfleusterau yn Higher Kinnerton, gan mai hwn yw'r anheddiad agosaf i'r elfen dai. Mae'r Uwchgynllun LDP-EBD-STR3B.1 yn egluro yn adran 3.3 yr ymgymerydd ag Astudiaeth Dichonoldeb Trafnidiaeth LDP-EBD-STR3B.8.1 ar gyfer y safle sy'n cynnwys adolygiad o lwybrau cerdded a beicio presennol o fewn yr ardal. Mae'r Adolygiad wedi dangos y gellir integreiddio'r safle o fewn y rhwydwaith lleol i gerddwyr a beicwyr sy'n cynnig cyfle ar gyfer teithio cynaliadwy. Darparwyd llwybr cyd-ddefnyddio beiciau / troedffordd newydd cyfnewidfa J36, sy'n cysylltu â'r troedffyrdd

	presennol i gerddwyr ar yr A5104, sef Ffordd yr Wyddgrug i mewn i Frychdyn. Mae'r ddarpariaeth o wasanaethau bws ar draws y Sir wedi'i heffeithio dros gyfnod o amser o ganlyniad i dorri cyllidebau, hyfywedd gweithredwyr, ac yn fwy diweddar, Covid-19. Fodd bynnag, mae'r A5104 sy'n mynd heibio'r safle'n rhan o Rwydwaith Strategol y Gwasanaethau Bws Craidd (Atodiad 2). Ceir 3 gwasanaeth bws yng nghyffiniau'r safle. Mae gwasanaeth 61 yn darparu cysylltiad rhwng Higher Kinnerton a Chaer. Mae gwasanaeth LT8 yn darparu llwybr o Gaergwrle i Higher Kinnerton i Frychdyn ac yn pasio'r safle. Mae gwasanaeth X1 yn darparu llwybr o Ruthun i Wyddgrug i Gaer ac yn pasio'r safle ar hyd yr A5104 (gweler y map sy'n dangos y ddarpariaeth drafnidiaeth bresennol yn Atodiad 3). Mae Cydlynnydd Trafnidiaeth Ardal y Cyngor wedi dweud bod Arriva Gogledd Cymru bob amser yn awyddus i chwarae rhan mewn cynlluniau newydd i ddatblygu safleoedd yn nhermau cynllunio a threfn ffyrdd, er mwyn ymgorffori safleoedd bws os oes cyfle i gyflwyno gwasanaeth masnachol. Bu Arriva'n gweithredu gwasanaeth masnachol ar hyd yr A5104 hyd at Ionawr 2020, ond fe'i dilëwyd oherwydd y niferoedd isel o deithwyr. Fodd bynnag, mae'r ddarpariaeth o tua 250 o anheddau, ynghyd â pharc busnes a chanolbwynt masnachol, yn rhoi cyfle i wella neu ailgyfeirio gwasanaethau bws presennol neu wasanaeth bws newydd, ac mae hyn yn rhywbeth y gellir bwrw ymlaen ag ef fel rhan o gais cynllunio.
Pa fesurau sy'n cael eu cynnig i ddarparu cysylltiadau neu, os oes cysylltiadau'n bodoli, i ymestyn y gwasanaethau presennol i wella cynaliadwyedd y safle?	Mae'r uwchgynllun eglurhaol yn dangos rhwydwaith o isadeiledd gwyrdd a chysylltiadau llwybr cerdded a beicio trwy'r safle cyfan, rhwng y safleoedd tai, cyflogaeth a'r canolbwynt masnachol. Mae gan y rhwydwaith hwn y potensial i gysylltu â'r cysylltiadau Teithio Llesol a Llwybr Beicio ehangach, ynghyd â sicrhau cysylltiadau trafnidiaeth cynaliadwy ag aneddiadau cyfagos. Mae map Teithio Llesol y Cyngor (De Sir y Flint) y dangos llwybr arfaethedig BR2/2 sy'n ffurfio rhan o lwybr teithio Llesol mwy strategol rhwng Bwcle a

	Brychdyn ac mae'r Atodlen y Map Rhwydwaith Integredig cysylltiedig yn cyfeirio at lwybr amgen ar hyd yr A5104. Mae'r llwybr i'r gogledd o'r safle ac yn defnyddio pont droed bresennol i groesi'r A55, sy'n mynd ar hyd Old Warren i ymuno â Ffordd yr Wyddgrug / y Brif Ffordd ym Mrychdyn. Mae'r Cyngor hefyd yn cynnig Llwybr Beiciau'r Wyddgrug - Brychdyn a fydd yn mynd ar hyd yr A5104 ochr yn ochr â'r safle, ac yn defnyddio'r llwybr cyd-ddefnydd i gerddwyr / beiciau yng nghyfnwida j26. Nod strategol ar gyfer y Rhwydwaith Teithio Llesol yw creu cysylltiadau cynaliadwy rhwng prif aneddiadau Bwcle a'r Wyddgrug a Glannau Dyfrdwy a Chaer. Mae Brychdyn a safle Warren Hall mewn lleoliad da ar y llwybr strategol rhwng yr Wyddgrug / Bwcle a Chaer. Dangosir y llwybrau arfaethedig ar y map yn Atodiad 4. Cynigir llwybr Teithio Llesol at gyfleuster parcio a theithio arfaethedig yng Ngorsaf Reilffordd Penyffordd gerllaw. Mae Lesters Lane hefyd yn cynnig cyfle ar gyfer llwybrau cerdded a beicio rhwng Higher Kinnerton, y safle a Brychdyn. Mae dyheadau mwy hirdymor o ran Teithio Llesol yn cynnwys datblygu astudiaeth ddichonoldeb mewn perthynas ag aildefnyddio'r hen reilffordd rhwng Brychdyn, Higher Kinnerton a Phenyffordd fel cyswllt teithio llesol. Mae potensial o ran cysylltu'r safle a'i rwydwaith cerdded a beicio mewnol â'r llwybrau arfaethedig hyn, a hefyd o ran sicrhau cysylltedd â Higher Kinnerton, fel rhan o waith manylach yn gysylltiedig â chais cynllunio.
Mae Polisi STR3 yn cyfeirio at ddarparu canolbwynt masnachol ond mae'r uwchgynllun a dogfennau eraill yn nodi gwesty a thafarn / bwyty yn unig. Gallai siop manwerthu a chanolfan leol fod yn hanfodol i wella cynaliadwyedd y safle. Pa sicrwydd sydd yna y	Mae Polisi STR3 yn cyfeirio'n glir at feini prawf iii o STR3B, sef y gofyniad am 'ganolbwynt masnachol' sy'n cynnwys 'manwerthu'. Ailadroddir hyn hefyd ym mhara 6.1 o'r Datganiad Tir Cyffredin SOCG007 cytunedig. Mae Atodiad 1 o'r DTC yn Werthusiad Creu Lleodd ac o dan y 'Canlyniad: Creu a Chynnal Cymunedau' mae'n nodi '<i>The co-location of employment and residential land will create a balanced community, with the commercial hub providing complementary local facilities for use by future residents and employees alike</i>'. Mae'r

byddai'r rhain yn cael eu darparu?	Uwchgynllun eglurhaol yn Atodiad 1 o LDP-EBD-STR3.1 yn cynnwys nodiant yn y gornel gogledd ddwyreiniol ar gyfer 'hotel / leisure' ond mae para 1.1.1 cyfeirio at eiriad polisi STR3B o'r Cynllun Adnau. Gellir newid yr eglurhad /allwedd ar gyfer yr uwchgynllun eglurhaol i 'commercial hub'. Hefyd mae'r elfen breswyl, ym mhen deheuol pellaf y safle, yn agos at gyfleusterau a gwasanaethau yn Higher Kinnerton sy'n cynnwys dau dŷ tafarn, siop gyfleustra, neuadd bentref, cwt sgowtiaid, rhandiroedd ac ysgol gynradd. Mae siop gyfleustra 'Go Local' yn 950m o elfen dai'r safle strategol, sy'n defnyddio'r hawl tramwy cyhoeddus sydd wedi'i wella, gerllaw datblygiad Elan Homes ar Kinnerton Lane sydd wedi'i ddiogelu. Lleolir yr ysgol tua 900m o'r elfen breswyl. Mae'r safle hefyd yn manteisio ar ei leoliad ar gyrion Brychdyn yn nhermau cael mynediad i'w ystod gyfleoedd cyflogaeth a chyfleusterau siopa, y maent y tu hwnt i hynny y disgwylid fel arfer mewn Canolfan Gwasanaeth Lleol Haen 2, yn ogystal â gwasanaethau a chyfleusterau eraill, gan gynnwys ysgol gynradd arall. O ystyried y ddarpariaeth ardderchog o gyfleusterau sy'n agos i'r safle, gan gynnwys cyfleusterau manwerthu a chanolfan leol, mae'n annhebygol y gellid ystyried y byddai darparu safle manwerthu a chanolfan leol ar y safle ei hun yn 'hanfodol'. Fodd bynnag, byddai canolbwynt masnachol o ryw fath yn gwella cynaliadwyedd y safle ymhellach, ac mae felly'n parhau i fod yn ofyniad yn y polisi.
• Sut y byddai cynnydd sylweddol mewn siwrneiau ceir i'r safle ac oddi yno, yn enwedig y tai arfaethedig, yn cael ei osgoi? • Sut fyddai dyraniad y safle yn cyd-fynd â'r Canlyniadau Cenedlaethol Gwneud Lle Cynaliadwy, yn	• Mae'r safle'n cynnwys datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys tai, cyflogaeth a datblygiad masnachol ac felly mae iddo'r potensial i leihau siwrneiau ceir. Mae'r uwchgynllun eglurhaol yn amlygu'r rhwydwaith isadeiledd gwyrdd sy'n darparu'r sail ar gyfer llwybrau cerdded a beicio trwy'r safle, ynghyd â darparu cysylltiadau oddi ar y safle i aneddiadau cyfagos a llwybrau teithio llesol. Mae'r safle hefyd yn agos at

