

Andrew Farrow

Prif Swyddog (Cynllunio, yr Amgylchedd
a'r Economi)
Chief Officer (Planning, Environment &
Economy)



Yr Arolygwyr Cynllunio
Archwiliad Cyhoeddus CDLI Sir y Fflint

Dros e-bost trwy Swyddog y Rhaglen

Your Ref/Eich Cyf

Our Ref/Ein Cyf AR/LDP/EiP

Date/Dyddiad 10 Mai 2021

Ask for/Gofynner am Andy Roberts

Direct Dial/Rhif Union 01352 703211

Fax/Ffacs

E-mail/e-bost Andy.roberts@flintshire.gov.uk

Annwyl Arolygwyr**Ynglŷn â'r: Cyflwyniadau Ychwanegol gan NJL Consulting (OP001 ac OP002)**

Rwy'n cyfeirio at y cyflwyniadau ychwanegol gan NJL Consulting (OP001 ac OP002) mewn ymateb i Ddatganiad Sefyllfa Porth y Gogledd gan y Cyngor (FCC007).

Yn sgil cynnwys cyflwyniadau NJL, roeddwn yn credu ei bod yn briodol ysgrifennu atoch chi i egluro, gan fod y Cyngor yn pryderu bod dogfennau OP001 ac OP002 yn cyflwyno sefyllfa'r Cyngor yn anghywir mewn perthynas â'r cyfraddau cyflawni disgwyliedig ar safle strategol Porth y Gogledd.

Mae dogfennau OP001 ac OP002 yn nodi (paragraff 2) *'It is noted that the Position Statement projects a further increase in housing delivery on the Northern Gateway strategic allocation, with build out rates forecasted in excess of 180 dwellings per annum between 2022/23 to 2025/26'*. **Er mwyn eglurder, mae'r Cyngor yn dymuno datgan yn glir nad yw hyn yn gywir.**

Fel y cytunwyd yn Sesiwn Gwrandawriad Mater 3, paratowyd Datganiad Sefyllfa FCC007 gan y Cyngor i ddim ond crynhoi'r sefyllfa bresennol o ran datblygiad parhaus y safle ac i ddangos sut roedd y cyfraddau cyflawni a oedd yn cael ei cynnig gan y Cyngor yn y Taflwybr Safleoedd wedi'u Dyrannu (Atodiad 3A o Bapur Cefndir 10A (BP10A)) (FCC002), yn cymharu â'r cyfraddau a gyflwynwyd i'r Archwiliad gan y partion eraill a oedd ynghlwm yn uniongyrchol â datblygu'r safle.

Mae'r Cyngor yn dymuno pwysleisio nad yw Datganiad Sefyllfa FCC007 felly yn cynnwys unrhyw wybodaeth newydd sydd heb ei chyflwyno eisoes i'r Archwiliad (ac wedi'i thrafod yn Sesiwn Gwrandawriad Mater 3). Yn benodol, mae'r cyfraddau cyflawni sydd yn Nhabl 1 yn FCC007 yn seiliedig ar wybodaeth a ddarparwyd yn

County Hall, Mold. CH7 6NB

www.flintshire.gov.uk

Neuadd y Sir, Yr Wyddgrug. CH7 6NB

www.siryfflint.gov.uk

We welcome correspondence in Welsh. We will respond to correspondence received in Welsh without delay.

Rydym yn croesawu gohebiaeth Gymraeg. Ymatebwn yn ddi-oes i ohebiaeth a dderbynnir drwy gyfrwng y Gymraeg.



Natganiadau M3.04 (wedi'u cyflwyno i'r Archwiliad gan Spawforths) ac M3.16A (wedi'u cyflwyno i'r Archwiliad gan Anwyl), ac ar gyfraddau cwblhau gwirioneddol a ddarparwyd gan y datblygwyr sydd eisoes ar y safle.

Felly, **nid yw'r ffigyrau yn Nhabl 1 yn rhai wedi'u cynnig gan y Cyngor** ac mae Tabl 2 yn FCC007 yn cymharu cyfraddau cyflawni Tabl 1 â'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn nhaflywbr y Cyngor yn FCC002, ac mae'n dangos bod cyfraddau cyflawni disgwylidig y Cyngor ar y cyfan yn is na'r rhai sydd wedi'u darparu gan ddatblygwyr y safle. **Eto, er mwyn eglurder, mae'r Cyngor yn dymuno datgan yn glir nad yw'n cynnig bod unrhyw newidiadau'n cael eu gwneud i'r cyfraddau cyflawni sydd yn y taflwybr yn BP10A (FCC002).**

Mae'r Cyngor yn cydnabod bod y taflwybr yn BP10A (sy'n seiliedig ar y dyddiad sylfaenol 1/2/20) yn cynnwys ffigyrau wedi'u diweddarau ar gyfer Porth y Gogledd a safleoedd eraill, o gymharu â'r taflwybr yn BP10, sydd â dyddiad sylfaenol 1/4/2018. Cydnabyddir diweddarau taflwybrau yn ystod proses paratoi'r Cynllun a chyn mabwysiadu'r Cynllun ym mharagraff 5.74 o 3^{ydd} Argraffiad y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu.

Mae'r Cyngor hefyd yn nodi bod dogfennau OP001 ac OP002 yn cynnwys gwybodaeth ynglŷn â pherchnogaeth safle, yn seiliedig ar chwiliadau a wnaeth NJL ar y gofrestrfa tir, lle mae'n debyg eu bod nhw a'r sylwadau ychwanegol yn mynd y tu hwnt i wirio cywirdeb ffeithiol y dystiolaeth gryno ar gyfer yr Archwiliad Cyhoeddus a gyflwynwyd eisoes. Gan fod hon yn wybodaeth newydd a oedd heb ei darparu i'r Archwiliad yn flaenorol, mae'r Cyngor yn dymuno manteisio ar y cyfle hwn i ymateb yn fras i un pwynt perthnasol. Fel ymateb, ni fyddai gan y Cyngor broblem â'r ffaith nad yw nifer o ddatblygwyr efallai yn berchen ar y darnau o dir y byddant yn eu datblygu ac mae, wrth gwrs, yn arferol i ddatblygwyr gwblhau'r broses brynu ar ôl cael caniatâd cynllunio manwl neu lawn, rhag iddynt fod yn agored i golled ariannol.

Hyderaf fod hyn uchod o gymorth ac yn helpu i egluro sefyllfa Porth y Gogledd.

Yn ddiffuant,



Andy Roberts
Rheolwr Gwasanaeth Strategaeth