SOCG001

Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015-2030

# Datganiad Tir Cyffredin

# HN1.3 Rhodfa Highmere, Cei Cona

Chwefror 2021

**Cynnwys**

1. Cyflwyniad 1
2. Cyd-destun y Safle 1
3. Statws Cynllunio Cyfredol 1
4. Cefndir ac Astudiaethau Technegol 1
5. Paramedrau Datblygu 2
6. Llwybr Datblygu 2
7. Seilwaith 3
8. Materion Eraill 4
9. Casgliad 6

Atodiad 1 – Datganiad gan y Datblygwr

Atodiad 2 – Ffin Safle'r Datblygwr a Chynllun Fesul Cam

## 1. Cyflwyniad

1.1 Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin (DTC) hwn gan Gyngor Sir y Fflint (CSyFf) ar y cyd â'r asiant dros y tirfeddiannwr. Fe'i paratowyd i gynorthwyo ac i fod yn sail o wybodaeth i Archwiliad Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir y Fflint yng nghyswllt y dyraniad tai HN1.3 Rhodfa Highmere, Cei Cona. Pwrpas y ddogfen yw pennu'r materion y cytunwyd arnynt rhwng y partïon yn ogystal ag unrhyw faterion sydd eto i'w datrys.

1.2 Cytunodd y tirfeddiannwr ar delerau'r contract gyda'r adeiladwr a'r datblygwr lleol Edwards Homes Ltd (EHL) i gaffael a datblygu'r safle cyfan. Mae gan EHL record brofedig o godi tai newydd o ansawdd uchel yn Sir y Fflint a thu hwnt, ac y mae eu llythyr a atodir yn Atodiad 1 yn amlinellu eu cynigion i fwrw ymlaen â'r safle trwy ddarparu hyd at 150 o gartrefi newydd. Mae'r datblygwr am fwrw ymlaen gydag ardal ychydig yn fwy o 5.19ha gan gynnwys llain fechan o dir (heb ei anodi yn y CDLl a Adneuwyd) i'r goglgedd-orllewin o'r safle fel y nodir ar y cynllun yn Atodiad 2. Dangosol yw'r ffordd o fwrw ymlaen fesul cam ar y cynllun hwn ar hyn o bryd.

## 2. Cyd-destun y Safle

2.1 Mae'r safle ar ochr orllewinol Cei Cona sy'n Brif Anheddiad Haen 1. Ar ffin y safle hirgul, afreolaidd ei ffurf, mae datblygiad tai i'r dwyrain a'r gogledd (Rhodfa Highmere, Pembry Rise, Clos Degas a Rhodfa Courbet). Y ffin orllewinol yn rhannol yw Lôn Golftyn a gwrychoedd ar y rhan arall, a thu hwnt i'r rhain, mae dwy fferm. Mae'r safle a ddyrannwyd yn 5.0ha (gweler para 1.2 uchod) o dir ac y mae wedi ei ffurfio o ddarpar-safle CON093.

## 3. Statws Cynllunio Cyfredol

3.1 Yng Nghynllun Datblygu Unedol (CDU) Sir y Fflint, mae'r safle y tu mewn i ffin anheddiad Cei Cona, ac fe'i dyrannwyd hefyd ar gyfer tai.

3.2 Cafodd cais cynllunio (043873) i godi 150 o dai ei wrthod yn 19/03/08 a chafodd apêl yn sgil hynny ei dynnu'n ôl.

## 4. Cefndir ac Astudiaethau Technegol

4.1 Sail o wybodaeth i neilltuo'r safle yw nifer o Astudiaethau Cefndir a Thechnegol a gynhaliwyd ac a baratowyd gan hyrwyddwyr y safle:

- Dosbarthiad Tir Amaethyddol 2019 CDLl-EBD-HN1.3.1
- Asesiad Trafnidiaeth 2019 CDLl-EBD-HN1.3.2
- Nodyn Technegol Priffyrdd CDLl-EBD-HN1.3.3

## 5. Paramedrau Datblygu

5.1 Neilltuwyd y safle yn HN1.3 ar gyfer 150 uned, sy'n cynrychioli dwysedd o 30 uned yr hectar.

5.2 Mae'r safle y tu mewn i Ardal Farchnad Dai Leol Cei Cona, Queensferry a Brychdyn fel y'i diffinnir yn Asesiad Marchnad Dai Leol Sir y Fflint sydd, ar y cyd â'r Astudiaeth Hyfywedd, yn mynnu darparu 35% o dai fforddiadwy. Mae Papur Cefndir Tai Fforddiadwy 7 yn nodi y dylid cyflwyno 53 o unedau fforddiadwy ar y safle. O ran maint yr unedau, noda'r Asesiad Marchnad Dai Leol fod 45.6% o'r angen am unedau llai 1-2 gwely, 28.3% am anghenion cyffredinol 3 gwely, 12% am unedau 4 gwely neu fwy, a 14.1% i bobl hŷn.