enwedig yn y categorïau Hwyluso Amgylcheddau Hygyrch ac Iach a Gwneud y Defnydd Gorau o Adnoddau?	gyflogwyr mawr eraill, gan gynnwys Airbus a chyflogaeth arall yn Stad Ddiwydiannol Parc Penarlâg / Manor Lane. Ni fyddai'n realistig disgwyl na fyddai teithio gan ddefnyddio car yn factor o ran hygyrchedd unrhyw safle a ddyrannir yn y cynllun, ond mae Warren Hall yn cynnig mwy o gyfleoedd ar gyfer cyfleoedd byw a gweithio integredig mewn amgylchedd o safon nag unrhyw ddyraniad arall neu safle amgen a wrthwynebwyd. Mae pob safle a wrthwynebwyd ar gyfer tai yn unig, ac mae'n debygol y bydd pob un ohonynt yn dibynnu'n bennaf ar ddefnyddio cerbyd preifat i wneud siwrneiau yn ôl ac ymlaen i'r safleoedd. Mae'r cydgysylltedd o fewn y safle o ran cysylltiadau cerdded a beicio, ynghyd â hygyrchedd y safle o ran y defnydd o drafnidiaeth gyhoeddus a'r potensial i gysylltu â phrif lwybrau teithio llesol, oll yn darparu tystiolaeth bellach o ba mor gydgysylltiedig a chynaliadwy fydd y safle hwn. - Yn SOCG007, yn Atodiad 1, cyfeirir at Werthusiad Creu Lleoedd yr ymgymeryd ag ef ar gyfer y safle. Mae'r Gwerthusiad Creu Lleoedd manwl i'w gael yn Atodiad SOCG007 ac mae'n edrych ar bob un o'r is-benawdau sy'n gysylltiedig â phob Canlyniad Creu Lleoedd (ffig 5 o PCC11) yn erbyn adrannau allweddol PCC ac yn erbyn y 7 nod llesiant. Nodir y canfyddiadau allweddol isod: Canlyniad: Creu a Chynnal Cymunedau - Cymysgedd o ddefnyddiau a fydd yn cyflawni nifer sylweddol o swyddi a leolir yn union wrth ymyl cartrefi newydd. - Bydd cyd-leoli tir cyflogaeth a phreswyl yn creu cymuned gytbwys. - Bydd canolbwynt masnachol yn darparu cyfleusterau lleol cyflenwol i'w defnyddio yn y dyfodol gan breswylwyr a gweithwyr fel ei gilydd. - Darpariaeth o nifer sylweddol o gartrefi fforddiadwy (tua 50%). - Datblygiadau graddol, cymysgu ac integreiddio tai fforddiadwy a rhai ar gyfer y
--	---

	farchnad gyffredinol gan sicrhau cynhwysiant cymdeithasol a chreu cymuned gynhwysol a chymysg, hyrwyddo lles meddianwyr y dyfodol. Canlyniad: Gwneud y Defnydd Gorau o Adnoddau • Nid yw'r safle'n cynnwys unrhyw BMV gradd 1 neu 2, ond brithwaith o raddau 3a, 3b a 5 yn ogystal â thir anamaethyddol. • Bydd llecyn o dir 3a yng ngorllewin y safle'n parhau i fod yn rhydd o ddatblygu fel y nodir yn yr uwchgynllun eglurhaol, gan leihau'r golled o BMV. • Defnyddio'r buddsoddiad blaenorol mewn adeiladu'r gyfnewidfa aml-lefel i wasanaethu elfen y parc busnes a'r canolbwynt masnachol. • Cyfle i leihau siwrneiau car o ystyried y gymysgedd o ddefnyddiau ar y safle. Canlyniad: Gwarchod yr amgylchedd Cymaint Phosibl a Chyfyngu ar Effaith Amgylcheddol • Ymgorffori mannau agored sylweddol a mannau gwyrdd o ansawdd uchel. • Darparu rhwydwaith o isadeiledd gwyrdd ar draws y safle, trwy gadw nodweddion naturiol yn ogystal â darparu llecynnau newydd neu wedi'u gwella o blanhigion/gwrychoedd/llwybrau troed. • Mae nifer o fesurau gwella ecolegol wedi'u hymgorffori o fewn yr uwchgynllun, gan gynnwys gwarchod gwrychoedd a choetir presennol; gwaith rheoli o ran cyrff dŵr a llecynnau o goetir ar y safle; plannu coridorau o flodau gwyllt; cynllun blychau ystlumod ac adar; ynghyd â chreu cynefin ar gyfer ymlusgiaid. • Ymgorffori system draenio cynaliadwy, gyda'r safle'n caniatáu cynllun sy'n cydymffurfio â SDCau. Canlyniad: Datblygu ein Heconomi mewn Dull Cynaliadwy • Darparu llecyn sylweddol o dir cyflogaeth o ansawdd uchel. • Cyfle i gyflawni math cymysg o ddatblygiad masnachol yn Sir y Fflint o ansawdd uchel, i
--	---

	ategu a gwella'r math o ddatblygiadau cyflogaeth a ddarperir ar safleoedd eraill yng Ngogledd Ddwyrain Cymru. • Cyfraniad y safle at hwyluso twf economaidd a chreu cynnydd mewn cyflogaeth sgil uchel / gwerth uchel. • Cyfle i greu cymysgedd cynaliadwy o swyddi, cartrefi a chanolbwynt masnachol. Canlyniad: Hwyluso Amgylcheddau Hygyrch ac Iach • Llwybr beiciau / llwybr troed cyd-ddefnydd ar hyd Cyfnewidfa Warren j36 i'r gogledd o'r safle, sy'n darparu cysylltiad â'r llwybr troed presennol i gerddwyr ar hyd Ffordd yr Wyddgrug a'r Brif Ffordd i Frychdyn, ei ardaloedd cyflogaeth a'r parc siopa. • Mae llwybr troed sydd wedi'i wella'n ddiweddar ar ochr ddeheuol Kinnerton Lane gerllaw datblygiad Elan Homes yn darparu cysylltiad â chyfleusterau a gwasanaethau yn Higher Kinnerton. • Mae llwybr troed cyhoeddus ar ochr orllewinol yr A5104, gyferbyn â'r safle, yn darparu llwybr i gerddwyr o dan yr A5104 i Old Warren Road, sy'n darparu cysylltiad amgen i Frychdyn. • Y gallu i gerddwyr gael mynediad i Frychdyn, Higher Kinnerton, Kinnerton Green a Phenyffordd o fewn 30 munud ar droed o'r safle (ar sail cyflymder cerdded o 4.8 cilomedr/awr). • Darpariaeth o lwybrau cerdded / beicio o fewn y safle sy'n cysylltu â'r safleoedd cyflogaeth, tai, y canolbwynt masnachol a mannau gwyrdd, gan ddefnyddio'r rhwydwaith arfaethedig o isadeiledd gwyrdd. • Y bwriad i gysylltu'r safle â chynigion y Cyngor o ran Teithio Llesol a llwybr beiciau, gan alluogi'r safle i gael mynediad i rwydwaith o lwybrau rhwng aneddiadau allweddol. • Darpariaeth o gysylltiadau cerdded a beicio rhwng y safle a Higher Kinnerton. • Y gallu i feicwyr gael mynediad i Frychdyn, Bwcle, Higher Kinnerton a Bretton o fewn 20
--	---

	munud ar feic o'r safle (ar sail cyflymder beicio o 16 cilomedr/awr). • Darpariaeth o wasanaethau bws presennol gyda'r gallu i'w gwella neu ddiogelu gwasanaethau newydd i wasanaethu'r safle. Ystyriwyd y safle fel rhan o'r IIA ar y CDLI Adnau (LDP-KPD-IIA4). Yn adran 5.6 ar bolisiâu strategol, mae'r IIA yn nodi 'STR3B performs well against the housing and access objectives as well as the economy and employment objectives'. Ar dudalen 59 o'r IIA ceir Tabl 6.6 sy'n nodi'r asesiad o STR3B yn erbyn amcanion yr IIA (sy'n cael eu hatgynhyrchu isod). Mae'r safle'n sgorio'n dda o ran iechyd, tai, mynediad, yr economi a chyflogaeth. Ceir yr asesiad llawn ar dudalen 51 o Atodiad E o'r IIA - LDP-KPD-IIA4.2. Mae'r IIA yn dangos effaith negyddol fawr bosibl o ran llifogydd ac mae'r sylwadau'n cyfeirio at y perygl o lifogydd sy'n gysylltiedig â bodolaeth cyrff dŵr ar y safle. Ceir dau gorff dŵr o fewn y safle - pwll bach yw un ohonynt o fewn Gravelhole Wood a'r llall yw'r hen lyn cychod, ac ni chaiff yr un o'r rhain eu heffeithio gan ddatblygiad adeiledig ac fe'u cedwir fel rhan o'r rhwydwaith o isadeiledd gwyrdd ar gyfer y safle. Dengys y Map Cyngor Datblygu nad effeithir y safle gan barth C1 neu C2 ac nid yw ond yn dangos ardaloedd bach llinelllog lle ceir perygl o lifogydd o ganlyniad i ddŵr wyneb, y gellir mynd i'r afael â hwy fel rhan o strategaeth ddraenio fanwl ar gyfer y safle. Nid oes unrhyw wrthwynebiad gan CNC yn nhermau perygl o lifogydd. Mae'r IIA hefyd yn dangos effaith negyddol fawr bosibl ar adnoddau o ystyried maint y safle maes glas a'r colledion sylweddol tebygol o briddoedd pwysig o safbwynt ecolegol ac amaethyddol. Fodd bynnag, fel yr eglurwyd yn gynharach, dim ond tua thraean (36.6%) o'r safle sydd wedi'i neilltuo ar gyfer datblygiad adeiledig, a bydd llain fawr o dir gradd 3a yn rhan orllewinol y safle'n parhau i fod heb ei ddatblygu. Nid oes unrhyw wrthwynebiad gan Lywodraeth Cymru o ran BMV. Cefnogir y safle
--	---

hefyd gan set gynhwysfawr o arolygon ecolegol, ac mae'r uwchgynllun eglurhaol yn rhoi darlun gweledol o'r modd y cedwir nodweddion allweddol o ran y dirwedd ac ecoleg, fel rhan o strategaeth isadeiledd gwyrdd, gydag ardaloedd byffer ecolegol. O ran yr ymagwedd tuag at osgoi niwed ecolegol neu liniaru effeithiau, er mwyn cyflawni buddion net i'r safle'n gyffredinol, gellir eu datblygu ymhellach fel rhan o gynigion datblygu manwl. Nid oes unrhyw wrthwynebiad gan CNC o ran y safle o safbwynt ecolegol.

Google Maps x Consultation on the Deposit LDP x Flintshire County Council - Local x LDP-KPD-IIA4 Deposit IIA Sept 2019 x Planning Policy Wales - Edition x

flintshire.gov.uk/en/PDFFiles/Planning/Key-Process-Documents/Policy/LDP-KPD-IIA4-Deposit-IIA-Sept-2019.pdf

Apps Gmail YouTube Maps Local Development... Flintshire Unitary D... Development Plans... Objective Keystone... Planning Policy Wal... Update to Future W... New Tab Active Travel Integr... Planning Inspector...

