

## **Gwrthateb**

I 'Nodyn Technegol: Adolygu Twf Tai a Chyflogaeth ar draws Sir y Fflint' wedi'i baratoi gan Lichfields ar ran Taylor Wimpey a Redrow, i gefnogi gwrthwynebiadau i ddogfen Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint i'w harchwilio gan y cyhoedd.

**CYNGOR SIR Y FFLINT**

**MAWRTH 2020**

**Gwrthateb i 'Nodyn Technegol: Adolygu Twf Tai a Chyflogaeth ar draws Sir y Fflint' wedi'i baratoi gan Lichfields ar ran Taylor Wimpey a Redrow, i gefnogi gwrthwynebiadau i ddogfen Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint i'w harchwilio gan y cyhoedd.**

**1. Rhagarweiniad**

- 1.1 Tra bod Lichfields wedi paratoi gwrthwynebiadau ar wahân i Bolisi Strategol STR1 Twf Strategol ar ran y datblygwyr Taylor Wimpey a Redrow, maent hefyd wedi darparu 'nodyn technegol' pellach (gweler ynghlwm) sydd, yn eu geiriau nhw, yn adolygu'r gydberthynas rhwng gofyniad tai arfaethedig a thwf cyflogaeth yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLI) Sir y Fflint i'w archwilio gan y cyhoedd. Er nad ydynt yn gwneud perthynas y nodyn technegol yma â'r gwrthwynebiadau sydd wedi'u cyflwyno ar wahân yn glir, a bod gorgyffwrdd ac ailadrodd sylweddol ynddynt, er mwyn sicrhau cyflawnrwydd ac i osgoi'r posibilrwydd o her, mae'r Cyngor wedi darparu ymateb ar wahân i'r nodyn yma.
- 1.2 Beth sydd hefyd yn aneglur yw, tra bod Lichfields yn cyfeirio at y nodyn fel un "technegol" nid ydynt wedi cynnwys unrhyw dystiolaeth empirig, data na chyfrifiadau eu hunain ac, yn bryderus o ran proses y CDLI, yn eu casgliad maent yn dweud eu bod, ar ran Taylor Wimpey a Redrow, yn cadw'r hawl i gynhyrchu Aseiad Modelu Demograffig ar gyfer Sir y Fflint, a **darparu sylwadau pellach ar y gofyniad arfaethedig, yn ystod cam nesaf yr ymgynghoriad ynghylch y Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd** (y Cyngor sydd wedi gwneud y testun yn drwm er mwyn pwysleisio).
- 1.3 Mae'r Cyngor yn ansicr ynghylch pa gyfle y mae Lichfields yn teimlo sydd ganddynt ar ran eu cleientiaid i ddarparu sylwadau pellach ac at ba gam pellach

18. Caiff person gyflwyno sylwadau am CDLI drwy eu hanfon i'r cyfeiriad, a phan fo'n gymwys, at y person a bennir yn unol â rheoliad 15(ch), o fewn y cyfnod o 6 wythnos gan ddechrau ar y diwrnod y bydd yr CDLI yn cydymffurfio â rheoliad 17(a), (c) ac (ch).

o'r ymgynghoriad y maent yn cyfeirio ato.

- 1.4 Diben yr ymgynghoriad ynghylch y ddogfen i'w harchwilio gan y cyhoedd oedd profi cadernid cynllun y Cyngor fel yr oedd wedi'i gyhoeddi. Yn ystod yr ymgynghoriad chwe wythnos cafodd Lichfields gyfle i ddarparu tystiolaeth lawn o unrhyw bryder oedd ganddynt ynghylch cadernid y CDLI. Os nad oedd Lichfields wedi darparu tystiolaeth berthnasol i gefnogi eu gwrthwynebiad, neu wedi bwriadu cyflwyno gwrthwynebiadau pellach ond heb wneud hynny yn ystod y cyfnod ymgynghori, yna nid bai'r Cyngor oedd hynny gan ei fod, yn unol â'i ddyletswydd, wedi cyhoeddi Cynllun cadarn i'w archwilio gan y cyhoedd a oedd yn cynnwys y dystiolaeth angenrheidiol. dewisiadau twf a ystyriwyd ar gyfer y Cynllun, cafodd y cyfnod i wneud sylwadau ar y rhain ei gynnal yn ystod cam cynharach ynghylch y

Strategaeth a Ffebrir ddiwedd 2017. Nid yw'r ffaith bod eu cleientiaid wedi methu ag ymgysylltu'n gadarnhaol ar gam cynharach o broses y CDLI yn golygu y dylid ymestyn y broses i helpu eu cleientiaid i 'ddal i fyny'.

- 1.5 Mae'r gwrthateb hwn yn dilyn strwythur penawdau nodyn Lichfields, a sylwadau'r Cyngor yn ôl yr angen.

## 2. Y Sylfaen Dystiolaeth

- 2.1 Wrth ddarparu sylwadau ar Ddewis Twf 4, sy'n tarddu o ddemograffig, a ystyriwyd gan y Cyngor ar y cam Strategaeth a Ffebrir, nid yw Lichfields yn nodi arwyddocâd y dewis hwn o ddau safbwynt:
- a. Y lefelau tybiedig o ymfudiad net a fyddai angen digwydd yn gyson yn ystod cyfnod y cynllun, i gyflawni'r lefel hon o boblogaeth a thwf aelwydydd;
  - b. Y rôl ategol y mae Dewis 4 yn chwarae o gymharu â Dewis 6 sy'n cael ei arwain gan gyflogaeth, a gynhyrchoedd lefelau tebyg o boblogaeth a thwf aelwydydd a fyddai eu hangen i gyflawni'r nod o ran twf cyflogaeth. Felly byddai'r un sefyllfa o ran ymfudiad yn berthnasol i gyflawni'r lefelau poblogaeth a thwf aelwydydd a awgrymir yn Newis 6.
- 2.2 Yn ôl Lichfields mae papur ELR a Thwf Cyflogaeth yn seiliedig ar 2015 a heb ei ddiweddar ac felly nid oes modd dibynnu arno. Lichfields wedi ceisio ei wneud, ond mae'r BE Group wedi adolygu eu gwaith blaenorol ar ELR ac Aseiad Senarios Twf Cyflogaeth 2017, dewisiadau twf y cynllun a'r gwaith rhagamcanu sy'n cefnogi'r dewisiadau amrywiol, ac wedi defnyddio dull seiliedig ar dystiolaeth i asesu priodoldeb y berthynas rhwng lefelau twf swyddi a'r gofyn am dai a nodir yn y cynllun. Roedd y papur Cyngor ar Gyflogaeth a Thai ar gael drwy gydol yr ymgynghoriad ynghylch y ddogfen i'w harchwilio gan y cyhoedd, ac mae ar gael ar wefan y Cyngor.
- 2.3 Mae Lichfields yn beirniadu'r Cyngor am beidio â diweddarau ei sefyllfa o ran twf tai yng ngoleuni rhagamcaniadau aelwydydd 2014 Llywodraeth Cymru gan nodi bod dull y Cyngor yn ddiffygiol. Wedi dweud hynny, maent wedi methu egluro a dangos tystiolaeth o wahaniaeth neu effaith rhagamcaniadau aelwydydd 2014 ar y dull i bennu gofyniad tai yn seiliedig ar Ddewis Twf 6. Wrth ddweud bod y Cyngor wedi methu â'u hystyried, maent yn methu â chydabod bod y Cyngor yn ymwybodol o ragamcaniadau 2014 ond gan eu bod wedi aros yn waelodlin isel fel yn ffigyrau 2011, ac yn adlewyrchu Canllawiau ar Faterion Gweinidogion yn 2014 i beidio â dibynnu ar ragamcaniadau sy'n adlewyrchu cyfnodau tueddiadau dirwasgiad, ni fyddant yn darparu strategaeth cynllun sy'n seiliedig ar dwf swyddi y mae'r Cyngor wedi ymrwymo iddi. Mae paragraff 3.60 o'r CDLI i'w archwilio gan y cyhoedd yn cyfeirio'n benodol at ragamcaniadau aelwydydd 2014 a'r ffaith nad ydynt mewn gwirionedd yn effeithio ar yr ystyriaeth o ddewisiadau twf a roddwyd oherwydd eu bod yn waelodlin lefel isel ar gyfer twf. Felly hefyd y cyfeiriad at y papur cefndir a gynhyrchoyd gan Uned Ymchwil a Gwybodaeth Corfforaethol Cyngor Bwrdeistref

Sirol Conwy i gefnogi'r CDLI i'w archwilio gan y cyhoedd (sylwadau ar ragamcaniadau aelwydydd 2017 disgwylidig Llywodraeth Cymru), o ran asesu goblygiadau tebygol ffigur gofynion tai'r CDLI o'r tueddiadau twf aelwydydd tebygol a ddisgwylir gan ragamcaniadau arfaethedig 2017 Llywodraeth Cymru, mae tabl 1 y papur hwnnw hefyd yn cymharu hyn â rhagamcaniadau 2008, 2011 a 2014 a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru.

