Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015-2030

Datganiad Tir Cyffredin

STR3B Warren Hall – Diogelu'r maes glanio a'r maint y cytunwyd arno ar gyfer datblygu ar y safle

Gorffennaf 2021

Cynnwys

1. Rhagarweiniad **2**

2. Cyd-destun y Safle a'r dystiolaeth a gyflwynwyd hyd yma **2**

3. Trafodaeth yn Archwiliad y CDLl a materion yn codi **3**

4. Cydweithio rhwng partïon â diddordeb a Gwaith Technegol Pellach a gynhaliwyd **4**

5. Paramedrau Datblygu **5**

6. Materion Eraill **5**

7. Casgliad **6**

Atodiad 1 Asesiad Airbus o bwyntiau uchder ac arwyneb yr OLS **8**

Atodiad 2 Gofynion pellach Airbus **9**

1. Rhagarweiniad

1.1 Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan Gyngor Sir y Fflint (y Cyngor) mewn cydweithrediad ag Adran Economi Llywodraeth Cymru (Llywodraeth Cymru), eu hymgynghorydd cynllunio Tetra Tech, ac Airbus Operations Limited (Airbus). Cafodd ei baratoi er mwyn cynorthwyo a darparu gwybodaeth ar gyfer yr Archwiliad o Gynllun Datblygu Lleol (CDLl) Sir y Fflint mewn perthynas â neilltuo safle strategol STR3B Warren Hall, ac yn benodol er mwyn esbonio'r sefyllfa ynghylch materion a godwyd gan Airbus am ddiogelu'r maes glanio, yn y sesiwn gwrandawiad a gynhaliwyd ar 14 Ebrill 2021.

1.2 Diben y ddogfen yw dangos bod y partïon wedi cyrraedd tir cyffredin yn ymwneud â materion diogelu'r maes glanio, a fydd o bosibl yn effeithio ar yr egwyddor datblygu.

1.3 Mae Airbus yn fodlon y ceir dealltwriaeth ddigonol nawr am faterion diogelu'r maes glanio yng ngham y cynllun datblygu. Bydd angen cynnal mwy o asesiadau diogelu penodol ar y maes glanio mewn perthynas â'r cynigion datblygu manwl, yn unol â'r gofynion cyfreithiol a dylid eu dilysu gan yr Awdurdod Hedfan Sifil (CAA), yn y camau dilynol pan gyflwynir cynigion manwl.

1.4 Ar sail hyn, cred y Cyngor a Llywodraeth Cymru fod neilltuo'r safle yn y cynllun datblygu felly'n dderbyniol ac yn briodol.

2. Cyd-destun y safle a'r dystiolaeth a gyflwynwyd hyd yma

2.1 Mae Warren Hall yn un o ddau safle strategol a neilltuwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint ar gyfer datblygiad defnydd cymysg. Caiff ei neilltuo o dan bolisi STR3B y CDLl sydd i'w archwilio gan y cyhoedd ac sy'n amlinellu'r paramedrau cyffredinol ar gyfer cymysgedd a maint y defnyddiau a gynigir. O safbwynt cynllunio, mae lleoliad strategol y safle wedi ei nodi ers peth amser mewn cynlluniau olynol gan benderfynwyr olynol, ond oherwydd ei statws fel safle maes glas, ni lwyddodd i ddenu buddsoddiad preifat gan fod angen safleoedd wedi eu gwasanaethu sy'n barod i'w datblygu. I gydnabod hyn, mae Llywodraeth Cymru a'r

DU wedi sicrhau bod cyllid ar gael drwy Fwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru er mwyn cynorthwyo safleoedd cyhoeddus megis Warren Hall i gael eu cyflwyno a'u datblygu ac, wrth wneud hynny, gosod esiampl i ddangos y bwriad i greu lleoedd a datblygiadau o safon, sydd wrth wraidd y polisi cynllunio cenedlaethol presennol.

2.2 Mae tystiolaeth sylweddol eisoes wedi'i darparu i'r Archwiliad yn ymwneud â'r sail, y dystiolaeth a'r cyfiawnhad dros neilltuo'r safle yn Warren Hall, sy'n cael ei grynhoi'n gynhwysfawr a'i groesgyfeirio ymhellach yn y datganiad tir cyffredin (SOCG007) a luniwyd rhwng y Cyngor, Llywodraeth Cymru a Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru, dyddiedig Chwefror 2021.

