

Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015-2030

Datganiad Tir Cyffredin

HN1.7 – Tir rhwng Ffordd Treffynnon a Green Lane, Ewlo

Chwefror 2021

Cynnwys

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

Atodiad 1 – Cynllun Eglurhaol Drafft

1. Rhagarweiniad

1.1 Paratowyd y Datganiad Tir Cyffredin hwn gan Gyngor Sir y Fflint mewn cydweithrediad â'r tir feddianwyr a'r datblygwr a ffefrir, Anwyl. Fe'i paratowyd i gynorthwyo a hysbysu'r Archwiliad o Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) Sir y Fflint o ran y dyraniad tai HN1.7 Ffordd Treffynnon / Green Lane, Ewlo. Diben y ddogfen yw pennu'r materion a gytunwyd rhwng y partïon yn ogystal ag unrhyw faterion sydd eisoes i'w datrys.

2. Cyd-destun y Safle

Mae lleoliad y safle ar ochr orllewinol Ewlo sydd yn Ganolfan Gwasanaeth Lleol Haen 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'n gyffiniol â datblygiad preswyl presennol ar dir rhwng Ffordd Treffynnon i'r gogledd a Green Lane i'r de. Mae'r safle yn cynnwys 9.9ha o dir. Mae'n cynnwys dau ddarn o dir wedi'u cyflwyno fel safleoedd posib ar wahân sef EWL017 ac EWL020.

3. Statws Cynllunio Cyfredol

3.1 Yng Nghynllun Datblygu Unedol mabwysiedig Sir y Fflint, lleolir y safle y tu allan ond yn ffinio â therfynau aneddiadau Ewlo ac o fewn y rhwystr glas GEN4(12). Cwblhawyd adolygiad o'r rhwystr glas ac amlinellir y rhesymeg dros dynnu'r rhwystr glas yn ôl ym Mhapur Cefndir 01 y Rhwystr Gwyrdd, a oedd yn cyd-fynd â'r Cynllun I'w Archwilio Gan Y Cyhoedd. Mae'r tir i orllewin y safle yn parhau i fod yn rhwystr glas yn y CDLI fel rhan o EN11.1.

3.2 Nid oes hanes cynllunio yn ymwneud â'r safle o ran ceisiadau cynllunio.

4. Cefndir ac Astudiaethau Technegol

4.1 Hysbysir dyraniad y safle gan nifer o astudiaethau cefndir a thechnegol a gaiff eu cynnal a'u paratoi gan hyrwyddwyr y safle. Ar hyn o bryd mae Anwyl yn adolygu'r dogfennau hyn a bydd unrhyw ddiweddariadau yn cael eu cyflwyno i'w harchwilio maes o law.

- Arfarniad Tirwedd ac Effeithiau Gweledol Mai 2019 [LDP-EBD-HN1.7.1](#)
- Arfarniad Tirwedd ac Effeithiau Gweledol Mai 2019 - Golygfeydd [LDP-EBD-HN1.7.2](#)
- Arfarniad Geoamgylcheddol Rhagarweiniol Awst 2019 [LDP-EBD-HN1.7.3](#)

- Dosbarthiad Tir Amaethyddol, Gwasanaeth Datblygu a Chynghori Amaethyddol Rhagfyr 2018 [LDP-EBD-HN1.7.4](#)
- Asesiad Cludiant Mehefin 2019 [LDP-EBD-HN1.7.5](#)
- Gwasanaethau Cyfleustodau – Map Gwasanaethau Dŵr Cymru [LDP-EBD-HN1.7.6](#)
- Crynodeb Ecolegol Gorffennaf 2019 [LDP-EBD-HN1.7.7](#)
- Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol Tachwedd 2019 [LDP-EBD-HN1.7.8](#)

5. Paramedrau Datblygu

5.1 Mae'r safle wedi ei ddyrannu yn HN1.7 ar gyfer 298 uned sy'n rhoi dwysedd o 30 uned fesul hecтар.

5.2 Mae'r safle o fewn Ardal Farchnad Dai Yr Wyddgrug a Bwcle fel y'i diffiniwyd yn Asesiad Marchnad Dai Leol Sir y Fflint sydd, mewn cydweithrediad â'r Astudiaeth Hyfywedd, yn gorchymyn fod angen darparu 40% o Dai fforddiadwy. Mae Papur Cefndir 7 Tai Fforddiadwy yn dynodi y bydd 117 o unedau fforddiadwy yn cael eu darparu ar y safle. O ran maint yr unedau, mae'r Asesiad o'r farchnad Dai Leol yn nodi fod 45.6% o'r angen am unedau llai o faint 1-2 ystafell wely, 28.3% ar gyfer tai anghenion cyffredinol 3 ystafell wely, 12% ar gyfer 4 ystafell wely neu ragor a 14.1% ar gyfer pobl hŷn.

