CYNGOR SIR Y FFLINT

DATGANIAD MONITRO TIR AR GYFER TAI
Ebrill 2017

CYNNWYS

1 Crynodeb

2 Y Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai

3 Casgliad

Atodiad 1 – Amserlenni Safleoedd
Atodiad 2 – Data Tai sydd wedi'u Cwblhau yn y Gorffennol
Atodiad 3 - Data am Gyflenwad Tir Blaenorol
Atodiad 4 – Safleoedd sy'n Aros am S106

Datganiad Monitro Tai Cyngor Sir y Fflint Ebrill 2017

1.0 CRYNODEB

1.1 Nid oes unrhyw gynllun datblygu cyfredol ar gyfer Sir y Fflint oherwydd mae amserlen y Cynllun Datblygu Unedol wedi dod i ben ac nid oes Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) wedi'i fabwysiadu. Mae Canllawiau Llywodraeth Cymru a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN1) Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS), Ionawr 2015 yn datgan 'Felly, os nad yw awdurdod cynllunio lleol wedi mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol na Chynllun Datblygu Unedol, ni fydd modd dangos os oes ganddynt gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, felly bydd tybiaeth nad oes ganddynt gyflenwad 5 mlynedd. Ni fydd modd i'r awdurdodau cynllunio lleol heb gynllun datblygu mabwysiedig gynhyrchu cydastudiaeth nes bod CDLl mabwysiedig yn ei le. Fodd bynnag, mae'n bwysig monitro lefel y ddarpariaeth tai a'r tai sy'n cael eu cwblhau'n flynyddol.

1.2 Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r data a oedd ar gael am dai ar 1af Ebrill 2017 at ddibenion monitro ac i gyfrannu at y sylfaen dystiolaeth ar gyfer y CDLl. Mae'n dilyn y canllaw yn TAN1 ac yn cynnwys amcangyfrifon y Cyngor o nifer yr unedau sy'n debygol o gael eu cwblhau yn y pum mlynedd nesaf.

2.0 Y CYFLENWAD O DIR AR GYFER TAI

2.1 Mae'r cyflenwad 5 mlynedd o dir yn cynnwys safleoedd bach a mawr gyda chaniatâd cynllunio (amlinellol neu gyflawn), dyraniadau safleoedd sy'n weddill ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu mabwysiedig a safleoedd gyda phenderfyniad i gymeradwyo caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i lofnodi a chategoreiddio cytundeb S106, fel y nodir yn TAN1.

2.2 Mae'r ddogfen hon yn ymgorffori cyfrifiad o'r cyflenwad tai yn seiliedig ar gyfradd cwblhau tai yn y gorffennol. Mae TAN1 yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol ddefnyddio'r dull gweddilliol ond nid yw hyn yn bosibl oherwydd mae amserlen y Cynllun Datblygu Unedol (CDU) wedi dod i ben ac, yn ogystal â hyn, nid yw'r Cyngor yn ystyried bod defnyddio'r dull gweddilliol yn unig yn darparu darlun cywir na chyflawn o'r cyflenwad o dir ar gyfer tai.

2.3 Mae TAN1 yn categoreiddio safleoedd fel a ganlyn:

Categori 1	Safleoedd neu rannau o safleoedd sydd wrthi'n cael eu hadeiladu (yn cyfeirio at yr union ardal lle mae'r adeiladu'n digwydd yn unig).
Categori 2	Safleoedd neu rannau o safleoedd lle gellir dechrau datblygu ar unwaith neu lle mae'r cyfyngiad ar ddatblygu yn debygol o gael ei godi mewn pryd i gwblhau'r anheddau o fewn 5 mlynedd.
Categori 3	Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae'r Grŵp Astudio'n cytuno nad yw'n ariannol hyfyw i ddatblygu'r safle yn sgil amodau'r farchnad, ond sydd fel arall yn rhydd rhag cyfyngiadau. (Er na fydd safleoedd Categori 3 yn rhan o'r cyflenwad 5 mlynedd, bydd eu nodi yn cynorthwyo awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a thirfeddianwyr i ddod o hyd i gyfleoedd i wella hyfywedd a dichonoldeb safle.)
Categori 4	Safleoedd neu rannau o safleoedd lle mae datblygiad yn annhebygol o fewn 5 mlynedd oherwydd cyfyngiadau ffisegol mawr neu gyfyngiadau eraill y cytunwyd arnynt gan y Grŵp.