LDP-KPD-IIA4 Deposit IIA Sept 2019 86 / 100 250%

Scores recorded against each IIA Objective for both mixed-use sites are presented in Table 6-6.

Table 6-6: Scores recorded for each mixed-use strategic site allocation against each IIA Objective

Policy	IIA Objectives																		
	1 Crime	2 Education	3 Health	4 Housing	5 Access	6 Communities	7 Economy	8 Employment	9 Rural life	10 Biodiversity	11 Landscape	12 Heritage	13 Water	14 Flooding	15 Emissions	16 Energy	17 Resources	18 Welsh	
STR3A	+/-	++	+	++	++	-	++	++	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
STR3B	0	-	+	++	+	-	++	++	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

Community Facilities

Given the nature of community facilities, effects on most IIA Objectives are expected to be neutral or negligible. The provision of these facilities, which are generally in accessible locations, would be likely to deliver benefits to the local community and could help to reduce the risk of crime or anti-social behaviour. Each site could potentially pose a minor risk to the local ecological connectivity and landscape/townscape character. The scores recorded for each community facilities allocation for each IIA Objective are presented in Table 6-7.

Tai a defnyddiau cyflogaeth:

- O ystyried ei bellter o gyfleusterau bob dydd fel ysgolion a siopau, a chyfyngiadau posibl eraill fel sŵn, a yw'r safle'n addas ar gyfer datblygu tai?

Lleolir y safle'n agos at nifer o aneddiadau yn nhermau cael mynediad i wasanaethau a chyfleusterau. Fel y nodwyd uchod, lleolir ystod o gyfleusterau a gwasanaethau, gan gynnwys ysgol a siop, yn Higher Kinnerton, sy'n llai na 1 cilomedr o'r elfen breswyl. Bydd y safle hefyd yn cyflenwi cyfleusterau ar y safle fel rhan o'r canolbwynt masnachol, a bydd hyn o ddefnydd i weithwyr a phreswylwyr fel ei gilydd.

Yn nhermau ysgolion, ceir ysgol gynradd ym Mrychdyn a dwy ym Mhenyffordd / Penymynydd. Ceir ysgolion uwchradd yn yr Hôb (Castell Alun – 4.5km), Penarlâg (5.7km) a Bwcle (Elfed – 5.5km) a deallir bod plant o

	Higher Kinnerton hefyd yn mynychu ysgolion uwchradd yng Nghaer. Yn nhermau siopa wythnosol, ceir dwy archfarchnad ym Mrychdyn – Tesco ac Aldi. Byddai preswylwyr Higher Kinnerton a Phenyffordd / Penymynydd yn debygol o yrru i'r archfarchnadoedd hyn i wneud eu siopa wythnosol, ond ystyrir eu bod yn cynrychioli lleoliadau cynaliadwy ar gyfer datblygu, fel y nodwyd mewn penderfyniadau apeliadau blaenorol. Nid yw elfen dai'r safle strategol o dan unrhyw anfantais ychwanegol o gymharu â'r safleoedd hyn, ac ystyrir ei fod yn cynrychioli lleoliad ar gyfer datblygu sydd yr un mor gynaliadwy. Ystyriwyd effeithiau o ran sŵn, fel y nodwyd uchod, ac yn amodol ar fesurau lliniaru cyffredin (ffenestri gwell o safbwynt acwstig ynghyd ag awyru priodol), fe'u hystyrir yn dderbyniol. Nid yw'r Cyngor yn ymwybodol bod unrhyw gyfyngiadau posibl eraill a fyddai'n codi cwestion o ran addasrwydd y safle ar gyfer tai. Mae'r rhan o'r safle ar gyfer tai wedi'i gwahanu o'r datblygiad cyflogaeth gan goetir hirgul (Warren Dingle) a gedwir yn yr uwchgynllun eglurhaol. Yn ogystal, nid oes unrhyw wrthdaro hanfodol rhwng datblygiad B1 a datblygiad B2 o ansawdd uchel a datblygiad tai, yn nhermau effeithiau ar safonau byw. Mae'r ddau'n gallu cyd-fodoli fel rhan o ddatblygiad defnydd cymysg o ansawdd uchel.
Sut bydd y datblygiad tai arfaethedig yn gwneud y safle'n fwy deniadol ar gyfer cyflogaeth a datblygiad masnachol?	Ceir buddion clir o ran cynaliadwyedd o safbwynt lleoli tai'n agos at ddarpariaeth gyflogaeth mewn amgylchedd o safon, sy'n cynnig cydgysylltedd cynaliadwy o fewn y safle, sy'n gywasgedig, ac yn hawdd cael mynediad iddo ar droed/beic. Nid yw'r un o'r safleoedd a wrthwynebwyd, sy'n cynnig dim ond tai, yn cynnig hyn.
A yw'n briodol darparu tai mewn lleoliad y mae sŵn awyrennau yn effeithio arno? A fydd yr anheddau,	Gwneir sylwadau manwl uchod ar y mater o ran problemau sŵn posibl, ac ystyrir y gellir mynd i'r afael ag unrhyw effeithiau trwy ffenestri gwydr dwbl o ansawdd well ynghyd â holltau awyru acwstig goddefol. Derbynnir y caiff y

a'u gerddi, yn ddeniadol ac yn gyffyrddus i ddeiliaid?	llwybr hedfan rai effeithiau ar fwynhad tawel o erddi, ond ni fydd hyn ond yn digwydd yn ystod nifer gyfyngedig o adegau'r dydd, ac am gyfnod byr. Mae'r llwybr hedfan yn agos at ardaloedd presennol o dai, a rhai sydd wedi'u hymrwymo ar gyfer tai, ym Mrychdyn ac aneddiadau cyfagos, ac nid yw hyn yn achosi unrhyw broblemau, cwynion neu wrthwynebiadau i CSyFf.
Pa mor bwysig yw'r safle ar gyfer defnydd cyflogaeth yng ngoleuni faint o dir cyflogaeth sydd eisoes ar gael? Beth yw nodweddion y safle sy'n ei wneud yn arbennig o werthfawr ar gyfer y defnyddiau arfaethedig?	Mae hwn yn safle o ansawdd uchel sy'n fwy addas ar gyfer defnyddiau B1 a B2 o ansawdd uchel na dyraniadau cyflogaeth eraill mwy cyffredinol y Cynllun. Yn y safle strategol, mae'r cynnig o ran cyflogaeth o ansawdd na cheir mo'i debyg mewn safleoedd eraill o fewn y portffolio o dir cyflogaeth, neu gan wrthwynebwyr, ynghyd ag o ran ansawdd y lleoliad a'r amgylchedd byw/gweithio. Yn nhermau egwyddorion creu lleoedd: - Pobl a'r gymuned – integreiddio'r amgylchedd byw a gweithio mewn modd cynaliadwy sy'n fanteisiol o ran llesiant, yr angen i deithio ac ati. - Lleoliad – cydnabyddiaeth ers tro bod hwn yn lleoliad strategol, y prif wahaniaeth yn y CDLI trwy'r Fargen Twf yw bod modd gwneud y safle'n barod i'w ddatblygu am y tro cyntaf. - Cymysgedd o ddefnyddiau - mae'n cynnig amgylchedd byw/gweithio ac yn caniatáu cyflawni a gwireddu egwyddorion polisi cenedlaethol - adferiad economaidd, 50% o'r safle'n dai fforddiadwy, di-garbon. - Tir y cyhoedd – amgylchedd o ansawdd uchel i integreiddio'r datblygiad o fewn isadeiledd gwyrdd sylweddol. - Hunaniaeth – y gallu i ddylunio datblygiad o ansawdd uchel mewn amgylchedd o ansawdd uchel, a thrwy hynny ymateb i her y Gweinidog o Adeiladu Lleoedd Gwell er mwyn osgoi datblygiadau o ansawdd gwael a adeileddir yn gyflym.
<i>Hyfywedd</i> A wnewch chi ddarparu tystiolaeth o werthusiad hyfywedd cyflawn o'r safle. Os paratowyd tystiolaeth	O ran cyflawni tai, ac fel rhan o ddangos y modd y gellir cyflenwi safleoedd ar gyfer tai, mae PCC11 yn nodi bod angen gwerthusiad hyfywedd lefel uchel ar gyfer y cynllun cyfan yn y cyfnod Adnau, i roi sicrwydd y gellir cyflawni'r datblygiad mewn egwyddor, o ran ei gynllun a'i

o'r fath i'w hystyried gan Lywodraeth Cymru, ond ei bod yn destun cyfyngiadau cyfrinachedd, bydd crynodeb neu gasgliadau cyffredinol yn ddigonol.	bolisiau, a bod angen gwerthusiad hyfywedd penodol ar gyfer safle ar gyfer safleoedd cyflenwi tai sy'n allweddol ar gyfer cyflenwi strategaeth y cynllun (para 4.2.19). Tra bo hwnnw'n bwysig, a thra bo safle Warren Hall yn gyffredinol yn safle strategol o fewn y Cynllun, nid ystyrir bod cydran dai'r safle ar ei ben ei hun (yn wahanol i'r gydran gyflogaeth) yn "allweddol ar gyfer cyflenwi strategaeth y cynllun". Nid yw tua 250 o anheddau yn fwy o ran graddfa na sawl un o ddyraniadau anstrategol y Cynllun, ac mae'n manteisio ar ganfyddiadau'r Astudiaeth Hyfywedd LDP-EBD-HP6.1. Felly nid yw PCC yn gofyn am werthusiad hyfywedd penodol ar gyfer y safle. Er y pwynt hwn, mae paragraff 4.2.19 yn mynd ymlaen i nodi <i>'rhaid i awdurdodau cynllunio ystyried hefyd a fydd angen ymyriadau penodol o du'r sector cyhoeddus a/neu breifat, fel strategaethau neu gyllid adfywio, i helpu i gyflenwi'r cyflenwad tai.'</i> Mae'r safbwynt uchod yn cael ei adleisio yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu. Mae paragraff 3.44 yn nodi mai elfen allweddol o'r ystyriaeth o ran cyflenwi tai yn y broses cynlluniau datblygu yw sicrhau bod hyfywedd ariannol yn cael ei asesu yn ystod y cyfnod safleoedd ymgeisiol, <i>'dylai lefel y manylder a'r wybodaeth sy'n ofynnol ar gyfer yr asesiad hwn fod yn ystyrlon ac yn gymesur i bwysigrwydd y safle yn y cynllun datblygu.'</i> Mae'r diagram sy'n dilyn paragraff 3.45 yn nodi <i>'Bydd angen i ACLlau ystyried y lefel gymesur o wybodaeth am hyfywedd sydd ei hangen i ddangos y cyflawnir pob dyraniad. Er enghraifft, a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o gam y safle ymgeisiol a'r ffaith bod astudiaeth hyfywedd lefel uchel wedi'i pharatoi yn ddigon ynddi ei hun i ddangos y cyflawnir safleoedd a dyrannwyd? A fydd angen gwneud gwaith penodol ar hyfywedd ar gyfer rhai dyraniadau? A oes angen dulliau ariannu amgen er mwyn eu cyflwyno?'</i> O dan y pennawd <i>'Beth yw Safle Ymgeisiol Cyflawnadwy?'</i> ar dudalen 36 o'r DPM, nodir 'Os
--	---