- 24 Yn dilyn ymgynghoriad y ddogfen i'w harchwilio gan y cyhoedd, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi rhagamcaniadau aelwydydd 2018 lle mae'r canlyniad cyffredinol ar gyfer Sir y Fflint yn dangos tuedd dwf ostyngol o'r rhagamcaniadau sy'n seiliedig ar ddemograffeg o'u cymharu â'r ffigyrau blaenorol y cyfeirir atynt uchod. Mae tabl 1 isod yn dangos y patrwm cyson o dwf aelwydydd isel a'r duedd ostyngol rhwng 2014 a 2018.

**Tabl 1. Cymhariaeth rhagamcaniadau aelwydydd 2014 a 2018 Llywodraeth Cymru ar gyfer Sir y Fflint**

Blwyddyn/Amrywiolyn	2015	2018	2030	Newid 2015-30	Newid Blynyd dol
Amrywiolyn uchel 2014	65,207	66,196	69,776	4,569	305 y flwyddyn
<b>Prifswm 2014</b>	<b>65,207</b>	<b>66,128</b>	<b>68,964</b>	<b>3,757</b>	<b>250 y flwyddyn</b>
Amrywiolyn uchel 2018	65,207 <sup>1</sup>	66,231	68,682	3,475	232 y flwyddyn
<b>Prifswm 2018</b>	<b>65,207<sup>1</sup></b>	<b>66,231</b>	<b>67,696</b>	<b>2,489</b>	<b>166 y flwyddyn</b>

<sup>1</sup>Wedi defnyddio sylfaen boblogaeth 2015 o ragamcaniadau 2014 i'w cymharu â rhagamcaniadau 2018 i ymdrin â'r un cyfnod 2015-30

- 25 Gan dderbyn lefel y twf tai sy'n ofynnol dan y cynllun (6,950/463 y flwyddyn) neu'n wir a ddarperir yn y cynllun (7,950/530 y flwyddyn), mae'r twf a ddarperir ar ei gyfer yn ddwy i deirgwaith yn fwy na lefel y newid a ragwelir mewn aelwydydd yn ôl y rhagamcaniadau cenedlaethol a geir yn nhabl 1. Ar ôl ystyried yr uchod, mae'r Cyngor yn dal yn credu bod y gofyniad tai yn y CDLI yn cynrychioli lefel uchelgeisiol a realistig o dwf sy'n bosibl.

### 3. Targedau twf arfaethedig a nodir ym Mholisi STR1: Dyheadau Twf Cenedlaethol ar gyfer Gogledd Cymru

3.1 Mae Lichfields yn cyfeirio'n barhaus at ddyheadau twf cenedlaethol ar gyfer gogledd Cymru ond nid ydynt yn nodi beth yw'r rhain fesul awdurdod lleol nac yn nodi'r ffynhonnell ar gyfer gwneud y datganiad hwn. Heb hyn mae'n anodd rhoi eu pryderon mewn cyd-destun priodol er mwyn asesu i ba raddau y mae'r CDLI yn simsan oherwydd na fydd yn cyfrannu at 'ddyheadau cenedlaethol'. Yn yr un modd nid yw Lichfields yn darparu unrhyw fath o ddatdamsoddiad cymharol i ddangos sut mae pob awdurdod lleol y gogledd yn cyfrannu at yr un dyheadau, gan y byddai hyn yn dangos cyfraniad Sir y Fflint drwy'r CDLI o gymharu â phawb arall.

3.2 Cyfeirir at ddogfen Gweledigaeth ar gyfer Twf yr Economi yng Ngogledd Cymru a ddatblygwyd yn 2016 gan Fwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru, ble mae Sir y Fflint yn bartner cyfartal gyda'r awdurdodau eraill i geisio cyflawni twf economaidd a chyflogaeth uchelgeisiol dros gyfnod o ugain mlynedd, sy'n mynd pum mlynedd y tu hwnt i gyfnod y CDLI. Mae Lichfields yn dyfynnu o ddogfen y Weledigaeth Twf gan bwysleisio bod yn rhaid i'r rhanbarth fod yn "fwy uchelgeisiol wrth gynllunio twf tai cynaliadwy", gan ddefnyddio'r datganiad hwn i gyfiawnhau ei bryderon nad yw Sir y Fflint, drwy'r CDLI, yn ddigon uchelgeisiol wrth gynllunio ar gyfer twf tai.

3.3 Nid yw hyn yn adlewyrchiad cywir o'r hyn a nodir yn y ddogfen Gweledigaeth ar gyfer Twf oherwydd, os edrychir ar y dyfyniad llawn, mae'r ddogfen yn darparu darlun gwahanol o gyfraniad Sir y Fflint at dai. Mae'r paragraff llawn ar dudalen 11 y ddogfen Gweledigaeth ar gyfer Twf yn nodi:

*"Mae'r ddarpariaeth a ragwelir ar gyfer dyraniadau tai ar hyn o bryd mewn Cynlluniau Datblygu Lleol sydd wedi'u mabwysiadu neu sydd ar y gweill ledled y rhanbarth (sy'n gorffen ar wahanol adegau) yn amrywio o 37,500 o gartrefi i 44,100, sy'n 2,500-3,000 o gartrefi newydd y flwyddyn. **13,100 o gartrefi wedi'u cwblhau rhwng mis Ebrill 2007 a mis Ebrill 2015 - y mwyafrif yn ardal Sir y Fflint a Wrecsam.** Mae hyn yn dangos fod yn rhaid i'r rhanbarth fod yn fwy uchelgeisiol yng nghynllunio twf tai cynaliadwy."*

[Testun wedi'i wneud yn drwm gan y Cyngor er mwyn pwysleisio]

3.4 Yr awgrym clir a geir o'r datganiad hwn yw bod Sir y Fflint (a Wrecsam) eisoes yn cyfrannu'n sylweddol at dwf tai i gefnogi dyhead economaidd ehangach ar gyfer y rhanbarth (sydd wedi'i gydnabod gan y partneriaid ei hunain yn y ddogfen), ac mai'r partneriaid eraill yn y rhanbarth a ddylai wella eu cyfraniad i gwrdd â'r her y mae'r holl bartneriaid wedi'i gosod, i dyfu'r economi 2.8%. Eir ymlaen yn y ddogfen weledigaeth i ddweud:

*"O ystyried y twf a ragwelir yn y rhanbarth, rhaid i fesurau fod yn eu lle i sicrhau bod cyfyngiadau a rhwystrau'n cael eu gwaredu er mwyn rhyddhau safleoedd dynodedig ar gyfer datblygiadau tai - yn enwedig mewn ardaloedd o dwf cyflogaeth uchel. (Mae'r weithred hon wedi'i chynnwys yn y Cynllun Isadeiledd yn*

*y Strategaeth). Yn ogystal bydd angen dyraniadau pellach o dir ar gyfer tai wrth i'r Cynlluniau Datblygu Lleol gael eu hadnewyddu o 2021 ymlaen. Mae hyn yn rhoi cyfle i ni sicrhau bod y broses cynllunio defnydd tir yn cael ei hintegreiddio a'i halinio'n agos gyda'n strategaeth twf economaidd."*  
 [Testun wedi'i wneud yn drwm gan y Cyngor er mwyn pwysleisio]

- 35 Mae hyn yn pwysleisio'r pwynt a wnawn uchod o ran mai'r awdurdodau eraill, a fabwysiadodd Gynlluniau Datblygu Lleol yn gynt na Wrecsam a Sir y Fflint, sydd angen ystyried, trwy adolygu eu cynlluniau, sut y gallant gyfrannu at Weledigaeth Twf y rhanbarth fel y mae Sir y Fflint a Wrecsam yn ei wneud, yn hytrach na gadael i Sir y Fflint ar ei phen ei hun wneud cyfraniad anghymesur fel yr awgrymir gan Lichfields. I ddangos lefelau cymharol darpariaeth tai CDLI, mae tabl 2 yn cymharu twf cynlluniedig mewn CDLlau wedi'u mabwysiadu neu ar ddod allan â'r gwir gyfraddau darparu a welwyd yn ystod cyfnodau'r cynlluniau dan sylw. Sir y Fflint sydd wedi darparu'r gyfradd uchaf o dwf drwy'r CDLI, a'r unig awdurdod lle mae'r ddarpariaeth yn cyd-fynd â'r twf cynlluniedig.

