

CYNGOR SIR Y FFLINT

**DATGANIAD MONITRO TIR TAI
EBRILL 2016**

DYDDIAD CYHOEDDI:

RHAGFYR 2016

CYNNWYS

- 1 Crynodeb**
- 2 Cyflenwad Tir Ar Gyfer Tai**
- 3 Casgliad**

Atodiad 1 - Rhestrau Safle

Atodiad 2 - Data Safleoedd a Gwblhawyd yn y Gorffennol

Atodiad 3 - Data Cyflenwadau Tir Blaenorol

Atodiad 4 - Safleoedd sy'n Disgwyl A106

Datganiad Monitro Tai Cyngor Sir y Fflint Ebrill 2016

1.0 CRYNODEB

Nid oes cynllun datblygu cyfredol ar hyn o bryd ar gyfer Sir y Fflint gan fod y Cynllun Datblygu Unedol wedi dod i ben ac nid oes Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) wedi'i fabwysiadu ar hyn o bryd. Mae Canllawiau Llywodraeth Cymru fel y nodir yn TAN1 Astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS), Ionawr 2015 yn datgan '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 CDLI mabwysiedig yn ei le.' Fodd bynnag, mae'n dal yn bwysig i fonitro lefel y ddarpariaeth tai a nifer a gwblhawyd yn flynyddol.

- 1.1 Mae'r ddogfen hon yn crynhoi'r data tai ar 1 Ebrill 2016 at ddibenion monitro ac i gyfrannu tuag at y sail dystiolaeth ar gyfer y CDLI. Mae'n dilyn y canllawiau yn TAN1 ac mae'n cynnwys amcangyfrifon y Cyngor ar y nifer o unedau sy'n debygol o gael eu cwblhau yn ystod y pum mlynedd nesaf.

2.0 CYFLENWAD TIR AR GYFER TAI

- 2.1 Mae'r cyflenwad tir pum mlynedd yn cynnwys safleoedd mawr a bach sydd â chaniatâd cynllunio (amlinellol neu lawn), dyraniadau safle sy'n weddill ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu a fabwysiadwyd, a safleoedd gyda phenderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar gytundeb A106 yn cael ei lofnodi, wedi ei gategoreiddio fel a ragnodir yn TAN 1.
- 2.2 Mae'r ddogfen hon yn ymgorffori cyfrifiad o gyflenwad tai yn seiliedig ar y gyfradd a gwblhawyd yn y gorffennol. Mae TAN 1 yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol ddefnyddio'r dull gweddilliol, ond nid yw hyn yn bosibl gan fod y CDU wedi dod i ben, ac yn ogystal â hyn, nid yw'r Cyngor o'r farn bod hyn yn darparu darlun cywir o'r cyflenwad tir ar gyfer tai.

Cyflenwad Safle Mawr

Tabl 1 - Cyflenwad Tir ar gyfer Tai a Nodwyd

Cyflenwad Tir ar gyfer Tai (1 Ebrill 2016 i 1 Ebrill 2021) - Safleoedd Mawr					
	Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Categoriâu TAN 1)		Y tu hwnt i 5 mlynedd		Cartrefi a Gwblhawyd Ers yr Astudiaeth Ddiwethaf (safleoedd mawr a bach)
	Cat 1 (u/c)	Cat 2	Cat 3	Cat 4	
Cyfanswm	272	2544	1037	191	662

Tabl 2 - Dadansoddiad cyflenwad tir pum mlynedd – safleoedd mawr (h.y. Categoriâu 1 a 2)

Preifat	2718
Cyhoeddus/Cymdeithas Tai	98
Cyfanswm	2816

Cyflenwad Safle Bach

- 2.3 Mae cyfraniad gan safleoedd bach o lai na 10 o anheddau yn seiliedig ar y cartrefi a gwblhawyd ar gyfer y pum mlynedd diwethaf.

