

*Huw Evans Planning*

# **CDLI Sir y Fflint: Llaneurgain, Y Fflint**

## **Datganiad Sefyllfa**

## **CDLI Sir y Fflint**

### **Ffordd Llaneurgain, Y Fflint: Datganiad Sefyllfa**

Mae'r datganiad hwn yn nodi sefyllfa ddiweddaraf perchnogion tir y rhan fwyaf o ran maint o'r safle a neilltuwyd ar Ffordd Llaneurgain fel y dangosir yn y CDLI sydd i'w archwilio gan y cyhoedd. Mae'n ategu'r ymrwymiad i, a'r gallu i gyflawni, ei ddatblygiad fel rhan o fodloni gofyniad y CDLI o ran tai.

#### **Cefndir**

Yn wreiddiol cyflwynwyd y safle fel dyraniad tai yn y fersiwn i'w archwilio gan y cyhoedd o CDU Sir y Fflint. Y ddiweddarach cafodd ei ddileu o ystyried capasiti datblygiad Croes Atti i fodloni gofynion Y Fflint fel setliad sylweddol a'r sir yn ei chyfanrwydd.

Yn dilyn yr 'alwad am safleoedd ymgeisiol' o ran y cynllun datblygu lleol, cyflwynwyd dau safle cyffiniol o dan berchnogaeth gwahanol sy'n wynebu Ffordd Llaneurgain fel dyraniadau tai arfaethedig ac o ganlyniad cafodd y ddau eu cydnabod gan yr awdurdod cynllunio. Oherwydd eu maint, a faint o ddiddordeb oedd gan berchnogion tir a datblygwyr o safbwynt cyflwyno safleoedd daeth yn amlwg y byddai'r broses paratoi cynllun yn cymryd tipyn mwy o amser nag a ragwelwyd yn wreiddiol. Am y rheswm hwn, ac o ystyried y gefnogaeth flaenorol ar gyfer y safle yn y CDU i'w Archwilio gan y Cyhoedd, a chynnydd y datblygiad yng Nghroes Atti roedd perchnogion tir y rhan fwyaf yma o Ffordd Llaneurgain o blaid symud ymlaen drwy geisio caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl.

#### **Cyflwyno cais cynllunio amlinellol**

Penodwyd Anwyl Land gan y perchnogion tir i gyflwyno a chael caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer y safle o dan gytundeb hyrwyddo ffurfiol. O dan y cytundeb, roedd angen cael caniatâd erbyn mis Awst 2021.

Cyflwynwyd y cais, cyfeirnod 058314 ym mis Ebrill 2018. Cefnogwyd y cais gan nifer sylweddol o asesiadau ac adroddiadau manwl oedd yn cynnwys y canlynol:

- Adroddiad ymgynghoriad cyn ymgeisio
- Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol
- Data mapio hanesyddol
- Sawl cyfres o fanylion safle
- Adroddiad Envirocheck a'r awdurdod glo
- Data perygl llifogydd a hydrolegol
- Strategaeth reoli draenio
- Data daearegol

- Arolwg topograffig
- Arolwg ecolegol
- Data defnydd tir sensitif
- Model a chynllun cysyniadol
- Asesiad Cludiant
- Arolwg Coedyddiaeth
- Asesiad archaeolegol
- Adroddiad Arolwg Geoddaearyddol
- Arolwg ymlusgiaid ac asesiad o'r effaith ar y madfall ddŵr gribog
- Asesiad tirlun a gweledol

Mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau ac ystyriaeth ers hynny. Roedd yr ymateb i'r broses ymgynghori statudol yn nodi, yn dibynnu ar gytundeb manwl ar sut i liniaru effaith ar ddaear moch daear ar y safle a draenio dŵr wyneb, na fyddai gwrthwynebiadau na phroblemau a fyddai'n atal argymhelliad ffafriol i ddyfarnu caniatâd amlinellol. Yn ogystal â hyn, ym mis Chwefror 2021, cafwyd tir ychwanegol i alluogi dull boddhaol o waredu dŵr wyneb i gwrs dŵr cyfredol, gan ddatrys felly y broblem ddraenio, yn ddibynnol ar fanylion.

