LDP-EBD-BP10

Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint i'w Archwilio gan y Cyhoedd 2015 - 2030

Papur Cefndir 10
Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

Medi 2019

CYNGOR Sir y Fflint Flintshire COUNTY COUNCIL

Cynnwys

1.0 Cyflwyniad 2

1.1 Diben y Ddogfen …… ……2

1.2 Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Thystiolaeth Berthnasol.....3

2.0 Gofynion a Darpariaeth Tai y CDL.....5

2.1 Lwfans hyblygrwydd 5

2.2 Cydrannau'r Cyflenwad tir ar gyfer Tai 6

2.3 Safleoedd wedi'u cwblhau.....8

2.4 Ymrwymiadau……. 8

2.5 Lwfansau Safleoedd ar hap…….....9

2.6 Dyraniadau Tai yn y Cynllun.....11

2.7 Crynodeb o'r Cydrannau Cyflenwad tir ar gyfer Tai.....16

3.0 Darparu'r Cyflenwad Tai …….....17

3.1 Taflwybr y Cyflenwad Tai 17

4.0 Casgliadau 18

Atodiad 1 Rhestr o Safleoedd wedi'u hymrwymo 20

Atodiad 2 Taflwybr Safleoedd (wedi'u hymrwymo)…….....23

Atodiad 3 Taflwybr Dyraniadau …….....26

Atodiad 4 Taflwybr Cyflenwad Tai…….....27

Atodiad 5 Graff Taflwybr Tai …….....29

1.0 Cyflwyniad

1.0.1 Mae Cyngor Sir y Fflint yn paratoi Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) newydd a fydd yn llywio datblygiadau yn y Sir yn y cyfnod hyd at 2030. Bydd y CDLl yn cynnwys dyraniadau newydd ar gyfer tai a chyflogaeth, ac ar yr un pryd bydd yn ceisio gwella ardaloedd eraill a'u gwarchod rhag datblygiad. Ar ôl iddo gael ei fabwysiadu'n ffurfiol, bydd y CDLl yn gosod sail ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio unigol yn y Sir.

1.0.2 Mae'r papur cefndir hwn yn un o nifer o bapurau a luniwyd i gefnogi'r CDLl i'w archwilio gan y cyhoedd ac mae'n rhoi manylion a chyd-destun ychwanegol mewn perthynas â'r Cyflenwad Tir a'r gallu i'w ddarparu. Mae'n cyfiawnhau'r dull a ddewiswyd ar gyfer cyflenwi a darparu ac mae'n dangos ei fod yn effeithiol ac yn gyson â pholisi cenedlaethol. Lluniwyd papurau unigol ar bynciau cysylltiedig, gan gynnwys rhagamcanion poblogaeth a'r ffigur gofynion tai, y ddarpariaeth Tai Fforddiadwy, Hyfywedd, a'r Ddarpariaeth Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr. Lluniwyd papur ychwanegol yn cynnwys Astudiaeth Gapasiti ar gyfer Sir y Fflint hefyd ac mae hwn ar gael i gefnogi'r CDLl i'w archwilio gan y cyhoedd. Gellir darllen pob papur cefndir ar ei ben ei hun neu ar y cyd â phapurau cefndir eraill.

1.1 Diben y Ddogfen

1.1.1 Mae'r gallu i ddarparu tir ar gyfer tai yn elfen allweddol o'r CDLl. Er mwyn sicrhau bod modd datblygu'r safleoedd tai wedi'u dyrannu yn y CDLl a'u bod yn gallu cyfrannu at gyflawni Strategaeth y CDLl, mae'r safleoedd wedi cael eu hasesu i bennu pa mor 'addas' ydynt, ac a oes modd eu 'darparu' dros gyfnod y Cynllun. Wrth lunio'r CDLl, mae'r Cyngor wedi ystyried llawer iawn o safleoedd, gan gynnwys Safleoedd Capasiti Dinesig, Safleoedd Swyddogion, Safleoedd Ymgeisiol a gyflwynwyd ar ddechrau'r broses o lunio'r cynllun a Safleoedd Amgen a gyflwynwyd ar y cam Strategaeth a Ffefrir. Ymgynghorwyd â thirfeddianwyr, asiantiaid a datblygwyr ynglŷn â'r holl ddyraniadau newydd ac mae'r Cyngor yn hyderus bod modd eu darparu o fewn amserlen y CDLl.

1.1.2 Prif ddiben y papur cefndir hwn felly yw:

- Egluro Gofynion Tai y CDLl a'r Ddarpariaeth gyffredinol fel y'u nodwyd ym mholisi STR1 y CDLl i'w archwilio gan y cyhoedd;
- Nodi, esbonio a chyfiawnhau cydrannau o'r Cyflenwad Tir ar gyfer Tai a dangos bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd neu bydd ar gael dros oes y cynllun i ddiwallu'r gofynion tai a sicrhau bod cyflenwad tir 5

mlynedd yn cael ei ddarparu pan gaiff y CDLl ei fabwysiadu a thrwy gydol cyfnod y CDLl;

- Cynnig sylwadau ar y dyraniadau tai a nodwyd yn y Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd;
- Darparu taflwybr tai sy'n dangos yn glir y camau ac amseriad y gwaith o ddarparu safleoedd tai dros gyfnod y Cynllun.

1.2 Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Thystiolaeth Berthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 10, Tachwedd 2018)

1.2.1 Mae PCC yn cydnabod mai cynlluniau Datblygu cyfredol yw sylfaen y system Gynllunio a'u bod yn gosod y cyd-destun ar gyfer penderfyniadau rhesymol a chyson. Mae Paragraff 4.2 yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio ddeall pob agwedd ar y farchnad dai, gan gynnwys, y gofyn am dai, y cyflenwad a'r tai a ddarperir.

1.2.2 Mae Paragraff 4.22 yn ei gwneud yn ofynnol i'r system gynllunio '*nodi cyflenwad o dir i helpu i fodloni'r gofyniad tai a diwallu anghenion gwahanol gymunedau ledled pob deiliadaeth'.* Mae'n rhaid sicrhau bod modd darparu'r cyflenwad o dir i ddiwallu'r gofyniad. I gyflawni hyn, mae PCC yn ei gwneud yn ofynnol i gynlluniau datblygu gynnwys cyflenwad o dir sy'n darparu'r ffigur gofynion tir a nodwyd ac sy'n gwneud lwfans hyblygrwydd ychwanegol sy'n briodol yn lleol ar gyfer safleoedd nad ydynt yn dod i'r amlwg yn ystod cyfnod y Cynllun.

1.2.3 Un o ofynion polisi cynllunio cenedlaethol, fel y nodir ym mharagraff 4.2.15 PCC, yw bod awdurdodau cynllunio lleol yn sicrhau bod cyflenwad tir 5 mlynedd ar gael ar gyfer tai. Mae'n rhaid i'r safleoedd sydd wedi'u cynnwys yn y cyflenwad tir hwn fod yn rhydd, neu'n hawdd eu rhyddhau, rhag cyfyngiadau cynllunio, cyfyngiadau ffisegol a chyfyngiadau perchenogaeth a bod yn ymarferol yn economaidd ar gyfer eu datblygu.

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2015)

1.2.4 Mae'r gofyniad i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir y gellir ei ddatblygu'n hawdd, fel y nodir ym mharagraff 2.1 TAN 1, yn un o ofynion allweddol polisi cynllunio Llywodraeth Cymru. Fel rhan o broses y CDLl mae'n rhaid darparu digon o dir i ganiatáu adeiladu tai newydd a fydd yn sicrhau bod modd cynnal cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tai.

1.2.5 Mae paragraff 2.3 TAN 1 yn pwysleisio bod yn rhaid i'r tir sydd ar gael ar gyfer tai ganolbwyntio'n gadarn ar ddiwallu'r anghenion tai, sy'n gofyn am Gynllun Datblygu Lleol mabwysiedig.

1.2.6 Mae paragraff 3.2 yn nodi bod edrych ar y tir sydd ar gael ar gyfer tai, a'r angen i ddangos bod y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn ddigonol am 5 mlynedd, yn rhan allweddol o broses archwilio'r CDLl. Rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ddangos bod y cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai yn ddigon ar gyfer pum mlynedd ar adeg mabwysiadu'r cynllun a gellir defnyddio'r cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai diweddaraf fel darn pwysig o dystiolaeth. Er nad oes gan Sir y Fflint gyd-astudiaeth ddiweddar wedi'i chymeradwyo, mae'r cyflenwad tai wedi cael ei fonitro yn flynyddol er mwyn bod yn sail i'r CDLl ac mae'r Adroddiad Monitro diweddaraf (dyddiad sail 1af Ebrill 2018) ar gael ar Borth Ymgynghori'r CDLl. Er nad yw'n gyd-astudiaeth argaeledd tir ar gyfer tai ffurfiol, mae'r Adroddiad wedi dilyn y broses gyd-astudiaethau cyn belled ag y bo modd, gan gynnwys ymgynghori gyda datblygwyr a'r Ffederasiwn Adeiladwyr Tai.

Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Rhifyn 3: Ymgynghoriad Drafft (Mehefin 2019)

1.2.7 Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn ddogfen gyfeiriol ar gyfer ymarferwyr sy'n gysylltiedig â'r gwaith o baratoi a gweithredu Cynlluniau Datblygu Lleol. Mae'n cynnwys canllawiau ymarferol ar baratoi ac adolygu CDLlau, ac mae'n nodi fod yn rhaid iddynt fod yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn i sicrhau eu bod yn effeithiol a bod modd eu cyflawni.

1.2.8 Cyhoeddwyd Rhifyn 2 o lawlyfr y CDLl yn 2015 ond mae'n cael ei ddiweddaru ar hyn o bryd i ystyried newidiadau arwyddocaol yn neddfwriaeth a pholisïau cynllunio (gan gynnwys cyhoeddi Polisi Cynllunio Cymru 10) ers y dyddiad hwnnw. Cyhoeddwyd drafft o Rifyn 3 o'r Llawlyfr ar gyfer ymgynghori ym mis Mehefin 2019 ac er y bydd rhai newidiadau iddo yn dilyn ymgynghori a chyn cyhoeddi'r fersiwn derfynol, cyfeirir at y drafft yn y ddogfen hon fel y canllaw diweddaraf sydd ar gael.

Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (Ymgynghoriad drafft)

1.2.9 Cyhoeddwyd Drafft o'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol ar gyfer ymgynghoriad ar 7 Awst 2019. Mae'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol yn Gynllun Datblygu Gofodol newydd sy'n gosod y cyfeiriad ar gyfer datblygu yng Nghymru yn y dyfodol a Strategaeth arfaethedig ar gyfer mynd i'r afael â blaenoriaethau Cenedlaethol Allweddol drwy'r system gynllunio. Yng Nghymru, mae'n ofynnol i Gynlluniau Datblygu Lleol gyd-fynd â'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol.

1.2.10 Mae'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol yn amcangyfrif, ar sail rhagamcanion Llywodraeth Cymru, y bydd angen tua 19,400 o dai newydd yn Rhanbarth Gogledd Cymru hyd at 2038 gyda Strategaeth Ofodol y Cynllun yn canolbwyntio'r twf ar goridor Wrecsam-Glannau Dyfrdwy.

Astudiaeth Capasiti Trefol Sir y Fflint: Arcadis (Mehefin 2019)

1.2.11 Mae Astudiaeth Capasiti Trefol Sir y Fflint yn rhoi gwybodaeth am gapasiti anheddu yr aneddiadau haen uchaf yn Sir y Fflint ac mae'n darparu tystiolaeth i gefnogi lefelau tebygol o ddatblygu yn y dyfodol o safleoedd ar hap.

2.0 Gofynion a Darpariaeth Tai y CDLl

2.0.1 Fel y nodwyd ym Mholisi STR 1, sefydlwyd mai gofyniad tai Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint yw 6,950 o unedau. Mae'r gofyniad hwn yn deillio o'r opsiwn twf a arweinir gan gyflogaeth a ddewiswyd gan y Cyngor ar ôl ystyried nifer o opsiynau twf a nodwyd yn ymgynghoriad Opsiynau Strategol y Cyngor a gynhaliwyd ar ddiwedd 2016. Aseswyd a defnyddiwyd adborth yr ymgynghoriad hwn i ddewis y opsiwn a ffefrir, fel y nodwyd yn Strategaeth a Ffefrir y Cyngor a gyhoeddwyd ym mis Tachwedd 2017.

2.0.2 Mae'r Papur Cefndir 'Rhagamcanion Poblogaeth ac Aelwydydd', a oedd yn rhan o'r ymgyghoriad Opsiynau Strategol, ar gael ac mae'n esbonio'r rhagamcanion yn fwy manwl. At hyn, mae papur cefndir arall ar gael fel rhan o ddogfennaeth y Strategaeth a Ffefrir sy'n crynhoi ac esbonio sut cafodd yr opsiynau twf a gofodol eu canfod a'u hasesu, er mwyn cyrraedd yr opsiwn twf a gofodol a ffefrir.

2.1 Lwfans Hyblygrwydd

2.1.1 Rydym yn cydnabod bod cymhlethdodau'r broses gynllunio yn arwain at rywfaint o ansicrwydd ac o ganlyniad mae'n bosibl na fydd pob un o'r safleoedd tai yn cael eu darparu yn ôl yr amserlenni a ragwelir. Felly, ychwanegwyd lwfans hyblygrwydd o 1,000 uned at y gofynion tai fel darpariaeth wrth gefn a fydd yn galluogi'r cynllun i ymateb i heriau economaidd neu unrhyw amgylchiadau lleol na chafodd eu rhagweld.

2.1.2 Mae'r lwfans hyblygrwydd hwn o 1,000 uned yn cyfateb i bron 14.4% o ffigur gofynion tai y CDLl sef 6,950 neu 15.9% o ffigwr y gofyniad gweddilliol o 5,259 (6,950 tynnu tai a gwblhawyd dros gyfnod o 3 blynedd rhwng 2015 a 2018 o 1,691 uned). Yn gyffredinol, ystyriwyd bod lwfans o tua 10% yn

rhesymol i ddarparu'r lefel angenrheidiol o hyblygrwydd mewn CDLl, a chyfeirir at y ffigur hwn ym mharagraff 5.59 y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Rhifyn 3, Ymgynghoriad Drafft (Mehefin 2019) fel y man cychwyn ar gyfer ystyried mater lwfans hyblygrwydd.

2.1.3 Fodd bynnag, mae lwfansau hyblygrwydd uwch ac is wedi'u defnyddio ar gyfer CDLlau, yn dibynnu ar amgylchiadau lleol. Er enghraifft, defnyddiwyd ffigur o 5.5% yn y CDLl a Fabwysiadwyd gan Awdurdod cyfagos Sir Ddinbych, ac roedd y CDLlau a Fabwysiadwyd gan Awdurdodau Conwy, Gwynedd ac Ynys Môn yng Ngogledd Cymru yn cynnwys lwfansau hyblygrwydd o 10%. Mae CDLl a gyflwynwyd gan Wrecsam hefyd yn cynnwys lwfans hyblygrwydd o 10%.

2.1.4 Mae'r lwfans hyblygrwydd o 14.4% a gynigiwyd yng CDLl Sir y Fflint archwilio gan y cyhoedd yn uwch felly na'r hyn a ddefnyddir gan awdurdodau cyfagos a hefyd ychydig yn uwch na'r 13.8% a ddefnyddiwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol a Fabwysiadwyd gan Sir y Fflint. Fodd bynnag, mae'r Cyngor yn ystyried bod y lefel hwn o ddarpariaeth wrth gefn yn rhesymol ac yn gyfiawn ar gyfer yr amgylchiadau lleol. O'r 41 o safleoedd a ddyrannwyd o Bolisi HSG1 yn CDU Sir y Fflint nid yw 13 safle, rhai bach a chanolig eu maint yn bennaf, wedi cael eu cyflwyno ar gyfer datblygu, er dylid cydnabod i'r CDU gael ei fabwysiadu yn ystod cyfnod o ansicrwydd economaidd pan gwelwyd gostyngiad sylweddol yn genedlaethol o ran adeiladu tai.

2.1.5 Dau yn unig o'r dyraniadau mawr heb eu datblygu o dan Bolisi CDU HSG 1 sydd wedi'u cyflwyno ar gyfer y CDLl (Well Street Bwcle a Highmere Drive, Cei Connah) er bod y dyraniad CDU ar dir gerllaw Fairoaks Drive, Cei Connah bellach wedi'i rannu yn ddau safle, mae gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar un ohonynt ac mae'r gweddill yn ddyraniad. Mae'r Cyngor yn hyderus, yn dilyn gwybodaeth a gafwyd gan ddatblygwyr a thirfeddianwyr, bod modd darparu'r safleoedd hyn, ynghyd â'r dyraniadau newydd, o fewn cyfnod y Cynllun. Eto i gyd, ym marn y Cyngor, mae'r lwfans hyblygrwydd a gynigiwyd yn ddigonol ar gyfer amgylchiadau nad oes modd eu rhagweld a all atal y safleoedd dyranedig rhag cael eu datblygu cyn i gyfnod y Cynllun ddod i ben.

2.2 Cydrannau'r Cyflenwad Tir ar gyfer Tai.

2.2.1 Bydd y gofynion tai yn cael eu bodloni yn ymarferol drwy amrywiaeth o ffynonellau. Mae'r rhain yn cynnwys tai sydd wedi'u cwblhau, ymrwymiadau (caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer tai) y gellir eu darparu mewn gwirionedd, dyraniadau tai newydd yn y Cynllun, a lwfansau realistig ar

gyfer safleoedd ar hap (safleoedd bach a mawr heb eu nodi a gyflwynir yn ystod cyfnod y Cynllun).

