

**Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015 – 2030**  
**ARCHWILIAD CYHOEDDUS**

**Mater 11 Sesiwn y Gwrandawriad**

**Dydd Mercher 12 Mai 2021**

**Safleoedd a Thir Cyflogaeth, Hierarchaeth  
Manwerthu**

**PE1 Dyraniadau Tir Cyflogaeth Gyffredinol**

**PE2 Prif Ardaloedd Cyflogaeth**

**PE3 Datblygiad Cyflogaeth y tu allan i Safleoedd  
Dynodedig a Phrif Ardaloedd Cyflogaeth**

**PE6 Diogelu Tir Cyflogaeth**

**PE7 Hierarchaeth Manwerthu**

**Datganiad Gwrandawriad gan Gyngor Sir y Fflint**

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

## Datganiad Cyngor Sir y Fflint: Mater 11: Tir a Safleoedd Cyflogaeth

Mae'r datganiad hwn wedi'i baratoi gan Gyngor Sir y Fflint (CSFf) mewn ymateb i gwestiynau gwrandawriad yr Arolygwyr:

### **Mater Allweddol:**

**A yw'r polisiau a'r cynigion ar y mater hwn yn cyflawni amcanion perthnasol y CDLI mewn modd cynaliadwy yn unol â pholisiau cenedlaethol? A ydynt wedi'u seilio ar dystiolaeth gadarn a chredadwy?**

**A yw'r polisiau a'r gofynion yn glir, yn rhesymol ac yn ddigonol?**

### **Ymateb:**

#### **Polisiau Cyflogaeth**

1. Mae ymagwedd strategol gyffredinol y Cyngor tuag at dwf a'r pwyslais economaidd yn strategaeth y Cynllun wedi'u nodi yn natganiad y Cyngor ar Fater 6. Mae'r ymagwedd gyffredinol tuag at ddatblygu cyflogaeth wedi'i nodi ym mholisiau strategol STR7 Datblygiad Economaidd, Menter a Chyflogaeth ac STR8 Darpariaeth Tir Cyflogaeth. Caiff hyn ei ategu gan set o bolisiau mwy manwl PE1 i PE6. Mewn perthynas â'r polisiau y cyfeirir atynt gan yr Arolygydd, byddai'r Cyngor yn gwneud y sylwadau canlynol:

#### **Polisi PE1 Dyraniadau Tir Cyflogaeth Cyffredinol:**

2. Mae hwn yn nodi dyraniadau cyflogaeth y Cynllun, sy'n cynnwys dau safle cyflogaeth strategol defnydd cymysg a 12 dyraniad cyflogaeth. Mae hyn yn darparu portffolio o ddarpariaeth tir cyflogaeth yn y Cynllun sy'n cynnig dewis o ran lleoliad, math a maint y safle. Mae'r polisi yn caniatáu ar gyfer defnyddiau cyflogaeth B1, B2 a B8. Mae'r ddarpariaeth o dir cyflogaeth digonol yn gyson ag amcanion y Cynllun ac â Pholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 (PCC11), Cynllun Gofodol Cymru a'r cynllun datblygu cenedlaethol, [Cymru'r Dyfodol](#). Mae'r portffolio o safleoedd yn cynnig digon o hyblygrwydd i gyflawni uchelgeisiau twf y Cynllun ac nid yw'r Cynllun yn ddibynnol ar gyflawni'r holl ddyraniadau cyflogaeth. Ni ystyrir fod dyraniadau pellach yn angenrheidiol nac yn briodol.
3. Cyflwynodd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) sylw (id1052) a gododd bryderon am y diffyg Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd ar nifer o'r dyraniadau cyflogaeth, o ystyried y pryderon o ran perygl llifogydd. O ganlyniad i drafodaethau gyda CNC a chomisiynu Arfarniadau Perygl Llifogydd pwrpasol ar gyfer y safleoedd a effeithir, mae'r Cyngor wedi cytuno i ddau set o gamau gweithredu yn ei Ddatganiad Tir Cyffredin gyda CNC:

- i) Geiriad ychwanegol ar ddiwedd paragraff 10.1 y datganiad ysgrifenedig fel y nodir yn Atodiad 1
- ii) Dileu'r safleoedd canlynol ar sail y diffyg tystiolaeth dechnegol bresennol i ddangos y gellir rheoli risg a chanlyniadau llifogydd mewn modd derbyniol:
  - PE1.4 Parc Busnes Maes -glas Cam II
  - PE1.5 Parc Busnes Maes-glas Cam III
  - PE1.6 Ystâd Ddiwydiannol Broncoed, Yr Wyddgrug
  - PE1.8 Gerllaw Dociau Mostyn
  - PE1.10 Ystâd Ddiwydiannol Antelope, Rhyd-y-mwyn
  - PE1.12 Rowley's Drive, Shotton

4. Mae'r rhain yn safleoedd etifeddol bychain hirsefydlog a ailaseswyd drwy'r Adolygiad Tir Cyflogaeth, ac yr arweiniodd casgliadau'r Adolygiad hwnnw at eu cadw.
- Nid yw cyfanswm arwynebedd y tir y mae'r safleoedd hyn yn ei gynrychioli ond yn 9.6ha, neu 6.9% o ddyraniad tir cyflogaeth cyffredinol y Cynllun. Gan y bydd 5.2ha o'r tir hwn yn cael ei gadw o fewn y Prif Ardaloedd Cyflogaeth, mae hyn yn parhau i gynnig cyfle i ystyried eu datblygiad economaidd, yn amodol ar Asesiad derbyniol o Ganlyniadau Llifogydd. Felly ni ystyrir fod colli 6 dyraniad cyflogaeth yn tanseilio Strategaeth y Cynllun o ran hwyluso twf cyflogaeth. Mae pedwar o'r safleoedd (PE1.4, PE1.6, PE1.10 a PE1.12) yn aros o fewn ffiniau Prif Ardal Gyflogaeth ac mae rhan o PE1.5 yn aros o fewn Prif Ardal Gyflogaeth. Golyga hyn y gallai ceisiadau cynllunio barhau i gael eu cyflwyno ar y safleoedd hynny yn amodol ar gyflwyno Asesiad boddhaol o Ganlyniadau Llifogydd hefyd. Un safle yn unig fyddai'n cael ei 'gollu' o'r Cynllun, sef PE1.8 Gerllaw Dociau Mostyn, a dim ond 3ha, neu 2% o gyfanswm y tir a ddyrannwyd fyddai hynny.

#### **Polisi PE2 Prif Ardaloedd Cyflogaeth:**

5. Mae hwn yn nodi 30 o Brif Ardaloedd Cyflogaeth a ddynodir ar y mapiau cynigion. Mae'r polisi yn egluro y bydd datblygiadau cyflogaeth B1, B2 a B8 yn cael eu caniatáu o fewn y Prif Ardaloedd Cyflogaeth, ar yr amod bod y cynnig o fath a maint sy'n briodol ar gyfer y safle a'r hyn sydd o'i amgylch. Mae'r rhain yn ardaloedd cyflogaeth / diwydiannol presennol lle mae posib eu diffinio gyda ffin. Mae'r polisi yn ceisio amddiffyn a diogelu'r ardaloedd hyn ar gyfer datblygiad cyflogaeth er mwyn diogelu eu prif rôl neu swyddogaeth. Mae'r Prif Ardaloedd Cyflogaeth hefyd yn caniatáu sail ar gyfer rhoi caniatâd i gynigion cyflogaeth annisgwyl, ar yr amod eu bod 'o fath a maint sy'n briodol ar gyfer y safle a'r hyn sydd o'i amgylch' ac yn cydymffurfio â pholisïau eraill y Cynllun.
6. Cyflwynodd CNC sylwadau (id1053) mewn perthynas â'r perygl llifogydd ac (id1043) mewn perthynas â'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd, o ystyried bod nifer o'r Prif Ardaloedd Cyflogaeth yn codi pryderon am berygl llifogydd ac agoswydd at Safleoedd Ewropeaidd.
- Drwy drafodaethau â CNC, cytunwyd i newid geiriad y polisi ac ychwanegu testun eglurhaol, fel y nodir yn Natganiad Tir Cyffredin CNC. Mae'r newidiadau i'r polisi a'r eglurhad i'w gweld yn Atodiad 1.