Y Cyflenwad o Safleoedd Mawr

Tabl 1 - Y Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai a Newydd

Y Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai (1af Ebrill 2017 i 1af Ebrill 2022) – Safleoedd Mawr					
	Y Cyflenwad 5 mlynedd o dir (Categorïau TAN 1)		Y tu hwnt i 5 mlynedd		
	Cat 1 (u/c)	Cat 2	Cat 3	Cat 4	Y Cartrefi a Gwblhawyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf (Safleoedd bach a mawr)
Cyfanswm	210	2488	1083	21	421

Tabl 2 – Dadansoddiad o'r Cyflenwad 5 mlynedd o dir – safleoedd mawr (h.y. Categorïau 1 a 2)

Preifat	2639
Cyhoeddus / Cymdeithas Tai	64
Cyfanswm	2698

Y Cyflenwad o Safleoedd Bach

2.4 Mae'r cyfraniad o safleoedd bach o lai na 10 annedd yn seiliedig ar y tai a gwblhawyd yn y pum mlynedd ddiwethaf.

Tabl 3 – Safleoedd Bach sydd wedi'u Cwblhau yn y Pum Mlynedd Ddiwethaf

2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	Cyfanswm
54	128	81	87	102	452
				Cyfartaledd 5 mlynedd (452/5)	**90**

2.5 Cyfanswm y cyflenwad 5 mlynedd o'r ffynonellau hyn (safleoedd bach a mawr) yw **3150 (2698 + 452)**.

Y Cyflenwad o Safleoedd S106

2.6 Fel y nodwyd ym mharagraff 2.1, gall safleoedd â phenderfyniad i gymeradwyo caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i lofnodi cytundeb S106 gyfrannu at y cyflenwad 5 mlynedd. Mae hyn ar y sail y gwnaed y penderfyniad i roi cymeradwyaeth cyn 31ain Mawrth 2017, a bod bwriad clir gan yr ymgeisydd i ddatblygu'r safle.

Tabl 4 – Y Cyflenwad o Safleoedd S106

Safleoedd	**Unedau**
Safleoedd bach	33
Safleoedd mawr	17
Cyfanswm	**50**

2.7 Cyfanswm y cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai yw 3200 o unedau.

Ffynhonnell	**Unedau**
Safleoedd mawr (categori 1 a 2)	2703
Safleoedd bach	452
Safleoedd S106 arfaethedig (safleoedd bach a mawr)	50
Cyfanswm	**3200**

3.0 CASGLIAD

3.1 O ystyried nad yw'r Cyngor yn gallu arddangos cyflenwad 5 mlynedd o dai ar hyn o bryd, cynhyrchwyd nodyn canllaw i ddatblygwyr sy'n ceisio sicrhau bod safleoedd tybiannol yn cael eu cyflwyno ar y sail bod diffyg cyflenwad tir ar gyfer tai yn gynigion datblygu datblygedig a gwirioneddol, yn hytrach na dim ond ychwanegu cyflenwad ar bapur yn unig ac nad yw'n ymarfer o ychwanegu gwerth i dir yn unig (http://www.flintshire.gov.uk/en/PDFFiles/Planning/FCC-Developer-Guidance-Note-Speculative-Housing-Development.pdf).

3.2 Mae'r Cyngor o'r farn bod methodoleg bresennol TAN1 yn ddiffygiol oherwydd y rhagdybiaeth nad oes gan Awdurdodau Lleol nad ydynt wedi mabwysiadu CDLl gyflenwad 5 mlynedd, a hefyd nid yw defnyddio'r dull gweddilliol yn unig yn darparu adlewyrchiad cywir o'r cyflenwad tir gwirioneddol.