**Tabl 2. Cyfraddau darparu tai cynlluniedig a gwirioneddol gogledd Cymru (o fewn cyfnod y cynlluniau)**

Awdurdod Cynllunio Lleol	Cyfradd Twf Tai Cynlluniedig (CDLI) (Gofyniad + hyblygrwydd) (annedd y flwyddyn)	Gwir Gyfradd Cwblhau Tai	Gwahaniaeth / Diffyg
Sir y Fflint	530	536	+6
Wrecsam	517	260	-257
Sir Ddinbych	500	194	-306
Conwy			
Gwynedd	479	389	-90
Ynys Môn			
Parc Cenedlaethol Eryri			

- 36 Mewn ymateb i'w pwynt nad yw Sir y Fflint wedi bod yn ddigon uchelgeisiol wrth ystyried twf tai, ac yng nghyd-destun y weledigaeth uchod ar gyfer twf, ymateb Lichfields yw awgrymu y dylai Sir y Fflint gynyddu ei ofyniad tai i derfyn uchaf Dewis Twf 6 h.y. o leiaf 490 annedd y flwyddyn. Yng nghyd-destun y brif feirniadaeth nad yw twf tai Sir y Fflint yn ddigon uchelgeisiol, nid yw hyn yn ymddangos yn uchelgeisiol iawn mewn unrhyw synnwyr strategol. Yn amlwg byddai'n gyfleus cyflwyno achos i gynnwys un neu ddau o ddyraniadau tai ychwanegol yn unol â dyheadau cleientiaid Lichfields, ond mae hyn yn ymddangos yn hollol ar wahân i'r ddadl ar gyfer cyfraniadau cynaliadwy tuag at Weledigaeth Twf Economaidd Gogledd Cymru. Mae hyn hefyd yn anwybyddu'r ffaith bod y CDLI eisoes yn darparu 536 annedd y flwyddyn ar gyfartaledd dros bedair blynedd gyntaf y cynllun ac wedi darparu digon o dir ar gyfer tai (gyda thir wrth gefn) i ddarparu 530 annedd y flwyddyn a chynnal y duedd hon heb orfod ychwanegu rhagor o safleoedd tai neu gynyddu'r gofyniad tai. Nid yw hyn yn ddull pesimistaidd

i bennu gofynion tai ond yn un sy'n cydbwysu uchelgais gyda phragmatiaeth a'r angen i sicrhau darpariaeth.

#### **4. Fframwaith Datblygu Cenedlaethol Drafft**

4.1 Mae Lichfields yn cyfeirio at y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol drafft, gan gyfeirio at Sir y Fflint yn unig fel ardal graidd i gefnogi twf economaidd dan bolisi 17 y fframwaith drafft. Mae polisi 17 ar dudalen 49 y fframwaith drafft yn cyfeirio at "Wrecsam a Glannau Dyfrdwy" yn hytrach na chanolbwyntio ar Sir y Fflint yn unig fel yr awgrymai Lichfields. Yn ôl Lichfields nid yw'r cyfeiriad hwn at Lannau Dyfrdwy (Sir y Fflint) wedi'i adlewyrchu yn ffigwr gofynion tai arfaethedig y Cyngor, ond ni cheir cyfeiriad ym mholisi drafft 17 at unrhyw ofyniad twf tai y mae gofyn i Wrecsam, Glannau Dyfrdwy (Sir y Fflint) neu unrhyw ardal arall yn y gogledd ei ddarparu, na sut dylid rhannu'r gofyniad hwnnw. Nid yw Lichfields ychwaith yn cydnabod polisi drafft 16 Polisiâu Strategol ar gyfer Cynllunio Rhanbarthol sy'n gofyn i bob rhanbarth yng Nghymru gynhyrchu Cynllun Datblygu Strategol sy'n sicrhau eu bod yn bodloni gofynion polisi 16. Mae'r gofynion hyn yn cynnwys:

- Y ddarpariaeth dai a'r gofynion
- Y ddarpariaeth ar gyfer cyflogaeth
- Ardaloedd gofodol ar gyfer twf tai a chyflogaeth, ynni adnewyddadwy a nodi lleiniau glas, coridorau glas a thirweddau o bwysigrwydd cenedlaethol
- Lleoliad gwasanaethau allweddol, cludiant ac isadeiledd cysylltiadau

4.2 Y sbardun clir yn y fan hyn, er y ffocws ar Wrecsam a Glannau Dyfrdwy a'r aneddiadau ar hyd yr arfordir (polisi 18), yw bod yn rhaid cynllunio a chytuno ar dwf a buddsoddiadau yn y dyfodol ar sail strategol yn y gogledd drwy Gynllun Datblygu Strategol a fydd yn gosod y cyd-destun ar gyfer CDLlau yn nhermau lleoliad a dosraniad twf. Ni cheir y fath Gynllun Datblygu Strategol eto gan mai'r flaenoriaeth ar gyfer Wrecsam a Sir y Fflint yw ymgymryd â'u dyletswyddau unigol i feddu ar gynllun datblygu cyfoes. Gellir dadlau bod gweithredu Bargen Dwf Gogledd Cymru yn darparu'r cyfle i gynllunio'n strategol ac yn unol â gofynion polisi 16 y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol drafft. Ond, hyd nes y bydd hynny'n digwydd, mae'n rhy fuan i roi pwyslais gormodol ac anghynaliadwy ar Sir y Fflint i fodloni'r gofynion rhanbarthol hyn yn anghymesur a gwneud iawn am ddarpariaeth is mewn ardaloedd eraill.

4.3 Mae Lichfields hefyd yn cyfeirio at yr angen yn y Fframwaith drafft i ddarparu lefelau uchel o dai fforddiadwy yng ngogledd Cymru yn ystod blynyddoedd cyntaf y Fframwaith, gyda hyd at 51% o'r holl dai sydd eu hangen yn y cyfnod hwnnw yn dai fforddiadwy. Yn yr asesiad hwn o'r angen, yr angen pennaf yw tai cymdeithasol - sy'n gwneud hi'n anoddach fyth cyflawni darpariaeth y lefel hon drwy'r system gynllunio'n unig. I fod yn deg nid yw'r Fframwaith yn dweud mai'r system gynllunio ar ei phen ei hun a ddylai ysgwyddo baich yr her hon, ac mae hwn yn amcangyfrif o'r hyn sydd ei angen yn hytrach na'r hyn y mae modd ei ddarparu. Er gwaethaf