### **Polisi PE3 Datblygiad Cyflogaeth y Tu Allan i Safleoedd Dynodedig a Phrif Ardaloedd Cyflogaeth:**

7. Mae'r polisi hwn yn cydnabod y bydd cynigion datblygu'n codi yn ystod cyfnod y Cynllun a fydd wedi'u lleoli y tu allan i ardaloedd dynodedig a Phrif Ardaloedd Cyflogaeth.

Mae'r polisi'n cynnig arweiniad mewn perthynas â chynigion o fewn ffiniau aneddiadau a'r tu allan i ffiniau aneddiadau drwy i) addasu adeiladau presennol a ii) 'eithriadau' ar safleoedd ger ffiniau aneddiadau. Byddai'n rhaid i gynigion fodloni'r meini prawf perthnasol o fewn geiriad y polisi.

### **PE6 Diogelu Tir Cyflogaeth:**

8. Mae'r polisi hwn yn mabwysiadu ymagwedd seiliedig ar feini prawf mewn perthynas â chynigion datblygu a fyddai'n arwain at golli adeiladau a thir cyflogaeth presennol, dynodedig neu ddyranedig.
9. Ar y cyd â pholisïau PE4 Arallgyfeirio ar Ffermydd a PE5 Ehangu Defnyddiau Cyflogaeth Presennol, mae gan y Cynllun fframwaith polisi cynhwysfawr sy'n adlewyrchu amcanion y Cynllun, sef hwyluso datblygiad cyflogaeth mewn ardaloedd trefol a gwledig fel ei gilydd, sydd wedi'i seilio ar dystiolaeth gadarn o ran yr Adolygiad Tir Cyflogaeth a chyd-destun ehangach a ddarparwyd gan Gynllun Gofodol Cymru a Cymru'r Dyfodol, ac sy'n adlewyrchu ymagwedd gynaliadwy tuag at ddatblygu cyflogaeth a Chreu Lleoedd.

### **Polisïau Manwerthu**

10. Mae'r ymagwedd gyffredinol tuag at ddatblygu manwerthu yn y Sir wedi'i nodi yn STR9 ac mae'n dilyn yr ymagwedd 'rhoi canol trefi yn gyntaf' ym mharagraff 4.3.18 PCC11. Mae'r polisi yn cydnabod rôl newidiol canol trefi a'r tebygolrwydd y bydd hyn yn dwysau o ganlyniad i effeithiau pandemig Covid-19. Caiff y polisi strategol ei ategu gan gyfres o bolisïau manwl sy'n llifo o'r hierarchaeth fanwerthu ym mholisi PE7. Mae'r polisïau'n adlewyrchu amcanion y Cynllun ac wedi'u seilio ar y dystiolaeth gadarn a ddarparwyd gan yr Astudiaeth Fanwerthu, [LDP-LBD-RET1](#).
11. Cafwyd gwrthwynebiad (id800) i eithrio Parc Siopa Brychdyn o'r Hierarchaeth Fanwerthu a nodir ym mholisi PE7. Mae Parc Siopa Brychdyn wedi bod y tu allan i'r hierarchaeth fanwerthu mewn cynlluniau datblygu blaenorol ar sail y ffaith ei fod yn barc siopa rhanbarthol y tu allan i'r dref. Yn adran 6.3 [Strategaeth a Ffafrir](#) y Cynllun, archwiliwyd y posibilrwydd o ailystyried cynnwys y Parc Siopa o fewn yr Hierarchaeth Fanwerthu fel canol tref. Tynnodd hyn sylw at y ffaith fod 'cynnig' y Parc Siopa wedi ehangu dros amser, yn enwedig o ran y sinema a'r datblygiadau hamdden / bwytai.
12. Yn sgil canfyddiadau'r Astudiaeth Fanwerthu ac egwyddor barhaus 'rhoi canol trefi yn gyntaf' PCC11, ailystyriwyd yr Hierarchaeth Fanwerthu a oedd yn golygu fod Parc Siopa Brychdyn yn cael ei gydnabod fel canolfan siopa isranbarthol.