Tabl 3 – Safleoedd Bach a Gwblhawyd ar gyfer y 5 Mlynedd Diwethaf

2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	Cyfanswm
69	54	128	81	87	419
Cyfartaledd 5 mlynedd (419/5)					84

- 2.4 Mae'r cyflenwad 5 mlynedd cyffredinol o'r ffynonellau hyn (safleoedd mawr a bach) yn **3235 (2816 + 419)**.

Cyflenwad o Safleoedd A106

- 2.5 Fel y nodwyd ym mharagraff 2.1, gall safleoedd sydd â phenderfyniad i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar lofnodi cytundeb A106 gyfrannu at y cyflenwad 5 mlynedd. Mae hyn ar y sail bod y penderfyniad i roi yn ystod y 12 mis hyd at ddyddiad sail yr astudiaeth, h.y. rhwng 1 Ebrill 2015 a 31 Mawrth 2016, a bod bwriad clir gan yr ymgeisydd i ddatblygu'r safle.

Tabl 4 - Cyflenwad o Safleoedd A106

Safleoedd	Unedau
Safleoedd Bach	24
Safleoedd Mawr	17
Cyfanswm	41

- 2.6 Yn gyfanswm, mae pob ffynhonnell y cyflenwad tir 5 mlynedd yn dod i 3276 o unedau.

Ffynhonnell	Unedau
Safleoedd mawr (categori 1 a 2)	2816
Safleoedd Bach	419
Safleoedd sy'n disgwyl am A106 (safleoedd mawr a bach)	41
Cyfanswm	3276

3.0 CASGLIAD

3.1 O ystyried nad yw'r Cyngor ar hyn o bryd yn gallu dangos cyflenwad tir 5 mlynedd, mae nodyn cyfarwyddyd ar gyfer datblygwyr wedi ei gynhyrchu sy'n ceisio sicrhau bod safleoedd hapfasnachol a gyflwynwyd ar sail diffyg cyflenwad tir ar gyfer tai yn gynigion datblygu gwirioneddol, yn hytrach na dim ond ychwanegu cyflenwad ar bapur yn unig (Atodiad ?). Mae'r Cyngor o'r farn fod y fethodoleg TAN1 presennol yn ddiffygiol mewn perthynas â rhagdybiaeth nad oes gan Awdurdodau Lleol heb CDLI wedi'i fabwysiadu gyflenwad 5 mlynedd, a hefyd nad yw defnyddio'r dull gweddilliol yn darparu adlewyrchiad cywir o'r cyflenwad tir gwirioneddol.

3.2 Er na allwn ymgymryd â chyfrifiad cyflenwad tir ffurfiol, mae'r Cyngor o'r farn ei bod yn bwysig i ddarparu mesuriad anffurfiol o gyflenwad tir yn seiliedig ar gyfrifiad o nifer a gwblhawyd yn y gorffennol. Mae hyn o leiaf yn darparu mesur o gyflenwad tir yn erbyn perfformiad y diwydiant adeiladu tai. Yn seiliedig ar y dull cyfraddau adeiladu gorffennol dros gyfnod o 5 mlynedd a 10 mlynedd mae'r cyflenwad tir yn dod i 6.6 a 8.1 o flynyddoedd yn y drefn honno. Mae'r Cyngor o'r farn bod ddull cyfraddau adeiladu yn y gorffennol yn dangos yn glir lefel wirioneddol y cyflenwad, o'i gymharu â'r hyn y mae'r diwydiant datblygu yn ei gyflawni ar lawr gwlad, ac yn adlewyrchu'n well amodau economaidd diweddar a lefelau is o adeiladu tai.