2.2.2 O'r holl ddyraniadau newydd, mae Polisi STR3 yn nodi dau ddyraniad defnydd cymysg strategol allweddol presennol a bydd y gweddill ar gyfer dyraniadau tai bach i ganolig eu maint. Bydd y cymysgedd hwn o ddarpariaeth, a'r diffyg gorddibyniaeth ar safleoedd strategol newydd, ynghyd â thystiolaeth gefnogol gan ddatblygwyr yn ymwneud â hyfywedd a'r gallu i ddarparu'r safleoedd, yn golygu bod modd sicrhau a chynnal cyflenwad 5 mlynedd. I gefnogi'r Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd mae'r Papur Cefndir hwn yn cynnwys taflwybr tai sy'n nodi sut a phryd y rhagwelir bydd tai yn cael eu darparu yn ystod cyfnod y Cynllun.

2.2.3 Mae'r Daflen Fantolen Tai dros y dudalen yn dangos sut mae ffigur gofynion tai y Cynllun yn cael ei ddiwallu drwy gymysgedd o dai a gwblhawyd hyd yma, ymrwymiadau, lwfansau ar gyfer safleoedd bach a safleoedd ar hap, dyraniadau strategol a dyraniadau tai eraill. Mae hefyd yn dangos y gorgyflenwad o 1,000 o unedau sydd, fel yr esboniwyd yn Adran 2.1 uchod, yn cyfateb i 14.4% o'r gofynion tai neu 15.9% o'r gofynion diwygiedig ar ôl ystyried tai a gwblhawyd dros dair blynedd gyntaf cyfnod y Cynllun.

Tabl 1 : Taflen Fantolen Tai (ar 1/4/18)

Elfen	Nifer	Nodiadau
GOFYNION	**6,950**	
Wedi tynnu safleoedd a gwblhawyd 15-16	662	Yn cynnwys safleoedd mawr a bach a gwblhawyd
Wedi tynnu safleoedd a gwblhawyd 16-17	421	Yn cynnwys safleoedd mawr a bach a gwblhawyd.
Wedi tynnu safleoedd a gwblhawyd 17-18	608	Yn cynnwys safleoedd mawr a bach a gwblhawyd.
Gofynion Diwygiedig:	**5,259**	
Wedi tynnu'r safleoedd ymrwymedig	1,771	Mae hyn yn adlewyrchu adolygiad o safleoedd mawr lle mae safleoedd gyda chaniatâd cynllunio yn unig ar 01/04/1 yr ystyrir bod modd eu cyflawni'n realistig Wedi tynnu ymrwymiadau datblygu 1,771. Nid yw'r ffigyrau yn cynnwys yr 1,325 o unedau a ganiatawyd yn Northern Gateway, na safleoedd yn Well Street, Bwcle a Highmere Drive a Broad Oak Holding, Cei Connah gan fod y rhain wedi'u cynnwys yn y ffigyrau safleoedd strategol a dyraniadau. Mae ymrwymiadau tai wedi'u cynnwys yn Atodiad 1 ac wedi'u dangos ar y map cynigion.

Gofynion wedi'u diwygio	**3,488**	
Wedi tynnu lwfans safleoedd llai 720 (<10 uned) 60 y flwyddyn	720	Mae'r lwfans safleoedd bach yn cynrychioli lwfans ceidwadol ond realistig o 60 uned y flwyddyn (yn unol â'r CDU) dros gyfnod y Cynllun sy'n weddill.
Wedi tynnu'r lwfans Safleoedd ar hap (>10 uned) 50 y flwyddyn	600	Mae'r lwfans safleoedd ar hap (safleoedd mawr) yn cynrychioli lwfans ceidwadol ond realistig sy'n cyfateb i 50 o unedau bob blwyddyn (yn unol â'r CDU) dros gyfnod y Cynllun sy'n weddill.
Gofynion sy'n weddill	**2,168**	
Wedi tynnu Dyraniadau Strategol y CDLl	1,294	Yn cynnwys 1,325 o unedau Northern Gatetway a 300 o unedau Warren Hall. Fodd bynnag ni chafodd 333 o unedau Northern Gateway eu cyfrif oherwydd efallai byddant yn cael eu darparu tu hwnt i ddyddiad olaf y Cynllun – 131 o unedau ar Praxis a 200 o unedau ar Pochin.
Gofyniad dyraniadau newydd	874	
Dyraniadau'r CDLl	1,874	Gweler polisi CDLl HN1
Gor-ddyraniad / hyblygrwydd	1,000	Mae hyn yn cyfateb i lwfans hyblygrwydd o 14.4% yn seiliedig ar ofynion tai cyffredinol o 6,950 neu 15.9% yn seiliedig ar y gofynion diwygiedig o 5,259.

2.2.4 Mae cyfraniadau pob un o'r gwahanol ffynonellau y cyfeiriwyd atynt ym mharagraff 2.2.1 wedi'u nodi mewn manylder yn Adrannau 2.3 – 2.6 sy'n dilyn.

2.3 Safleoedd wedi'u Cwblhau

2.3.1 Mae'r wybodaeth am y cyflenwad tai ar y fantolen tai flaenorol yn seiliedig ar wybodaeth ar 1 Ebrill 2018. Mae hyn yn golygu bod modd defnyddio gwybodaeth o'r Adroddiad Monitro Tir ar gyfer Tai a gyhoeddwyd ddiwethaf fel sail ar gyfer cyfrifio'r cyflenwad.

2.3.2 Daw elfen o'r cyflenwad felly o safleoedd sydd wedi cael eu cwblhau ers 1 Ebrill 2015, dyddiad sail y Cynllun, ar safleoedd mawr 10 uned neu fwy, a safleoedd llai o dan 10 uned. Cafodd cyfanswm o 1691 o unedau eu cwblhau dros y cyfnod tair blynedd hwn fel y dangosir yn y fantolen tai, gan adael gofynion diwygiedig, a gaiff eu diwallu gan ymrwymiadau sy'n bodoli'n barod, dyraniadau newydd, a lwfans ar gyfer cyfraniadau gan safleoedd ar hap, o 5,259 o unedau.

2.4 Ymrwymiadau

2.4.1 Safleoedd tai ymrwymedig yw safleoedd a oedd, ar 1 Ebrill 2018, wedi derbyn caniatâd cynllunio dilys a lle'r oedd datblygiad un ai wedi dechrau neu heb ddechrau eto. Mae'r ffigur o 1,771 a gafodd ei gynnwys yn y Fantolen Tai ar gyfer ymrwymiadau yn ymwneud â safleoedd o 10 neu fwy o unedau yn unig ac er mwyn hwylustod, mae'r safleoedd wedi'u rhestru yn Atodiad 1 yr Adroddiad hwn. Mae'r safleoedd hefyd wedi'u cynnwys yn Nhaflwybr Tai'r safleoedd wedi'u hymrwymo, sef Atodiad 2 yr Adroddiad hwn, sy'n cynnwys manylion capasiti pob safle ymrwymedig a sut rhagwelir bydd pob un o'r safleoedd hyn yn cael eu darparu dros gyfnod y Cynllun. Mae'r wybodaeth yn Atodiad 2 yn seiliedig ar gyflenwad a gwybodaeth am ddarparu'r safleoedd mawr sydd wedi'u cynnwys yn Adroddiad Monitro Tir ar gyfer Tai Sir y Fflint a gyhoeddwyd yn 2018, sydd ar gael fel papur ar wahân.

2.4.2 Lle mae gwybodaeth ychwanegol wedi dod ar gael ers cyhoeddi Adroddiad Monitro Tir ar gyfer Tai 2018 (fel rhan o'r gwaith parhaus ar yr Astudiaeth Monitro Tir ar gyfer Tai 2019) yn ymwneud ag amseriad cyflenwi safle, mae hyn wedi cael ei ystyried yn Atodiad 2.

2.4.3 Yn ogystal â'r safleoedd ymrwymedig a nodwyd yn Atodiad 1, mae Adroddiad Monitro Tir ar gyfer Tai Sir y Fflint yn nodi 64 o unedau ychwanegol ar safleoedd lle'r oedd penderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar lofnodi Cytundeb cyfreithiol Adran 106. Er nad yw canllawiau TAN 1 yn caniatáu i safleoedd o'r fath gael eu cynnwys yn y cyflenwad 5 mlynedd mewn rhai amgylchiadau, er eglurder, gan nad oedd gan y safleoedd hyn ganiatâd cynllunio ar 1/4/18 maent wedi cael eu cynnwys yng nghyflenwad ymrwymedig y CDLl. O'r herwydd, pan fydd pob cytundeb Adran 106 unigol yn cael ei lofnodi a bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi bydd y safleoedd yn debygol o gael eu cyflwyno a bydd yr unedau yn cyfrannu at y cyflenwad fel rhan o'r lwfans safleoedd ar hap.