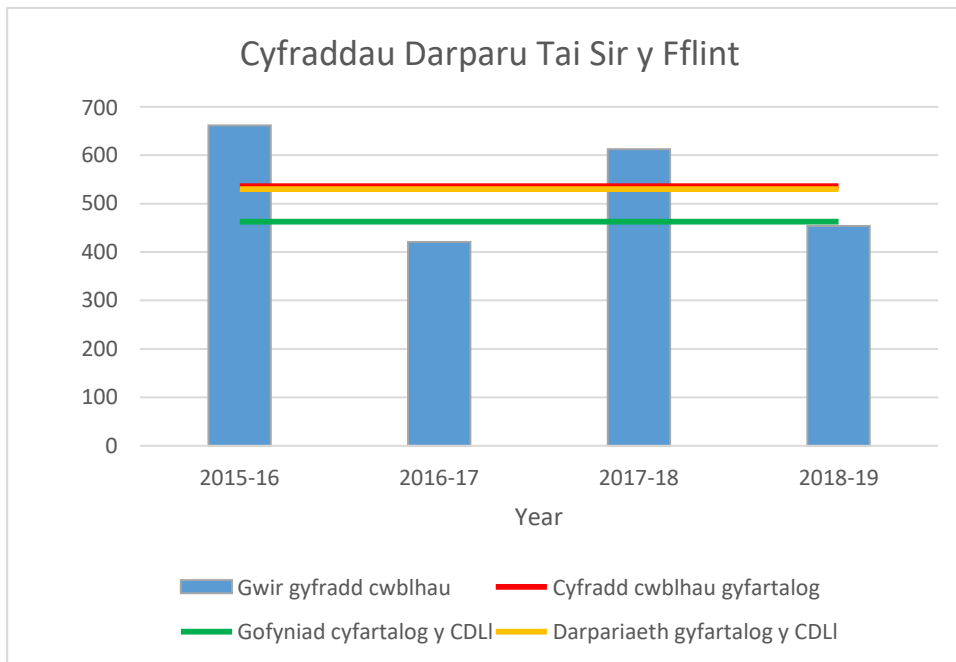
barn Lichfields mai'r ateb yn syml yw dyrannu mwy o dai i fodloni'r gofyniad hwn, nid ydynt chwaith ynnodi beth ddylai'r gofyniad uwch hwnnw fod ar draws y gogledd nac yn egluro, o safbwynt eu cleientiaid, sut mae datblygwyr tai prif ffrwd yn gallu, neu a ydynt yn fodlon, gwneud hyd at 51% o'u tai ar safleoedd datblygu i'r farchnad yn dai cymdeithasol/fforddiadwy. Yn wir, mae Redrow ac eraill wedi gwrthwynebu polisi tai fforddiadwy'r CDLI, yn arbennig y cynnig bod 40% o dai ar safleoedd rhai ardaloedd is-farchnad yn dai fforddiadwy. Felly mae'n anodd gweld sut, hyd yn oed os ychwanegir mwy o safleoedd yn y cynllun yn unol ag awgrymiadau Lichfields, y byddai'n dderbyniol neu'n hyfyw i'w cleientiaid ddarparu'r safleoedd hyn gyda 51% o'r tai yn rhai fforddiadwy.

## 5. Darpariaeth Flaenorol

- 5.1 Mae Lichfields yn beirniadu'r sylfaen dystiolaeth y Cyngor ac yn dweud ei fod wedi dyddio, yn arbennig mewn perthynas â'r dogfennau cefndir sy'n ymwneud ag Adolygiad Tir Cyflogaeth (2015) a'r ddogfen ategol 'Asesiad Senarios Twf Cyflogaeth Pellach Sir y Fflint' a gynhyrchwyd yn 2017, ond maent hefyd yn cyfeirio at ddogfen o'r enw Cyngor ar Gyflogaeth a Thai a gynhyrchwyd yn 2019 - dogfen ym marn y Cyngor oedd mor gyfoes â phosibl cyn creu'r ddogfen i'w harchwilio gan y cyhoedd. Hefyd, nid hwn ffynhonnell wreiddiol y data cwblhau tai y mae Lichfields yn cyfeirio ato. Mae'r data hwn yn deillio o astudiaethau argaeledd tir blynyddol, sy'n parhau i gael eu cynnal yn unol â methodoleg TAN1 ar ffurf Datganiadau Monitro Tir ar gyfer Tai er gwaethaf anallu'r Cyngor i gyhoeddi astudiaeth ffurfiol. Mae Lichfields yn cyfeirio at y ddarpariaeth dai yn ystod tair blynedd gyntaf y cynllun, sy'n cynnig 568 annedd y flwyddyn, ac mae Lichfields yn tynnu sylw at y ffaith bod hon yn uwch na'r twf cynlluniedig cyfartalog ar gyfer cyfnod llawn y cynllun (463 annedd y flwyddyn) ac maent hefyd yn amlygu'n ddetholus bod y cyfraddau cwblhau mewn dwy o flynyddoedd cyntaf y cynllun yn fwy na 600 annedd y flwyddyn. Maent yn defnyddio hyn i dynnu sylw at ba mor "hawdd" yw cyflawni'r lefelau darparu ac felly y dylid gosod y gofyniad tai yn uwch.
- 5.2 Nid yw'r Cyngor yn credu, oherwydd bod cyrraedd lefel benodol yn bosibl yn y tymor byr, na ddylai hynny olygu cynyddu'r gofyniad tai gan nad yw hynny'n ymddangos yn gynaliadwy, yn ddoeth nac yn ddull ar sail tystiolaeth o bennu gofynion tai'r CDLI. Mae hefyd yn dibynnu ar y tueddiadau byrraf (dim ond tair blynedd) i ragamcanu dros 15 mlynedd y cynllun, ond heb unrhyw dystiolaeth i gefnogi gallu'r farchnad a'r diwydiant i gynnal cyfraddau darparu mor uchel. Yn wir, mae'r Cyngor erbyn hyn wedi cynhyrchu ei ddatganiad argaeledd tir ar gyfer 2019 sy'n dangos bod y cyfraddau darparu ar gyfer pedwaredd flwyddyn y cynllun wedi gostwng i 421 ac felly'n is na chyfartaledd cynlluniedig y CDLI, a bod lefel y CDLI ar gyfer 2017 hefyd heb ei gyflawni (454).
- 5.3 Felly mae'r gyfradd ddarparu gyfartalog wedi gostwng yn sylweddol i 536 annedd y flwyddyn o'r 568 annedd y flwyddyn y mae Lichfields yn cyfeirio ato, a hynny mewn 12 mis. Mae hyn hefyd yn amlygu amrywioldeb sylweddol yn y lefelau darparu blynyddol mewn cyfnod lle ceir marchnad dai gynyddol a lle mae gan Sir y Fflint dir



wedi'i ymrwymo'n glir i gwrdd â gofynion y Cynllun. Tra bod y Cynllun yn gofyn am ddarparu 463 annedd y flwyddyn, mae wedi darparu'r gallu i ddarparu 7,950 o gartrefi, 530 annedd y flwyddyn, sydd bron yn debyg i'rcyfartaledd pedair blynedd presennol. Mae hyn yn dangos yn glir bod y Cynllun ar y trywydd cywir o ran darparu ac wedi gosod y gofynion a'r hyblygrwydd ar y lefelau cywir (gweler ffigur 1).



**Ffigur 1. Cyfraddau Darparu Tai Sir y Fflint**

5.4 O safbwynt y Cyngor, mae'r asesiad uchod o'r ddarpariaeth yn dangos cadernid y dull a ddefnyddir i bennu ffigyrau gofynion tai cyraeddadwy yn y Cynllun, ynghyd â lefel addas o hyblygrwydd. Mae hon yn sefyllfa gadarn. Yr hyn sy'n llai eglur yw cynnig gofyniad uwch fel sefyllfa gadarn. Byddai hyn yn gofyn am dystiolaeth sylweddol nad yw wedi'i chyflwyno eto, i ddangos sut mae modd i'r farchnad a'r diwydiant datblygu gynnal cyfraddau darparu llawer uwch o un flwyddyn i'r llall yn ystod cyfnod y Cynllun, o ystyried yr amrywioldeb hyd yma a welir yn y gwir ddata cwblhau, a'r ansicrwydd cyfartal dros nifer y safleoedd ychwanegol a fyddai angen a lle mae'r rhain. Gan gyfeirio at dabl 2, mae CDLI Sir y Fflint wedi darparu ar gyfer mwy o dai nag unrhyw Gynllun Datblygu Lleol arall yng ngogledd Cymru ac, yn wahanol i gynlluniau eraill yn y gogledd, mae Sir y Fflint yn darparu tai ar y cyfraddau darparu cynlluniedig yn ystod oes y cynllun.

## 6. Gor-ddarparu Tir Cyflogaeth

6.1 Mae Lichfields wedi beirniadu dull y Cyngor o ddyrannu lefel uwch o dir cyflogaeth a awgrymwyd gan y rhagolygon economaidd yn yr ELR ac Asesiad Senarios Twf Cyflogaeth Pellach Sir y Fflint. Maent hefyd yn dweud y dylai'r Cyngor, gan fod

ganddo bortffolio eang o dir cyflogaeth wedi'i ddyrannu, ddyrannu lefel uwch o dai, gan fod y ddau ofyniad ar hyn o bryd allan ohoni.