3.3 Mae'r Cyngor yn ystyried mai'r dull mwyaf priodol i gynyddu'r cyflenwad tir ar gyfer tai yw trwy baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r Cyngor wedi cynnal Galwad am Safleoedd Ymgeisiol ac mae'r rhain yn cael eu hymgyngori a'u hasesu. Mae'r Cyngor wedi dechrau ymgysylltu ac ymgynghori ar y twf strategol a dewisiadau gofodol yn y cyfnod hyd at y Cynllun drafft ymgynghoriad cyn-adneuo (y Strategaeth a Ffefrir). Bydd y CDLI yn sicrhau y gall safleoedd gael eu nodi yn seiliedig ar asesiad trylwyr a thryloyw ac yn erbyn strategaeth ofodol a gytunwyd yn hytrach nag ar sail ad hoc. Felly, nid yw'r Cyngor yn bwriadu gweithredu unrhyw gamau ffurfiol i gynyddu'r cyflenwad tir ar gyfer tai, gan y byddai gwneud hynny yn dargyfeirio adnoddau i ffwrdd o symud ymlaen â'r CDLI.

3.4 Serch hynny, mae dwy ffordd y gall y Cyngor hwyluso datblygiad tai cynaliadwy a fydd yn gwella'r cyflenwad tir ar gyfer tai:

Yn gyntaf, bydd y Cyngor yn parhau i weithio gyda thirfeddianwyr a datblygwyr wrth ddod â safleoedd tai ar hap priodol a chynaliadwy ymlaen, yn ogystal â mynd i'r afael ag unrhyw anawsterau neu rwystrau sy'n atal cyflwyno safleoedd a neilltuwyd. Bydd ceisiadau ar gyfer safleoedd o fewn ffiniau aneddiadau yn gyffredinol yn cael eu hystyried yn ffafriol ar yr amod eu bod yn bodloni polisïau'r Cynllun. Bydd ceisiadau ar safleoedd y tu allan i aneddiadau presennol yn cael eu hasesu yn ôl eu rhinweddau unigol o ran a ydynt yn cynrychioli datblygiad rhesymegol a chynaliadwy gan roi sylw i ystyriaethau cynllunio perthnasol ac ni fyddant yn cael eu cymeradwyo oherwydd y byddent yn cynyddu'r cyflenwad tir ar gyfer tai yn unig. Rhaid iddynt hefyd fod yn gallu dangos eu bod yn gallu cynyddu'r cyflenwad yn y tymor byr yn gadarnhaol (e.e. drwy roi caniatâd tymor byr) neu fel arall ni fyddent yn gallu bodloni gofynion TAN1.

Yn ail, mae'r Cyngor ar hyn o bryd yn symud ymlaen ei Raglen Tai ac Adfywio Strategol (SHARP) [http://www.siryfflint.gov.uk/cy/Business/Strategic-Housing-and-Regeneration-Programme/Rhaglen-Tai-ac-Adfywio-Strategol-\(RhTAS\).aspx](http://www.siryfflint.gov.uk/cy/Business/Strategic-Housing-and-Regeneration-Programme/Rhaglen-Tai-ac-Adfywio-Strategol-(RhTAS).aspx) sy'n anelu at ddatblygu 500 o gartrefi cymdeithasol, fforddiadwy a rhentu i brynu dros y 5 mlynedd nesaf. Mae gan y rhaglen hefyd le i'r Cyngor i gynnwys tir ar gyfer datblygu cartrefi'r farchnad breifat, lle mae safleoedd yn cyfrannu at y Rhaglen gyffredinol h.y. darparu tai fforddiadwy. Mae'r partner datblygu a ffefrir Wates Living Space wedi'i benodi ym mis Mai 2015 ac wedi symud ymlaen a rhai cynlluniau gan gynnwys Custom House Court yng Nghei Connah (12 uned), The Walks yn y Fflint (92 uned), ac yn symud ymlaen â safleoedd yng Coed-llai, Cei Connah a'r Wyddgrug.