2.5 Safleoedd ar hap

2.5.1 Bydd cyfran o'r cyflenwad tai dros gyfnod y cynllun yn dod o safleoedd 'ar hap'. Safleoedd ar hap yw safleoedd nad oedd ganddynt ganiatâd cynllunio ar 1/4/18 ac a ddaw ar gael ar gyfer eu datblygu ond nid ydynt wedi'u dyrannu'n benodol ar gyfer tai yn y CDLl. Byddant yn cynnwys safleoedd ar hap mawr, o 10 uned neu fwy, a safleoedd ar hap llai yn cynnwys llai na 10 uned, ac fel yr esboniwyd uchod maent yn debygol o gynnwys safleoedd Adran 106 lle rhoddwyd caniatâd ar ôl 1/4/18.

.

2.5.2 Gall y safleoedd ar hap hyn neu'r safleoedd heb eu nodi ddod o bob math o ffynonellau, gan gynnwys:

- Is-rannu tai presennol;
- Fflatiau uwchben siopau;
- Trosi adeiladau masnachol;
- Tai gwag yn cael eu defnyddio unwaith yn rhagor;
- Datblygu tir heb ei ddatblygu, tir ac adeiladau gwag a diffaith;
- Safleoedd sy'n cael eu defnyddio at ddefnydd amgen.

2.5.3 Mae tueddiadau'r gorffennol o ran datblygiadau ar hap wedi cael eu beirniadu yn Sir y Fflint a'u defnyddio fel sail ar gyfer asesu cyfraniad posibl safleoedd ar hap i gyflenwad y CDLl dros weddill oes y Cynllun.

2.5.4 Mae'r dadansoddiad hwn o gyfraniadau safleoedd ar hap y gorffennol wedi'i gynnwys yn Adran 4.3 Astudiaeth Capasiti Trefol Sir y Fflint (Mehefin 2019) a gafodd ei gynnal gan Arcadis. Mae Tabl 4.8 yr Astudiaeth yn dangos mai cyfraniad safleoedd ar hap i'r cyflenwad tai dros y 18 mlynedd diwethaf yw cyfartaledd o 236 annedd y flwyddyn, sef 116 y flwyddyn ar safleoedd mawr a 120 y flwyddyn ar safleoedd bach.

2.5.5 Mae Astudiaeth Capasiti Trefol Sir y Fflint hefyd yn archwilio capasiti'r gwahanol ffynonellau i dderbyn datblygiadau ar hap yn y dyfodol. Fel yr esboniwyd yn Adran 4.3 yr Astudiaeth, er y disgwylir y bydd safleoedd ar hap yn parhau i wneud cyfraniad sylweddol at y cyflenwad tir ar gyfer tai, credir ei fod yn afresymol cyflwyno cyfraddau ar gyfer y dyfodol yn seiliedig ar gyfraddau'r gorffennol. O'r herwydd, mabwysiadwyd ymagwedd ofalus gan ostwng cyfraniadau safleoedd ar hap mawr a bach 50%.

2.5.6 O ganlyniad, fel yr esboniwyd ym mharagraff 5.2.2 yr Astudiaeth, y lwfansau safleoedd ar hap a ddefnyddiwyd yn y CDLl yw 600 uned ar gyfer safleoedd mawr (cyfartaledd o 50 y flwyddyn) a 720 uned ar gyfer safleoedd bach (cyfartaledd o 60 y flwyddyn), dros y 12 mlynedd sy'n weddill o gyfnod y Cynllun. Yn ymarferol, mae'n debygol bydd cyfraniad safleoedd ar hap yn llai yn y blynyddoedd cynnar iawn oherwydd byddant yn safleoedd heb ganiatâd cynllunio ar 1/4/18 (er bydd safleoedd Adran 106 yn cael eu cynnwys, fel yr esboniwyd uchod). Mae hyn wedi'i gydnabod yn Nhaflwybr y Cyflenwad Tai yn Atodiad 4.

2.5.7 O ran dosbarthiad gofodol cyfraniad safleoedd ar hap yn y dyfodol, rhagwelir bydd y gwir ddosbarthiad rhwng Haenau o'r Hierarchaeth anheddiad yn ystod 3 blynedd gyntaf cyfnod y Cynllun fel a ganlyn:

Haen 1 - 64.3%
Haen 2 - 17.1%
Haen 3 - 15.4%
Haen 4 - 2.2%
Haen 5 - 1.0%

2.5.8 Mae 3 blynedd yn amser cymharol fyr, ond o edrych ar y cyfnod 2012- 2018 yn y tair haen uchod, lle mae'r rhan fwyaf o'r dosbarthiad ar hap wedi digwydd, mae'r dosbarthiad wedi bod yn debyg iawn gyda 67% o ddatblygiadau ar hap mewn aneddiadau Haen 1, 13% mewn aneddiadau Haen 2 a 15% mewn aneddiadau Haen 3.

2.5.9 Ar sail yr uchod, yn y canrannau a ddefnyddiwyd yn y CDLl i'w archwilio gan y cyhoedd mae dosbarthiad cyfraniad y safleoedd ar hap rhwng yr Haenau fel a ganlyn:

Haen 1 - 65% = 858 annedd
Haen 2 - 16% = 211 annedd
Haen 3 - 16% = 211 annedd
Haen 4 - 2% = 27 annedd
Haen 5 - 1% = 13 annedd

Mae'r ffigyrau hyn wedi'u cynnwys yn Nhabl 3 sy'n dangos dosbarthiad gofodol holl gydrannau'r cyflenwad tir ar gyfer tai.

2.6 Dyraniadau Tai yn y Cynllun

2.6.1 Mae dull gweithredu'r Cynllun wedi cynnwys dyrannu safleoedd digonol i ddarparu amrywiaeth a dewis o opsiynau datblygu hyfyw yn ogystal â sicrhau bod y banc tir sylweddol o safleoedd ymrwymedig yn cael eu cyflwyno. Fel y nodwyd yn y Fantolen Tai, er mwyn sicrhau bod y cyflenwad tir ar gyfer tai yn diwallu'r gofynion ar gyfer cyfnod y cynllun ac yn cynnwys lwfans hyblygrwydd, mae'r CDLl yn dyrannu tir ar gyfer tua 3,168 o unedau preswyl dros gyfnod y Cynllun, y mae 1,294 ohonynt ar ddau ddyraniad Defnydd Cymysg Strategol, sef Warren Hall, Brychdyn, a Norther Gateway, Glannau Dyfrdwy (gweler Polisi STR3).

2.6.2 Roedd safle Warren Hall wedi cael caniatâd cynllunio am nifer o flynyddoedd ar gyfer Parc Busnes ac mae wedi elwa ar fuddsoddiad cyhoeddus sylweddol, gan gynnwys gwelliannau i'r gyffordd. Cyfeirir at y safle hefyd fel un o nifer o safleoedd datblygu rhanbarthol allweddol yng Ngweledigaeth Twf Gogledd Cymru. O ystyried ei leoliad strategol, mae'r safle yn bwysig o ran ei gyfraniad at dwf economaidd y Sir yn y dyfodol, ond mae effeithiau'r dirwasgiad byd-eang wedi cael effaith sylweddol ar gynnydd. Er mwyn gwella hyfywedd y safle a'i allu i gyflawni, cafodd ei ddyrannu yn y CDLl ar gyfer datblygiad defnydd

cymysg yn cynnwys cyflogaeth, tai a chanolfan fasnachol.

2.6.3 Mae safle Northern Gateway yn safle strategol defnydd cymysg gyda chaniatâd cynllunio yng nghanol Parth Menter Glannau Dyfrdwy. Mae cymysgedd a chwantwm y datblygiad wedi newid ers dyrannu'r safle yn y CDU gan fod y safle wedi'i rannu rhwng dau berchennog gwahanol: mae'r ddwy ran yn cael eu hyrwyddo ar wahân ac mae galw'r farchnad wedi newid ers i'r safle gael ei ddyrannu'n wreiddiol. Ystyrir bod angen adnewyddu'r dyraniad fel rhan o'r CDLl er mwyn ailhyrwyddo'r safleoedd, gyda'r nod o feithrin hyder y farchnad yn y cynllun, ar gefn buddsoddiad cyhoeddus sylweddol yn y seilwaith. Ymhellach, mae cais cynllunio yn cynnwys materion a gadwyd yn ôl yn ymwneud â 280 o unedau preswyl ar gam cyntaf y safle wedi cael ei gymeradwyo'n ddiweddar.

2.6.4 Mae prif gynlluniau a gosodiadau cyflenwi unigol ar gyfer Northern Gateway a Warren Hall, sydd ar gael fel dogfennau ategol, yn cynnwys gwybodaeth fanwl am y ddau safle Strategol a'u dull cyflawni.