5.3 Yn unol â chanfyddiadau'r AMDL, dylai'r datblygiad fod â chymysgedd o dai yn ôl math a maint. Mae Tabl 5.7 yr Asesiad Marchnad Dai Leol (Cyfoesiad) yn nodi'r dadansoddiad isod ar gyfer anheddau ar y farchnad agored, sy'n rhoi canllaw i'r gymysgedd debygol o anheddau yn ôl math a maint yn y datblygiad:

**Table 5.7 Open market dwelling stock and preferences**

| Dwelling type/size summary | % Profile of new dwelling stock based on: | | |
|---|---|---|---|
| | Current stock | Like | Expect |
| House 1/2 Beds | 12.7 | 11.7 | 20.2 |
| House 3 Beds | 43.0 | 26.2 | 28.8 |
| House 4 or more Beds | 22.3 | 26.7 | 17.9 |
| Bungalow | 17.2 | 29.6 | 24.5 |
| Flat | 4.2 | 5.7 | 8.2 |
| Other | 0.7 | 0.0 | 0.3 |
| **Total** | **100.0** | **100.0** | **100.0** |
| *Base* | *53,825* | *8,738* | *7,628* |

Source: 2014 Household Survey

## 6. Llwybr Datblygu

6.1 Cafodd datblygiad y safle, y mae manylion amdano ym Mhapur Cefndir 10 Cyflenwad Tair ar gyfer Tai, ei adolygu fel sydd wedi ei osod allan yn yr ail golofn isod, ac y mae modd bwrw ymlaen ar y gyfradd ddatblygu ddiwygiedig hon:

| Blwyddyn | Nifer i'w Cwblhau | Nifer Diwygiedig i'w Cwblhau |
|---|---|---|
| 2020-21 | 30 | |
| 2021-22 | 30 | |
| 2022-23 | 30 | 30 |
| 2023-24 | 30 | 30 |
| 2024-25 | 30 | 30 |
| 2025-26 | | 30 |
| 2026-27 | | 30 |

## 7. Seilwaith

### Priffyrdd

7.1 Bydd datblygu'r safle yn golygu y bydd mynediad i gerbydau oddi ar Rodfa Highmere ar ffurf cyffordd-T syml. Mae'r gofyniad am fynedfa argyfwng / llwybr cerdded a beicio, i Rodfa Courbet yn destun anghytundeb rhwng y partïon.

### Cysylltiadau â Theithio Llesol / Cludiant Cyhoeddus

7.2 Dylai'r datblygiad dderbyn cysyniadau Teithio Llesol ac ymgorffori llwybrau cerdded a beicio fydd yn hwyluso cysylltiadau â llwybr CQ2/1 yn Atodlenni Map Rhwydwaith Teithio Llesol Integredig y Cyngor, yn ogystal â chanolfan siopa leol Ffordd Llanarth gerllaw. Mae'r llwybr hwn yn rhedeg ar hyd Ffordd Llanarth / Lôn Golftyn ac yn rhoi cysylltiadau rhwng y B5129 Stryd yr Eglwys i'r gogledd a'r B5126 Ffordd yr Wyddgrug tua'r de. Dylai'r datblygiad gadw'r hawl tramwy cyhoeddus presennol sy'n rhedeg ar draws y safle ac yn gysylltiad â Lôn Golftyn yng nghornel ogledd-orllewinol y safle a sicrhau cysylltiadau i hawliau tramwy eraill.

Dylai'r datblygiad hwyluso cysylltiadau diogel a chyfleus at yr arosfannau bysus yng nghyffordd Lôn Golftyn / Ffordd y Llychlynwyr a gerllaw Canolfan Siopa Ffordd Llanarth. Dylai'r cais cynllunio gynnwys Cynllun Teithio fydd yn gosod allan y mesurau i hyrwyddo a hwyluso dewisiadau teithio cynaliadwy i'r trigolion. Bydd y mesurau hyn yn gwneud y mwyaf o gyfleoedd i drigolion y dyfodol wneud dewisiadau teithio cynaliadwy.