3.3 Er nad yw wedi gallu gwneud cyfrifiad ffurfiol o'r cyflenwad o dir, mae'r Cyngor o'r farn ei bod yn bwysig darparu mesur anffurfiol o gyflenwad tai yn seiliedig ar gyfrifiadau cwblhau yn y gorffennol. Mae hyn yn darparu mesur o'r cyflenwad tir o leiaf, yn erbyn perfformiad y diwydiant adeiladu tai. Yn seiliedig ar y dull cyfraddau adeiladu yn y gorffennol dros gyfnod o 5 mlynedd a 10 mlynedd, mae'r cyflenwad tir yn cynrychioli 6.6 ac 8.1 o flynyddoedd yn y drefn honno. Mae'r Cyngor o'r farn bod y dull cyfraddau adeiladu yn y gorffennol yn dangos yn glir lefel y cyflenwad gwirioneddol, o gymharu â'r hyn mae'r diwydiant datblygu yn ei gyflawni ar lawr gwlad, ac mae'n adlewyrchu'n well yr amodau economaidd diweddar a'r lefelau is o dai sy'n cael eu hadeiladu. Fel y dangosir yn Atodiad 4, mae'r dull cyfraddau adeiladu yn y gorffennol yn dangos cyflenwad 5 mlynedd o 7.1 a 7.6 o flynyddoedd gan ddefnyddio cyfraddau cwblhau'r 5 mlynedd ddiwethaf a'r 10 mlynedd ddiwethaf, yn y drefn honno.

3.4 Mae'r Cyngor o'r farn mai'r dulliau mwyaf priodol o gynyddu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai yw drwy baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r Cyngor wedi cynnal Galwad am Ddarpar Safleoedd a chynhaliwyd ymgynghoriad ar y safleoedd hyn ac maent yn cael eu hasesu. Mae'r Cyngor wedi ymgysylltu ac ymgynghori ar yr opsiynau twf strategol a gofodol ac yn fwy diweddar ar y Cynllun drafft ymgynghori cyn adneuo (Strategaeth a Ffefrir). Bydd y CDLl yn sicrhau y gellir nodi safleoedd yn seiliedig ar asesiad trylwyr ac agored ac yn erbyn strategaeth ofodol y cytunwyd arni yn hytrach nac ar sail ad hoc. Felly, nid yw'r Cyngor yn bwriadu gweithredu unrhyw gamau ffurfiol i gynyddu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai, oherwydd byddai gwneud hynny'n cyfeirio adnoddau oddi wrth y gwaith o ddatblygu'r CDLl.

3.5 Er hynny, mae yna ddwy ffordd y gall y Cyngor hwyluso datblygiadau tai cynaliadwy a fydd yn gwella'r cyflenwad o dir ar gyfer tai. Yn gyntaf, bydd y Cyngor yn parhau i weithio gyda pherchnogion tir a datblygwyr i gyflwyno hap-safleoedd priodol a chynaliadwy yn ogystal â mynd i'r afael ag unrhyw anawsterau neu rwystrau sy'n atal safleoedd a neilltuwyd rhag cael eu darparu. Bydd ceisiadau am safleoedd o fewn ffiniau anheddiad yn cael eu hystyried yn ffafriol yn gyffredinol, ar yr amod eu bod yn bodloni polisïau'r Cynllun. Bydd ceisiadau ar gyfer safleoedd y tu allan i aneddiadau

presennol yn cael eu hasesu ar eu rhinweddau unigol eu hunain yn nhermau a ydynt yn cynrychioli datblygiad rhesymegol a chynaliadwy a'u bod yn rhoi ystyriaeth i ystyriaethau cynllunio perthnasol ac ni fyddant yn cael eu cymeradwyo ar y sail y byddent yn cynyddu'r cyflenwad o dir ar gyfer tai yn unig. Mae'n rhaid iddynt allu dangos hefyd y gallant gynyddu'r cyflenwad yn gadarnhaol yn y tymor byr (e.e. drwy roi caniatâd tymor byr) fel arall ni fyddant yn gallu cyflawni gofynion TAN1, yn arbennig o ran y gallu i'w cyflawni.