Appendix 1 – Site Schedules

Private Sector

Address	Built 2015/16	Site Capacity	Units Remaining	U/C	Categorisation						Comment	
					2017	2018	2019	2020	2021	3		4
AFONWEN												
Wilcox Coach Works		19	19			5	7	7				
BAGILLT												
Wern Farm		45						20	25			
Central Garage		11	2	2								
Former British Legion Club		10	10	4	3	3						Under construction
BROUGHTON												
South of Retail Park	141	271	48	12	36							Under construction
Compound Site		29	29			5	12	12				
BUCKLEY												
Rear of 34 Muirfield Road		21	8							8		Under construction
Land at Brook Farm		16	16			8	8					
Mount Pool (rear of Hillcrest)		15	15				7	8				
F G Whitley's Depot		39	39			9	15	15				
Lane End Brickworks	74	312	18	16	2							Under construction
Somerfields		30	30					30				
Well Street		162	162				54	54	54			
Holmleigh, Cheshire Lane		16	16			8	8					
Adj Aldans and Langdale		20	20			10	10					
Ewloe Hall Motors		14	14			7	7					
Land off Alltami Road		24	24	24								Under construction
CAERWYS												
Summerhill Farm		54	54			18	18	18				
COED TALON / PONTYBODKIN												
Station Yard / Depot		49	49					19	20	20		
CONNAH'S QUAY												
Adj Fairoaks Drive		87	87		10	27		30			37	
Ffordd Llanarth		20	20								20	
Highmere Drive		162	162				30	30	30	72		
Llwyni Drive	54	137	16	6	10							Under construction
Custom House School		12	12	12								New site - U/C
EWLOE												
adj Ewloe Green Primary School	22	23	1		1							Under construction
South of the Larches		10	7	3	4							Under construction
Greenhill Ave / Springdale		41	41			10	15	16				New site

Address	Built 2015/16	Site Capacity	Units Remaining	U/C	Categorisation						Comment
					2017	2018	2019	2020	2021	3	

FFYNNONGROYW

Crown Inn, Main Road		11	11			4	4	3				
----------------------	--	----	----	--	--	---	---	---	--	--	--	--

FLINT

Croes Atti *	63	636	423	16	65	65	65	65	65	62		Under construction
Tyddyn Farm		38	38					19	19			
Flint Working Men's Club		15	15				7	8				
Former Leasowe's Garage		14	14			7	7					
Earl Lea Site		73	73			25	25	23				New site
The Walks		92	92			30	30	32				New site

FLINT MOUNTAIN

Pen y Glyn Hall		24	8	4	2	2			2			Under construction
-----------------	--	----	---	---	---	---	--	--	---	--	--	--------------------

GARDEN CITY

North West of Garden City		1325	1325			60	105	135	150	875		
Former Snooker Hall	16	16	0									Comp 2016
Gateway to Wales Hotel		21	21			21						

GRONANT

East of Gronant Hill		27	27			9	9	9				
West Wing at Talacre Abbey		11	11	11								

GWERNYMYNYDD

Rainbow Inn, Ruthin Road		17	17	9	4	4						
--------------------------	--	----	----	---	---	---	--	--	--	--	--	--

HAWARDEN

Land at Friar's Gap		31	6	2	1	1	1					Under construction
Overlea Drive	16	44	0									Comp 2016

HOLYWELL

Former Kwiksave site		10	10				10					
Old Depot, Halkyn Rd		15	15								15	
Former Textile Mill		120	120								120	
East of Halkyn Rd		45	45			15	15	15				
Lluesty Hospital		47	47			15	15	17				

HOPE/CAERGWRLE/ABERMORDDU/CEFNYBEDD

West of Abermorddu School	4	35	31	16	10	5			10			Under construction
Ty Carreg, Stryt Isa		19	19			10	9					New site