62 Drwy ddweud hyn mae Lichfields wedi methu â chydabod nifer o ffactorau sydd wedi'u nodi'n glir yn sylfaen dystiolaeth y Cyngor:

- Cefnogaeth ffurfiol Llywodraeth Cymru i strategaeth ofodol y cynllun a lefel y cartrefi a'r swyddi arfaethedig ac nad oes ganddynt unrhyw bryder yn hyn o beth
- Maent wedi methu â chydabod bod y prosesau a ddefnyddir i gyrraedd gofyniad tai'r cynllun a'r ffigwr ar gyfer dyheadau swyddi yn wahanol iawn. Yn eu hanfod, mae gofynion tai wedi'u sbarduno drwy gyfeirio at ragamcaniadau cenedlaethol sydd wedi'u cyhoeddi ar gyfer newidiadau mewn aelwydydd ond ni cheir rhagamcaniadau tebyg ar lefel genedlaethol ar gyfer twf swyddi disgwylidig pob awdurdod lleol. Dyma pam ei bod yn dderbyniol cael portffolio eang o dir cyflogaeth sydd ar gael i hwyluso twf swyddi, ond mae'n rhaid i'r safleoedd tai ar gyfer bodloni'r gofynion gael eu nodi'n glir ynghyd â thystiolaeth o'u gallu i fodloni'r gofynion. Hefyd, nid oes ychwaith berthynas fformiwläig y mae'r Cyngor yn ymwybodol ohoni rhwng gofynion tai a lefelau twf swyddi a ofynnir amdani mewn cynlluniau datblygu.
- Mae eglurhad eisoes wedi'i ddarparu uchod ynglŷn â rôl a chyfraniad y Cyngor at y rhaglen dwf ranbarthol a gofynion y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol drafft, gyda Llywodraeth Cymru wedi nodi'n ffurfiol bod y CDLI yn cydymffurfio â'r Fframwaith
- Yn ôl Lichfields oherwydd bod gan Sir y Fflint bortffolio dyraniad tir cyflogaeth mawr dylai gynyddu ei ofynion tai, ond nid yw'r dull syml wedi'i brofi pan astudir y dyraniadau cyflogaeth cyffredinol a nodir ym mholisi PE1. Tra bod y cynllun yn dyrannu 139 ha o dir cyflogaeth, sy'n uwch na rhagolwg a gynhyrchwyd gan ymgynghorwyr cyflogaeth y Cyngor (BE Group), mae 68% o gyfanswm y dyraniadau (95 ha) eisoes wedi'u hymrwymo ar y ddau safle strategol a nodir yn y cynllun yn Warren Hall a Phorth y Gogledd, gyda'r ddau safle wedi derbyn caniatâd cynllunio. Yr hyn sy'n weddill wedyn yw 45 ha neu 32% o gyfanswm y ddarpariaeth dir, sy'n cynnwys 12 safle. Y nod pragmatig yw darparu digon o safleoedd ac ystod o ddewisiadau i fuddsoddwyr er mwyn creu'r amodau i wireddu dyheadau twf swyddi strategaeth y Cynllun

63 O ran cysylltu'r ddau ofyniad ar gyfer twf tai a chyflogaeth, mae'r Cyngor o'r farn bod y ddau'n alinio'n glir o fewn y Cynllun i gefnogi uchelgais twf y strategaeth.

7.

- 7.1 Nid yw'n glir pa ffynhonnell y mae Lichfields wedi dibynnu arni ar gyfer y niferoedd maent yn cyfeirio atynt oherwydd, yn gyntaf, mae cynnig twf swyddi'r Cyngor wedi'i osod fel amrediad o rhwng 8,000 a 10,000 ac nid ffigwr absoliwt o 10,000 fel yr awgrymir ganddynt. Hefyd, tra bod Lichfields yn dyfynnu ffigwr aneddiadau o 8,050 mewn perthynas â'r dewis twf yn seiliedig ar swyddi, mae hwn wedi dyddio ac mae'r gwir ffigyrau o'r cynllun yn nodi twf aneddiadau o rhwng 6,550 a 7,350 yn seiliedig ar redeg y model rhagamcaniadau 'am yn ôl' o'r targed swyddi, gan gynhyrchu rhagamcaniad poblogaeth a llafur i gefnogi hynny, yna lefel yr aelwydydd a thwf aneddiadau a fyddai'n deillio o'r twf hwnnw mewn poblogaeth. Daw'r gofyniad tai o ganol yr amrediad hwn, gyda hyblygrwydd o 14.4% wedi'i ychwanegu ato.
- 7.2 Mae Lichfields hefyd wedi defnyddio dull fformiwla i gyfrifo perthynas rhwng swyddi a thai ond nid yw'r Cyngor yn credu bod hyn yn ddull doeth na chynaliadwy. Mae Lichfields hefyd yn methu'r pwynt. Er mwyn cyflawni lefel twf aneddiadau fel y rhagfynegir yn Newis Twf 6 (neu ddewis 4), byddai angen lefelau uchel o ymfudiad net i greu'r lefel honno o alw am dai a ddarperir yn y cynllun. Yn amlwg daw'r galw yma o ddenu pobl i'r ardal at ddibenion economaidd. Os nad yw'r tybiaethau ymfudo ac economaidd yn dwyn ffrwyth, yna mae angen cwestiynu a fydd y galw am dai a nodir yn y cynllun yn dod yn ffaith, heb sôn am y ffigwr uwch a geir yn ddyfaliadol.

### **Cymudo**

- 7.3 Mae TW yn cyfeirio ar yr angen i gynnal y cyfraddau cymudo uchel blaenorol (40%) yn hytrach na'r tybiaethau sydd wedi'u gwneud fel rhan o ddatblygu dewisiadau twf y CDLI. I gefnogi hyn maent yn dweud bod y Cyngor yn tybio bod modd cynnal y lefelau twf swyddi uwch gyda'r un boblogaeth. Fodd bynnag, nid ydynt wedi cydnabod bod yn rhaid i ymfudiad net y sir, er mwyn cyflawni'r twf tai a nodir yn y cynllun, gael ei annog ar lefel gyson uchel na welwyd yn ystod y ddeng mlynedd ddiwethaf. Dyma'r newid sylweddol i ddenu pobl 'newydd' i'r sir i gynnal twf swyddi a gwella hunan-ffeithlonrwydd mewnol yn yr economi y mae'r twf strategol yn seiliedig arno a, thrwy hynny, lleihau'r ddibyniaeth ar gymudo y tu allan i'r sir. Os nad yw'r lefelau ymfudiad yn digwydd yna bydd lefel y tai sydd ei hangen yn llawer is, fel y nodir gan y lefelau isel o dwf aelwydydd a geir yn Rhagamcaniadau Cenedlaethol Llywodraeth Cymru yn 2018. Mae'r lefelau cymudo is yn y cyfrifiad wedi'u defnyddio ar gyfer swyddi cymharol newydd yn unig - i alinio â'r duedd gyffredinol i annog economi gwyrdd, teithio gwyrdd ac i leihau allyriadau carbon ac ati, sydd wedi'i adlewyrchu mewn polisiau eraill yn y cynllun. Yn amlwg, mae effaith gynnar pandemig Covid-19 wedi dangos tuedd hirdymor ar gyfer gweithio gartref ac felly llai o ddibyniaeth ar gymudo i'r gwaith.

### **Preswylwyr Hŷn**

- 7.4 Mae yna ddarpariaeth yn y ffigwr tai ar gyfer twf yn nifer y bobl dros oed ymddeol yn yr ardal, yn unol â thueddiadau'r gorffennol. At hyn, mae'r ysgogwyr newydd ar gyfer twf o fewn y strategaeth yn ymwneud â chreu swyddi. Mae'r dybiaeth y bydd hyn yn cynyddu ymfudiad yn y boblogaeth oedran gweithio yn un cadarn. Nid oes

polisi yn y CDLI i annog mewnfudo ychwanegol ymhlith grwpiau oedran hŷn dros y cyfraddau sydd eisoes wedi'u gweld, a ni cheir tystiolaeth (na thystiolaeth gan Lichfields) i awgrymu bod swyddi newydd yn denu mwy o bobl wedi ymddeol i'r ardal. Cynigir bod y ddarpariaeth tai newydd yn cwrdd â'r cynnydd a ragamcanwyd mewn gofynion anheddau yn y sir a bod tai newydd yn debygol o gael eu meddiannu gan bobl o bob oed a chefnidir, gan gynnwys pobl sydd eisoes yn byw yn yr ardal.

