Arolygydd/Inspector: Siân Worden: BA DipLH MCD MRTPI
Arolygydd Cynorthwyol/Assistant Inspector: Claire MacFarlane BSc (Hons) MSc MRTPI
Swyddog Rhaglen/Programme Officer: Kerry Trueman

Mr A Roberts
Cyngor Sir y Fflint
Cynllunio, yr Amgylchedd a'r Economi
Tŷ Dewi Sant
Parc Dewi Sant
Ewlo
Sir y Fflint
CH5 3FF

18 Ionawr 2022

Annwyl Mr Roberts

CDLl Sir y Fflint a Ffosffadau – camau nesaf

Diolch i chi am eich ymateb amserol i ganfyddiadau'r ôl-wrandawiad mewn perthynas â ffosffadau.

Rydym ni wedi ystyried eich llythyr yn ofalus iawn ac, ar y cyfan, yn deall eich pwyntiau. Fodd bynnag rydym ni'n llai optimistaidd na chi bod absenoldeb profiadau a thystiolaeth o fesurau lleihau ffosfforws yn golygu bod y sefyllfa yn niwtral. Rydym ni'n dal yn credu bod y mesurau lleihau ffosfforws a ddisgrifir yn y strategaeth lleihau ffosfforws yn debygol o fod mor gostus nes y byddant o leiaf yn achosi oedi sylweddol wrth ddarparu tai ar y pedwar safle sydd wedi'u heffeithio.

Wedi dweud hyn, mae'ch atebion i'n cwestiynau wedi rhoi sicrwydd gwerthfawr i ni ar raddfa'r broblem. Felly rydym ni'n hyderus na fydd niferoedd mawr o unedau ymrwymedig ac unedau ar hap, sydd wedi'u cynnwys yng nghyfrif tai'r CDLl, yn cael eu rhwystro gan y cyfyngiad ffosfforws. Y senario achos gwaethaf fyddai methu â chodi 550 o unedau ar bedwar safle wedi'i ddyrannu yn ystod cyfnod y cynllun. Byddai hynny'n lleihau'r lwfans hyblygrwydd presennol o 13.2% i 5.2%.

Mae yna bosibilrwydd go iawn o wella'r ddarpariaeth achos gwaethaf, fel cynnwys darpariaeth yr unedau ym Mhorth y Gogledd yng nghyfnod y cynllun. Rydych chi'n cyfrifo y byddai hynny ac addasiadau eraill yn rhoi lwfans hyblygrwydd o 7.5%. Er bod hynny'n is na'r ganran y byddem fel rheol yn ei chefnogi, dan yr amgylchiadau annisgwyl ac anodd hyn, byddai cael unrhyw lwfans hyblygrwydd yn fanteisiol.

Yn ein barn ni fyddai hynny'n cyd-fynd â'r cyngor a roddir yn Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (paragraff 5.59), sef y bydd pob ACLl yn penderfynu ar lefel yr hyblygrwydd ar sail materion lleol; gallai'r man cychwyn ar gyfer ystyriaethau o'r fath fod yn hyblygrwydd o 10% gyda thystiolaeth gadarn ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rydym ni hefyd yn nodi o'ch sylw bod y CDLl yn ei bumed flwyddyn, a bod y cyflenwad tai yn ystod y blynyddoedd hynny wedi bod yn uwch na'r gofyniad.

Yn ogystal, fel y nodwch yn eich llythyr, mae yna ffactorau eraill sy'n debygol o leddfu'r gofynion lleihau ffosfforws, yn cynnwys y lwfans wrth gefn o 2.5% ar gyfer costau annormal sydd wedi'i gynnwys yn astudiaeth ddichonolrwydd y CDLl; darparu gwlyptir; a datblygwyr yn ariannu mesurau lleihau.

At ei gilydd, rydym ni'n fodlon, er gwaethaf yr ansicrwydd yn sgil yr angen i leihau ffosfforws, bod gennym ni ddigon o wybodaeth i benderfynu a yw'r ddarpariaeth o ran tai a'r mesurau a gynigir gan Sir y Fflint yn debygol o fod yn ddigonol i sicrhau bod gofynion tai'r CDLl yn cael eu bodloni yn ystod cyfnod y cynllun.

Fe ddylech chi rŵan fwrw ymlaen â'ch ymgynghoriad ynghylch y NMCau. Rydym ni'n awgrymu eich bod chi'n newid y rhain yn unol â pharagraff 28 eich llythyr diweddar atom (gan Andy Roberts, 17.12.2021) er mwyn adlewyrchu'r sefyllfa ddiweddaraf.

Yn ddiffuant

Siân Worden a *Claire MacFarlane*

Arolygwyr