	<i>yw'r safle yn eiddo cyhoeddus, fe'i nodir mewn strategaeth waredu... Dylai fod ymrwymiad clir i gyflwyno'r safle ar adeg benodol yn ystod cyfnod y cynllun gan gynnwys, os yw'n berthnasol, ffrydiau ariannu a nodwyd/neilltuwyd'. O dan y pennawd 'Beth yw Safleoedd Ymgeisiol sy'n Hyfyw yn Ariannol?' nodir 'Lle y mae diffygion ariannol yn rhwystro datblygiad rhag cael ei gyflwyno, mae mecanweithiau ariannu yn cael eu sicrhau, neu'n gallu cael eu sicrhau, i wneud y safle'n hyfyw yn ariannol'. Fel y nodir yn fanwl uchod, mae ffrydiau ariannu wedi'u canfod a'u hymrwymo ar gyfer Warren Hall, ynghyd ag ymrwymiad clir i gyflwyno'r safle o fewn cyfnod y cynllun. Mae'r ffrwd ariannu hon (a gyflenwir trwy BUEGC/NWEAB) wedi'i diogelu ac yn gwneud y safle'n hyfyw o safbwynt ariannol.</i> Mae Pennod 5 o'r DPM yn diffinio hyfywedd fel a ganlyn '<i>...os, ar ôl ystyried yr holl gostau hysbys, gan gynnwys: polisi/rheoliadau'r Llywodraeth, yr holl gostau adeiladu a seilwaith, cost ac argaeledd cyllid, costau eraill fel ffioedd a swm wrth gefn, bydd gwerth y datblygiad yn creu gwarged sy'n ddigon i roi elw digonol i'r datblygwr a gwerth tir sy'n ddigonol i annog perchennog tir i werthu ar gyfer y defnydd arfaethedig. <u>Gall datblygiad hefyd gael ei wneud yn hyfyw drwy argaeledd grantiau gan y Llywodraeth.</u></i>' (ychwanegwyd y tanlinellu). O ystyried perchnogaeth a mecanwaith cyflenwi Warren Hall, nid yw ystyriaethau o ran maint yr elw a chymelliadau o ran gwerthu yn berthnasol o gwbl. Argaeledd grantiau'r Llywodraeth sy'n berthnasol ac sy'n dangos hyfywedd. Cyfeirir at hyfywedd economaidd yn adran 5 o'r DTC (SOCG007). Nodir amcangyfrifon lefel uchel o ran costau paratoi'r lleiniau datblygu ar rannau cyflogaeth a masnachol y safle, gan gynnwys £4m ar gyfer gwaith galluogi a £3.73m mewn symiau amodol ac wrth gefn ar gyfer risgiau. Amcangyfrifir bod cyfanswm y costau'n £14.17m. Bydd Llywodraeth Cymru'n darparu'r tir ac yn gweithio â BUEGC i gyflenwi'r caniatadau cynllunio angenrheidiol i alluogi
--	---

	datblygu'r safle yn amodol ar yr holl gymeradwyaethau angenrheidiol. Mae Bargen Twf Gogledd Cymru wedi dyrannu £15m i Warren Hall i gyflenwi'r gwaith a gytunwyd ar y safle gyda thargedau o ran allbynnau o safbwynt swyddi FTE newydd, ymgodiad GVA, tir cyflogaeth a darparu eiddo a chyflenwi tir ar gyfer datblygiad preswyl. Tra bod Bargen Twf Gogledd Cymru'n dal i fod yn ei gyfnod cynnar, ceir arwyddion o brosiectau eraill o fewn y Rhaglen Tir ac Eiddo y gellid rhyddhau cyllid i ddarparu rhagor o arian cyfalaf ar gyfer prosiectau eraill lle ymddengys y gallai costau fynd y tu hwnt i'r gyllideb gyfalaf a ddyrannwyd. Ond byddai'r posibilrwydd o gael cyllid sydd wedi'i ailddyrannu o brosiectau eraill yn gyfyngedig i hynny sydd ar gael o fewn y Rhaglen, a byddai angen cymeradwyaeth y Bwrdd hefyd. Byddai'r Achos Busnes Amlinellol yn cael ei ddatblygu yr un pryd â'r cais cynllunio hybrid cychwynnol ar ôl mabwysiadu'r CDLI. Byddai rhaid i'r achos busnes amlinellol/llawn basio proses lywodraethu'r Bwrdd Prosiect - Bwrdd Rhaglen - Bwrdd Portffolio, ac yn y diwedd byddai angen cymeradwyaeth BUEGC i sicrhau bod yr achos busnes yn gadarn. Dylai'r broses gyfan o ran cymeradwyo'r achos busnes llawn ar ôl cael caniatâd cynllunio, ynghyd â chostau a chael sicrwydd o ran cyflenwi'r cynllun, gymryd tua dau fis (llai os yw'r dyddiadau perthnasol ar yr adegau priodol yn y broses). O ran cyflenwi'r elfen dai, cynhwysir hyn hefyd yn y DTC. Cyflenwir yr elfen dai gan Is-adran Tir Llywodraeth Cymru, sydd wedi'i sefydlu i gyflenwi'r amcan a osodwyd gan Weinidogion o ran cyflenwi mwy o dai a lleoedd sydd wedi'u dylunio'n dda, sy'n fforddiadwy ac yn gynaliadwy. Mae'r gofynion o ran sicrhau bod 50% o'r safle'n dai fforddiadwy, ynghyd â sicrhau Safonau Cartrefi Gydol Oes ar gyfer pob uned, safonau uwch o ran ynni a charbon, ynghyd â
--	--

	buddion cymdeithasol a chymunedol eraill, yn gallu creu heriau sylweddol o ran hyfywedd. Gallai'r Grant Tai Cymdeithasol fod yn un modd o gynorthwyo o safbwynt hyfywedd, fodd bynnag, caiff hwn ei ddyrannu gan yr Awdurdod Lleol, ac efallai y bydd ansicrwydd o ran ei argaeledd. Wedi dweud hynny, mae lefelau presennol o GTC yn sylweddol uwch, sy'n rhoi mwy o gyfle i gefnogi datblygiadau llawn dychymyg o'r math hwn. Gellid defnyddio refeniw o werthiannau preifat hefyd fel croes-gymhorthdal ar gyfer elfennau llai hyfyw cynllun, o safbwynt ariannol. Ceir posibilrwydd hefyd o ran darparu rhagor o gyllid gan ddefnyddio Cronfa Rhyddhau Tir Llywodraeth Cymru. Cronfa yw hon o dan yr Is-adran Tir gyda'r pwrpas o gyflymu datblygiad safleoedd yn y sector cyhoeddus, yn enwedig y rheiny ag iddynt heriau o ran hyfywedd ariannol. Gallai'r lefel grant y gellid ei chanfod fod yn gyfanswm hynny a fynnir i ariannu tai fforddiadwy (yn lle Grant Tai Cymdeithasol, os nad yw ar gael) a buddion cyhoeddus eraill, namyn unrhyw fuddion o ran croes-gymhorthdal o werthiannau preifat. Mewn mannau eraill yng Nghymru, mae'r Is-adran Tir wedi profi dau fodel o ran cyflenwi: (a) lle rhoddir y safle ar y farchnad gyda chyfres o ofynion sylfaenol ac eilaidd yn nhermau'r ganran o dai fforddiadwy, safonau o ran lle, cynaliadwyedd/tai carbon isel (b) lle bo'r Is-adran Tir yn arwain ar y gwaith uwchgynllunio ar gyfer y safle cyn ei roi ar y farchnad. Yn Warren Hall, lle bo gwybodaeth o ran cyfyngiadau a'r gwaith uwchgynllunio cychwynnol wedi'u cyflawni ar gyfer llywio'r CDLI, y bwriad yw ymgysylltu â'r farchnad (model cyflenwi 'A'). Mae Prosiect Peilot (Safle'r Stadiwm, Sain Tathan) yn profi gallu a pharodrwydd y farchnad i gyflenwi rhagor o gartrefi sydd wedi'u dylunio'n dda, sy'n gynaliadwy ac yn fforddiadwy ar dir sector cyhoeddus. Mae
--	--