Yn ail, mae'r Cyngor yn gweithio ar ddatblygu ei Raglen Tai ac Adfywio Strategol (RhTAS) https://www.siryfflint.gov.uk/cy/Business/Strategic-Housing-and-Regeneration-Programme/Strategic-Housing-and-Regeneration-Programme-SHARP.aspx sy'n anelu at ddatblygu 500 o gartrefi cymdeithasol, fforddiadwy a rhentu i brynu yn y 5 mlynedd nesaf. Mae'r rhaglen hon hefyd yn cynnig cyfle i'r Cyngor gynnwys tir i ddatblygu cartrefi'r farchnad breifat, pan fydd y safleoedd yn cyfrannu at y Rhaglen gyffredinol h.y. darparu tai fforddiadwy. Penodwyd y partner datblygu a ffefrir, Wates Living Space, ym mis Mai 2015 ac mae wedi datblygu rhai cynlluniau gyda mwy ohonynt yn yr arfaeth ac eraill i'w cyflwyno.

`

Atodiad 1 – Amserlen Safleoedd

Sector Preifat

Cyfeiriad	Adeiladwyd 2016/17	Capasiti'r Safle	Unedau sy'n Weddill	U/C	Categori 2018	2019	2020	2021	2022	3	4	Sylw
AFONWEN												
Wilcox Coach Works		19	19			5	7	7				
BAGILLT												
Central Garage		11	2	2								Cael ei adeiladu
Cyn-Glwb y Lleng Brydeinig		10	10	4	3	3						Cael ei adeiladu
BRYCHDWN												
I'r De o'r Parc Manwerthu	48	271	0									Cyflawn
Safle Caeëdig		24	24			12	12					
Chester Road		36	36			10	10	10	6			
BWCLE												
Tir yn Brook Farm		16	16			8	8					
Mount Pool (cefn Hillcrest)		15	15				7	8				
Depo F G Whitley's		39	39			9	15	15				
Gwaith Brics Lane End	18	312	0									Cyflawn
Stryd y Ffynnon, Bwcle		162	162				54	54	54			
Holmleigh, Cheshire Lane	4	16	16	12								Cael ei adeiladu
Ger Aldans and Langdale	9	20	20		3	8						Cael ei adeiladu
Tir oddi ar Ffordd Alltami	24	24	0									Cyflawn
Ochr 61 Ffordd Brunswick		10	10		10							Safle newydd
CAERWYS												
Fferm Summerhill		54	54			18	18	18				
COED TALON / PONTYBODKIN												
Station Yard / Depo		49	49				19	20	20			
CEI CONNAH												
Ger Fairoaks Drive		37	37	2	17	18						Cael ei adeiladu
Ffordd Llanarth		20	20								20	
Highmere Drive		162	162				30	30	30	72		
Llwyni Drive	9	137	5	5								Cael ei adeiladu
Ysgol Custom House	12	12	0									Cyflawn
Territorial House, Stryd Fawr		11	11		11							Safle newydd
EWLO												
Ger Ysgol Gynradd Ewloe Green	1	23	0									Cyflawn
I'r de o'r Larches	2	10	5	2	3							Cael ei adeiladu
Greenhill Ave / Springdale	4	41	37	4	10	10	13					
Boar's Head Inn, Ffordd Treffynnon		13	13			5	5	3				