### Addysg

7.3 Mae'r Cynllun Seilwaith (Papur Cefndir LDP03) yn rhoi sylwebaeth am Addysg. Nid yw'r Awdurdod Addysg Lleol wedi gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig yn ffurfiol, ac y mae'r CDLl yn parhau â'r agwedd a fabwysiadwyd yn y CDU a'r SPG23 presennol,

Cyfraniadau'r Datblygwr at Addysg wrth geisio cyfraniadau ariannol lle mae datblygiad newydd yn gosod pwysau ar allu ysgolion presennol. Trwy ddefnyddio'r fethodoleg hon, bydd yr Awdurdod Addysg Lleol yn y man yn ceisio cyfraniad ariannol o £369,548 i Ysgol Bryn Deva a dim cyfraniadau i ysgolion uwchradd. Fodd bynnag, bydd angen adolygu hyn yng ngoleuni gwybodaeth gyfoes adeg cais cynllunio.

**Mannau Agored Cyhoeddus / Seilwaith Gwyrdd / Hawl Tramwy**

7.4 Bydd y datblygwr yn cyflwyno fframwaith seilwaith gwyrdd o ansawdd uchel i'r safle, sef:

- 8,400msg o fan chwarae a hamdden gan gynnwys
    - Ardal chwarae gyda chyfarpar i'r gymdogaeth
    - Arwyddion / seddi / byrddau picnic / biniau sbwriel / rhesteli beics
- Tirweddu strwythurol
- Creu llwybrau deniadol i gerddwyr a beicwyr trwy'r safle, gan gynnwys yr hawl tramwy cyhoeddus presennol sy'n rhedeg trwy'r safle, fel rhan o rwydwaith seilwaith gwyrdd a chysylltu â chyfleusterau hamdden a chymunedol sy'n bodoli eisoes.

**8. Materion Eraill**

**Creu Lleoedd**

1.1 8.1 Dylai'r datblygiad dderbyn yr egwyddorion Creu Lleoedd a ymgorfforir yn PPW10 er mwyn cyflwyno amgylchedd byw cynaliadwy o safon uchel.

**Cynllun Dangosol**

8.2 Fel yr esboniwyd ym mhara 1.2 mae EHL ar hyn o bryd yn gweithio ar ymarferiad cynllun meistr ar gyfer y safle.

**Sŵn**

8.3 Cynhelir arolwg sŵn i bennu mesurau lliniaru sŵn ar gyfer y safle ac anheddau unigol.

**Strategaeth Draenio Cynaliadwy (SuDS)**

8.4 Bydd angen agwedd seiliedig ar SuDs at ddraeniad dŵr wyneb y safle, yn unol â Deddf Rheoli Llifddwr 2010. Dylid dylunio'r cynllun o'r cychwyn cyntaf yn unol â'r Safonau SuDS Statudol a dylai allu cael ei fabwysiadu gan y Corff Cymeradwyo SuDS (CCS), sef CSyFf.

**Ecoleg**

8.5 Lle bo hynny'n bosib, dylai'r datblygiad gadw a chryfhau gwrychoedd a choed sydd yno eisoes, gan eu bod yn nodweddion ecolegol a thirweddol. Lle nad oes modd osgoi colli nodweddion o'r fath, bydd angen plannu rhai yn eu lle. Bydd angen Mantoli / Asesiad Ecolegol fel sail o wybodaeth i agwedd cynllun meistr ar gyfer dyluniad manwl o'r safle yn y cyfnod o wneud cais cynllunio. I gefnogi hyn, dylid cael mesurau osgoi a lliniaru priodol i rywogaethau a chynefinoedd. Yn gyffredinol, dylai'r datblygiad arfaethedig gyfoethogi bioamrywiaeth ar y safle.