	ymarfer caffael yn mynd rhagddo ar hyn o bryd a derbyniwyd sawl cynnig gan ddatblygwyr/ cymdeithasau tai sydd wedi cael llwyddiant blaenorol o ran cyflenwi tai o ansawdd uchel. Os na wnaiff y cynllun ei hun brofi i fod yn hyfyw (oherwydd maint y datblygiad (65 uned), neu ddiffyg Grant Tai Cymdeithasol wedi'i flaenoriaethu gan yr Awdurdod Lleol), bydd cyllid grant ar gael gan Lywodraeth Cymru o ystyried amcan Llywodraeth Cymru o ran cyflenwi datblygiadau enghreifftiol. Mae Gweinidogion yn awyddus i gyflawni cymaint o amcanion polisi ag y bo modd trwy ddefnyddio tir sector cyhoeddus. Er bod angen gweithio o fewn y paramedrau a nodir o fewn 'Rheoli Arian Cyhoeddus Cymru' (Llywodraeth Cymru, 2016), nid yw datblygu tir sy'n eiddo i Lywodraeth Cymru'n cael ei ysgogi gan lefelau'r elw y gellid ei gyflawni. Yn bwysicach na hynny yw'r nod o gyflenwi amcanion polisïau o ran cyflenwi niferoedd uwch o gartrefi fforddiadwy, ynghyd â hybu effeithlonrwydd ynni. Felly, tra bydd y gofynion sylfaenol ac eilaidd a fyynnir i gyflawni datblygiad enghreifftiol yn effeithio'r hyn a dderbynnir am y tir, mae'r ffaith nad oes angen gwneud elw neu ddarparu cymhellant i werthu'r tir yn golygu bod hyn yn ystyriaeth eilaidd. Amcan y Gweinidogion o ran cyflenwi tai fforddiadwy a chartrefi carbon isel ac ati (h.y. er budd y cyhoedd) yw'r prif amcan, yn hytrach na derbyniadau cyfalaf.
<i>Goblygiadau Cadernid</i> Hoffem ichi fynd i'r afael â chadernid y CDLI pe byddem yn canfod nad yw safle Warren Hall yn addas i'w ddyrannu, naill ai o ran yr elfen dai neu'r pecyn defnydd cymysg yn ei gyfanrwydd. Byddwn yn trafod y goblygiadau i'r CDLI yn y gwrandawriad ychwanegol.	Yr un yw'r diben a'r bwriad y tu ôl i ddyrannu'r ddau safle strategol yn y CDLI (un ohonynt yw Warren Hall), ac mae cyswllt anorfod rhyngddynt â'r egwyddor o alluogi cyflwyno safleoedd mawr mewn lleoliadau strategol y nodwyd bwriad i'w datblygu ers tro. Nod y ddau safle strategol yn y CDLI yw cyflenwi datblygiadau sydd nid yn unig yn cyd-fynd ag uchelgeisiau lleol, ond sydd hefyd yn cyfrannu at uchelgais rhanbarthol, ehangach, yn ogystal â galluogi arddangos bwriadau newydd o ran polisïau cenedlaethol, fel cynlluniau enghreifftiol ar gyfer y sector preifat, ynghyd â'u cyflenwi.

	Tra bo'r elfennau y ceisir eu cyflenwi o fewn datblygiad defnydd cymysg Warren Hall yn gydrannau allweddol yn strategaeth y CDLI, mae'r egwyddor o ganiatáu i safleoedd fel Warren Hall gyflenwi adferiad economaidd hefyd yn ganolog i bwrpas thema tir ac adeiladau Bargaen Twf Gogledd Cymru, sydd wedi'i chydabod a'i chefnogi gan Lywodraethau'r DU a Chymru, â'u hariannu'n gyfatebol. Nododd y Gweinidog Ken Skates bod diogelu'r Fargaen Twf ar gyfer Gogledd Cymru <i>"yn newyddion da i'r rhanbarth ar ôl blwyddyn anodd gyda sawl her o'i flaen. Bydd y Fargaen Twf yn hanfodol bwysig i adferiad y rhanbarth o'r pandemig, gan fod iddi'r potensial i ddatgloi buddsoddiad o £1bn a chreu miloedd o swyddi"</i>. Nid nod y Fargaen Twf a'r safleoedd a hyrwyddir ganddi yw darparu mantais amlwg dros safleoedd sector preifat, a bydd yr Arolygydd wedi nodi eisoes na chafodd unrhyw safleoedd realistig y gellir eu cymharu mewn unrhyw fodd â Warren Hall eu cyflwyno gan wrthwynebwyr/y sector preifat fel rhan o broses y CDLI. Mae hyn oherwydd nad yw buddsoddwyr a arweinir gan ddatblygwyr eisiau buddsoddi mewn safleoedd maes glas, ond yn hytrach safleoedd â gwasanaethau, sy'n barod i'w datblygu. Mae hyn hefyd yn darparu gwarant well o ran cyflenwi swyddi a buddsoddiad. Ni ellir ond darparu'r rhain gydag ymyrraeth a champau cyhoeddus i alluogi datblygiadau, sef yr ethos cyfan y tu ôl i Warren Hall, nid yn unig trwy ei ddyrannu yn y CDLI, ond yn gydgysylltiedig â hynny, ei rôl fel un o bum safle yng Ngogledd Cymru y cafodd pob un eu canfod, yn gyd-ddibynnol, i gyflawni disgwyliadau'r Gweinidog ar gyfer y rhanbarth, fel y nodwyd uchod. Tra bo'r bwriad i ddatblygu'r safle yn Warren Hall yn un sydd wedi bodoli ers tro – nid yw'r rhesymau dros y diffyg datblygu hyd yma yn ymwneud â phroblemau o ran y lleoliad neu'r bwriadau ar gyfer y safle ynddynt eu hunain, ond yn hytrach â'r gallu i gyflenwi safle mor strategol mewn modd hyfyw, o safbwynt amodau economaidd ac atyniad safle maes glas i'r farchnad, a hwnnw, yn flaenorol, heb
--	---

	wasanaethau. Erbyn hyn, mae'r bwriad clir y tu ôl i ddyrannu'r safle yn y CDLI, a'i gefnogi gan y Fargen Twf, yn wahanol, sef darparu lleiniau buddsoddi sy'n barod i'w datblygu ar gyfer cyflawni datblygiad cynaliadwy o ansawdd uchel. Mae'r pwyslais ansoddol hwn ar ddarpariaeth yn ystyriaeth bwysig o ystyried nad oes unrhyw safleoedd realistig yn bodoli i 'gystadlu' â Warren Hall o safbwynt darparu opsiynau 'gwell na'r cyffredin' neu o ran datblygiad enghreifftiol y mae'n ceisio eu darparu, ac er mwyn osgoi cynnig ymagwedd 'unrhyw ddatblygiad yn unrhyw le'. Bydd yr Arolygydd wedi nodi eisoes bod y brif sail dros wrthwynebu yn canolbwyntio'n bennaf ar dai, o ran mai nid gwrthwynebiadau i gysyniad cyffredinol Warren Hall ydynt, ond i un elfen yn unig. Prif fwriad y gwrthwynebwyr yw codi amheuan ynghylch yr elfen dai, gyda'r nod syml o hyrwyddo'r tir a ddyrannwyd sydd o dan reolaeth eu cleient. Ni chafodd yr ymagwedd hon ei hymwreiddio o fewn unrhyw ddull cynllunio strategol o benderfynu lle dylid lleoli datblygiadau neu fuddion datblygiadau defnydd cymysg. Dangoswyd eisoes na allai unrhyw safle a wrthwynebwyd gynnig cynllun amgen addas yn lle Warren Hall, naill ai o ran graddfa, y gymysgedd o ddefnyddiau, y cysyniad/ethos, nodau o ran polisi, neu'r gallu i gael ei ariannu neu ei gyflenwi. Mae'n safle pwysig o ran sawl cyd-destun cysylltiedig, gan gynnwys yr uchelgais newydd y tu ôl i'w ddatblygu, ynghyd â'i bwysigrwydd ar lefel ranbarthol a'i bwysigrwydd fel un o ddim ond ychydig o safleoedd y dibynnir arno i i hyrwyddo adferiad economaidd cynaliadwy. Mae'r Cyngor (a LIC) yn sicr bod y cynnig a'r cyfle unigryw hwn yn ychwanegiad cadarnhaol i fwriadau a chredadwyedd y CDLI, ac mae'n hyrwyddo datblygiad cynaliadwy lle mae'r cyfleoedd o ran creu lleoedd cadarnhaol yn amlwg. Mae'r Cyngor yn cydnabod bod gan yr Arolygydd ragor o gwestiynau mewn perthynas â'r safle yn ei gyfanrwydd, y mae'r Cyngor (a
--	--

