Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015 - 2030

ARCHWILIAD CYHOEDDUS

Datganiad Gwrandawiad gan Gyngor Sir y Fflint

Mater 7 Sesiwn y Gwrandawiad

Dydd Mawrth 20eg Ebrill 2021

Darparu Safleoedd Tai Cynaliadwy

STR11 (gan gynnwys gofyniad tai ond nid dyraniadau)

25/03/21

Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint (2015 – 2030) Archwiliad Cyhoeddus

Datganiad Cyngor Sir y Fflint: Mater 7: Darparu Tai Cynaliadwy

Mae'r datganiad hwn wedi'i baratoi gan Gyngor Sir y Fflint (CSyFf) mewn ymateb i gwestiynau gwrandawiad yr Arolygwyr

Mater Allweddol: A yw'r ddarpariaeth tai a amlinellwyd yn y CDLl yn ymarferol ac yn briodol ac a yw'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn a chredadwy? A fydd y ddarpariaeth yn cyflawni amcanion perthnasol y CDLl mewn modd cynaliadwy yn unol â pholisïau cenedlaethol?
Ymateb: 1. Mae'r CDLl wedi amlinellu lefel darpariaeth tai sydd â'r gallu i fodloni gofynion y strategaeth cyflogaeth cadarnhaol a arweinir gan dwf, a'r amcan o ran darpariaeth tai i gefnogi twf o'r fath yw darparu nifer digonol o'r math cywir o dai, mewn lleoliadau cynaliadwy sy'n gallu bodloni galw'r farchnad. Mae amcanion strategol 8 a 9 yn diffinio'r nod o hwyluso twf economaidd, ac mae amcanion 11 a 12 yn amlinellu'r nod o ddarparu digon o dai i gefnogi hyn. 2. O ran y dylanwadau a'r ffynonellau tystiolaeth allweddol i helpu'r Cyngor i amlinellu gofyniad tai priodol, mae rhagamcanion diweddaraf Llywodraeth Cymru o boblogaeth ac aelwydydd (yn seiliedig ar 2011, 2014 a 2018) wedi dangos bod y galw am dai ar gyfer Sir y Fflint wedi bod yn isel yn gyson. Mae'r tuedd yn dangos galw am 3-4,000 o dai newydd dros gyfnod y cynllun. Pe bai'r Cyngor wedi ceisio gosod y tuedd a ragwelir fel y gofyniad gan gyfeirio at y fantolen dai a ddarparwyd ynghyd â'r polisi STR11 yn y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd, byddai nifer cronnol y safleoedd a gwblhawyd, ymrwymiadau a lwfansau ar gyfer datblygiadau bychain a hap-safleoedd wedi bod yn ddigon i fodloni'r gofyniad a ragwelir, heb fod angen safleoedd strategol na dyraniadau tai yn unig. 3. Ni fyddai hyn wedi cefnogi amcanion cyflogaeth strategaeth y cynllun nac wedi helpu i fodloni'r angen am dai fforddiadwy a nodwyd yn yr AMDLl. 4. Roedd y rhagamcanion a gynhyrchodd y Cyngor fel eu hopsiynau twf felly'n ceisio defnyddio ymagwedd fwy cadarnhaol o'i gymharu â'r tueddiadau rhagamcanion cenedlaethol a nodwyd, ac mae'r berthynas rhwng tai a chyflogaeth a amlinellwyd yn yr opsiynau, yn ogystal â'r berthynas rhwng opsiynau 4 a 6, yn dangos fod y dystiolaeth a gafodd ei chynhyrchu a'i defnyddio yn gredadwy ac yn gadarn, ac yn canolbwyntio ar gyflawni nodau'r cynlluniau. 5. Mae'r cynllun wedi darparu digon o dai i gefnogi'r strategaeth a arweinir gan gyflogaeth, ond drwy wneud hynny, nid yw'n mynd y tu hwnt i lefelau

darpariaeth rhesymol, cynaliadwy, ymarferol a chyfiawnadwy, yn hytrach na gor-ddyrannu safleoedd fel sy'n ofynnol i rai er mwyn ychwanegu gwerth at dir, a darparu'r hyn a ddymunir, nid yr hyn sy'n hanfodol.