Cyfeiriad	Adeilad wyd 2016/17	Capasiti'r Safle	Unedau yn Weddill	U/C	Categori 2018	2019	2020	2021	2022	3	4	Sylw
FFYNNONGROYW												
Crown Inn, Ffordd Fawr		11	11			4	4	3				
Y FFLINT												
Croes Ati *	39	647	487	26	65	65	65	65	65	136		Cael ei adeiladu
Tyddyn Farm		38	38					19	19			
Clwb y Gweithwyr Y Fflint		15	15	15								Cael ei adeiladu
Hen Garej Leasowe's		14	14			7	7					
Safle Earl Lea		73	73		25	25	23					
The Walks	4	92	88	38	25	25						Cael ei adeiladu
MYNYDD Y FFLINT												
Neuadd Pen y Glyn	7	24	1		1							Cael ei adeiladu
GARDEN CITY												
I'r Gogledd-orllewin o Garden City		1325	1325			60	105	135	150	875		
Gwesty Gateway to Wales		21	21	21								Cael ei adeiladu
GRONANT												
I'r Dwyrain o Allt Gronant		27	27			9	9	9				
Adain Orllewinol Abaty Talacre		11	11	11								
GWERNYMYNYDD												
Rainbow Inn, Ffordd Rhuthun		17	17	9	4	4						
PENARLÂG												
Tir yn Friar's Gap	2	31	4		1	1	1				1	Cael ei adeiladu
KINNERTON UCHAF												
Tir yn Lôn Kinnerton		56	56		5	15	15	20				
TREFFYNNON												
Yr Hen Depot, Ffordd Helygain		10	10					5	5			
I'r Dwyrain o Ffordd Helygain		45	45			15	15	15				
Ysbyty Lluesty		89	89			20	20	20	29			
YR HOB/CAERGWRLE/ABERMORDDU/CEFNYBEDD												
I'r Gorllewin o Ysgol Abermorddu	27	35	4	4								Cael ei adeiladu
Tŷ Carreg, Stryt Isa		19	19			10	9					

* Mae'r ffigurau yn tybio dau ddatblygwr

Cyfeiriad	Adeiladwyd 2016/17	Capasiti'r Safle	Unedau yn Weddill	U/C	Categori 2018	2019	2020	2021	2022	3	4	Sylw
LICSWM												
Tir yn Mansfield		31	1		1							Cael ei adeiladu
MANCOT												
Cefn 11 Ash Lane	1	12	0									Cyflawn
YR WYDDGRUG												
Cyn Iard Goed Bromfield		122	122			30	30	30	32			
Cyn Waith Broncoed	6	88	56	13	15	15	13					Cael ei adeiladu
44-46 Stryd Fawr		10	6	6								Cael ei adeiladu
94 Ffordd Wrecsam		11	2	2								Cael ei adeiladu
MOSTYN												
Ffordd Gorllewin Pennant		71	71				23	24	24			
MYNYDD ISA												
Rose Lane		58	58				19	20	19			
Fferm Issa		59	59				20	20	19			Safle newydd
NEW BRIGHTON												
Gorsaf New Brighton		23	23				11	12				
Rock Bank, Y Brif Ffordd	5	13	4		4							Cael ei adeiladu
PENTRE CATHERAL												
Cae Eithin, Ffordd y Pentref	3	71	37	10	17	10						Cael ei adeiladu
PENYFFORDD												
Llys Dewi		15	15			7	8					
Oddi ar Ffordd Rhewl Fawr		11	2		2							Cael ei adeiladu
Tir i'r gogledd o Coed Mor		23	23			7	8	8				Safle newydd
PENYFFORDD/PENYMYNYDD												
Fferm Wood Lane	15	224	0									Cyflawn
Rhos Road, Penyffordd		40	40			10	15	15				
Y FFERI ISAF												
1-3 Stryd Pierce		16	16		16	16						Safle newydd
RHES Y CAE												
Y Stordy	1	10	9			4	5					
SALTNEY												
142 Stryd Fawr	4	54	4									Cyflawn
SYCHDYN												
Gwaith Carthffosiaeth Wats Dyke Way		39	39				19	20				
CHWITFFORDD												
Tŷ Altbridge		41	41					7	34			

Tai Cymdeithasol

Cyfeiriad	Adeiladwyd 2016/17	Capasiti'r Safle	Unedau yn Weddill	Categori U/C	2018	2019	2020	2021	2022	3	4	Sylw
BWCLE												
Canolfan Iechyd Bwcle		24	24		8	8	8					Safle newydd
Y FFLINT												
Cwrt Ystrad Goffa		19	19		10	19						Safle newydd
MAES-GLAS												
Ger Glan y Don	58	58	0									Cyflawn
YR WYDDGRUG												
Ochr Ffordd Glanrafon	20	20	0									Cyflawn
Ysgol Delyn		16	16		8	8						Safle newydd
SHOTTON AC ASTON												
Ystad Aston Mead		21	21	21								