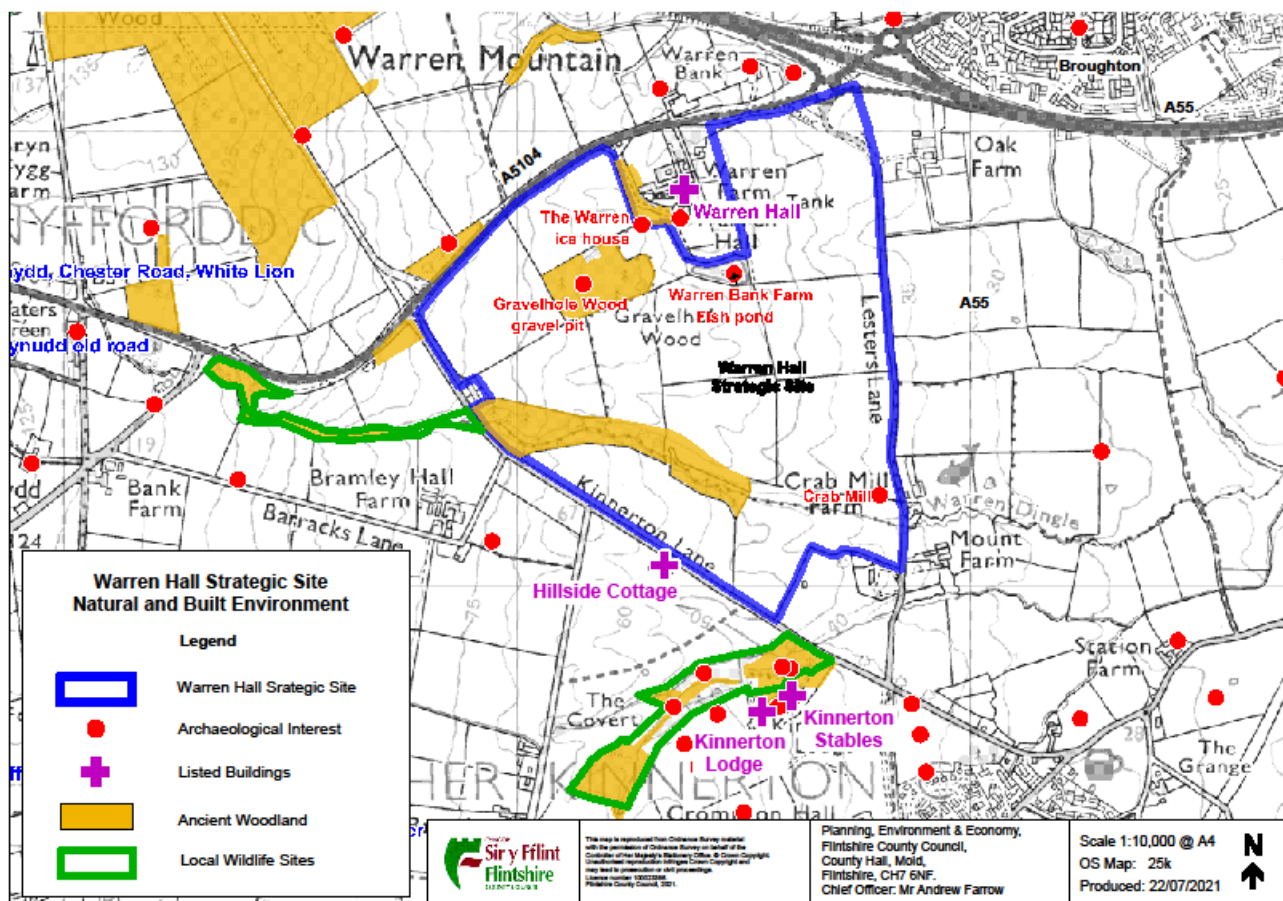
	LIC) wedi ymateb iddynt o fewn y ddogfen hon. Mae'r Cyngor yn ystyried bod y dyraniad, fel y dangoswyd yn flaenorol ac a eglurwyd ymhellach yn yr ymateb hwn, yn gynaliadwy, yn hyfyw (gydag ymrwymiad o gyllid y Fargen Twf) ac yn bosibl i'w gyflawni. Yn nhermau ceisio mynd i'r afael â'r senario terfynol hwn a osodwyd gan yr Arolygwyr cyn trafodaeth arall ynghylch cynaliadwyedd y safle mewn sesiwn gwrandawriad pellach, safbwynt y Cyngor yw y dylid cadw'r cynllun yn y cynllun o ran ei gyfraniad at ddatblygu cynaliadwy a chreu lleoedd, yn ogystal â'r ffaith bod mwy na digon o amddiffyniad yn ei le yn nhermau darpariaeth ar gyfer tai a datblygiad o natur cyflogaeth, i sicrhau bod yr ymrwymïadau allweddol o ran datblygu'r safle wedi'u diogelu gan gynigion eraill y gellir troi atynt pe bai rhaid gwneud hynny. Mae hyn yn caniatáu i'r bwriad y tu ôl i ddyrannu'r safle gael ei wireddu'n llawn, yn ogystal â chaniatáu i'r cynllun godi'r bar yn nhermau ansawdd y datblygiad a gynigir ganddo, o ystyried rôl gyffredinol y safle yn y cynllun, ei arwyddocâd strategol, ei amlygrwydd ar lefel ranbarthol, a'i ddibyniaeth gydweithredol, ynghyd â'i allu i gyflawni amcanion polisi cenedlaethol ar raddfa ac mewn modd na yw'n bosibl i'w cyflawni gan unrhyw safleoedd a wrthwynebwyd, neu dyraniad arall yn y cynllun. Pe byddid yn dileu pob agwedd o gynlluniau datblygu, o ran dyheadau ac uchelgeisiau, yn enwedig ar y lefel leol, yna nid oes fawr o bwynt neu gyfle i hyd yn oed geisio cyflawni lefel o gynllunio ar sail polisiau lleol. Hyd yn oed yng nghyd-destun safle fel Warren Hall, bu bwriad clir, ers tro, i'w ddatblygu fel y'i cyflwynir yn y cynllun hwn, yn y modd mwyaf hyblyg a deinamig, ond ni chafodd ei gyflwyno erioed. Mae'r safle'n bwysig o safbwynt strategol yn nhermau hyrwyddo Datblygu Cynaliadwy a Chreu Lleoedd, ac yn gydran allweddol o strategaeth ranbarthol, gyd-ddibynnol i hyrwyddo twf ac adferiad economaidd, y mae hefyd yn cael ei gefnogi'n
--	--

	uniongyrchol trwy gyllid y Fargen Twf a ariennir gan y Llywodraeth. Nid yw hyn yn rhoi unrhyw fantais i'r safle hwn dros eraill, gan ei bod yn amlwg nad oes unrhyw rai tebyg eraill wedi ymddangos fel rhan o'r broses o greu cynllun, y gellid dweud mewn unrhyw fodd y gallent gystadlu'n o ddifrif yn erbyn ei ddyrannu. Yn yr un modd, o brofiad sawl dyraniad o ran safleoedd strategol tebyg mewn CDLlau yng Nghymru, yr hyn y mae llawer o safleoedd strategol o'r math hwn yn dioddef ohono yw'r diffyg diddordeb o safbwynt buddsoddiad preifat yn nhermau datblygu safle maes glas. Fel y dangoswyd gan y safle strategol mwy ym Mhorth y Gogledd yn y cynllun hwn, a bydd yn berthnasol yma, mae buddsoddiad preifat yn gofyn am ddatblygiadau a chanddynt safleoedd sy'n cael eu gwasanaethu eisoes, ac yn ymateb i'r rheiny, a dyma'r hyn y gwnaiff LIC a'r Fargen Twf ei ddarparu ar gyfer y safle hwn. Felly mae'r Cynllun yn gadarn, a chedwir y dyraniad. Hefyd, ar y sail, am ba reswm bynnag, na chaiff elfennau allweddol o'r hyn a gyflenwir ganddo (tai, cyflogaeth) eu cyflawni o fewn cyfnod y cynllun, yna mae mwy na digon o hyblygrwydd o ran cyfleoedd tai a chyflogaeth yn y cynllun i ddarparu ar gyfer hyn. Mae hyn yn golygu hefyd, mewn senario o'r fath, mae'n annhebygol y bydd opsiynau amgen yn gallu cyflawni safleoedd tai enghreifftiol o ran arbed ynni, y mae 50% ohonynt yn fforddiadwy, fel yn achos y rheiny y byddid yn eu darparu yn Warren Hall. O ran unrhyw ddarpariaeth amgen o'r fath, byddent yn dal i fod angen mynd ati'n gyffredinol i gydymffurfio'n well â'r polisiâu yn y cynllun, ond nid ar y lefelau uwch hyn o safbwynt y bwriad newydd o ran polisi cenedlaethol, fel y dangoswyd gan safiad y gwrthwynebwyr yn y Sesiwn Archwilio Cyhoeddus mewn perthynas â mater 13 ynghylch tai fforddiadwy. Nid yw'r safbwynt o ran cadw'r safle pwysig hwn yn y cynllun, ynghyd â chael hyblygrwydd mesuradwy yn nhermau bod cynigion eraill y
--	---

	gellir troi atynt, yn wendid neu'n mynd yn groes i egwyddorion Datblygu Cynaliadwy a chadernid. Mewn gwirionedd, mae'n sefyllfa gref o ystyried bod y cynllun yn dal i fod ar y trywydd iawn (yn wahanol i sawl un sydd wedi cyrraedd y cyfnod archwilio), yn enwedig yn nhermau cyflenwi tai yn groes i'r trywydd a gynlluniwyd. Fel y gŵyr yr Arolygydd eisoes, mae gan y cynllun lwfans hyblygrwydd o 18% o ran cyflenwi tai, sy'n llawer uwch na hynny a bennir yn y Llawlyfr CDLlau (10%), a hefyd ceir cryn sicrwydd y bydd modd cyflenwi'r safle strategol mwy ym Mhorth y Gogledd, o ganlyniad i'r cynnydd parhaus o ran diogelu caniatadau ar gyfer materion a gedwir yn ôl ynghyd â gwaith datblygu ar y safle. Yn yr un modd, fel y cadarnhawyd gan yr archwiliad hyd yma, mae'r cynllun yn darparu'n gynaliadwy ar gyfer ystod o safleoedd cyflogaeth y gellir eu cyflenwi, lle mae lefel gyffredinol y ddarpariaeth (100+ha) yn sylweddol uwch na lefel y ddarpariaeth a nodwyd o fewn yr amcanestyniadau mwy uchelgeisiol o ran twf swyddi a baratowyd ar gyfer y Cyngor gan yr ymgynghorwyr sy'n ei gynghori (51ha). Tra bo hyn yn fwriadol ac yn golygu y byddir yn manteisio ar bob cyfle, mae hyn yn dibynnu ar elfennau cyflogaeth y ddau safle strategol yn gwneud cyfraniad sylweddol o ran buddsoddi, yn ogystal â chodi proffil buddsoddi Sir y Fflint o safbwynt cynnig safleoedd ac amgylcheddau o ansawdd uchel i fuddsoddi ynddynt. O ystyried mai safbwynt parhaus y Cyngor yw bod angen i safle Warren Hall fod yn gynaliadwy a bod modd ei gyflenwi, a'i fod wedi'i ddyrannu'n briodol yn y CDLI, bu'n anodd ateb y cwestiwn terfynol hwn ar hyn o bryd, pan fo'r holl gwestiynau eraill yn ymwneud â thrafodaeth barhaus ynghylch cynaliadwyedd y safle a'r modd y gellir ei gyflenwi. Mae'r cwestiwn olaf yn wahanol ac yn golygu bod rhaid i'r Cyngor ragweld senario nad yw'n ei gefnogi, yn yr un modd na chafodd ei gefnogi yn ystod y cam priodol o fewn proses archwilio'r
--	---