Mae'r ffaith fod AGA Madfallod y Dŵr Glannau Dyfrdwy a Bwcle yn agos yn golygu y byddai'n rhaid ystyried effeithiau anuniongyrchol yn erbyn Canllaw Cynllunio SPG CSyFf Rhif 8 Cadwraeth Natur a Chynllunio ac SPG Rhif 8a Gofynion Lliniaru'r Fadfall Gribog. Un ffordd dderbyniol o osod effeithiau anuniongyrchol ar hamdden yn erbyn hyn yw darparu gofod hamdden anffurfiol, e.e., coridorau gwyrdd yn y datblygiad fydd yn addas i fynd â chŵn am dro, etc. a all ymgorffori'r hawl tramwy cyhoeddus ac a fyddai'n cysylltu hefyd a hawliau tramwy cyhoeddus eraill yn y cyffiniau. Bydd agwedd o'r fath yn helpu i wyro pwysau hamdden anuniongyrchol ymaith oddi wrth ardaloedd ecolegol sensitif.

**Coed a Gwrychoedd**

8.6 Mae angen cadw a gwarchod coed aeddfed ar y safle; y mae rhai yn destun GCC. Dylid cadw gwrychoedd hefyd, ond lle mae'n rhaid eu symud, dylid ail-blannu gan ddefnyddio rhywogaethau brodorol Mae mwy o gyngor yn yr SPG4 a fabwysiadwyd, Coed a Datblygiad.

**Parcio**

8.7 Dylid gwneud darpariaeth barcio yn y datblygiad yn unol â'r safonau parcio cyfredol yn SPG11 Safonau Parcio.

**Gofod o Gwmpas Anheddau**

8.8 Bydd y datblygiad yn sicrhau bod digon o ofod rhwng anheddau presennol a rhai arfaethedig, a digon o lefydd amwynder preifat mewn anheddau yn unol â'r SPG2 presennol Gofod o Gwmpas Anheddau er mwyn sicrhau y sefydlir safonau byw neu amwynder digonol.

**Mwyngloddio**

8.9 Bydd cynllun a dyluniad cyffredinol y safle yn ymgorffori mesurau osgoi a lliniaru yng nghyswllt gweithgaredd mwyngloddio blaenorol.

**9. Casgliad**

9.1 Mae'r Cyngor a'r tirfeddiannwr yn ystyried bod y dyraniad yn gynaliadwy, hyfyw a bod modd ei gyflawni.

A Roberts Andrew Roberts, Rheolwr Gwasanaeth Strategaeth, CSyFf dyddiedig, 26/02/21

David Lloyd Jones, Jones Peckover, Asiant ar ran y Tirfeddiannwr, dyddiedig 26/02/21

EDWARDS HOMES LIMITED
Edwards House
Lakeside Business Village
St David's Park
Ewloe
Flintshire
CH5 3XA
Telephone: 01244 818228
Website: www.edwardshomes.co.uk
Email: info@edwardshomes.co.uk

Adrian Walters
Team Leader Policy Planning Policy
Flintshire County Council
St Davids Park
Ewloe
Flintshire
CH5 3XT

By email: adrian.walters@flintshire.gov.uk

20 January 2021

Dear Mr Walters

**FLINTSHIRE LDP EXAMINATION HEARING**
**PROPERTY: HN1.3 LAND AT HIGHMERE DRIVE, CONNAHS QUAY**
**STATEMENT OF COMMON GROUND : SUPPLEMENTAL INFORMATION**

We write further to your recent correspondence with David Lloyd Jones at Jones Peckover (the landowner's agent) regarding the above. We confirm that Edwards Homes are the landowner's development partner, having agreed contractual terms for the acquisition and development of the Property.

We shall be seeking to deliver up to 150 residential housing units at the Property, and are presently completing the masterplanning process.

As part of the masterplaning process, we will procure a Phase 1 Ecological Assessment of the entire site during March / April 2021. This will allow the procurement of further protected species surveys during the summer 2021, as informed and required by the Phase 1 Assessment.

We will also procure an Arboricultural Assessment of the entire site during March / April 2021.

Furthermore, we will procure a Desk Based Acoustic Assessment / Noise Report in order to ascertain if indeed noise is a material consideration and whether further assessments are required going forward.