6. Mae ymateb y Cyngor i gwestiwn 5 yng Nghwestiynau Rhagarweiniol yr Arolygydd yn egluro sut mae Strategaeth y CDLl yn gyson/cydnaws â'r Polisi Cenedlaethol, ac yn eu sylwadau ffurfiol ar y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd, mae Llywodraeth Cymru yn nodi eu bod yn 'gefnogol ar y cyfan i'r strategaeth, lefel y cartrefi a'r swyddi a gynigir ac mae'n ystyried ei bod yn gydnaws â pholisïau cenedlaethol.'

Cwestiwn a)
A yw'r gofyniad tai, sy'n seiliedig ar uchelgeisiau economaidd a swyddi, yn realistig ac yn ymarferol o fewn cyfnod y cynllun? Sut mae nifer y tai a gynigir yn ymwneud â rhagamcanion aelwydydd diweddaraf Llywodraeth Cymru[1]? A yw tangyflawniad y CDU wedi'i gyfrif amdano yn ffigwr gofyniad tai'r CDLl? Os ddim, a ddylid ei gynnwys?

Ymateb y Cyngor:

a.1 Mae'r ffigwr gofyniad tai yn adlewyrchu lefel darpariaeth y gellir ei gyflenwi, sydd yn gynaliadwy ac all fodloni anghenion lleol a chefnogi'r uchelgais a arweinir yn economaidd er mwyn creu swyddi, a fydd yn ei dro angen denu pobl i'r ardal. Er bod y Cyngor yn cydnabod bod y ffigwr gofyniad tai yn sylweddol uwch na'r tuedd sydd yn bodoli mewn tueddiadau aelwydydd cenedlaethol, sydd yn gyson isel ar gyfer Sir y Fflint (rhagamcanion seiliedig ar 2011, 2014 a 2018) ond mae'n fwy cadarnhaol ac adlewyrchol o gefnogi uchelgais twf gadarnhaol wedi ei arwain yn economaidd yn lleol, ac fel cyfraniad at Weledigaeth Twf Gogledd Cymru (Cais Cynllun Twf ar gyfer Gogledd Cymru)

a.2 Hefyd nid yw'r ffigwr yn dilyn y tueddiadau isel a ragwelir oherwydd bod y Cyngor wedi bod yn ymwybodol o'r cyngor Gweinidogol a gyhoeddwyd yn 2014 oedd yn rhoi cyfarwyddyd i Gynghorau i beidio â dim ond rhagamcanu rhagdueddiadau yr effeithiwyd arnynt gan amgylchiadau dirwasgol (defnyddio rhagamcanion aelwydydd ar gyfer cynllunio defnydd tir (CL-01-14).

a.3 O ran darpariaeth, mae datblygiadau tai a gwblhawyd yn ystod pum mlynedd gyntaf cyfnod y cynllun yn cadarnhau fod y cynllun yn gallu ac 'ar y trywydd iawn' i gael ei ddarparu ar y gyfradd a amlinellwyd (gweler tabl 1A yn BP10A).

a.4 Mae'r ffigwr gofyniad tai yn cynnwys darpariaeth ddigonol ar gyfer yr angen a aseswyd yn ystod cyfnod y cynllun (2015- 2030). Nid yw'r Cyngor yn derbyn y ddadl y dylai'r CDLl hefyd edrych yn ôl a chyfrif am y tangyflawniad tai yn y CDU blaenorol. Mae'r ddadl hon yn seiliedig ar y cynsail mai'r CDU yn unig oedd yn gyfrifol am y tangyflawniad hwn. Nid yw'n cymryd i ystyriaeth yr hinsawdd

[1] Subnational household projections (local authority): 2018 to 2043, updated August 2020.

economaidd yn dilyn y dirwasgiad yn 2008, y gostyngiad mewn galw gan brynwyr tai posibl o ganlyniad i lai o fenthyciadau gan sefydliadau ariannol, neu barodrwydd, capasiti neu allu datblygwyr i ddarparu cartrefi newydd, fe wnaeth bob un o'r rhain gael effaith ar y gallu i ddarparu gofyniad y CDU. Dyma'r ffactorau sy'n pennu darpariaeth, gan nad yw cynlluniau datblygu yn darparu tai, yn hytrach, maent yn cynnig darpariaeth ddigonol i gyflwyno tai i fodloni'r gofyniad a aseswyd. Nid oedd y CDU wedi tan-ddarparu tai i fodloni ei ofyniad tai, roedd yn hollol eglur yr ystyriwyd ei fod cyn cynnig darpariaeth ddigonol yn dilyn yr Ymchwiliad Cyhoeddus i'r cynllun.