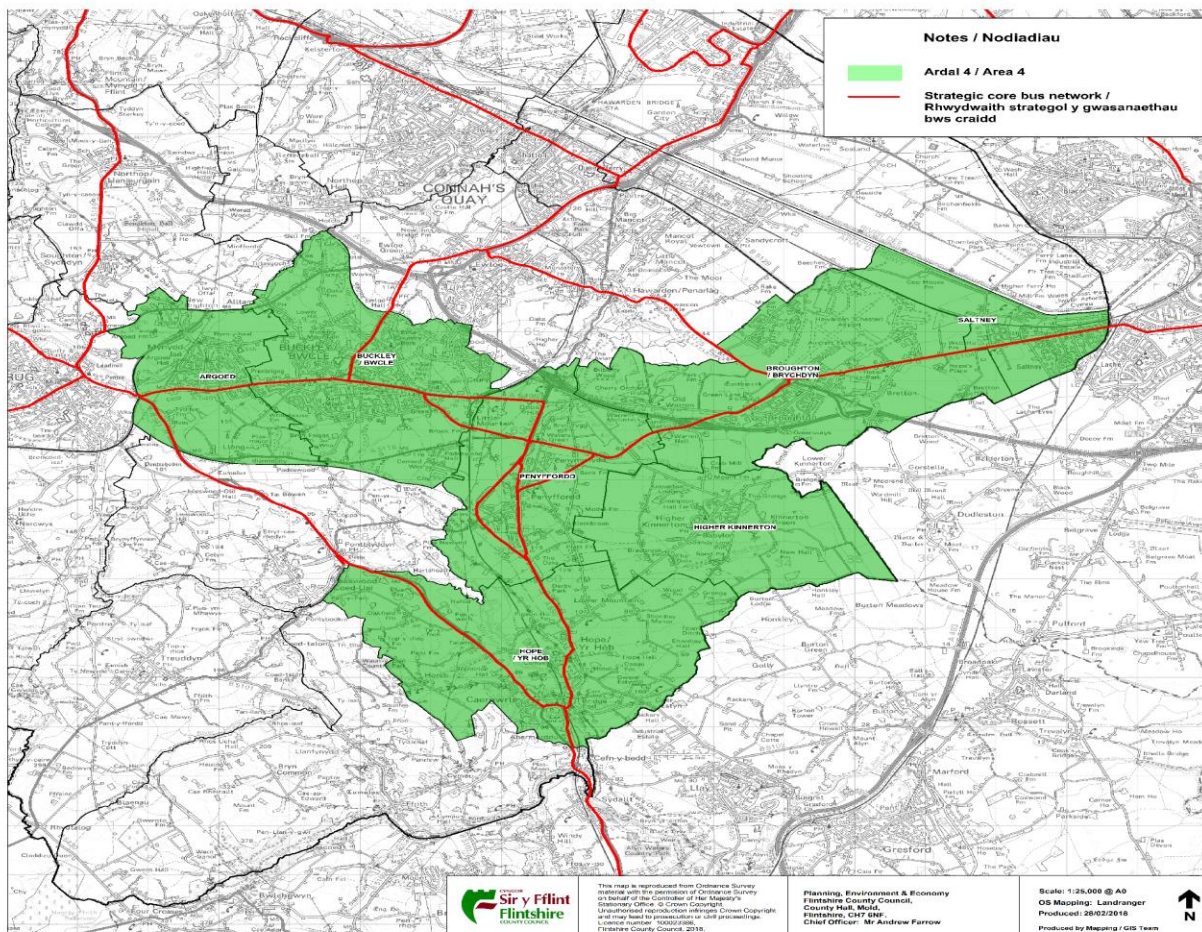
	Cynllun, h.y. y cynnig na chaiff y safle ei ddyrannu. Os mai hwn fydd casgliad interim yr Arolygydd yn dilyn sesiwn gwrandawriad pellach ac ystyriaeth o faterion mewn perthynas â'r safle hwn, yna byddai'r Cyngor yn dymuno cadw'r hawl i gyflwyno tystiolaeth bellach sy'n ymwneud yn benodol â chynnal cadernid y CDLI ar y pwynt hwnnw.
--	--

Dynodiadau o ran yr Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig

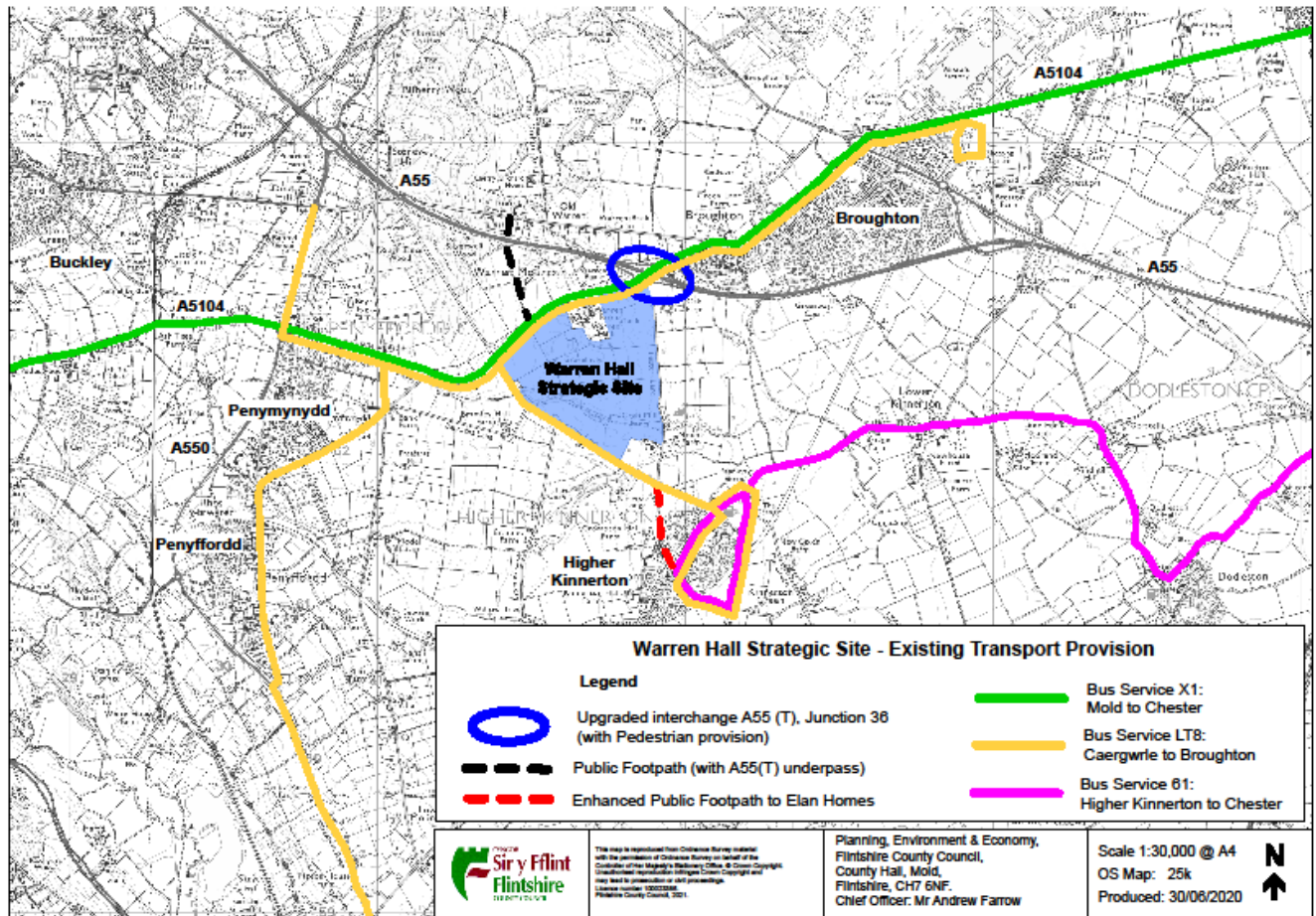


Atodiad 2

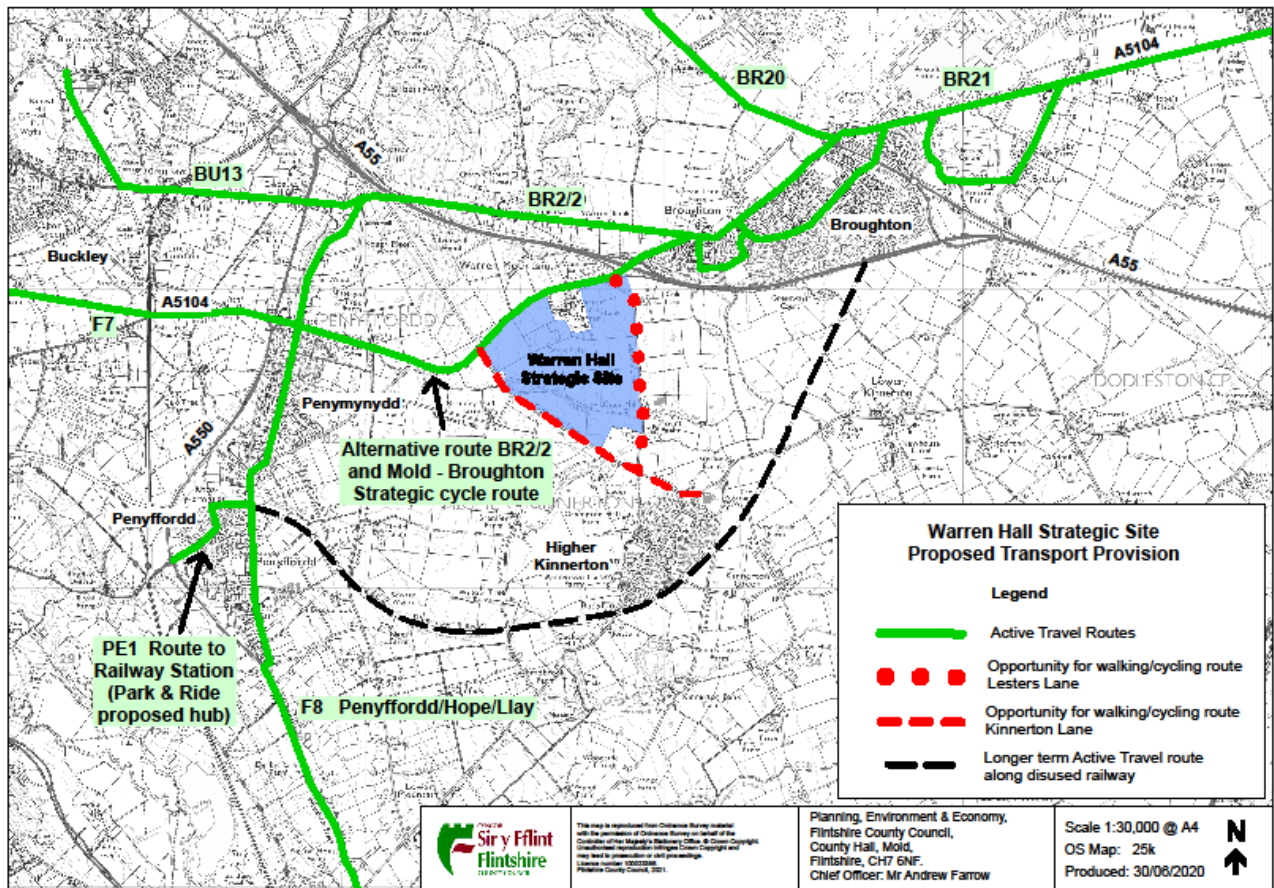
Y Rhwydwaith Gwasanaethau Bws Craidd



Darpariaeth Trafnidiaeth Bresennol



Llwybrau Teithio Llesol Arfaethedig



Geiriad Diwygiedig o ran Polisi STR3B yn ôl Pwynt Gweithredu 3.2

Warren Hall – geiriad y polisi

Action Point AP3.2

‘Gwahanu STR2 yn ddau bolisi, un ar gyfer pob Safle Strategol Allweddol. Cynnwys mwy o fanylion ar bob safle yn nhermau beth mae CSyFf eisiau ei gyflawni ar y safle. Cynnwys diagram Uwchgynllun o fewn cyfiawnhad rhesymedig pob polisi i ddangos potensial pob safle.’