5.3 Yn unol â chanfyddiadau Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, dylai'r datblygiadau gynnwys cymysgedd o dai yn ôl math a maint. Mae Tabl 5.7 yr asesiad o'r Farchnad Dai Leol (Diweddariad) yn nodi'r manylion a ganlyn am anheddau ar y farchnad agored sy'n ganllaw i'r gymysgedd debygol o anheddau yn ôl math a maint o fewn 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
<i>Base</i>	<i>53,825</i>	<i>8,738</i>	<i>7,628</i>

Source: 2014 Household Survey

5.4 Mae'r perchennog / asiant yn cyfeirio yn eu sylwadau yn y Ddogfen i'w harchwilio gan y Cyhoedd at adroddiad gan Savills, yn mynegi pryderon am y gofynion tai fforddiadwy yn Astudiaeth Hyfywedd y Cyngor. Yn dilyn craffu cadarn wrth Archwilio, mae'r

perchennog / asiant wedi ymrwymo i gyflawni argymhellion yr Arolygydd o ran y gofynion tai fforddiadwy. Mae lefel y tai fforddiadwy felly'n faes lle mae anghytundeb rhwng y partion ar hyn o bryd.

6. Llwybr y Datblygiad

Gall datblygiad y safle, fel y manylir ym Mhapur Cefndir 10 Cyflenwad Tir Tai, fynd yn ei flaen ar y gyfradd ddatblygu a ganlyn:

Blwyddyn	Cyflawniadau
2023-24	28
2024-25	45
2025-26	45
2026-27	45
2027-28	45
2028-29	45
2029-30	45

7. Isadeiledd

Priffyrdd

7.1 Byddai datblygu'r safle yn golygu gwelliannau priffyrdd fel yr amlygir yn yr Asesiad Trafnidiaeth a'i pennwyd ym Mholisi HN1.7

- Gwelliannau i'r cyffyrdd ar B5125 Ffordd Treffynnon a B5127 Ffordd Yr Wyddgrug. Nod y gwelliannau, ar y tir priffyrdd wedi'i fabwysiadu, yw adeiladu lôn ychwanegol ar Ffordd Treffynnon (i gael lonydd lle gellir troi i'r chwith ac i'r dde) a lôn ar Ffordd Yr Wyddgrug i allu troi i'r dde ar Ffordd Treffynnon. Bydd y gwelliannau hyn yn gwella cymhwysedd y gyffordd ac yn gwella llif y traffig.
- Gwelliannau i'r gyffordd ar B5127 Ffordd Yr Wyddgrug a Green Lane. Bydd hyn yn cynnwys defnyddio tir priffyrdd wedi'i fabwysiadu a rhan fechan o dir ar ochr orllewinol Green Lane sy'n eiddo un o hyrwyddwyr y safle. Bydd y gwelliannau yn galluogi mynediad i ran ddeheuol y safle ac yn golygu gwelliannau cyffredinol i'r gyffordd. Mae Green Lane y tu hwnt i fynedfa'r safle yn aros yr un fath.

7.2 . Mae Polisi HN1 o'r CDLI i'w Harchwilio Gan Y Cyhoedd yn nodi na ddylai fod llwybr trwodd rhwng Ffordd Treffynnon a Green Lane. Fodd bynnag, mae'r cynllun eglurhaol yn Atodiad 1 yn dangos cynllun ffordd lle mae preswylwyr yn gallu cael mynediad a ffordd allan o'r safle o Ffordd Treffynnon a Green Lane ac mae defnyddio'r ffordd i osgoi traffig

ar adegau prysur yn cael ei anghefnogi trwy fesurau dyluniad yn cynnwys aliniad, lled a mesurau gostegu traffig ac mae'r dull hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Cysylltiadau a Theithio Llesol / Cludiant Cyhoeddus