a.5 Nid yw'r Cyngor yn ymwybodol o unrhyw ganllawiau cenedlaethol sy'n amlinellu'r cysyniad o drosglwyddo tangyflawniad neu orgyflawniad o un cynllun i'r llall, na'r dull ar gyfer gwneud hynny. Yn yr un modd, nid yw'r Cyngor yn ymwybodol o unrhyw achos lle mae hyn wedi cael ei dderbyn mewn perthynas â Chynlluniau Datblygu Eraill yng Nghymru.

a.6 Yn ogystal â hynny, byddai gwneud yr hyn y mae gwrthwynebwyr yn ei ofyn o ran ychwanegu'r 'tangyflawniad' honedig, yn golygu ein bod yn dibynnu ar asesiad o'r galw am dai yn seiliedig ar ragamcanion sydd wedi dyddio ac yn seiliedig ar y cyfnod cyn 2015, a fyddai'n mynd yn groes i ganllawiau ym mharagraff 4.2.*6* ym Mholisi Cynllunio Cymru *'Bydd yr Amcanestyniadau Aelwydydd lefel awdurdod leol* ***diweddaraf*** *i Gymru …. yn rhan sylfaenol o'r sylfaen tystiolaeth ar gyfer y cynlluniau datblygu',* a gaiff ei atgyfnerthu ym mharagraff 5.34 yn DPM3.

a.7 Hyd yn oed pe derbynnir y dylid cyfrif am y tangyflawniad honedig, er na wnaethpwyd hynny, byddai'r graddau y mae'r gofyniad tai yn y CDLl yn gorgyflawni yn uwch na'r lefel ddiweddaraf a ragamcanwyd gan Lywodraeth Cymru, yn lleddfu'r tangyflawniad honedig.

Cwestiwn b)
Er bod siroedd cyfagos yn darparu ar gyfer eu hanghenion tai eu hunain, a yw'r gwahaniaeth mewn prisiau, yn arbennig rhwng Lloegr a Chymru, yn arwain at unrhyw alw trawsffiniol am dai? Os felly, a yw hyn wedi cael ei ystyried?

b.1 Er mwyn deall y galw a'r angen am dai i'r dyfodol, mae gofyn i Awdurdodau Cynllunio lleol ystyried ystod o ffynonellau data a gwybodaeth sy'n nodi sut fydd ysgogwyr allweddol y farchnad leol a thueddiadau sylfaenol yn cael effaith ar strwythur aelwydydd a phoblogaeth dros gyfnod o bymtheg mlynedd a thu hwnt.

b.2 Dadansoddwyd ac ystyriwyd cyd-destun y farchnad dai gyffredinol yn Sir y Fflint a'i berthnasau gydag ardaloedd eraill fel rhan o'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a gwblhawyd yn 2014/15 a gafodd ei diweddaru yn 2018 (LDP-EBD-HP3.1). Drwy adolygu patrymau mudo a theithio i'r gwaith, roedd yr Asesiad yn gallu cael darlun o ddeinameg Sir y Fflint.

b.3 Mae'r AMDLl yn cynnwys dadansoddiad o ddata mudo Cyfrifiad 2011 sy'n awgrymu, er enghraifft, fod dros 71% o aelwydydd sy'n symud yn Sir y Fflint yn dod o Sir y Fflint neu Wrecsam, a dim ond 8.8% o Orllewin Gaer a Chaer. Mae Sir y Fflint felly'n rhan o ardal economaidd weithredol ehangach, gan gynnwys Wrecsam a Gorllewin Gaer a Chaer, ac mae lefel uchel a chyson o hunangynhwysiaeth yn y sir. Nodwyd yn yr Asesiad bod y sir yn hunangynhwysol o ran patrymau teithio i'r gwaith y boblogaeth o drigolion sy'n gweithio, gyda dros 63% o'r boblogaeth gyflogedig yn gweithio yn yr ardal, ac mae hefyd yn hunangynhwysol o ran lleoliad preswyl ei weithlu, gyda bron i 61% o weithwyr y Fwrdeistref hefyd yn byw o fewn ardal y Cyngor.

b.4 Gellir disgrifio Sir y Fflint felly fel marchnad dai hunangynhwysol o ran mudo a theithio i'r gwaith ac fel Ardal Marchnad Dai briodol at ddibenion creu polisïau Cynllun Lleol.