O ran Warren Hall, mae'r Cyngor yn cynnig diwygio geiriad y polisi i ddarparu mwy o wybodaeth a sicrwydd yng nghyswllt materion / agweddau arbennig, fel a ganlyn:

- Diwygio'r maen prawf i ddarllen '240 o dai newydd, yn cynnwys **50%** yn dai fforddiadwy'
- Diwygio maen prawf ii i ddarllen '~~22.7~~**20.4** hectar o dir cyflogaeth B1 a B2 o ansawdd uchel'
- Diwygio maen prawf iv i ddarllen 'Tirlunio strategol a rhwydwaith isadeiledd gwyrdd **amldeffnydd**, sy'n **cynnwys man agored**'
- Diwygio maen prawf iii i ddarllen 'Canolbwynt masnachol yn cynnwys gwesty, hamdden, canolfan leol a manwerthu **gyda thir y cyhoedd o ansawdd uchel fel canolbwynt i'r datblygiad**'
- Diwygio maen prawf v fel a ganlyn 'Cysylltiadau trafnidiaeth cynaliadwy **o fewn y safle yn nhermau cerdded a beicio ynghyd â darpariaeth ar gyfer gwasanaeth bws** a chysylltiadau ag aneddiadau cyfagos...'
- Treftadaeth adeiledig – meini prawf newydd – '**diogelu asedau treftadaeth adeiledig o fewn y safle ac yn gyfagos iddo**'
- Ecoleg – maen prawf newydd – '**osgoi niwed ecolegol a mesurau lliniaru**'
- Sŵn – maen prawf newydd – '**ymgorffori mesurau priodol i leihau sŵn o fewn yr elfen dai**'.
- Uchder adeiladau / strwythurau - maen prawf newydd - **na ddylai datblygiad cyflogaeth fod yn uwch na 12m o ran uchder ac na ddylai tai fod yn uwch na 8m o ran uchder?**
- Diogelu'r maes glanio - maen prawf - '**SDCau, tirlunio, a ddyluniwyd yn briodol, cyfleusterau rheoli gwastraff a goleuadau a ddyluniwyd yn briodol fel rhan o gynllun o fesurau diogelu ar gyfer y maes glanio**'

Y Sefyllfa Ddiwygiedig o ran testun eglurhaol PC8

PC8 Newidiadau Ychwanegol

Cyflwynodd Airbus sylwadau ar y Cynllun Adnau mewn perthynas â geiriad y cyfiawnhad rhesymegol ar gyfer polisi PC8 ym mharagraff 9.24 (cyf id 348). Nodir y sylwadau yn Atodiad A. Yn ei ymateb, nododd y Cyngor 'Byddai'r Cyngor yn cytuno i ddiwygio geiriad brawddeg olaf Paragraff 9.24 i ddarllen 'Cynhelir ymgynghoriad â gweithredwr y Maes Awyr a'r Awdurdod Hedfan Sifil' os yw'r Arolygydd yn ystyried y byddai hyn yn gwella'r modd y gweithredir y polisi'.

Yng ngolau'r ystyriaeth bellach o faterion o ran diogelu'r maes glanio, mae'r Cyngor yn ystyried y dylid ailddrafftio paragraff 9.24 mewn modd mwy sylfaenol, fel yr awgrymwyd gan Airbus.

Bydd hyn yn golygu gwneud y newidiadau a ganlyn i'r Cynllun Adnau:

9.24 Airbus yw perchennog **presennol** a phrif ddefnyddiwr y maes awyr. Fodd bynnag, mae defnyddwyr eraill yn cynnwys yr Heddlu, yr Ambiwylans Awyr a hofrenyddion Milwrol, Jetiau Hyfforddi Milwrol a Jetiau Busnes Preifat, yn ogystal ag ar gyfer hyfforddiant hedfan. Ochr yn ochr ag Airbus, mae cwmnïau eraill a leolir ym Mhenarlâg yn cynnwys Aerocare, Raytheon UK a NWMAS, y mae pob un ohonynt yn darparu cyfleusterau ar gyfer cynnal a chadw awyrennau ar y safle. Mae'r Aviation Park Group yn cynnig ystod o wasanaethau gan gynnwys ymdrin ag awyrennau, parcio dros nos, tâl ysguborio a gwasanaethau i deithwyr. ~~Mae angen rheoli lleoliad a graddfa datblygu yng nghyffiniau llwybrau hedfan awyrennau er mwyn atal rhwystrau ffisegol neu ymyriadau. Mae Parth Diogelu wedi'i ganfod ar gyfer Maes Awyr Penarlâg y bydd cynigion ar gyfer datblygu oddi mewn iddo yn cael eu craffu'n fanwl i sicrhau na fyddent yn effeithio gweithrediad diogel ac effeithlon y maes awyr a'r maes glanio. Cynhelir ymgynghoriad â'r Awdurdod Hedfan Sifil.~~

9.25 Diffinnir y parth diogelu ar gyfer Maes Awyr Penarlâg ar fap diogelu a gyflwynwyd gan yr Awdurdod Hedfan Sifil. Mae hyn yn diffinio rhai mathau o ddatblygiad sydd, oherwydd eu uchder, eu hatyniad i adar neu gynnwys neu effaith ar weithgaredd hedfan, yn gofyn am ymgynghori â pherchennog neu weithredwr y Maes Awyr ymlaen llaw. Mae cyngor gan y Llywodraeth yng Nghylchlythyr OPDM 1/2003 'Cyngor i Awdurdodau Cynllunio Lleol ar ddiogelu Meysydd Glanio a Mannau Storio Ffrwydron Milwrol' yn nodi'r canllawiau manwl o ran sut y gellir diogelu gweithrediadau diogel ac effeithlon.

9.26 Yn unol â'r Cylchlythyr hwn, mae perchennog neu weithredwr Maes Awyr Penarlâg yn ymgynghori statudol ar gyfer rhai ceisiadau cynllunio ar gyfer

datblygiadau sy'n gofyn am gamau diogelu i amddiffyn diogelwch gweithrediad y maes awyr.

9.27 Bydd perchennog neu weithredwr Maes Awyr Penarlâg yn asesu ceisiadau cynllunio ac yn ystyried eu heffaith bosibl o ran p'un a yw'r datblygiad yn achosi: rhwystr; atyniad i adar; unrhyw olau neu adlewyrchiad y gellid ei gymysgu â goleuadau'r maes glanio neu ymyrryd â hwy neu gyflwyno perygl gweledol; ymyrraeth â systemau cyfathrebu, gan gynnwys systemau radar a chyfathrebu rhwng y tir a'r awyr, a ph'un a fydd ei adeiladu'n cyflwyno unrhyw berygl o ran diogelwch hedfan.

‘Comments on the Representation

Paragraph 9.24 is the only explanatory text within the draft LDP which relates to Policy PC8: Airport Safeguarding Zone. The paragraph is not consistent with national policy and both the paragraph and LDP, as a consequence, fail to properly and clearly explain the implications of the Policy and its application. As such, it fails to properly address a key issue.

The aerodrome safeguarding process is included in UK legislation / guidance as an integral part of the planning system. The relevant national policy is set out in Circular 01/2003 Safeguarding of Aerodromes, Technical Sites and Military Explosive Storage Areas; and The Town and Country Planning (Safeguarded aerodromes, Technical Sites and Military Storage Areas) Direction 2002 (updated December 2016).

The Direction identifies, contrary to the current wording of paragraph 9.24, that the consultation process operates between Flintshire County Council, as the Local Planning Authority (LPA), and the ‘consultee’ defined as the owner or operator of the aerodrome (in this case Airbus). Further, the Civil Aviation Authority (CAA) is only consulted, by the LPA, in circumstances where it proposes to grant permission subject to conditions, contrary to the advice of the consultee.

As above, the LDP also needs to better explain safeguarding in order that the requirements are fully transparent to future applicants for planning permission.

Airbus would also note, for the Authority’s information, that airfield safeguarding is not a ‘fixed’ regime and may well change over the LDP period. In brief:

- The ICAO (International Civil Aviation Organization) is reviewing the current OLS (Obstacle Limitation Surfaces) which determine the safeguarding criteria for aerodromes at present. The new surfaces are going to be approved in 2021 and become effective from 2024;
- The CAA and DfT are currently reviewing the status of Public Safety Zones(PSZ) in the UK. Although a PSZ is not yet established at Hawarden Airport, there is a possibility that in the next few years such an area could be established and this will bring further constraints to this area, as no new developments would be allowed. This would negate any high-density developments. (as referenced in DfT Circular 1 / 2010 Control of Development in Airport Public Safety Zones)

Changes Required to the Plan

Paragraph 9.24 should be amended as follows and supplemented with further paragraphs as set out below.

9.24 Airbus currently owns the airport and is the main user. However, other uses include Police, Air Ambulance and Military helicopters, Military Training Jets and Private Business Jets, as well as flight training. Alongside Airbus other companies based at Hawarden include Aerocare, Raytheon UK and NWMAS all of whom provide aircraft maintenance facilities on site. Aviation Park Group offer a range of services including Aircraft handling, overnight parking, hangerage and passenger services.

9.25 The safeguarding zone for Hawarden Airport is defined on a safeguarding map issued by the Civil Aviation Authority. This defines certain types of development that, by reason of their height, attraction to birds or inclusion of or effect upon aviation activity, require prior consultation with the Airport owner or operator. Government advice in OPDM Circular 1/2003 'Advice to Local Planning Authorities on Safeguarding Aerodromes and Military Explosives Storage Areas' sets out the detailed guidance on how safe and efficient operations can be secured.

9.26 In accordance with this Circular, the owner or operator of Hawarden Airport is a statutory consultee for certain planning applications for developments that require safeguarding to protect the safety of the airport's operation.

9.27 The owner or operator of Hawarden Airport will assess planning applications and consider their potential impact on whether the development causes: an obstacle; an attraction to birds; any light or reflection that might be confused with or interfere with aerodrome lighting or present a visual hazard; interference with communication systems including radar systems and ground to air communication and whether its construction will present any hazard to flight safety.

Why the Plan is Not Sound / Changes Required to Make it Sound

The draft LDP is not sound as:

- The Plan does not fit, insofar as it is inconsistent with national policy; and
- The Plan is not appropriate as it fails to properly address a key issue.

The changes proposed by Airbus in relation to the modification of paragraph 9.24 and the provision of additional paragraphs 9.25-9.27 would have the effect of making the Plan sound'.