Mae'r Astudiaeth Fanwerthu yn nodi ym mharagraff 6.17 fod 'Parc Siopa Brychdyn yn barc manwerthu y tu allan i'r dref yn hytrach nag yn ganol tref neu ardal draddodiadol...'

13. Er bod cynnig manwerthu'r parc wedi ehangu dros amser, nid yw'n bodloni rôl canol tref ac nid oes iddo gymeriad canol tref.

Mewn canol tref nodweddiadol, mae'n arferol gweld amrywiaeth o ddefnyddiau, gan gynnwys manwerthu, defnyddiau masnachol, cyflogaeth a hamdden eraill a chyfleusterau a gwasanaethau cyhoeddus / dinesig. Nid yw Parc Siopa Brychdyn yn cyflawni'r rôl aml-swyddogaeth hon ac mae'n dal i fod yn ganolfan fanwerthu yn bennaf, heb yr un math o ganolbwynt cyrchfan na 'phrofiad' â chanol tref. Nid oes ganddo chwaith gymeriad canolfan tref nodweddiadol, lle mae canol y dref yn ganolbwynt y cymdogaethau preswyl o'i amgylch. Mewn cyferbyniad, mae Parc Siopa Brychdyn yn dal i fod ar ymylon yr anheddiad, a'r gwahaniaeth hwn a chanlyniad yr Astudiaeth Fanwerthu sydd wedi dynodi statws Parc Siopa Brychdyn y tu allan i hierarchaeth fanwerthu'r CDLI i'w archwilio gan y cyhoedd.

14. Mae'r Astudiaeth Fanwerthu'n gwneud y sylwadau canlynol ar yr Hierarchaeth Fanwerthu:

*'Fodd bynnag, rydym yn cyngori na ddylai Parc Siopa Brychdyn gael ei ddyrannu fel canol tref wedi'i diffinio ar hyn o bryd. Mae CSB yn gyfleuster y tu allan i ganol y dref heb unrhyw amddiffyniad polisi, ac nid oes cyfiawnhad dros ddynodi CSB fel canol tref wedi'i diffinio o fewn y Cynllun Datblygu. Fel y nodir ym Mharagraff 4.6 Nodyn Cyngor Technegol 4 (Tachwedd 2016), dros amser, dylai cyrchfannau [fel parciau manwerthu y tu allan i ganol y dref] gael eu hasesu i weld a yw'r canolfannau hynny wedi aeddfedu i fod yn ganolfannau manwerthu a masnachol yn eu rhinwedd eu hunain, sy'n cynnig yr un lefel o ddarpariaeth gwasanaethau ac sydd yr un mor hygyrch â chanolfannau traddodiadol. Mae prif ddefnyddiau nodweddiadol canol trefi yn cynnwys manwerthu, hamdden, adloniant a defnyddiau chwaraeon a hamdden mwy dwys, swyddfeydd, celfyddydau, diwylliant a datblygu twristiaeth. Mae CSB yn bennaf yn cynnig defnyddiau manwerthu, sinema a bwytai. Yn ein barn ni, nid yw CSB yn cynnwys yr un lefel o ddarpariaeth gwasanaethau â chanolfannau traddodiadol, ac hyd nes y bydd yn gwneud hynny, ni ddylai CSB fod yn ganolfan wedi'i diffinio o fewn y Cynllun Datblygu. Dylid monitro CSB a chynnal asesiadau pellach ar y mater hwn yn y dyfodol.'*