3. Trafodaeth yn Archwiliad y CDLl a materion yn codi

3.1 Mae'r safle eisoes wedi ei drafod mewn dau wrandawiad sesiwn o Archwiliad y CDLl fel rhan o ystyriaeth Mater 3. Cynhaliwyd y sesiwn gwrandawiad a drefnwyd ar gyfer Mater 3 ddydd Mercher 14 Ebrill 2021, ond ni wnaeth y sesiwn ystyried safle Warren Hall yn fanwl, gan eu bod wedi trafod cymaint ar faterion eraill. Fe wnaeth yr Arolygydd ganiatáu i unrhyw drydydd parti nad oedd wedi siarad yn y sesiwn gwrandawiad i godi unrhyw faterion yn ymwneud â'r safle. Ar y pwynt hwn, mynegodd Airbus eu pryder ynghylch diogelu'r maes glanio, gan ategu mai eu prif bryder yw na allai uchder unrhyw ddatblygiad amharu ar yr Arwyneb Cyfyngu ar Rwystrau (OLS). Ar y pwynt hwn, gofynnodd y Cyngor i'r Arolygydd ohirio unrhyw drafodaethau pellach am safle Warren Hall er mwyn rhoi cyfle i'r Cyngor gyfarfod gyda Llywodraeth Cymru fel perchnogion a hyrwyddwyr y safle ac Airbus er mwyn esbonio'r sefyllfa a amlinellwyd yn yr Archwiliad, ac i archwilio'r goblygiadau ar gyfer paramedrau datblygu'r safle.

3.2 Cytunodd yr Arolygydd i ohirio trafodaethau, ac aildrefnodd sesiwn gwrandawiad ychwanegol ar gyfer 22 Ebrill 2021 er mwyn parhau gyda thrafodaethau am y safle. Er bod sesiwn gwrandawiad hirach a manylach wedi ei gynnal, roedd hwn yn ymdrin â nifer o wrthwynebwyr a oedd yn mynegi pryderon yn bennaf am ba

mor realistig fyddai darparu'r elfen dai ar y safle, gan eu bod yn hyrwyddo safleoedd tai amgen/ychwanegol mewn rhannau eraill o'r cynllun. Ni wnaeth y sesiwn hwn drafod y mater diogelu penodol gan nad oedd y trafodaethau a amlinellwyd ym mharagraff 3.1 wedi dod i ben yn ddigonol.

3.3 Yn dilyn y sesiwn gwrandawiad uchod ac ar ôl yr holl wrandawiadau a drefnwyd, mae'r Arolygydd wedi ysgrifennu at y Cyngor (llythyr yn dilyn y gwrandawiadau) lle mae'n amlinellu'r angen i gynnal sesiynau gwrandawiad pellach ynghylch dau fater sydd heb eu datrys, ac mae un o'r rhain yn ymwneud â neilltuo safle Warren Hall. Mae'r llythyr yn cynnwys cais am ymatebion i gwestiynau ac am ragor o dystiolaeth a bydd y Datganiad Tir Cyffredin hwn yn ffurfio rhan o'r ymateb sy'n cael ei baratoi ar gyfer llythyr yr Arolygydd.

4. Cydweithio rhwng partïon â diddordeb a gwaith technegol pellach a gynhaliwyd

4.1 Ers y dyddiad hwnnw, cafwyd cynnydd a chynhaliwyd cyfarfodydd rheolaidd rhwng yr holl bartïon â diddordeb, a pharatowyd gwaith technegol pellach gan Lywodraeth Cymru ar y lefelau tir newydd/diwygiedig ar gyfer gwaith datblygu, sydd wedi eu hasesu gan Airbus, i weld a yw uchderau'r datblygiadau arfaethedig yn amharu ar yr OLS o'r lefelau tir datblygu a gynhyrchwyd. Ceir manylion am lefelau'r pwyntiau uchder a'r ardal ddatblygadwy a baratowyd gan Tetra Tech ar ran Llywodraeth Cymru, ac asesiad Airbus o'r rhain yn erbyn yr OLS yn Atodiad 1. Mae'r asesiad hwn yn tybio y bydd uchder adeiladau cyflogaeth yn 12m ac adeiladau preswyl yn 8m.