Cyflenwad o Safleoedd Arfaethedig S106
(Cymeradwywyd yn ddarostyngedig i S106 cyn 1/4/2017)

Cyfeiriad	Cyfanswm yr unedau	Eisoes wedi'u cynnwys ar gyfer cyflenwad tir	Cyfraniad at y cyflenwad 5 mlynedd	Safle Bach / Mawr
BRYNFFORDD				
Llyn y Mawn	3	N	3	Bach
Y FFLINT				
Garej Pandy, Chester Road	17	N	17	Mawr
PENARLÂG				
17,19,21a,21b Glynne Way	6	N	6	Bach
The Bluebell, 4 The Highway	3	N	3	Bach
KINNERTON UCHAF				
Yr Hen Ysgoldy, Prif Ffordd	4	N	4	Bach
TREFFYNNON				
Yr Eglwys yn y Parc, Post Office Lane	8	N	8	Bach
PENYFFORDD				
Oddi ar Ffordd Rhewl Fawr	9	I	9	Bach
Cyfanswm y cyfraniad i'r cyflenwad 5 mlynedd			**50**	
Safleoedd bach			33	
Safleoedd mawr			17	

Atodiad 2 – Data Tai wedi'u Cwblhau yn y Gorffennol

	Nifer y Cartrefi a Gwblhawyd ar:		
Blwyddyn	**Safleoedd Mawr**	**Safleoedd Bach**	**Pob Safle**
2007	158	159	317
2008	334	160	494
2009-2010[1]	347	131	478
2011	210	69	279
2012	195	69	264
2013	328	54	382
2014	473	128	601
2015	493	81	574
2016	575	87	662
2017	319	102	421

[1] Mae'r ffigurau'n cwmpasu cyfnod 2 flynedd

Atodiad 3 – Data ar y Cyflenwad Tir Blaenorol

	Cyflenwad 5 mlynedd – nifer y cartrefi (Categorïau TAN1)				Nifer y blynyddoedd o gyflenwad	Cyflenwad y tu hwnt i 5 mlynedd – nifer y cartrefi	
Blwyddyn	**1**	**2**	**2***			**3i**	**3ii**
2007							
2008	54	1171	0		2.57-4.19	586	0
2009-10[2]	62	1068	0		6.03	948	0
2011	12	1454	0		6.8	878	0
2012	152	3362	0		4.5	1591	0
2013	299	2983	0		4.1	1212	0
2014	397	2316	0		3.7	1414	0
	1	**2**	**Bach**	**S106**		**3**	**4**
2015	263	2774	401	0	Ddim yn berthnasol	1306	196
2016	272	2544	419	41	Ddim yn berthnasol	1037	191
2017	210	2488	452	50	Ddim yn berthnasol	1083	21

[2] Mae'r ffigurau'n cwmpasu cyfnod 2 flynedd

ATODIAD 4

Cyfrifiadau Tai wedi'u Cwblhau yn y Gorffennol

Fel y nodwyd uchod, cyfanswm y cyflenwad 5 mlynedd yw 3205.

Tai sydd wedi'u Cwblhau yn y 5 Mlynedd Ddiwethaf

A	Cyfanswm y Tai sydd wedi'u Cwblhau yn y 5 Mlynedd Ddiwethaf (2012-2017)	2640
B	Tai sy'n cael eu Cwblhau'n Flynyddol ar Gyfartaledd	452
C	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd	3200
D	Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (C/B)	7.1 mlynedd

Tai sydd wedi'u Cwblhau yn y 10 Mlynedd Ddiwethaf

A	Cyfanswm y Tai sydd wedi'u cwblhau yn y 10 Mlynedd ddiwethaf (2007-2017)	4155
B	Tai sy'n cael eu Cwblhau'n Flynyddol ar Gyfartaledd	416
C	Cyfanswm y Cyflenwad Tir 5 Mlynedd	3200
D	Cyflenwad Tir mewn Blynyddoedd (C/B)	7.7 mlynedd