LEESWOOD

Maxwell's Estate		36	25								25	
Former Laura Ashley site		30	30			15					15	

* Figures assume two developers

Address	Built 2015/16	Site Capacity	Units Remaining	U/C	Categorisation								Comment
					2017	2018	2019	2020	2021	3	4		
LIXWM													
Land at Mansfield		31	1		1							Under construction	
MANCOT													
Rear of 11 Ash Lane	3	12	1	1								Under construction	
MOLD													
Former Bromfield Timber Yard		122	122			30	30	30	32				
Former Broncoed Works	13	88	57	12	15	15	15					Under construction	
Upper Bryn Coch Lane	21	22	0									Comp 2016	
Queen's Park		51	51				11	20	20				
44-46 High Street	4	10	6	6								Under construction	
94 Wrexham Road	5	11	2	2								Under construction	
MOSTYN													
Ffordd Pennant West		71	71				23	24	24				
MYNYDD ISA													
Rose Lane		58	58				19	20	19				
NEW BRIGHTON													
New Brighton Service Station		23	23					11	12				
Rock Bank, Main Road	4	13	9	5	4							Under construction	
NORTHOP HALL													
Cae Eithin, Village Rd	30	71	38	13	15	10						Under construction	
PENYFFORDD													
Llys Dewi		15	15			7	8						
Off Rhewl Fawr Road		11	2		2							Under construction	
PENYFFORDD/PENYMYNYDD													
Wood Lane Farm	55	224	15	15								Under Construction	
RHES Y CAE													
The Stores House	1	10	9			4	5						
SALTNEY													
142 High Street	39	54	4	4								Under construction	
SYCHDYN													
Sewage Works, Wats Dyke Way		39	39				19	20					
WHITFORD													
Altbridge House		41	41				7	34					
PRIVATE SECTOR	576	5373	3740	194	186	483	654	713	488	1037	191		

Social Housing

Address	Built 2015/16	Site Capacity	Units Remaining	Categorisation								Comment
				U/C	2017	2018	2019	2020	2021	3	4	
GREENFIELD												
Adj Glan y Don		58	58	58								Under construction
MOLD												
Side of Glanrafon Road		20	20	20								Under construction
Bryn Gwalia Bowling Green	11	11	0									Comp 2016
SHOTTON & ASTON												
Aston Mead Estate		20	20			10	10					Loss of 23 net
SOCIAL HOUSING	11	109	98	78	0	10	10	0	0	0	0	

**Supply from Sites Pending S106
(Approved subject to S106 1st April 2015 to 31st March 2016)**

Address	Total units	Already accounted for in land supply	Contribution to 5 year supply	Large / Small site
FLINT				
Pandy Garage, Chester Road	17	N	17	Large
GARDEN CITY				
31 Welsh Road	6	N	6	Small
HAWARDEN				
17,19,21a,21b Glynne Way	6	N	6	Small
HIGHER KINNERTON				
Old School House, Main Road	4	N	4	Small
HOLYWELL				
The Church in the Park, Post Office Lane	8	N	8	Small
PENYFFORDD				
Off Rhewl Fawr Road	9	Y	0	Small
Total contribution to 5 year supply			41	
Small sites			24	
Large sites			17	

Appendix 2 – Past Completions Data

Year	Number of Homes Completed on:		
	Large Sites	Small Sites	All Sites
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

¹ Figures cover a 2 year period

Appendix 3 – Previous Land Supply Data

Year	5 year supply – number of homes (TAN1 categories)			Number of years supply	Supply beyond 5 years – number of homes		
	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	Small	S106		3	4
2015	263	2774	401	0	n/a	1306	196
2016	272	2544	419	41	n/a	1037	191

² Figures cover a 2 year period

APPENDIX 4

Past Completions Calculations

As stated above the 5 year supply is 3276 in total.

5 Year Past Completions

A	Total Previous 5 Year Completions (2011-2016)	2483
B	Average Annual Completions	497
C	Total 5 Year Land Supply	3276
D	Land Supply in Years (C/B)	6.6 years

10 Year Past Completions

A	Total Previous 10 Year Completions (2006-2016)	4051
B	Average Annual Completions	405
C	Total 5 Year Land Supply	3276
D	Land Supply in Years (C/B)	8.1 years