PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD: 27ain Tachwedd 2002
Eitem: 2

DEDDF CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1990
CYNLLUNIO TREF A GWLAD (DATBLYGIAD CYFFREDINOL) GORCHYMYN 1995 - HYD HEDDIW
DEDDF CYNLLUNIO A IAWNDAL 1991
RHEOLIAD HYSBYSEBU CYNLLUNIO TREF A GWLAD 1994
DEDDF CYNLLUNIO (ADEILADAU RHESTREDIG A CHADWRAETH) 1990

CEISIADAU AM GANIATAD DATBLYGU

Adroddiadau ac argymhellion gan Swyddogion i'w hystyried a'u datrys gan Awdurdod Cynllunio'r Sir.

Bydd pob cais am y cynigion a nodir yn yr adroddiad hwn ar gael i'w archwilio gan Aelodau o'r Pwyllgor cyn ac yn ystod y cyfarfod lle ystyrir y ceisiadau.

Gellir gweld y Papurau Cefndir i bob cais, gan gynnwys ffurflenni, cynlluniau, gohebiaeth, Cynllun Datblygiad a dogfennau arweiniad yn ystod yr oriau swyddfa arferol.

Nid yw'r atodiad y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad ar gael yn Gymraeg ac mae hynny yn unol â Chynllun Iaith Gymraeg y Cyngor

PWYLLGOR CYNLLUNIO
27AIN TACHWEDD 2002

EITEM RHIF 3

ADRODDIAD GAN BENNAETH Y GWASANAETHAU CYNLLUNIO

YMGYNGHORIAD AWDURDOD CYFFINIOL GAN GYNGOR SIR Y FFLINT

ESTYNIAD I BARC ADWERTHU SY'N BODOLI, A GWAITH ISADEILEDD CYSYLLTIEDIG, GAN GYNNWYS GWELLIANNAU I GYFFORDD YR A55
PARC ADWERTHU BRYCHDWN, BRYCHDWN, SIR Y FFLINT
CÔD RHIF 00/2002/934/NA

1. DIBEN YR ADRODDIAD

1.1 Mae'r adroddiad yn gofyn am ymateb y Cyngor i cais cynllunio amlinell pwysig i ymestyn Parc Adwerthu Brychdwn, a gyflwynwyd i Gyngor Sir y Fflint ym mis Mai 2002, ac ymgynghorir gyda Sir Ddinbych ar y cais, fel Cyngor Sir cyffiniol.

2. CEFNDIR

2.1 Mae'r cais yn gyflwyniad i Gyngor Sir y Fflint gan Development Securities plc a Pillar (Broughton) Ltd. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys estyniad i'r parc adwerthu presennol, parc busnes a gwaith isadeiledd cysylltiedig, gan gynnwys gwelliannau i gyffordd yr A55. Mae'r "Prif Gynllun Datblygu Cyffredinol" ynghlwm ar gefn yr adroddiad hwn.

2.2 Mae safle Parc Adwerthu Brychdwn wedi ei ddosbarthu fel "canolfan ddosbarth y tu allan i'r dref" yng Nghynllun Lleol Alun a Glannau Dyfrdwy, sef y Cynllun Lleol a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal hon. Mae Cyngor Sir y Fflint ar hyn o bryd yn paratoi CDU (rhagwelir y bydd y fersiwn Adnau yn barod yn gynnar yn 2003) ac mae'n annhebygol y gellid ystyried Parc Adwerthu Brychdwn fel unrhyw beth ar wahân i ganolfan y tu allan i'r dref.

2.3 Arwynebedd llawr gros presennol Parc Brychdwn yw 27,591m sgwâr, y cyfan ohono yn ddefnydd adwerthu. Mae'r cais cynllunio yn cynnig cynyddu'r arwynebedd adwerthu gan 11,755m sgwâr (125,530 troedfedd sgwâr) gan fynd â chyfanswm yr arwynebedd adwerthu gros ar y safle i 39,346m sgwâr (423,520 troedfedd sgwâr). Mae hyn yn cynrychioli cynnydd o 42.6% mewn arwynebedd llawr adwerthu. Yn ychwanegol at yr elfen adwerthu, mae'r cais cynllunio hefyd yn cynnwys 32,230m sgwâr (346,923 troedfedd sgwâr) o le swyddfa. Bydd nifer y mannau parcio bron yn dyblu - mae parcio i 2,005 ar hyn o bryd - gyda 2,003 lle ychwanegol yn cael eu cynnig (1,309 at ddefnydd swyddfa a 694 at ddefnydd adwerthu).

3. YSTYRIAETHAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

3.1 Bydd y cynnig hwn yn cael effaith ar sector adwerthu presennol Sir Ddinbych. Y dogfennau a ddefnyddiwyd wrth ystyried goblygiadau cynllunio'r cynnig hwn oedd:

- Polisi Cynllunio Cymru, Llywodraeth Cynulliad Cymru (Mawrth 2002);
- Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 4: Adwerthu a Chanol Trefi (Tach. 1996);
- Cynllun Datblygiad Unedol Sir Ddinbych a Fabwysiadwyd;
- Astudiaeth Adwerthu & Hamdden Sir Ddinbych (Hydref 2002) gan Roger Tym & Partners (ynghlwm fel eitem ar wahân yn yr Adroddiad Pwyllgor hwn, er gwybodaeth).

3.2 Mae CDU Sir Ddinbych yn cydnabod mai'r duedd yw bod cwsmeriaid yn teithio ymhellach er mwyn diwallu anghenion adwerthu, mewn canolfannau megis Cheshire Oaks, Caer, Manceinion a Pharc Brychdwn. Mae'r astudiaeth a gwblhawyd yn ddiweddar *Astudiaeth Adwerthu a Hamdden Sir Ddinbych* (Roger Tym & Partners,

Hydref 2002) yn darparu tystiolaeth bod y duedd hon yn parhau, yn enwedig o safbwynt siopa cymharu, ac mae'n cael effaith arbennig o andwyol ar ganolfannau adwerthu presennol Sir Ddinbych.

3.3 Mae'r elfen a gedwir mewn gwariant adwerthu nwyddau cymharu gan siopau a chanolfannau o fewn prif ddalgylch adwerthu (PDdA) Sir Ddinbych yn dod i 41% yn unig o'r gwariant cyfan, gyda'r gweddill (h.y gwariant a gynhyrchir yn PDdA Sir Ddinbych ond a werir mewn ardaloedd y tu allan i PDdA Sir Ddinbych) yn dod i 59%. Mae hyn yn golygu bod pobl yn dewis teithio ymhellach i ganolfannau megis Parc Brychdwn, yn hytrach an defnyddio canolfannau nes yn Sir Ddinbych.

3.4 Yn amlwg, mae angen i Sir Ddinbych gadw mwy o'r gwariant adwerthu, trwy leihau faint sy'n mynd i'r gystadleuaeth y tu allan i'w dalgylch. Adlewyrchir hyn yn un o'r argymhellion yn Astudiaeth Roger Tym & Partners a nodai fel a ganlyn: "the proposed retail element of the extension to Broughton Park in Flintshire should be resisted firmly by Denbighshire County Council."

3.5 Asesiad Effaith Adwerthol

3.6 Mae Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) (Cymru) 4: Adwerthu a Chanol Trefi yn rhoi arweiniad cenedlaethol Llywodraeth y Cynulliad ar ddatblygiad adwerthu, lle dywed bod yn rhaid cefnogi pob datblygiad adwerthu dros 2,500m sgwâr gandag Asesiad Effaith Adwerthol. Ni chyflwynwyd asesiad o'r fath gan yr ymgeisydd, ac nid yw Cyngor Sir Ddinbych wedi derbyn un fel rhan o'r ymgynghoriad.

3.7 Rhaid i Asesiad Effaith Adwerthol fabwysiadu agwedd eang ac ymestyn lle'n briodol y tu hwnt i ffiniau'r awdurdod lleol lle lleolir y cynnig datblygu. Ar ôl asesu'r wybodaeth yn TAN 4, ystyrir bod y pwyntiau canlynol yn rhesymau i bryderu a gwrthwynebu elfen adwerthu cynnig Parc Brychdwn:

- **Prawf Dilyniannol:**
  Mae'r prawf dilyniannol yn gofyn i'r dewis cyntaf ar gyfer darparu arwynebedd llawr adwerthu fod yn lleoliad canol tref, wedyn safleoedd ar ymyl y canol, ac yna canolfannau dosbarth a lleol a dim ond wedyn dylid ystyried canolfannau y tu allan i'r canol. Ystyrir bod safleodd mwy addas ar gyfer y cynnig ar safleoedd canol tref/ymyl canol y dref yn Sir y Fflint neu awdurdodau cyffiniol, gan gynnwys Sir Ddinbych. Felly, nid yw'r cynnig hwn yn bodloni gofynion y prawf dilyniannol, fel a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (2002) a Nodyn Cyngor Technegol 4 (1996).

- **Lleoliad Cynaliadwy:**
  Nid yw lleoliad Parc Brychdwn, oddi ar yr A55, yn hygyrch i gerddwyr a beicwyr. Gwneir y mwyafrif o'r teithiau yno mewn car ac mae natur y lleoliad yn golygu bod hyn yn annhebygol o newid. Mae hyn yn groes i arweiniad cynllunio lleol, sy'n datgan bod angen i safleoedd "fod yn hygyrch ar amrywiol fathau o gludiant, gan gynnwys mynediad i gerddwyr." Yn ychwanegol at fwy o ddibynnu ar deithio mewn car, ystyrir y byddai ehangu Parc Brychdwn hefyd yn arwain at gynnydd yn y nifer o deithiau ceir a siwrneiau hirach wrth iddo ddenu pobl o ddalgylch ehangach. Mae hyn hefyd yn groes i arweiniad cynllunio cenedlaethol. Yn amlwg, mae Canol Dinas Caer a chanol trefi eraill yn hygyrch ar bob math o gludiant a byddai'n bodloni amcanion cludiant cenedlaethol yn well.