EDWARDS
HOMES
*Designed with you in mind.*

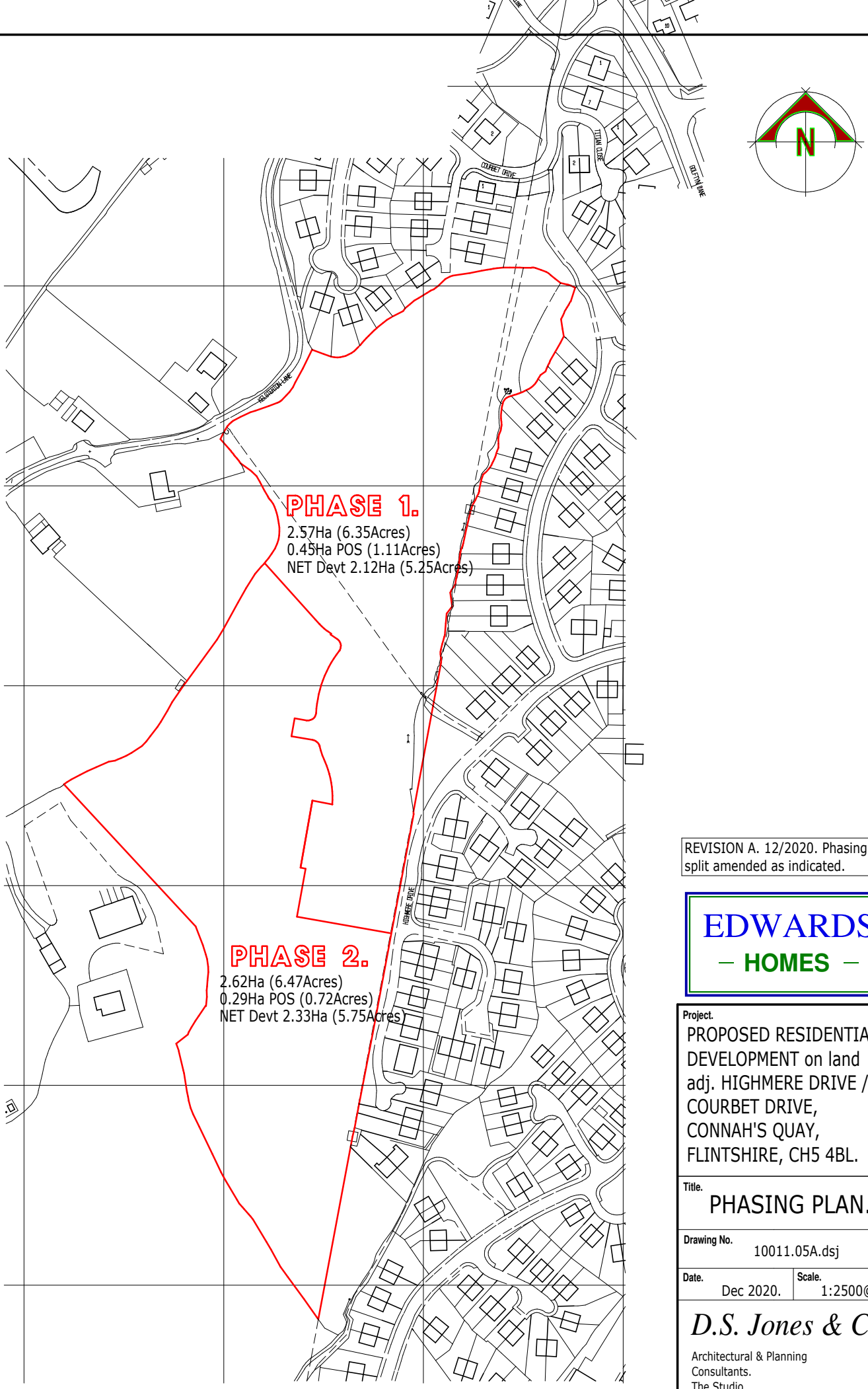
We trust that the above gives you the comfort that your Revised Development Trajectory is achievable, subject to market demand as the development proceeds.

Yours sincerely

[redacted]

Managing Director
Edwards Homes Ltd

cc:- David Lloyd Jones, Jones Peckover
Steve Jones, DS Jones & Co
Will Rees, Rees & Company




Ordnance Survey (c) Crown Copyright 2015. All rights reserved. Licence number 100022432

REVISION A. 12/2020. Phasing split amended as indicated.

EDWARDS
— HOMES —

**Project.**
PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT on land adj. HIGHMERE DRIVE / COURBET DRIVE, CONNAH'S QUAY, FLINTSHIRE, CH5 4BL.

**Title.**
PHASING PLAN.

**Drawing No.**
10011.05A.dsj

**Date.** Dec 2020.

**Scale.** 1:2500@A4.

*D.S. Jones & Co.*

Architectural & Planning Consultants.
The Studio,
26, Prospect Drive,
Coedpoeth, Wrexham, LL11 3PE.
Tel : 01978 750195 / 07880 874522.
E : dsjonesandco@live.co.uk