2.6.5 Mae Tabl 2 dros y dudalen yn rhestru'r holl safleoedd a ddyrannwyd ac mae Tabl 3 yn rhestru'r safleoedd a'r amserlenni a ragwelir ar gyfer eu cyflawni. Nod y dull gweithredu yw dyrannu digon o safleoedd er mwyn gallu darparu ystod o ddewis ac opsiynau datblygu i gyd-fynd â'r cyflenwad presennol o safleoedd sydd wedi'u hymrwymo. Dim ond safleoedd sy'n gallu darparu ar gyfer 10 neu fwy o unedau sydd wedi'u dyrannu, er mwyn sicrhau cysondeb gyda'r ymarferiad Montro Tir ar gyfer Tai a gynhelir gan y Cyngor yn flynyddol, yn unol â chanllawiau TAN 1: Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2015).

2.6.6 Cafodd y safleoedd a ddyrannwyd eu hadnabod drwy gynnal asesiadau manwl fel rhan o'r broses safleoedd Ymgeisiol ac Amgen a'r gwerthusiad cynaliadwyedd, gan ystyried hierarchaeth anheddiad y Cynllun. Roedd hyn yn cynnwys asesiad yn erbyn y drefn chwilio a nodwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10) ar gyfer nodi dyraniadau tai, sicrhau ei fod yn unol â Strategaeth Gofodol y CDLl a'r gallu i'w gyflenwi. Mae manylion y broses asesu wedi'u cynnwys yn y papur Cefndir ar wahân 'Asesiad o Safleoedd Ymgeisiol / Amgen'.

2.6.7 Fel y nodwyd yn Nhabl 2, o'r 13 o safleoedd sydd wedi'u dyrannu, mae gan 5 ganiatâd gynllunio, (er nad ydynt wedi'u cynnwys yn y safleoedd ymrwymedig sydd â chaniatâd cynllunio ar 1/4/18 er mwyn osgoi cyfrif dwywaith). Ymhellach, mae'r caniatâd cynllunio presennol yn Warren Hall yn ymwneud â Pharc Busnes yn hytrach na'r datblygiad defnydd cymysg sydd bellach yn cael ei gynnig. Yn ogystal, cafodd nifer o safleoedd un ai eu dyrannu neu'n cynnig ar gyfer eu dyrannu yn y CDU, ac unwaith yn rhagor dangosir hyn yn Nhabl 2.

Tabl 2 : Dyraniadau Tai

Site	Previous Planning Context	Planning Permission	Capable of early delivery
1. Well St, Buckley	UDP allocation C/F		✓
2. Broad Oak Holding, Connah's Quay	Part UDP allocation C/F	✓	✓
3. Highmere Drive, Connah's Quay	UDP allocation C/F		✓
4. Northop Road, Flint	UDP proposal, 'white land', 2 current applications		
5. Maes Gwern, Mold	UDP empl. allocation, SHARP scheme	✓	✓
6. Land between Mold and Gwernaffield Rd, Mold	Site in Mold Town Plan, Pre-app, improvements		
7. Holywell Rd, Ewloe	Only 'new' site, sustainable location, improvements		
8. Ash Lane, Hawarden	Allocated by UDP Inspector, not adopted		
9. Wrexham Rd, Hope/Caergwrle/Abermorddu/Cefn y Bedd	UDP proposal, Inspector recommended, not adopted		
10. Cae Isa, New Brighton	UDP proposal, 'white land', pre-app/PAC		
11. Chester Rd, Penymynydd	Speculative site, approved on appeal	✓	✓
Northern Gateway, Deeside	Strategic mixed use site	✓	✓
Warren Hall, Broughton	Strategic mixed use site	✓	

2.6.8 Fel y nodwyd ym mharagraff 2.6.5 uchod, mae'r safleoedd wedi'u dyrannu hefyd wedi'u rhestru yn Nhabl 3 trosodd sy'n cynnwys gwybodaeth ar yr amserlenni darparu disgwyliedig. Mae Tabl 3 yn dangos bod y safleoedd wedi'u dyrannu yn 3 haen uchaf hierarchaeth anheddiad y CDLl, yn cynnwys Prif Ganolfannau Gwasanaethu, Canolfannau Gwasanaethu Lleol ac Aneddiadau Cynaliadwy. Fel rhan o'r broses cysylltwyd gyda thirfeddianwyr, datblygwyr ac asiantiaid i holi am wybodaeth ynghylch argaeledd y safleoedd, a oedd unrhyw gyfyngiadau hysbys, a'r amserlenni disgwyliedig a chyfraddau datblygiad petai'r safle yn cael ei ddyrannu. Defnyddiwyd yr wybodaeth hon i lunio'r Taflwybr Dyraniadau yn Atodiad 3.

2.6.9 Felly, yn dilyn proses asesu gadarn mae'r Cyngor o'r farn bod y dyraniadau

yn hyfyw a bod modd eu darparu ac y byddant yn cyfrannu at gyflenwad tai y CDLl o fewn cyfnod y Cynllun, fel y nodwyd yn y taflwybr dyraniadau yn Atodiad 3. Dylid nodi, fel y dangosir yn Nhablau 1 a 3, mai cyfanswm capasiti safle Northern Gateway yw tua 1,325 o unedau, er mai 994 yn unig sydd wedi'u cynnwys yng nghyflenwad y CDLl, fel y dangosir yn Atodiad 3. Felly bydd 331 o unedau ychwanegol ar gael i gyfrannu at y cyflenwad tir y tu hwnt i gyfnod y Cynllun, fel y trafodwyd ym mharagraff 3.1.5.

TABL 3 TABL POLISI DYRANNU SAFLEOEDD

Enw'r Safle	Anheddiad / Parth Twf	Cyfanswm yr Unedau yng nghyfnod y Cynllun	Amserlen ar gyfer cyflawni Blynyddoedd 1-5	6-10	11-15	Unedau y tu hwnt i gyfnod y Cynllun	Sylwadau
Northern Gateway	Garden City/Haen 2	994		494	500	331	Gwaith wedi dechrau ar seilwaith y safle - gweler y prif gynllun a'r datganiad cyflawni
Warren Hall	Brychdyn/Haen 2	300		75	225		Safle LlC – cyffordd newydd wedi'i hadeiladu, gweler y prif gynllun a'r datganiad cyflawni
Well Street	Bwcle /Haen 1	159		159			Datblygiad Cymdeithas Dai tebygol
Broad Oak Holding, Mold Road	Cei Connah /Haen 1	32	7	25			Mae gan y safle ganiatâd cynllunio - Edwards Homes.
Highmere Drive	Cei Connah /Haen 1	150		150			Dyraniad CDLl – datblygwr wedi dangos diddordeb.
Ffordd Llaneurgain (Northop Road)	Y Fflint /Haen 1	170		140	30		Dau gais cynllunio o dan ystyriaeth - Anwyl & Edwards Homes
Maes Gwern	Yr Wyddgrug /Haen 1	160	30	130			Wates ar y safle - cynllun SHARP
Tir rhwng Ffordd Dinbych a Ffordd Gwernaffield.	Yr Wyddgrug /Haen 1	246		120	126		Trafodaethau cyn cyflwyno cais gyda'r datblygwr.
Ffordd Treffynnon /Green Lane	Ewloe /Haen 2	298		73	225		Perchnogion yn trafod gyda datblygwyr
Ash Lane	Penarlâg /Haen 2	288		63	225		Perchnogion yn trafod gyda datblygwyr
Ffordd Wrecsam	Yr Hôb, Caergwrle, Abermorddu, Cefn-y-bedd /Haen 2	80		80			Trafodaethau cyn-cyflwyno cais – cais cynllunio yn debygol yn dilyn Adneuo.
Cae Isa, A5119	New Brighton /Haen 3	105		105	,		Cais cynllunio wedi'i gyflwyno - Stuart Milne Homes
Ffordd Caer	Penymynydd/Haen 3	186	36	150			Safle yn cael ei adeiladu - Redrow
		3,168	**73**	**1,764**	**1331**		

3 TABL POLISI DYRANNU SAFLEOEDD

2.7 Crynodeb o Gydrannau'r Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

2.7.1 Er eglurder, mae gwahanol gydrannau'r Cyflenwad Tir ar gyfer Tai a drafodwyd uchod wedi'u crynhoi yn Nhabl 4 isod. Mae Tabl 4 hefyd yn dangos sut mae'r ddarpariaeth gyffredinol o 7,950 o unedau wedi'i dosbarthu ar draws ardal y Cynllun ar sail Strategaeth a Hierarchaeth anheddiad y CDLl.