7.3 Dylai'r datblygiad fynd i'r afael â chysyniadau Teithio Llesol a chynnwys llwybrau cerdded a beicio sy'n hwyluso cysylltiadau â llwybr F6 Yr Wyddgrug – Bwcle – Ewlo a chynigion llwybrau lleol eraill yn Atodlenni Map Rhwydwaith Teithio Llesol Integredig y Cyngor sydd yn darparu cysylltiadau â Shotton / Aston (ac ymlaen i Lannau Dyfrdwy), Penarlâg a Drury. Dylai'r datblygiad hwyluso cysylltiadau diogel a chyfleus gyda safleoedd bysiau ar yr B5127 Ffordd Yr Wyddgrug. Dylai'r cais cynllunio gynnwys Cynllun Teithio yn amlinellu'r mesurau i hyrwyddo a hwyluso dewisiadau teithio cynaliadwy i breswylwyr. Bydd y mesurau hyn yn cynyddu'r cyfleoedd i breswylwyr wneud dewisiadau cludiant cynaliadwy yn y dyfodol.

Addysg

7.4 Mae'r Cynllun Isadeiledd (Papur Cefndir LDP03 yn cynnig sylwebaeth ynghylch Addysg. Nid yw'r Awdurdod Addysg Leol wedi gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig yn ffurfiol ac mae'r CDLI yn parhau â'r ymagwedd a fabwysiadwyd yn y CDU a'r SPG23 Cyfraniadau Datblygwyr at Addysg gyfredol i geisio cyfraniadau ariannol lle mae datblygiad newydd yn rhoi pwysau ar gapasiti ysgolion presennol. Gan ddefnyddio'r fethodoleg hon, mae'r Awdurdod Addysg Leol ar hyn o bryd yn ceisio cyfraniad ariannol o £882,504 tuag at Ysgol Gynradd Ewloe Green a £960,388 tuag at Ysgol Uwchradd Penarlâg. Penderfynir ar y lefel o gyfranogiad drwy ddefnyddio gwybodaeth ddiweddar ar yr amser y gwnaed y cais cynllunio.

Man Agored Cyhoeddus / Isadeiledd Gwyrdd / Hawl Tramwy

7.5 Bydd y datblygiad yn darparu fframwaith isadeiledd gwyrdd o ansawdd uchel ar gyfer y safle, gan gynnwys:

- Man chwarae a hamdden gan gynnwys
 - Ardal chwarae cymdogaeth gydag offer
 - Arwyddion / seddi / byrddau picnic / biniau sbwriel / rheseli beiciau
 - Llecyn Gemau Amldeffnydd 30m x 16m
 - Naill ai ar wahân neu wedi'i gyfuno gydag ardal chwarae bresennol Circular Drive
- Tirlunio strwythurol
- Cynnal yr hawl dramwy gyhoeddus fel llwybr deniadol i gerddwyr trwy'r safle a darpariaeth beicio yn y coridor isadeiledd gwyrdd.

8. Materion Eraill

Creu Lleoedd

8.1 Rhaid i'r datblygiad fynd i'r afael ag egwyddorion Creu Lleoedd sydd wedi eu hymgorffori o fewn PPW10 er mwyn darparu amgylchedd byw cynaliadwy o ansawdd uchel.

Cynllun Dangosol

Mae cynllun eglurhaol wedi'i ddarparu gan y datblygwr i arddangos sut y byddai'r safle yn cael ei ddatblygu fel y gwelir yn Atodiad 1. Mae hyn yn debygol o fod yn ddarostyngedig i adolygiadau pellach wrth i'r gwaith fynd rhagddo ar y safle.

Sŵn

8.3 Bydd arolwg sŵn yn cael ei gynnal ar y cam cais cynllunio er mwyn pennu mesurau gwahaniad sŵn ar gyfer y safle ac anheddau unigol

Systemau Draenio Cynaliadwy

8.4 Bydd angen dull seiliedig ar Gynllun Draenio Cynaliadwy er mwyn draenio dŵr wyneb y safle yn unol â Deddf Rheoli Dŵr Llifogydd 2010. Dylid llunio'r cynllun o'r dechrau fel rhan gyfannol o'r cynllun cyffredinol yn unol â Safonau Systemau Draenio Cynaliadwy Statudol ac y gall Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy, sef CSyFf, ei gymeradwyo.