### **Cyfraddau Gweithgarwch Economaidd.**

- 7.5 Mae'r holl dybiaethau mewn unrhyw fodelu data yn fympwyol, gan fod yn rhaid i rywun wneud penderfyniad ynghylch beth yw mewnbwn data hyfyw. Ni cheir data OBR ar lefel ardal fach, fel yr awgrymir gan yr ymatebydd, a byddai defnyddio cyfraddau cenedlaethol ar gyfer Sir y Fflint yn aflunio'r ffigyrau yn sylweddol. Mae defnyddio tueddiadau'r gorffennol yn ddull sefydledig i ragamcanu cyfeiriad twf yn y dyfodol. Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn aml iawn yn defnyddio tuedd tair blynedd ar gyfer llawer o setiau data ar lefel leol, sydd ar daflwybr hirdymor penodol ond sy'n dangos anweddolrwydd flwyddyn ar ôl blwyddyn oherwydd y sampl data cymharol fach, er mwyn osgoi newid sylweddol yn y model.

### **Rhagamcaniadau yn seiliedig ar 2011 a 2014**

- 7.6 Mae'r Cyngor yn cytuno bod angen ystyried rhagamcaniadau Llywodraeth Cymru sy'n seiliedig ar 2018, sydd bellach wedi'u cyhoeddi, yng nghyd-destun y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd. Cyfeirir Lichfields at yr adran uchod (paragraffau 2.4, 2.5, tabl 1) lle ceir cymhariaeth rhwng rhagamcaniadau yn seiliedig ar 2014 a 2018 o newid mewn aelwydydd ar gyfer Sir y Fflint ac sy'n dangos tuedd ostyngol a ffigyrau 2018 yw'r ffigyrau isaf o'r fersiynau sydd wedi'u cyfeirio atynt (gan hefyd gynnwys cyfeiriad at rhagamcaniadau 2011). Yn y cyd-destun hwn mae'r Cyngor yn ansicr ynghylch pwynt Lichfields bod y cyfeiriad atynt yn debygol o arwain at ofyniad tai uwch.

## **8. Casgliadau**

- 8.1 Daw Lichfields i gasgliad drwy feirniadu'r Cyngor am beidio â darparu eglurhad manwl ynghylch sut mae'r ffigwr gofyniad tai wedi'i gyfrifo. Maent yn dweud bod absenoldeb unrhyw gyfiawnhad technegol yn atal cynnal dadansoddiad manwl. Nid yw'r Cyngor yn deall y safbwynt hwn gan ei fod wedi sicrhau bod yr holl sylfaen dystiolaeth ar gael yn llawn yn ystod y cyfnod ymgynghori ynghylch y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd - y mae Lichfields yn cyfeirio ati yn eu 'nodyn technegol'. Roedd rhwydd hant i Lichfields ddarparu eu rhagamcaniadau a'u data 'technegol' eu hunain i gefnogi eu pryderon, ond nid ydynt wedi gwneud hynny. Yn hytrach, maent wedi darparu'r nodyn 'technegol' hwn sy'n fwy o naratif goddrychol gan ei fod yno ddiffyg tystiolaeth empeiraidd i gefnogi eu 'pryderon' sylweddol.
- 8.2 Nid yw'r Cyngor yn ymwybodol bod Lichfields naill ai wedi mynd yn brin o amser i wneud sylwadau yn ystod y cyfnod ymgynghori ynghylch y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd neu wedi cysylltu â'r Cyngor i dderbyn arweiniad pellach ar sut i gael gafael

ar y dogfennau cefndir perthnasol. Mae Lichfields hefyd yn ymddangos fel eu bod wedi camddeall ac yn credu bod yna gam ymgynghori pellach ar y ddogfen i'w harchwilio gan y cyhoedd, gan eu bod yn "cadw'r hawl" i gynhyrchu asesiad demograffig manwl ar gyfer Sir y Fflint a darparu sylwadau pellach ar y cynllun. Mae'r Cyngor yn bryderus iawn ynghylch y dull hwn, sydd y tu allan i reoliadau a chanllawiau'r CDLI.

- 8.3 Mae Lichfields yn beirniadu strategaeth y CDLI yn barhaus am beidio â bod yn ddigon uchelgeisiol i gwrdd â dyheadau economaidd ehangach Cynulliad Cymru. Ond, fel y nodir yn glir, mae Llywodraeth Cymru wedi datgan eu bod ar y cyfan yn cefnogi'r strategaeth ofodol a lefel y cartrefi a'r swyddi arfaethedig ac nad oes ganddynt unrhyw bryder mawr yn hyn o beth. Maent hefyd yn credu bod y cynllun yn cydymffurfio â'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol drafft, datganiad Llywodraeth Cymru o'i dyheadau economaidd.

Yn olaf mae Lichfields yn teimlo na fydd y gofyniad tai blynyddol cynlluniedig o 463 annedd y flwyddyn yn ddigon i gefnogi creu 8,000 i 10,000 o swyddi, ond yr unig dystiolaeth maent yn ei chynnig yw awgrymu i'r Cyngor beth fyddai'r lefel gywir er mwyn bod yn fwy uchelgeisiol a chefnogol o ddyheadau swyddi'r cynllun, sef cynyddu'r cyfanswm gofyniad tai 400 uned, neu 27 uned y flwyddyn. Nid yw hyn yn uchelgeisiol iawn mewn gwirionedd ac mae eisoes wedi'i ddarparu ar ei gyfer oherwydd, er mai gofyniad cyfartalog y cynllun yw 463 cartref y flwyddyn mae'r cynllun mewn gwirionedd yn gwneud darpariaeth ar gyfer 530 annedd y flwyddyn.

# Technical Note

---

**Our ref** 60174/04/CM/MW1

**Date** 8<sup>th</sup> November 2019

**Subject** **Flintshire Deposit Local Plan: Review of Housing and Employment Growth across Flintshire**

---

## **1.0 Introduction**

**1.1** This note has been prepared by Lichfields on behalf of Redrow Homes Limited [Redrow] and Taylor Wimpey UK Limited [TW] to inform its representations to Flintshire Council's [the Council] Deposit Local Plan [Deposit Plan] consultation. This note reviews the housing and employment land evidence published to date and analyses the correlation between the proposed housing requirement and employment growth.

## **2.0 The Flintshire Deposit Local Plan 2015 – 2030**

**2.1** In September 2019 the Council published its emerging Local Plan for consultation with a housing need of 463 dwellings per annum [dpa] to meet a total need for 6,950 dwellings over the plan period (Policy STR1). A flexibility allowance of 14.4% was applied to this which results in a total housing requirement of 7,950 dwellings across the plan period (which equates to 530 dpa).

**2.2** The Council's housing need of 463 dpa is derived from the 'employment growth led' Option 6 set out within the Plan from the Strategic Options Background Paper<sup>1</sup> prepared during the Preferred Options stage. This recommended a need of between 6,550 – 7,350 dwellings across the Plan period (440-490 dpa) to support the jobs target, with the mid-point of this range selected by the Council as the housing figure. All growth options are set out in Table 10.1 of the Deposit Plan. Five of the six options are demographic-based projections, based on household projections with various assumptions on migration. The Option 6 scenario is employment led and derived from the projected population, households and dwellings required to produce a job growth ranging between 8,000 – 10,000 jobs across the plan period.

### **Evidence Base**

**2.3** It is noted within the Background Paper that the Preferred Option figure (between 440-490 dpa) is corroborated by Option 4 which suggests a target of 440 dpa using a 2014 population base and 2011 headship rates. A further Technical Paper<sup>2</sup> was produced to provide more information on the correlation between economic growth and housing to inform the Deposit Plan. This took forward the findings of the 2015 Employment Land Review<sup>3</sup> [ELR] and Background Paper '*Further Employment Growth Scenarios Assessment*<sup>4</sup>' [Employment Growth Paper] to provide between 8,000-10,000 jobs and worked out the level of housing need to support this level of job creation.