Tabl 4: Crynodeb o Ddosbarthiad Gofodol Tai

	Cydrannau'r Cyflenwad Tai	**Anheddiad / Parth Twf Haen 1**	**Anheddiad / Parth Twf Haen 2**	**Anheddiad / Parth Twf Haen 3**	**Anheddiad / Parth Twf Haen 4**	**Anheddiad / Parth Twf Haen 5**
A	Cyfanswm safleoedd wedi'u cwblhau (mawr a bach)	914	490	250	26	11
B	Unedau sy'n cael eu hadeiladu	297	15	51	9	0
C	*Unedau gyda Chaniatâd Cynllunio	784	156	332	101	26
D	Dyraniadau Tai newydd	917	1960	291	0	0
E	Safleoedd ar hap (mawr a bach)	858	211	211	27	13
F	**Cyfanswm y ddarpariaeth Tai**	**3,770**	**2,832**	**1,135**	**163**	**50**

*Mae unedau gyda chaniatâd cynllunio yn cynnwys safleoedd mawr 10 uned neu fwy yn unig

.

3.0 Darparu'r Cyflenwad Tai

3.0.1 Mae darparu'r cyflenwad tai a chynnal cyflenwad tir 5 mlynedd ar gyfer tir drwy gydol cyfnod y Cynllun yn ganolog i gyflawni amcanion y Cynllun. Mae Atodiadau 2 a 3 yn nodi pryd disgwylir bydd y safleoedd tai ymrwymedig a'r dyraniadau tai yn y Cynllun yn cael eu darparu bob blwyddyn. Mae Tabl 5 isod yn crynhoi manylion cyflawni pob un o gydrannau'r cyflenwad tai, unwaith eto ar sail flynyddol dros gyfnod y cynllun.

Tabl 5: Cydrannau'r cyflenwad tai – darpariaeth flynyddol.

	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	24-25	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30
Safleoedd wedi'u cwblhau (mawr)*	575	319	504												
Safleoedd wedi'u cwblhau (bach)*	87	102	104												
Safleoedd wedi'u dyrannu				0	73	286	324	393	386	375	305	278	278	235	235
Safleoedd ymrwymedig				408	453	413	343	135	0	6	6	7	0	0	0
Safleoedd ar hap mawr				0	20	40	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Safleoedd ar hap bach				60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
CYFANSWM	662	421	608	468	606	799	787	648	506	501	431	405	398	355	355

*Gwir nifer y safleoedd a gwblhawyd

3.1 Taflwybr y Cyflenwad Tai

3.1.1 Yn seiliedig ar yr wybodaeth yn Atodiadau 2 a 3, a hefyd Tabl 5, lluniwyd Taflwybr Cyflenwad Tai sy'n nodi amseriad disgwyliedig cwblhau holl gydrannau'r cyflenwad tai dros gyfnod y Cynllun. Mae hefyd yn dangos sut bydd y gofynion a'r ddarpariaeth tai (h.y. y gofynion a lwfans hyblygrwydd) yn cael eu diwallu yn ystod cyfnod y Cynllun. Mae'r lwfans hyblygrwydd a ddefnyddir yn y taflwybr tua 15.9% dros y blynyddoedd sy'n weddill o'r Cynllun, sy'n cyfateb i lwfans o tua 14.4% dros holl gyfnod y Cynllun, fel yr esboniwyd yn Adran 2.1 y Papur hwn.

3.1.2 Mae'r Taflwybr Cyflenwad Tai, sydd yn Atodiad 4, hefyd yn dangos sut bydd cyflenwad tir 5 mlynedd yn cael ei ddarparu drwy gydol cyfnod y Cynllun, yn seiliedig ar gyfrifiad preswyl sy'n defnyddio gofynion tai'r Cynllun. Mae'r wybodaeth hon hefyd wedi'i dangos yn y graff taflwybr yn Atodiad 5. Unwaith yn rhagor, mae'n dangos sut bydd priod gydrannau'r cyflenwad tai yn cael eu cyflwyno yn ystod cyfnod y Cynllun.

3.1.3 Mae Llawlyfr y Cynlluniau Datblygu (Ymgynghoriad Drafft) yn cydnabod (paragraff 5.68), bod anawsterau annatod wrth ragweld cyflenwad tir pum mlynedd realistig o ystyried bod llai na phum mlynedd ar ôl yng nghyfnod y Cynllun, yn enwedig pan mae'r gofynion blynyddol wedi'u cyfrifo y tu hwnt i gyfnod y Cynllun.

3.1.4 Er bod y taflwybr ar hyn o bryd yn dangos cyflenwad o lai na phum mlynedd yn ystod dwy flynedd olaf cyfnod y Cynllun, nid yw hyn yn syndod oherwydd bydd tai wedi'u hadeiladu ar gyflenwad tir ar gyfer tai y Cynllun erbyn diwedd cyfnod y Cynllun ac er bydd gofynion tai'r Cynllun wedi'u diwallu, er mwyn sicrhau cyflenwad pum mlynedd yn nwy flynedd olaf y Cynllun byddai'n rhaid darparu tir ar gyfer tua 1,389 o anheddau ychwanegol y tu hwnt i gyfnod y Cynllun (yn seiliedig ar gyfrifo gofyniad cyfartalog blynyddol y Cynllun o 436 annedd y flwyddyn am 3 blynedd y tu hwnt i gyfnod y CDLl, fel sy'n ofynnol ym mharagraff 5.2, TAN 1).

3.1.5 Mae cyfanswm cyflenwad tai ar gyfer tir y CDLl yn cynnwys tua 331 o unedau ychwanegol (ar safle Northern Gateway) nad ydynt wedi'u cynnwys yn narpariaeth tai y Cynllun oherwydd rhagwelir y byddant yn cael eu cyflwyno y tu hwnt i gyfnod y Cynllun. Felly, byddant yn cyfrannu at y cyflenwad tai y tu hwnt i ddiwedd cyfnod y Cynllun. Yn ogystal, disgwylir y bydd y cyfraniad o safleoedd ar hap mawr a bach yn parhau y tu hwnt i gyfnod y Cynllun.

3.1.6 Ymhellach, bydd y cyflenwad tir ar gyfer tai yn cael ei fonitro'n barhaus ar ôl mabwysiadu'r Cynllun drwy'r cyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai ac Adroddiad Monitro Blynyddol y Cynllun. Yn ymarferol, bydd safleoedd tai eraill yn dod ar gael i roi hwb i'r cyflenwad cyn diwedd cyfnod y Cynllun wrth i ganiatâd cynllunio gael ei roi a/neu yn sgil Adolygiad o'r CDLl.

4.0 Casgliadau

4.0.1 Mae'r Papur Cefndir hwn yn nodi'r gwahanol ffynonellau sy'n cyfrannu at y ddarpariaeth tai gyffredinol o 7,950 annedd a nodwyd ym Mholisi STR1 CDLl Sir y Fflint i'w archwilio gan y cyhoedd. Mae'n esbonio sut mae'r ddarpariaeth yn cynnwys lwfans hyblygrwydd o 1,000 annedd sy'n cyfateb i tua.14.4%, er mwyn cyflawni Gofynion Tai y Cynllun sef 6,950 annedd.

4.0.2 Mae'r Papur yn dangos hefyd sut bydd safleoedd tai wedi'u hymrwymo a'u dyrannu yn y Cynllun yn cael eu darparu dros gyfnod y Cynllun gan ystyried gwybodaeth ar argaeledd a dulliau darparu a roddwyd gan dirfeddianwyr, asiantiaid a datblygwyr. Mae'n esbonio sut mae amcangyfrifon yn cael eu cynnwys ar gyfer darparu safleoedd ar hap mawr a bach yn seiliedig ar dystiolaeth y gorffennol a gwaith ymchwil. Mae Taflwybr Tai hefyd wedi'i gynnwys (gweler Atodiad 4) i ddangos sut bydd y cyflenwad tai yn cael ei ddarparu a sut bydd cyflenwad tir ar gyfer tai 5 mlynedd yn cael ei ddarparu wrth fabwysiadu a chynnal y Cynllun (yn seiliedig ar gyfrifiad gweddilliol) drwy gydol cyfnod y Cynllun.