Ecoleg

8.5 Dylai'r datblygiad gynnal a chryfhau, lle bo modd, gwrychoedd a choed presennol sy'n nodweddion ecolegol a thirlun. Os nad oes modd osgoi colli nodweddion presennol o'r fath, bydd angen plannu i wneud yn iawn am hynny. Yn ogystal â'r Gwerthusiad Ecolegol presennol, bydd angen Aseiad Effaith Ecolegol i hysbysu'r dull uwchgynllun ar gyfer y safle ar y cam cyflwyno'r cais cynllunio wedi'i ategu gyda mesurau osgoi a lliniaru priodol ar gyfer rhywogaethau a chynefinoedd. At ei gilydd, dylai'r datblygiad arfaethedig wella bioamrywiaeth ar y safle.

8.6 Mae agosrwydd ACA Madfallod Dŵr Glannau Dyfrdwy a Bwcle yn golygu byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth i effeithiau anuniongyrchol yn erbyn Canllawiau Cynllunio CSyFf – CCA Rhif 8 Gwarchod Natur a Chynllunio a CCA Rhif 8a Anghenion Lliniaru Madfall Ddŵr Gribog. Dull dderbyniol i fynd i'r afael ag effeithiau hamdden anuniongyrchol yw darparu gofod hamdden anffurfiol h.y. coridorau gwyrdd yn y datblygiad fyddai'n addas ar gyfer cerdded cŵn ac ati all ymgorffori hawl dramwy gyhoeddus a hefyd gysylltu â hawliau tramwy cyhoeddus eraill yn yr ardal leol. Bydd dull o'r fath yn helpu i reoli

pwysau hamdden anuniongyrchol a chadw'r pwysau i ffwrdd o ardaloedd ecolegol sensitif.

Coed a Gwrychoedd

8.7 Mae hen goed ar y safle yn y broses o gael eu dynodi â Gorchmynion Diogelu Coed, a bydd angen eu cynnal a'u gwarchod. Dylid hefyd cynnal gwrychoedd, ond lle bo angen eu tynnu i lawr, dylid eu hailblannu gan ddefnyddio rhywogaethau brodorol. Mae cyngor pellach wedi ei gynnwys yn yr SPG4 Coed a Datblygiad a fabwysiadwyd.

Parcio

8.8 Bydd darpariaeth barcio yn cael ei chynnwys yn y datblygiad yn unol â'r safonau parcio cyfredol yn SPG11 Safonau Parcio.

Gofod o Amgylch Anheddau

8.9 Bydd y datblygiad yn sicrhau pellteroedd gwahanu digonol rhwng anheddau presennol ac arfaethedig a gofod amwynder preifat digonol yn unol â'r SPG2 Gofod o Amgylch Anheddau presennol i sicrhau y sefydlir safonau byw neu amwynder digonol.

9.0 Casgliad

9.1 Mae'r Cyngor a'r ddau dirfeddiannwr yn ystyried fod y dyraniad yn gynaliadwy, hyfyw ac y gellir ei gyflenwi.

Andrew Roberts Andrew Roberts, Rheolwr Gwasanaeth Strategaeth, Cyfarwyddiaeth Yr Amgylchedd, FCC 09/02/21

Tim Hopkinson Tim Hopkinson, Pensaer Siartredig, Core Design, asiant ar ran y Tir feddianwyr / Anwyl 09/02/21



Copyright in this drawing remains with the architect. Responsibility is not accepted for errors made by others in scaling this drawing. A comparison of dimensions should be taken from figured dimensions only. Check of dimensions on site in case of any discrepancy, refer to the architect.

Revision: _____ By: _____ Date: _____

Client: **ANWYL**
Thoughtful homes

Project Title: Residential Development

Address: Ewloe Green, Ewloe

Drawing Title: Proposed Masterplan

Drawing No: AH.EG.MP.01

Drawn: CB Date: 18.12.20

Checked: GB

Scale: 1:500 Paper Size: A0

IMPORTANT NOTE:
ALL DIMENSIONS AND LEVELS SHOWN ON THIS DRAWING ARE TO BE CHECKED BY THE CONTRACTOR MANUFACTURER PRIOR TO THE COMMENCEMENT OF ANY WORK ON SITE OR THE IMPACT OF ANY SITE CONDITIONS.
THIS DRAWING IS NOT TO BE SCALED.
DIMENSIONS ARE INDICATED IN MILLIMETRES UNLESS CLEARLY STATED OTHERWISE.
COPYRIGHT OF THIS DRAWING BELONGS SOLELY TO BALDWIN DESIGN CONSULTANTS LTD.