---

<sup>1</sup> Preferred Strategy Consultation Document Background Paper: Consideration of Strategic Options Consultation and Assessment of Options (November 2017)

<sup>2</sup> Technical Paper: Population and household projects with dwelling and employment impacts, Conwy Council (November 2017)

<sup>3</sup> Employment Land Review, BE Group (October 2015)

<sup>4</sup> Further Employment Growth Scenarios Assessment, BE Group (October 2015)

- 2.4** The Reasoned Justification alongside Policy STR1 states that *“the level of job growth therefore defines the strategy and sets the context for ensuring that sufficient housing is provided (above that projected by Welsh Government) to support the strategy aims.”* [§13.9].
- 2.5** The ELR and Employment Growth Paper were produced in 2015 and these have not been updated at the Deposit Plan stage, and as such are now out of date. Furthermore, the Technical and Background Documents which were based on these evidence base documents and produced in 2017, are also out of date. Lichfields considers that the Council cannot rely on these documents as they will be over 5 years old by the time the Plan reaches the adoption stage.
- 2.6** It is noted that during the preparation of the Plan new household projections were released by the Government (in March 2017). Paragraph 2.7 of the Technical Paper states that:  
*“Whilst the Flintshire Local Development Plan was being prepared, a new set of official population and household projections were produced by Welsh Government. These were considered alongside the results from the strategic options consultation, and were not felt to provide sufficient evidence to change the preferred strategy. Though the 2014-based projections give higher figures than those in the 2011-based projections, they remain at a very low baseline level for Flintshire and not one that would provide for a positive job growth related plan strategy which the Council has committed to.”*
- 2.7** It therefore appears that the Council has not tested the growth options with an allowance for the most up to date (2014-based) projections. This seems to be supported in paragraph 10.18 of the Deposit Plan which states that:  
*“whilst updated Welsh Government projections (2014 based) indicate a slightly higher household growth than the 2011 figures, this can be accommodated within the options generated for assessment.”*
- 2.8** This approach is flawed and cannot be relied upon as robust evidence to underpin a sound plan.

## **Analysis of Evidence Base and Growth Options**

- 2.9** Lichfields has reviewed the growth options set out within the Deposit Plan alongside the supporting Background Paper, Technical Paper and wider evidence base documents produced as part of the Preferred Strategy and Deposit Plan consultations stages. Lichfields has a number of concerns with the general misalignment between economic aspirations and the housing requirement put forward in Policy STR1; as well as specific concerns regarding some of the methodology and assumptions employed throughout the evidence base and the resulting housing requirement put forward within the Plan. This is discussed in detail below.

### **Proposed growth targets set out in Policy STR1**

#### *National Growth Aspirations for North Wales*

- 2.10** Lichfields has significant concerns regarding the ability of the stated growth in Flintshire’s Local Plan to support the national growth aspirations for North Wales. The North Wales Economic Ambition Board [NWEAB] developed the North Wales Growth Vision in an effort to create jobs, boost the economy and improve transport. Flintshire comprises one of six main partners and is a driving force behind the NWEAB. The vision is to grow the economy by 2.8% and create over 120,000 new job opportunities, to align with the aspirations of the Northern Powerhouse and build the economic link to the north west of England. The Heads of Terms for the Growth Deal

was signed by all partners of the 4<sup>th</sup> November 2019, this highlights the commitment of both Governments to pursue the Deal and proactively drive the growth of the North Wales economy.

- 2.11** Flintshire also forms part of the Mersey Dee Alliance [MDA] which recognises the shared economic interests across the West Cheshire, Wirral and North East Wales area. The NWEAB specifically states that:

*“the region has to be **more ambitious in planning sustainable housing growth**. Given the growth projected in the region, measures need to be in place to ensure the removal of constraints and barriers to release sites for housing – especially in areas of high employment growth”<sup>5</sup>. [Lichfields emphasis].*

- 2.12** In line with our comments above, although there is a movement towards an employment-led approach in the Deposit Plan, there appears to have been little or no allowance made for the North Wales Growth Deal within the jobs and housing target proposed. The Council has not been sufficiently ambitious when planning for housing growth. A starting point for this would be the upper-end of the assessed need (i.e. 490 dpa); however, we consider that this should be the absolute minimum that Flintshire Council should pursue, and regional and national growth aspirations considered on top of this.

- 2.13** Furthermore, Lichfields disagrees with the content of §13.6 of the Deposit Plan which asserts that the strategy set out in the Plan ‘*is deliberately focused on supporting employment growth*’. This is not the case. The growth being pursued does not fully align with national aspirations and at its core it looks at a mid-point housing requirement rather than pursuing the upper end of the objectively assessed need to ensure the upper end of the job target is supported. The supporting statement to Policy STR1 at §13.6 makes reference to ‘*a severe period of economic recession and austerity*’ and ‘*an uncertain post-Brexit future*’. This reference clearly reflects a suppressed economic outlook and aspiration underpinning the Deposit Plan’s preparation. It is not appropriate to plan pessimistically regarding the potential impacts of Brexit which are, as yet, unknown. It does not, therefore, reflect the Growth Vision for driving Flintshire’s economy as set out by the NWEAM and Mersey Dee Alliance.

*Draft National Development Framework [NDF]*

- 2.14** The Draft NDF sets the direction of development in Wales over the next 20 years (until 2040), and Draft Policy 17 looks at strategic development issues across North Wales. The identification of a specific policy in the NDF for the North Wales economy demonstrates its importance at a national level. It identified areas for growth, specifically Flintshire, as a core area for this growth. Again, this is not fully incorporated within that the Council’s proposed housing requirement figure and therefore does not align with the Welsh Assembly’s aspirations for Flintshire as a key driver of growth in North Wales.

- 2.15** Furthermore, the need for Affordable Housing as set out in the NDF is significant, comprising 3,900 homes a year over the next five-year period, of which 801 affordable homes are to be provided in North Wales between 2018/19 and 2022/23. This equates to 47% of the overall housing requirement (where only the affordable aspect has been fully assessed, the market assessment is based on past projections). This huge need for affordable housing can only be delivered by allocating more land for housing and boosting the supply. Flintshire’s Local Housing Market Assessment [LHMA] 2018 identifies an annual shortfall of 238 affordable homes, yet the Affordable Housing Background Paper (2019) notes a target of only 132 dpa.

<sup>5</sup>North Wales Economic Ambition Board: A growth vision for the economy of North Wales (July 2016)



Therefore, the need for affordable housing is not currently being addressed within the Deposit Plan which does not provide enough affordable housing to cover Flintshire's own need to support the NDF targets.

#### *Previous Delivery*

- 2.16** The Deposit Plan summarises the delivery rates over the past 10-years, based on evidence within the Employment and Housing Advice Document<sup>6</sup>. This latter document reviews the ELR and Employment Update Paper produced by BE Group in 2015 (which are out of date). It states that within the first four years of the Deposit Plan (2015-2018) Flintshire Council delivered 2,270 dwellings in total, or 568 dpa. This is above the forecasted requirement of 463 dpa and was delivered in the context of Flintshire failing to have an up-to-date plan to drive growth forward. Interestingly, it includes delivery rates for 2016 and 2018 of 662 and 613 dwellings respectively, which are significantly above the housing requirement put forward in the Deposit Plan.
- 2.17** As stated within the Advice Document the past levels of delivery “*suggests that growth targets [set out in the Deposit Plan] are supportable in Flintshire*”. With this in mind, it is therefore unclear why the Council has not chosen to pursue a housing requirement more reflective of the delivery levels that they are easily capable of achieving.
- 2.18** Furthermore, and as stated within §4.6 of the Advice Document, this level of housing delivery has been achieved whilst seeing a reduction in overall employment numbers (1.3% decline) between 2015 and 2017. It is therefore sensible to conclude that if the Council is truly pursuing an employment-led Plan, that it would require a significant increase in housing to support aspirational employment numbers. Lichfields considers that the Council should be providing a housing requirement above that already being delivered in Flintshire over a number of years.