15. O ystyried canfyddiadau'r Astudiaeth Fanwerthu ac yng nghyd-destun polisi cenedlaethol PCC11, sydd â'r egwyddor o roi canol trefi yn gyntaf, mae statws CSB a amlinellir yn y Strategaeth a Ffafirir wedi cael ei ailystyried wrth baratoi ar gyfer y Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd.

Mae cyflawnhad llawn i beidio â chynnwys y parc yn yr hierarchaeth manwerthu.

**Cwestiwn a) Sut fyddai cynigion am ddefnyddiau ategol heb fod yn ymwneud â chyflogaeth mewn ardaloedd cyflogaeth yn cael eu trin?**

**Ymateb y Cyngor:**

- a.1 Ar y sail fod Polisi PE1 yn dyrannu safleoedd yn benodol ar gyfer defnyddiau cyflogaeth B1, B2 neu B8, ni ystyrir y byddai defnyddiau ategol heb fod yn ymwneud â chyflogaeth yn briodol o fewn safleoedd dyranedig. Yr eithriadau i hyn yw dau ddyraniad safle strategol y Cyngor, lle gwneir darpariaeth fel rhan o eiriad y polisi ar gyfer cyfleusterau manwerthu, hamdden a chymunedol, er mwyn cefnogi cynigion am ddatblygiad defnydd cymysg mawr.
- a.2 Mae'r ardaloedd a nodir ym Mholisi PE2 fel Prif Ardaloedd Cyflogaeth yn grynoadau presennol o gyflogaeth sy'n cynnwys defnyddiau cyflogaeth yn bennaf. Mae'r polisi yn ceisio amddiffyn prif rôl yr ardaloedd hyn ar gyfer defnyddiau cyflogaeth, er mwyn i fusnesau presennol allu parhau heb eu hamharu gan ddefnyddiau tir eraill. Byddai'n amhriodol i'r polisi nodi'n benodol y byddai defnyddiau tir 'eraill' yn briodol yn yr ardaloedd hyn, gan y byddai'n tansilio eu prif swyddogaeth.
- a.3 Mae'r Cyngor yn cydnabod y gallai nifer o achosion godi lle byddai cynigion datblygu a defnyddiau tir eraill yn briodol, yn enwedig pan y gallent ategu neu gefnogi'r defnyddiau presennol. Mae Polisi PE6 felly'n mabwysiadu ymagwedd seiliedig ar feini prawf tuag at ystyried cynigion datblygu defnydd tir eraill, a fyddai'n arwain at golli tir ac adeiladau presennol, dynodedig a dyranedig. Mae meini prawf y polisi yn caniatáu ar gyfer asesu cynigion mewn modd tryloyw a chyson ar eu rhinweddau unigol. Ni ystyrir fod unrhyw ddiwygiad pellach i'r Cynllun yn angenrheidiol nac yn briodol.

## Atodiad 1 – Diwygiadau i PE1 / PE2

### Polisi PE1: Dyraniadau Tir Cyflogaeth Cyffredinol

Ychwanegu'r testun eglurhaol canlynol at ddiwedd paragraff 10.1:

*“Ar gyfer unrhyw gynigion datblygu ar safleoedd a allai fod wedi'u lleoli o fewn parth perygl llifogydd sy'n achosi cyfyngiad, bydd angen cynnal ymchwiliad pellach, yn gyntaf mewn perthynas ag osgoi perygl llifogydd drwy fesurau cynllunio a dylunio, ac yn ail, drwy Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd manwl, penodol i'r safle ar y cam rheoli datblygiad. Nid yw'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd Strategol mewn perthynas â dyraniadau ac ardaloedd cyflogaeth yn asesu pob dyraniad yn fanwl, gan mai dim ond fel rhan o'r camau dylunio prosiect a rheoli datblygiad y gellir gwneud hyn. Mae hyn yn ffordd o geisio sicrhau y gellir osgoi ardaloedd lle ceir perygl o lifogydd ac y gellir sefydlu mesurau lliniaru i fynd i'r afael â pherygl llifogydd ac i gydymffurfio â'r polisi perygl llifogydd cenedlaethol perthnasol a pholisi EN14”.*

### Polisi PE2: Prif Ardaloedd Cyflogaeth

O fewn y prif ardaloedd cyflogaeth, fel y'u diffinnir ar y map cynigion ac fel y rhestrir isod, caniateir y mathau canlynol o ddatblygiad cyflogaeth:

- B1 defnydd busnes;
- B2 diwydiant cyffredinol;
- B8 storio a dosbarthu

ar yr amod bod y cynnig o fath a maint sy'n briodol ar gyfer y safle a'r hyn sydd o'i amgylch **a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau eraill y Cynllun. O fewn yr ardaloedd hyn, rhaid i ddatblygiadau hefyd osgoi effeithiau andwyol ar Safleoedd Ewropeaidd. Ar gyfer unrhyw gynigion datblygu ar safleoedd a allai fod wedi'u lleoli o fewn parth perygl llifogydd sy'n achosi cyfyngiad, bydd angen cynnal ymchwiliad pellach, yn gyntaf mewn perthynas ag osgoi perygl llifogydd drwy fesurau cynllunio a dylunio, ac yn ail, drwy Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd manwl, penodol i'r safle ar y cam rheoli datblygiad.**

10.3 Drwy bolisi PE2, ystyrir fod y Cynllun yn ceisio darparu mwy o sicrwydd a chysondeb ac osgoi'r angen i glustnodi nifer o ddyraniadau neu ymrwymadau bychain, drwy nodi meysydd allweddol lle gellir diogelu datblygiad cyflogaeth presennol yn bennaf a lle bydd datblygiad cyflogaeth newydd mewn perthynas â hyn yn dderbyniol yn gyffredinol. Mae'r polisi yn gymwys i ddefnydd tir, adeiladu o'r newydd, addasu, ailddatblygu ac ymestyn neu ehangu. O fewn yr ardaloedd hyn, bydd datblygiad cyflogaeth yn dderbyniol ar y cyfan, onid yw wedi'i ddyrannu ar gyfer defnydd penodol

yn rhinwedd polisi arall. Fodd bynnag, bydd angen i gynigion fod o fath a maint sy'n parchu'r amgylchedd lleol ac amwynder defnyddiau tir a thrigolion eraill, ac yn bodloni polisiâu eraill drwy'r Cynllun cyfan. **Yn benodol, rhaid i gynigion datblygu ddangos ar y cam cais cynllunio sut y gellir asesu ystyriaethau perygl llifogydd yn llawn drwy asesiadau manwl eraill. Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd Strategol a gynhelir mewn perthynas â Phrif Ardaloedd Cyflogaeth yn asesiad lefel uchel, ac nid yw'n asesu pob ardal yn fanwl, gan mai dim ond wrth ystyried cynigion datblygu unigol fel rhan o'r camau dylunio prosiect a rheoli datblygiad penodol y gellir gwneud hyn. Mae hyn yn ffordd o geisio sicrhau y gellir osgoi ardaloedd lle ceir perygl o lifogydd os oes modd, ac y gellir sefydlu mesurau lliniaru i fynd i'r afael â pherygl llifogydd a chanlyniadau llifogydd, gan gydymffurfio â'r polisi perygl llifogydd cenedlaethol perthnasol a pholisi EN14.**