ATODIAD 1

Rhestr o Safleoedd wedi'u Hymrwymo

Safle	Capasiti'r Safle	Unedau sy'n weddill ar 1/4/18
Sector Preifat		
Afonwen		
Wilcox Coach Works	19	19
Bagillt		
Central Garage	11	2
Hen Glwb y Lleng Brydeinig	10	10
Brychdyn		
Safle Compound	24	0
Ffordd Caer /Parc Jasmine	36	0
Bwcle		
Tir yn Brook Farm	16	16
Mount Pool (y tu ôl i Hillcrest)	15	15
Depo F G Whitley	39	39
Holmleigh, Cheshire Lane	16	0
Gerllaw Aldans and Langdale	20	3
Red Lion, Liverpool Rd.	11	0
Wrth ymyl 61 Brunswick Road	10	10
Jubilee Rd./Gorllewin o Manor Drive	14	14
Caerwys		
Fferm Summerhill	67	67
Coed Talon / Pontybodkin		
Iard/ Depo'r Orsaf	49	49
Cei Connah		
Gerllaw Fairoaks Drive	87	46 (32 wedi'u dyrannu)
Llwyni Drive	137	0
Territorial House, Stryd Fawr	11	11
Tir oddi ar Heol yr Eglwys.	10	0
Ewloe		
I'r de o'r Larches	10	3
Greenhill Ave / Springdale	41	15
Boar's Head Inn, Ffordd Treffynnon	13	13
Ffynnongroyw		
Crown Inn, Main Road	11	11
Y Fflint		
Croes Atti	641	378
Clwb 'Flint Working Men's Club'	15	15
Safle Earl Lea	73	73
The Walks	92	0
Mynydd y Fflint		
Pen y Glyn Hall	24	0
Garden City		
Gwesty Gateway to Wales	21	0
Gronant		
I'r dwyrain o Fryn Gronant	41	41
Castell Westbury (Abaty Talacre)	11	0
Gwernymynydd		
Rainbow Inn, Ffordd Rhuthun	17	11
Penarlâg		
Tir yn Friar's Gap	31	4
Higher Kinnerton		
Tir yn Kinnerton Lane	56	56

Treffynnon		
Ysbyty Lluesty	89	89
Yr Hôb, Caergwrle, Abermorddu, Cefn y bedd		
I'r gorllewin o Ysgol Abermorddu	35	0
Ty Carreg, Stryt Isa	19	19
Licswm		
Tir yn Mansfield	31	0
Yr Wydddgrug		
Hen iard goed Bromfield	122	122
Hen waith Broncoed	88	18
44-46 Stryd Fawr	10	0
94 Ffordd Wrecsam	11	2
Mynydd Isa		
Issa Farm	59	59
New Brighton		
Gwasanaethau New Brighton	24	23
Rock Bank, Main Rd	13	0
Northop Hall		
Cae Eithin, Village Rd	94	9
Pen y ffordd		
Llys Dewi	27	27
Oddi ar Rhewl Fawr Road	18	8
Tir i'r gogledd o Coed Mor	23	23
Penyffordd / Penymynydd		
Rhos Road, Penyffordd	40	40
Hawarden Rd., Penyffordd	32	32
Queensferry		
1-3 Pierce Street	16	16
Rhes y Cae		
The Stores House	10	7
Saltney		
Safle Allied bakeries	74	71
Sychdyn		
Gwaith trin carthion, Wats Dyke Way	43	43
Chwitffordd		
Altbridge House	41	41
CYFANSWM Y TAI PREIFAT	**2618**	**1570**
Safle	**Capasiti'r Safle**	**Unedau sy'n weddill ar 1/4/18**
Tai Cymdeithasol		
Bwcle		
Canolfan Iechyd Bwcle, Ffordd Gogledd Padeswood	24	24
Y Fflint		
Ystrad Goffa Court	19	19
Treffynnon		
I'r dwyrain o Ffordd Helygain	45	45
Ysgol Fabanod	55	55
Yr Wyddgrug		
Ysgol Delyn	16	0
Mynydd Isa		
Rose Lane / Sunnyside	58	58
Shotton ac Aston		
Stad Aston Mead	21	0
CYFANSWM CYMDEITHASOL	**238**	**201**

ATODIADAU 2, 3, 4 a 5

TAFLWYBRAU

ATODIAD 2 - TAFLWYBR SAFLEOEDD WEDI'U HYMRWYMO

ATODIAD 3 - TAFLWYBR SAFLEOEDD WEDI'U DYRANNU

ATODIAD 4 - TAFLWYBR CYFLENWAD TAI

ATODIAD 5 - GRAFF TAFLWYBR CYFLENWAD TAI

ATODIAD 2

SAFLEOEDD WEDI'U HYMRWYMO

)30
)19

Safle ac unedau sy'n weddill	2015 -16	2016 -17	2017 -18	2018 -19	2019-20	2020 -21	2021 -22	2022 -23	2023 -24	2024 -25	2025 -26	2026 -27	2027 -28	2028 -29	2029 -30	30+
Wilcox Coach Works, Afonwen 19										6	6	7				
Central garage, Bagillt 2					2											
Hen glwb y Lleng Brydeinig, Bagillt 10					4	6										
Brook Farm, Bwcle 16							8	8								
Mount Pool, Bwcle 15							7	8								
F G Whitley Depot, Bwcle 39				9	10	10	10									
Gerllaw Alders & Langdale, Bwcle 3					3											
Wrth ymyl 61, Brunswick Rd., Bwcle 10					5	5										
Jubilee Rd./Manor Drive, Bwcle 14				14												
Canolfan Iechyd Bwcle, Padeswood Rd., Bwcle 24					24											
Summerhill Farm, Caerwys 67				1	18	18	18	12								
Iard yr Orsaf /Depo, Coed Talon 49					9	20	20									
Gerllaw Fairoaks Drive, Cei Connah 46				11	12	12	11									
Territorial House, High St., Cei Connah 11				11												
I'r de o The Larches, Ewloe 3				2	1											
Greenhill Ave., Ewloe 15				15												
Boar's Head Inn, Ewloe 13						13										
Crown Inn, Main Rd., Ffynnongroyw 11					4	4	3									

Safle ac unedau sy'n weddill	2015 -16	2016 -17	2017 -18	2018 -19	2019- 20	2020 -21	2021 -22	2022 -23	2023 -24	2024 -25	2025 -26	2026 -27	2027 -28	2028 -29	2029 -30	30+
Croes Atti, Y Fflint 378				92	90	90	90	16								
Clwb 'Flint working men's club' 15				4	6	5										
Earl Lee site, Y Fflint 73				73												
Ystrad Goffa Court, Y Fflint 19					19											
I'r dwyrain o Fryn Gronant 41					10	31										
Rainbow Inn, Ruthin Rd. Gwernymynydd 11				3	4	4										
Tir yn Friar's Gap, Penarlâg 4				1	1	1	1									
Tir yn Kinnerton Lane, Higher Kinnerton 56				15	15	15	11									
Ysbyty Lluesty, Treffynnon 89				0	30	30	29									
I'r dwyrain o Halkyn Rd., Treffynnon 45							20	25								
Ysgol Fabanod, Perth y Terfyn, Treffynnon 55				55												
Ty Carreg, Stryt Isa, Yr Hôb 19				0	10	9										
Iard goed Bromfield, Yr Wyddgrug 122				0	30	30	30	32								
Hen waith Broncoed 18				3	15											
94 Ffordd Wrecsam, Yr Wyddgrug 2				2												
Issa Farm, Mynydd Isa 59						29	30									
Rose Lane/ Synnyside, Mynydd Isa 58					13	25	20									
Gwasanaethau New Brighton 23				15	8											
Cae Eithin, Village Rd., Northop Hall 9				9												
Llys Dewi, Penyffordd 27				10	17											
Oddi ar Rhewl Fawr Rd., Penyffordd 8				8												

l'r gogledd o Coed Mor, Penyffordd 23					7	8	8									
Safle ac unedau sy'n weddill	**2015 -16**	**2016 -17**	**2017 -18**	**2018 -19**	**2019-20**	**2020 -21**	**2021 -22**	**2022 -23**	**2023 -24**	**2024 -25**	**2025 -26**	**2026 -27**	**2027 -28**	**2028 -29**	**2029 -30**	**30+**
Rhos Road, Penyffordd 40					20	20										
Hawarden Rd., Penyffordd 32					11	11	10									
1-3 Pierce St., Queensferry 16						6	10									
The Stores House, Rhes y Cae 7					4	3										
Allied Bakeries, Saltney 71				35	36											
Gwaith trin carthion, Wats Dyke Way, Sychdyn 43				20	15	8										
Altbridge House, Whitford 41							7	34								
CYFANSWM				**408**	**453**	**413**	**343**	**135**	**0**	**6**	**6**	**7**	**0**	**0**	**0**	**0**

Cyfanswm cyflenwad y safleoedd mawr o safleoedd wedi'u hymrwymo = 1,771 o unedau.

