

Archwiliad Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir y Fflint 2015-2030
Flintshire County Council Local Development Plan 2015-2030
Examination

Arolygydd/Inspector: Siân Worden: BA DipLH MCD MRTPI
Arolygydd Cynorthwyol/Assistant Inspector: Claire MacFarlane BSc (Hons) MSc MRTPI

Swyddog Rhaglen/Programme Officer: Kerry Trueman

Mr A Roberts
Cyngor Sir y Fflint
Cynllunio, Yr Amgylchedd a'r Economi
Tŷ Dewi Sant
Parc Dewi Sant
Ewlo
Sir y Fflint
CH5 3FF

2 Mehefin 2021

Annwyl Mr Roberts,

Archwiliad CDLI Sir y Fflint: Materion ar ôl gwrandawiadau.

Gadewch imi ddechrau trwy ailadrodd ein diolch i chi a'ch tîm, gan gynnwys y rhai a gynhaliodd y sesiynau Zoom; eich tystion; y cyfieithwyr; yr holl gyfranogwyr; a thîm swyddogion y rhaglen, am y modd hynod ddefnyddiol y cyfrannodd pawb at y gwrandawiadau.

Ar ôl cwblhau'r prif sesiynau gwrandawriad mae dau fater heb eu datrys. Y rhain, yn gyntaf, yw goblygiadau cyfyngiad Maes Awyr Penarlâg ar safle Warren Hall ac, yn ail, gwaith pellach sy'n deillio o ganllaw interim CNC ar ffosffadau ac ACA afonol. Rydym yn deall bod gennych y rhain wrth law a'ch bod yn gwneud cynnydd o ran trefnu'r cyfarfodydd angenrheidiol a chamau gweithredu eraill. Bydd gwrandawiadau pellach yn cael eu cynnal ar y ddau fater hyn a byddwn hefyd yn cynnal trydydd gwrandawriad ychwanegol i drafod yr amserlen newidiadau o faterion sy'n codi (MACs) pan fydd ar gael yn ddiweddarach yn y broses.

Safle Strategol Warren Hall

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.

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.

Mae Warren Hall yn safle maes glas; nid yw o fewn ffin anheddiad, nac yn union wrth ymyl anheddiad; ac mae ardal 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.

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 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.

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.

Dewis safle

- Beth oedd y broses a'r rhesymeg dros ddewis y safle?
- Beth yw'r rhesymau iddo gael ei drosglwyddo fel dyraniad o'r CDU?
- Beth yw'r newidiadau sylweddol mewn amgylchiadau sy'n dangos y gellir ei gyflawni?
- Beth yw buddion y datblygiad ar y safle sydd wedi'u hystyried wrth wneud y dyraniad?

Lleoliad cynaliadwy

- Pa gysylltiadau trafniadaeth a gwasanaethau eraill sy'n bodoli ar hyn o bryd?
- 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 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 byddai'r rhain yn cael eu darparu?
- 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 enwedig yn y categorïau Hwyluso Amgylcheddau Hygyrch ac Iach a Gwneud y Defnydd Gorau o Adnoddau?

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?
- Sut bydd y datblygiad tai arfaethedig yn gwneud y safle'n fwy deniadol ar gyfer cyflogaeth a datblygiad masnachol?
- A yw'n briodol darparu tai mewn lleoliad y mae sŵn awyrennau yn effeithio arno? A fydd yr anheddau, a'u gerddi, yn ddeniadol ac yn gyffyrddus i ddeiliaid?
- 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 gwneud yn arbennig o werthfawr ar gyfer y defnyddiau arfaethedig?

¹ Llawlyfr Cynlluniau Datblygu, Tabl 18, t120

² Ibid

Hyfywedd

- A wnewch chi ddarparu tystiolaeth o werthusiad hyfywedd cyflawn o'r safle. Os paratowyd tystiolaeth o'r fath i'w hystyried gan Lywodraeth Cymru, ond ei bod yn destun cyfyngiadau cyfrinachedd, bydd crynodeb neu gasgliadau cyffredinol yn ddigonol.

Goblygiadau cadernid

- 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.

Rydym yn edrych ymlaen at glywed gennych maes o law a byddwn yn penderfynu ar y dyddiad ar gyfer sesiwn arall pan fydd cynnydd wedi'i wneud mewn trafodaethau gydag Airbus a LIC.

Os oes gennych unrhyw ymholiadau am gynnwys y llythyr hwn neu unrhyw agwedd arall ar yr archwiliad, cysylltwch â ni.

Yr eiddoch yn gywir

Siân Worden a Claire MacFarlane

Arolygwyr

2 Mehefin 2021