4.2 Mae canlyniad y gwaith a'r asesiad ychwanegol hwn yn dangos bod yr egwyddor datblygu'n parhau, ond hefyd o safbwynt prif bryder Airbus ynghylch amharu ar yr OLS, o ran egwyddor gellir datblygu'r safle i gyd-fynd ag ôl troed uwchgynllun fymryn yn wahanol lle bydd uchder y datblygiad wedi'i osod (a'i gadw) ar lefelau y cytunwyd arnynt. Bydd pryderon Airbus ynghylch diogelu'r maes glanio a godwyd

yn sesiwn gwrandawiad Mater 3 a gynhaliwyd ar 14 Ebrill 2021 yn parhau hyd nes y gellir cynnal asesiadau diogelwch addas.

4.3 Mae'r cynnig i ddiwygio'r lefelau tir yn dangos bod cyfran o'r safle'n addas ar gyfer datblygiad sydd fwy neu lai'n cyd-fynd â pharamedrau gwreiddiol y safle a amlinellir ym mholisi STR3B. Wedi dweud hynny, mae gan Airbus yr hawl i wneud sylwadau pellach ynghylch datblygu'r safle hwn ac unrhyw effaith bosibl ar weithrediad diogel Maes Glanio Penarlâg. Bydd gofyn i unrhyw ddatblygiad gwrdd â'r holl ofynion diogelu cyfreithiol a dylai'r Awdurdod Hedfan Sifil eu dilysu.

5. Paramedrau Datblygu

5.1 Yn amodol ar osod a chwrdd â'r mesurau diogelu angenrheidiol (yn cynnwys cydymffurfio'n llym â pharamedrau uchafswm uchder am byth), gellir datblygu rhywfaint ar safle Warren Hall gan gydnabod yn llawn yr angen i ddiogelu maes glanio Penarlâg yr un pryd, yn unol â'r polisi cenedlaethol perthnasol a amlinellir yng Nghylchlythyr 01/2003 Diogelu Meysydd Glanio, Safleoedd Technegol a Mannau Storio Ffrwydron Milwrol; a Chyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Meysydd glanio wedi eu diogelu, Safleoedd Technegol a Mannau Storio Milwrol) 2002 (a ddiweddarwyd yn Rhagfyr 2016). Mae Polisi PC8 Parth Diogelu Meysydd Awyr y CDLl yn cynnig mesurau diogelu pellach yn hyn o beth.

5.2 Yn amodol ar ffurfio llwyfandir (yn seiliedig ar yr asesiad o bwyntiau uchder a amlinellir yn Atodiad 1), gellir datblygu 20.4ha o dir i'r gogledd o Warren Dingle at ddibenion cyflogaeth a datblygiad canolfan fasnachol at uchafswm uchder o 12m, a gellir datblygu 6.7ha o dir i'r de o Warren Dingle at ddibenion preswyl at uchafswm uchder o 8m. Gellir gwneud hyn heb amharu ar oledd llain ddynesu ac ymadael Rhedfa 04 yn seiliedig ar y rheoliadau presennol. Er y byddai'r datblygiad yn amharu ar yr arwyneb llorweddol mewnol, mae'n debyg y byddai hyn yn cael ei ystyried yn amhariad derbyniol os cynhelir asesiad diogelwch dilys i

gefnogi'r rhagosodiad hwn yn y cam dylunio manwl, ar ôl mabwysiadu'r CDLl (gan na fu'n bosibl cynnal asesiad diogelwch heb gynlluniau adeiladu manwl).

5.3 O ganlyniad, yn amodol ar ymgynghori ag Airbus (yn unol â'r Cyfarwyddyd uchod), a chynnal gweithdrefnau hedfan ac asesiadau diogelu llawn, gellir gwneud y datblygiad uchod heb ganiatáu gwrthrychau newydd arfaethedig nac estyniadau arfaethedig i wrthrychau sy'n bodoli'n barod ar safle Warren Hall (gan gynnwys ond heb eu cyfyngu i estyniadau tuag i fyny, baneri, polion, mastiau/erialau, ayb).