#### *Overprovision of employment land*

- 2.19** Policy STR1 states that the Council will be allocating 139.7 ha of employment land. Table 3.5 of the Technical Report identifies that a job growth of between 8,000 and 10,000 jobs would equate to an employment land requirement of between 56.5-70.5 hectares and a requirement of 6,950 dwellings based on the findings of the ELR and Employment Growth Paper.
- 2.20** Given that Policy STR1 seeks to provide more than double the required employment land set out in the evidence base, it is therefore unclear why a higher housing and job target is not being pursued.
- 2.21** The Advice Document sets out that the provision of employment land is significantly in excess of employment land forecasts. It also states that retaining a large portfolio reflects the ambition for an employment-led approach to growth. With this potential, it also provides an opportunity for the Council to pursue higher employment and housing growth targets as these can be accommodated and are required to ensure that the Council provides a robust framework to meet the Growth targets for Flintshire.
- 2.22** In general, the Council's intention to provide an employment-led housing requirement is applauded; however it is failing to fully meet this ambition and reflecting the wider growth agendas for the region. Lichfields considers that with such a large portfolio of sites the Council should look to pursue a high job and housing target, reflective of its status as a key economic hub within North Wales and capable of supporting high levels of employment and housing growth. At present, the employment land and housing targets are fundamentally misaligned.

<sup>6</sup> Employment and Housing Advice, BE Group (April 2019)

## Evidence Base Assumptions

- 2.23** Lichfields has significant concerns regarding the modelling and specifically the methodology defining the relationship between job growth and housing need.

### Labour Supply

- 2.24** Setting to one side whether the scale of employment growth is appropriate (and we think it is not), the Technical Paper appears to apply some unusual assumptions regarding the relationship between job growth and housing. For example, using the upper end of the Growth Options set out in the Technical paper, 8,050 dwellings would apparently be sufficient to support an uplift of 10,000 jobs (net). This calculation therefore assumes that 1.24 extra jobs will be supported for every additional house, despite an ageing population. As this is unlikely, clearly there are some significant movements in the existing labour supply with residents either coming back into work, staying in the labour market for a lengthier period of time than their predecessors, or preferring to work in Flintshire at the expense of adjoining districts. In this regard, we have some particular concerns regarding Flintshire Council's methodology concerning commuting and older residents.

### Commuting

- 2.25** The Background Paper states that:

*“An out-commuting rate of 20% has been applied to the workforce growth that is expected from the new jobs. This is lower than the current average rate of about 40%, but is only applied to the increase in workforce numbers during the plan period, and is not an attempt to reduce current out-commuting. A reduced rate of out-commuting for any growth in population implies more of Flintshire's residents stay within the County to find work.”*

- 2.26** Lichfields considers that this is fundamentally flawed. The assumption is that the Council can control commuting patterns which it obviously cannot do. By applying a reduction in the rate of net out commuting, it is assuming that higher levels of job growth can be sustained from the same population, without a corresponding uplift to housing need. This is not correct and is not based on sound or robust evidence. Lichfields would expect the Council to maintain the commuting rate constant at 40% and revise the housing requirement figure based on this. This is likely to increase the housing requirement significantly.

### Older Residents

- 2.27** The Background Paper states:

*“Population: growth in the pension age population is not directly related to the working age population, so the growth between 2015 and 2030 is held to be the same as in the original baseline projection for each scenario.”*

- 2.28** This assumption assumes that the number of older residents will grow in line with the (lower baseline projections, whilst the working age population will grow at a far faster rate in line with job forecasts. This therefore assumes that the uplift in housing provided will be entirely taken up by prospective workers.

- 2.29** This assumption is flawed as this of course cannot be guaranteed as in reality, the homes could be taken up by anyone and is likely to result in higher levels of in-migration from outside the Borough. It is our view that the Council should be keeping in-migration trends constant

(including the current Age-specific migration rates for older residents) because it has no control over who moves to the district. This could significantly increase housing need if job aspirations are to be addressed in full.

### *Economic Activity Rates*

- 2.30** The proposed economic activity rates put forward in the Background Paper suggest an average of the last 3 years to be used to the end of the plan period. We consider this is an arbitrary way of dealing with economic activity rates and is based on a very narrow dataset. Lichfields would have expected to see precise figures put forward for changes in economic activity rates as this has a significant impact on the labour force's ability to meet job growth aspirations. Lichfields would usually expect to see a detailed data source, such as the OBR, which factors in changes to the Government's pension age and its impact on people's activity rates in older age. As such, it is not considered that this assumption is robust.

### *2011-based and 2014-based projections*

- 2.31** The Background Paper suggests that the Council has used the 2011 population projections:
- “Whilst the Flintshire Local Development Plan was being prepared, a new set of official population and household projections were produced by Welsh Government. These were considered alongside the results from the strategic options consultation, and were not felt to provide sufficient evidence to change the preferred strategy. Though the 2014-based projections give higher figures than those in the 2011-based projections, they remain at a very low baseline level for Flintshire and not one that would provide for a positive job growth related plan strategy which the Council has committed to.”*
- 2.32** The 2014-based projections suggest a net growth of 3,800 residents over the 15-year plan period, rather than the 1,850 in the 2011-based projections. Whilst Lichfields acknowledges that this is significantly less than the employment-led projections, it is stated within the methodology that the baseline projections were used to project growth in the over 65s.
- 2.33** As a result, it is expected that the Council clarify which projections they have used, and if they have used the 2011-based projections then this should be updated with the more up to date 2014-based projections for the older age groups, which is also likely to result in a higher housing requirement.
- 2.34** It is also worth noting that the Welsh Government has advised as at the 31<sup>st</sup> October that they are postponing the 2017-based projections and moving to publishing 2018-based subnational projections instead. Once published, these will form the most up to date projections and will need to be considered in the context of the Deposit Plan.

## **3.0 Conclusions**

- 3.1** Lichfields has highlighted a number of concerns with the employment and housing growth set out within the Deposit Plan; as well as the evidence base that underpins these growth targets. Primarily, Lichfields does not consider that Flintshire, within its Deposit Plan, is planning for enough jobs to fully support the drive from the Government for economic growth in North Wales. Throughout the evidence base documents, and the Deposit Plan itself, there is no robust or detailed explanation for how the housing requirement figure has been calculated. The absence of any technical justification prevents any detailed analysis being undertaken at this

time; and where assumptions have been made, Lichfields has concerns regarding how sound these are.

- 3.2** Although the current housing requirement of 463 dpa has apparently been chosen to align economic and housing growth in Flintshire, we consider that this still has a long way to go to meet the wider economic aspirations of the Welsh Assembly and truly drive growth in Flintshire. Indeed, a key part of the Local Plan process is to test higher rates of delivery. This is not being adequately done and the most recent delivery rates are much higher than the proposed housing requirement which contradicts the Council's intent for a growth-led Plan.
- 3.3** Notwithstanding the wider correlation between economic growth and the housing requirement, Lichfields has a number of specific concerns with the assumptions made throughout the evidence base documents. Crucially, the demographic modelling has applied a number of non-standard assumptions to translate the job growth target into housing needs, meaning that the lower growth figure cannot be achieved without higher levels of net in-commuting and unsustainable patterns of development. It is our view that each of these has the ability to suppress the housing requirement, with the outcome that it is not reflective of the current or future situation. Lichfields' view is therefore that the evidence on the Flintshire Local Plan housing requirement, and as set out in Policy STR1 of the Deposit Plan, is therefore not sound or robust.
- 3.4** In particular, we consider that the alignment with the economic growth set out in the Plan is flawed, and with the aspiration to grow the local economy by between 8,000 and 10,000 jobs over the period to 2030 cannot realistically be achieved with a housing target of 463 dpa. The inevitable consequence of providing employment opportunities without the labour force to supply them will be a further increase in commuting rates into Flintshire from further afield, which is not sustainable. The evidence base itself is misaligned, and the Council is providing twice the amount of employment land than their evidence base suggests with no corresponding uplift in housing or job growth.
- 3.5** TW and Redrow reserve the right to produce a detailed Demographic Modelling Assessment for Flintshire, and provide further comment on the proposed housing requirement, at the next stage of consultation on the Deposit Plan.





Birmingham  
0121 713 1530  
birmingham@lichfields.uk

Edinburgh  
0131 285 0670  
edinburgh@lichfields.uk

Manchester  
01618376130  
manchester@lichfields.uk

Bristol  
0117 403 1980  
bristol@lichfields.uk

Leeds  
0113 3971397  
leeds@lichfields.uk

Newcastle  
0191 261 5685  
newcastle@lichfields.uk

Cardiff  
029 2043 5880  
cardiff@lichfields.uk

London  
020 7837 4477  
london@lichfields.uk

Thames Valley  
0118 3341920  
thamesvalley@lichfields.uk