## **Y Sefyllfa Gyfredol**

Ni ellir bodloni'r amserlen ar gyfer cael caniatâd o dan y Cytundeb Hyrwyddo ac er gwaethaf ymdrechion i drafod rhwng y perchnogion tir ac Anwyl Land, ni chyrrhaeddwyd trefniant ariannol fyddai o les i'r ddwy ochr er mwyn ymestyn y cytundeb. O ganlyniad, mae'r cytundeb rhwng y ddau barti wedi dirwyn i ben. Mae'r unig reswm dros y penderfyniad hwn yn seiliedig ar fudd masnachol y ddwy ochr yn hytrach nag unrhyw broblem cynllunio sy'n atal gwneud cynnydd pellach. O ganlyniad i beidio gallu dod i delerau maent yn cytuno arnynt, tynnwyd cais cynllunio cyfeirnod 058314 yn ôl ar 15 Mawrth 2021.

Dydy'r ffaith fod Anwyl Land wedi tynnu yn ôl ddim yn effeithio ymrwymiad y perchnogion tir i fynd ymlaen â darparu'r safle. Ar hyn o bryd maent mewn trafodaethau gyda 3 o adeiladwyr tai sefydledig, ac yn bwriadu penodi'r datblygwyr maent yn eu ffafrio i baratoi a chyflwyno cais llawn ar gyfer caniatâd cynllunio cyn gynted ag sydd yn ymarferol bosib gan ystyried yr amser sydd ei angen i baratoi'r manylion angenrheidiol yn ogystal â'r dogfennau ac asesiadau ategol. Disgwylir y bydd y datblygwr a ffefrir yn cael ei benodi yn ystod camau cynnar yr Archwiliad Cyhoeddus a bydd amserlen ar gyfer cyflwyno, cymeradwyo a'r dechrau disgwylidig ar y safle yn cael ei darparu.

Bydd y cyflwyniad manwl yn darparu ar gyfer mynediad i'r safle cyffiniol llai oedd yn destun cais cynllunio manwl ar gyfer 18 annedd, cyfeirnod 061919. Cafodd y cais hwn ei wrthod ar 15 Ionawr 2021 oherwydd, ymysg rhesymau eraill, methiant i barchu'r posibilrwydd i'r safle gael ei ddatblygu ar y cyd â'r safle cyffiniol sy'n ffurfio rhan o'i ddyraniad ehangach o dan Bolisi Cynllun Datblygu Lleol HN1.4, gan gynnwys materion yn ymwneud â ffurfio un fynedfa oddi ar y briffordd i Ffordd Llaneanrain, a diffyg dull boddhaol o fynd i'r afael â'r moch daear ar y safle.

Mae perchnogion tir y safle mwyaf yn gytûn â'r awdurdod cynllunio y dylid ystyried y ddau safle yn gynhwysol fel cyfanrwydd gydag un fynedfa i gerbydau i Ffordd Llaneanrain. Byddai hyn er

mwyn i gerbydau allu symud yn ddiogel ac er budd defnyddwyr eraill y briffordd gyhoeddus. Byddai hefyd yn caniatáu mesurau mwy effeithiol i ddiogelu a gwella buddion ecolegol yn enwedig lleoliad daear y moch daear sydd bob ochr i'r ddau safle.

Ni fydd y newid mewn diddordeb datblygwr yn effeithio gallu'r safle i fodloni'r llwybr cyflenwi tai diwygiedig a nodir ym Mhapur Cefndir 10A y CDLI. Mae hyn yn dangos cyfraddau cwblhau ar gyfer y safle cyfan fel a ganlyn:

20 uned 2022/23

40 uned 2023/24

40 uned 2024/25

40 uned 2025/26

30 uned 2026/27

Bydd y perchnogion tir yn hysbysu'r awdurdod cynllunio pan fydd y datblygwr a ffefrir wedi ei benodi.

*Huw Evans*

*Huw Evans Planning*

26 Mawrth 2021