5.4 Ni ddylid caniatáu gwrthrychau newydd oni bai eu bod yn cael eu gwarchod gan wrthrych arall sy'n bodoli'n barod. Ni ddylid caniatáu gwrthrychau nac estyniadau newydd uwchben yr arwyneb conigol a'r arwyneb llorweddol mewnol ar wahân i:

- pan fo gwrthrych wedi ei warchod gan wrthrych na ellir ei symud sy'n bodoli'n barod; neu
- ar ôl asesiad diogelwch, os penderfynir na fyddai'r gwrthrych yn effeithio'n negyddol ar faterion diogelwch nac yn effeithio'n sylweddol ar ba mor rheolaidd y gellir cynnal gweithrediadau. Y cyfeirnodau EASA ar gyfer rhedfeydd dynesu ac ymadael manwl gywir yw CS ADR-DSN.J.480 a J.485 yn y drefn honno.

6. Materion Eraill

6.1 Bydd angen cynnal nifer o asesiadau eraill ar gyfer Airbus i gefnogi dyluniad manwl y datblygiad ar safle Warren Hall a gaiff eu cynnal fel rhan o'r gwaith i baratoi cais cynllunio i ddatblygu'r safle, ar ôl mabwysiadu'r CDLl. Gwneir hyn er mwyn sicrhau bod asesiadau diogelwch addas yn cael eu cwblhau a'u cymeradwyo yn unol â'r holl ofynion diogelu a'u bod yn cael eu dilysu gan yr Awdurdod Hedfan Sifil. Amlinellir y rhain yn yr ymateb/llythyr gan Airbus yn Atodiad 2 sydd hefyd yn cynnwys pethau i'w hystyried yn y dyfodol megis cael gwared â hawliau datblygu a ganiateir o ddatblygiad newydd ar y safle, sy'n faterion y gellir ymdrin â nhw yn y cam Rheoli Datblygiad.

7. Casgliadau

7.1 Mae'r Cyngor a Llywodraeth Cymru yn ystyried bod yr egwyddor i neilltuo Warren Hall fel safle defnydd cymysg yn y CDLl yn un priodol.

7.2 Mae Airbus yn fodlon bod Llywodraeth Cymru a'r Cyngor wedi ystyried materion yn ymwneud â diogelu'r maes glanio yn briodol, cyn belled â phosibl yng ngham y cynllun datblygu. Mae pob parti hefyd yn cydnabod y bydd angen gwneud gwaith ac asesiadau pellach er mwyn sicrhau bod unrhyw ddatblygiad a'r holl ddatblygiadau arfaethedig ar y safle, a ddaw i'r amlwg drwy gais neu geisiadau cynllunio, hefyd angen cydymffurfio â'r gofynion diogelu perthnasol a mesurau dilysu'r Awdurdod Hedfan Sifil ac unrhyw fesurau lliniaru sydd eu hangen i ddiogelu Maes Glanio Penarlâg a'r modd y mae'n gweithredu.

Ar ran y Cyngor

Andrew Roberts, Rheolwr Gwasanaeth Strategaeth 28/07/2021

Ar ran Llywodraeth Cymru

Peter Waldren, Tetra Tech, Asiantau Cynllunio ar ran Llywodraeth Cymru 28/07/2021

Tim Howard, Dirprwy Gyfarwyddwr Eiddo 28/07/2021

Richard Baker, Dirprwy Gyfarwyddwr yr Is-adran Tir 28/07/2021

Ar ran Airbus Operations Ltd

Alison Adams, Pennaeth Materion Cyfreithiol – Gweithrediadau Masnachol a Chyllid y DU ac Ysgrifennydd y Cwmni, Airbus Operations Limited 28/07/2021

Atodiad 1 Asesiad Airbus o bwyntiau uchder ac arwyneb yr OLS

Adobe Acrobat Document

Atodiad 2 Gofynion pellach Airbus

Adobe Acrobat Document