- **Angen Adwerthol:**
  Mae Sir y Fflint eisoes yn cael ei gwasanaethu'n dda gan y sectorau adwerthu hwylustod a chymharu, ac ni adnabuwyd angen am ddatblygiad adwerthol pellach ar y raddfa a gynigir ar gyfer Parc Adwerthu Brychdwn. Ar y llaw arall, cydnabuwyd yn Astudiaeth Adwerthu Sir Ddinbych Roger Tym & Partners (Hydref 2002) bod angen adwerthol yn Sir Ddinbych am nwyddau cymharu a hwylustod. Bydd cynnig Parc Brychdwn yn arwain at fwy o wariant

yn diflannu o ddalgylch adwerthu Sir Ddinbych ac efallai canol y trefi, ac yn arwain at effaith gymdeithasol andwyol ar ganolfannau adwerthu presennol yn Sir Ddinbych ac nid yw felly yn cydymffurfio gyda'r egwyddorion yn TAN 4.

- **Effaith Gyffredinol:**
  Tra nad yw'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Effaith Adwerthol, ar ôl astudio'r dystiolaeth - gan gynnwys Astudiaeth Adwerthu a Hamdden Roger Tym & Partners - byddai ehangu ac atgyfnerthu elfen adwerthol Parc Brychdwn trwy ganiatáu'r cais hwn yn cael effeithiau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol negyddol ar ganolfannau sy'n bodoli eisoes. Bydd yn groes i'r polisi cynllunio cenedlaethol, fel a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) a'r Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 4 (Tachwedd 1996).

4. Argymhelliad

4.1 Argymhellir bod Cyngor Sir Ddinbych:

(i) Yn gwrthwynebu'n gryf y cais cynllunio mawr i ymestyn Parc Adwerthu Brychdwn am y rhesymau a nodir uchod.

ADRODDIAD Y PENNAETH CYNLLUNIO

DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

1. Pwrpas

1.1 Cynghori Aelodau am ddyddiad tebygol unrhyw Ymweliad Safle y gofynnwyd amdano gan y Pwyllgor Cynllunio.

2. DYDDIAD YMWELIADAU SAFLE

2.1 Ar ôl ymgynghori penderfynwyd mai ddydd Llun, 2 Rhagfyr 2002 sydd fwyaf addas. Trefnwyd y dyddiad yn amodol.

2.2 Cynghorir chi felly y cynhelir unrhyw ymweliad safle **ddydd Llun, 2 Rhagfyr 2002.**

3. AELODAETH Y PANEL YMWELIAD SAFLE

3.1 Bydd hyn yn dibynnu ar Gydbwysedd Gwleidyddol gan gynnwys Cadeirydd ac Is-Gadeirydd y Pwyllgor a'r Aelod(au) Lleol perthnasol.

4. ARGYMHELLIAD

4.1 Bod Aelodau yn cytuno i gynnal yr Ymweliad Safle ddydd Llun, 2 Rhagfyr 2002.

CYFARFOD Y PWYLLGOR CYNLLUNIO
27AIN TACHWEDD 2002
EITEM: 5

Penderfyniadau a wnaed gan y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio o dan y Pwerau a ddirprwywyd 10fed Hydref 2002 - 6fed Tachwed 2002

Eitem er gwybodaeth

Dyma restr o geisiadau lle gwnaed y penderfyniad eisoes o dan bwerau dirprwyedig. Os ydych yn dymuno trafod y cais/penderfyniad, cysylltwch â'r Swyddog Achos os gwelwch yn dda.

MATH O BENDERFYNIAD

CANIATAU	**caniatáu caniatâd cynllunio**
CYMERADWYO	**cymeradwyo materion neu amod a neilltuwyd**
CYDSYNIO	**rhoi caniatâd adeilad rhestredig, ardal gadwraeth neu gydsynio i hysbyseb**
DIM GWRTHWYNEBIAD	**dim gwrthwynebiad i waith ar goeden/coed mewn ardal gadwraeth**
PENDERFYNU	**penderfynu nad oes angen cymeradwyaeth o flaen llaw neu ei fod yn cael ei roi pan benderfynir ar y cais (gweithiau telecom ac amaethyddol penodol)**
DAT. A GANIATEIR	**canfyddwyd fod y cynnig yn ddatblygiad a ganiateir ar ôl derbyn y cais**
TYNNU YN ÔL	**y cais wedi'i dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd**
GWRTHOD	**gwrthod pob math o gais**

COPIAU AR GAEL GAN Y PENNAETH GWASANAETHAU CYNLLUNIO