Safleoedd wedi'u Dyrannu

Safle ac unedau sy'n weddill	2015 -16	2016 -17	2017 -18	2018 -19	2019-20	2020 -21	2021 -22	2022 -23	2023 -24	2024 -25	2025 -26	2026 -27	2027 -28	2028 -29	2029 -30	30+
Warren Hall, Brychdyn *300*									30	45	45	45	45	45	45	
Well St., Bwcle *159*						53	53	53								
Highmere Drive, Cei Connah *150*						30	30	30	30	30						
Broad Oak Holding, Cei Connah 32					7	14	11									
Holywell Rd./Green Lane, Ewloe *298*									28	45	45	45	45	45	45	
Northop Rd., Y Fflint *170*							20	40	40	40	30					
I'r gogledd-orllewin o Garden City *994*						94	100	100	100	100	100	100	100	100	100	331
Ash Lane, Penarlâg *288*									18	45	45	45	45	45	45	
Wrexham Rd., Yr Hôb *80*								20	30	30						
Maes Gwern, Yr Wyddgrug *160*					30	30	30	30	40							
Tir rhwng Ffordd Dinbych a Ffordd Gwernaffield, Yr Wyddgrug *246*								40	40	40	40	43	43			
Cae Isa, A5119, New Brighton *105*						25	40	40								
Ffordd Caer, Penymynydd *186*					36	40	40	40	30							
CYFANSWM					**73**	**286**	**324**	**393**	**386**	**375**	**305**	**278**	**278**	**235**	**235**	331*

*331 o unedau y tu hwnt i gyfnod y Cynllun (ar safle Northern Gateway)

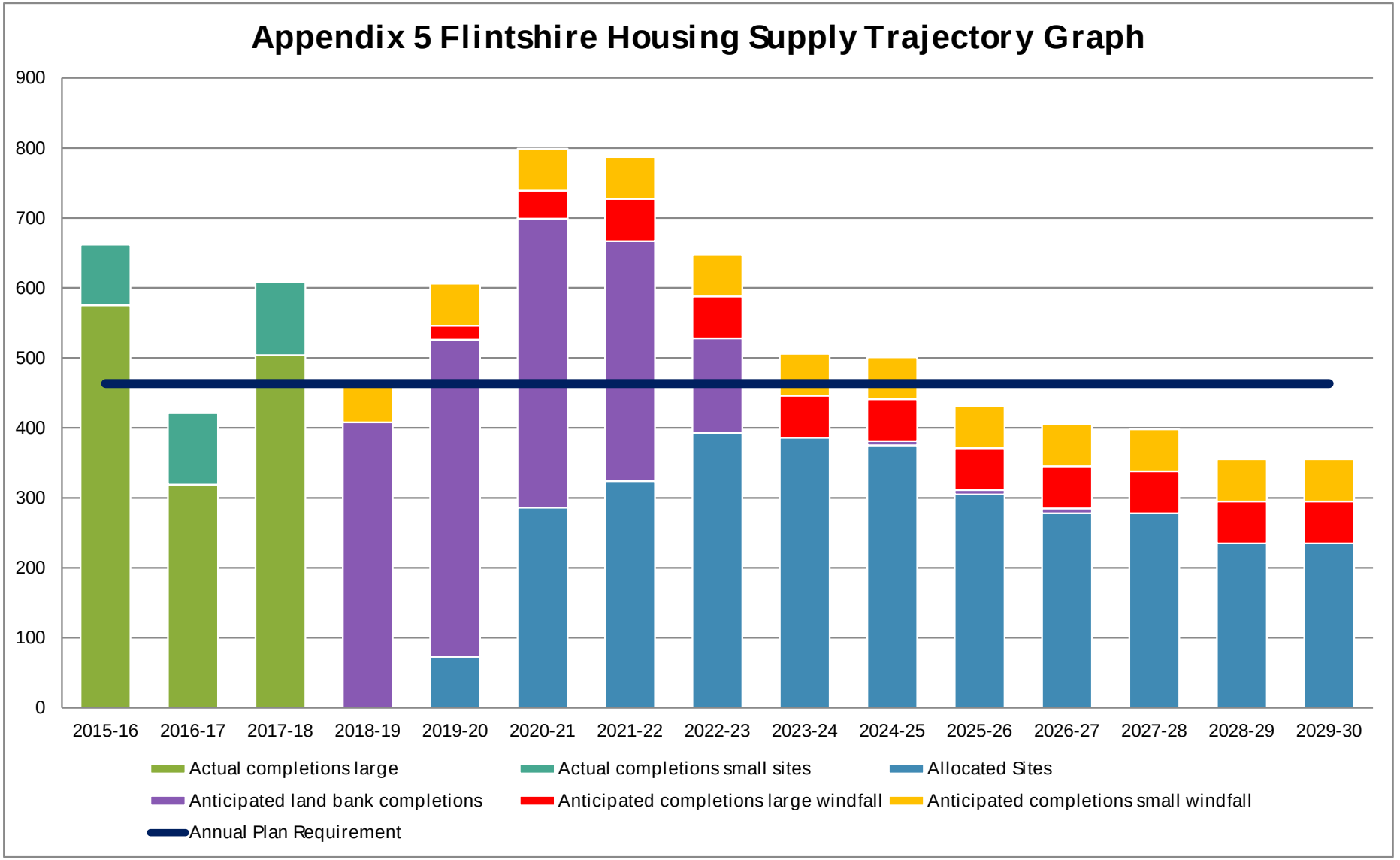
Taflwybr Cyflenwad Tai **ATODIAD 4**

Blwyddyn y CDLl	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Blwyddyn	**2015 -16**	**2016 -17**	**2017 -18**	**2018 -19**	**2019 -20**	**2020 -21**	**2021 -22**	**2022 -23**	**2023 -24**	**2024 -25**	**2025 -26**	**2026 -27**	**2027 -28**	**2028 -29**	**2029 -30**
Blynyddoedd sy'n weddill	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
Cyfanswm gofyniad tai y CDLl ***(nid darpariaeth)***	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950	6950
Nifer yr unedau wedi'u cwblhau ar safleoedd mawr	**575**	**319**	**504**												
Nifer yr unedau wedi'u cwblhau ar safleoedd bach yn ystod y flwyddyn	**87**	**102**	**104**												
Nifer yr unedau y rhagwelir y byddant yn cael eu cwblhau yn ystod y flwyddyn				0	73	286	324	393	386	375	305	278	278	235	235
Nifer unedau'r banc tir y rhagwelir y byddant yn cael eu cwblhau yn ystod y flwyddyn				**408**	**453**	**413**	**343**	**135**	0	6	6	7	0	0	0
Nifer y safleoedd ar hap mawr y rhagwelir y byddant yn cael eu cwblhau yn ystod y flwyddyn				0	20	40	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Nifer y safleoedd ar hap bach y rhagwelir y byddant yn cael eu cwblhau yn ystod y flwyddyn				60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Cyfanswm wedi'u cwblhau bob blwyddyn	**662**	**421**	**608**	468	606	799	787	648	506	501	431	405	398	355	355
Cyfanswm y rhagwelir y byddant yn cael eu cwblhau bob blwyddyn heb gynnwys 15.9% hyblygrwydd ar y rhai a gaiff eu cwblhau yn y dyfodol				394	510	672	662	545	426	421	362	341	335	299	299
Cyfanswm cronnus y rhai a gaiff eu cwblhau	**662**	**1083**	**1691**	2085	2595	3267	3929	4474	4900	5321	5683	6024	6359	6658	6957

Gofyniad tai gweddilliol (C-K)	**6288**	**5867**	**5259**	4865	4355	3683	3021	2476	2050	1629	1267	926	591	292	7 (surplus)
Gofyniad 5 mlynedd (L/Bx5)	2096	2095	2023	2027	1979	1842	1678	1548	1464	1358	1267	1389	1518	1682	1778
Cyfanswm y Gofyniad Adeiladu Blynyddol (**N/5)**				405	396	368	336	310	293	272	253	278	304	336	355
Tir sydd ar gael ar safleoedd mawr (banc tir, dyraniadau)				2828	2806	2661	2273	1891	1641	1490	1344	1133*	948**	770***	566****
Tir sydd ar gael – safleoedd ar hap mawr				180	240	280	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Tir sydd ar gael – safleoedd ar hap bach				300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Cyfanswm y tir sydd ar gael ar gyfer y cyfnod 5 mlynedd				3308	3346	3241	2873	2491	2241	2090	1944	1733	1548	1370	1166
Cyflenwad tir ar gyfer tai mewn blynyddoedd				8.2	8.4	8.8	8.6	8	7.6	7.7	7.7	6.2	5.1	4.1	3.3

Sylwer

**Mae'r ffigur yn cynnwys 100 uned y tu hwnt i gyfnod y Cynllun. **Mae'r ffigur yn cynnwys 200 o unedau y tu hwnt i gyfnod y Cynllun. ***Mae'r ffigur yn cynnwys 300 o unedau y tu hwnt i gyfnod y Cynllun. ****Mae'r ffigur yn cynnwys 331 o unedau y tu hwnt i gyfnod y Cynllun.*


Appendix 5 Flintshire Housing Supply Trajectory Graph
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
2015-16
2016-17
2017-18
2018-19
2019-20
2020-21
2021-22
2022-23
2023-24
2024-25
2025-26
2026-27
2027-28
2028-29
2029-30
Actual completions large
Actual completions small sites
Allocated Sites
Anticipated land bank completions
Anticipated completions large windfall
Anticipated completions small windfall
Annual Plan Requirement