b.5 Nid yw'r Cynllun felly'n darparu ar gyfer gofyniad tai awdurdodau lleol cyfagos, fodd bynnag, fel y nodir yn yr ymateb i Gwestiwn a) dan Fater 2, mae'r Cyngor wedi ymgysylltu â'r awdurdodau cyfagos i sicrhau cydweddoldeb a chysondeb trawsffiniol yn y Cynllun. Mae gofyniad tai Sir y Fflint hefyd 60% yn uwch na'r lefel twf disgwyliedig a amlinellwyd yn y rhagamcanion cenedlaethol diweddaraf, mae CWAC wedi dynodi nifer sylweddol o dai gan gynnwys rhyddhau tir llain las sylweddol, ac mae gofyniad tai Wrecsam yn uchel ac yn unol â'r twf disgwyliedig.

Cwestiwn c)
Mae'r lwfans hyblygrwydd o 14.4% ychydig yn uwch na'r cyfartaledd. Ar ba sail y dewiswyd y canran hwn?

Ymateb y Cyngor:

c.1 Rydym yn cydnabod bod cymhlethdodau'r broses gynllunio yn creu rhywfaint 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 ragwelwyd. Mae rhifyn 3 o'r Llawlyfr (paragraff 5.59) felly yn gofyn bod ***'lwfans hyblygrwydd yn cael ei wreiddio yn y Cynllun.'*** Yn gyffredinol ystyriwyd bod lwfans o tua 10% yn rhesymol i ddarparu' lefel angenrheidiol o hyblygrwydd mewn CDLl, ac mae'r Llawlyfr yn nodi y gellir defnyddio 10% fel man dechrau, ond yr Awdurdodau Cynllunio Lleol eu hunain fydd yn gyfrifol am bennu lefel yr hyblygrwydd yn seiliedig ar faterion lleol.

c.2 Fel y nodir yn BP10 (paragraff 2.1.3), mae lwfansau hyblygrwydd uwch ac is wedi'u defnyddio mewn Cynlluniau Datblygu Lleol Mabwysiedig, yn ddibynnol ar amgylchiadau lleol. Mae'r lwfans hyblygrwydd o 14.4% a gynigir yng Nghynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint yn uwch na'r lwfans hyblygrwydd o 10% y cyfeirir ato yn y Llawlyfr, ond fel yr eglurir yn BP10, mae'r Cyngor yn ystyried bod y lefel ychwanegol o hyblygrwydd yn rhesymol ac y gellir ei gyfiawnhau. Mae'r Cyngor hefyd yn cydnabod bod Rhifyn 3 o'r Llawlyfr bellach yn cynghori y dylid, yn ychwanegol at y lwfans hyblygrwydd, gynnwys 'lwfans peidio â chyflawni' yn y

banc tir er mwyn caniatáu ar gyfer diffyg darpariaeth rhai safleoedd. Mae'r Llawlyfr yn dweud lle bo lwfansau peidio â chyflawni wedi'u cynnwys, bod y rhain wedi amrywio o rhwng 20-50% o'r cyflenwad tir ymrwymedig.

c.3 Er nad yw CDLl i'w Archwilio gan y Cyhoedd Sir y Fflint yn cynnwys lwfans peidio â chyflawni arbennig, fel y nodir yn BP10A (Tabl 10A), mae diweddariad ar fantolen y Cynllun ar 1/4/20 yn dangos bod lwfans hyblygrwydd y CDLl bellach wedi cynyddu i 1260 o anheddau neu dros 18% o'r gofyniad tai. Mae hyn er enghraifft, gyfwerth â lwfans hyblygrwydd o 10% o ofyniad y Cynllun (695) a lwfans peidio â darparu o 46% o'r cyflenwad ymrwymedig ar 1/4/20 (565 = 46% o 1221), neu fel arall, lwfans hyblygrwydd o 14% (973) a lwfans peidio â darparu o 23.5% (287) o'r cyflenwad ymrwymedig.

c.4 Mae'r dadansoddiad o'r cyflenwad wedi'i ymrwymo ar 1.4.20, sydd wedi'i gynnwys yn Atodiad 2A i BP10A yn nodi, o'r 56 o safleoedd ymrwymedig, fod 16 wedi cael eu cwblhau a bod 33 pellach yn mynd rhagddynt neu'n cael eu caffael gan ddatblygwr gyda chynlluniau i ddechrau ar y safle (Gweler Atodiad A sydd ynghlwm â'r datganiad hwn). Mae cyfanswm capasiti o 250 o unedau yn y 7 safle sy'n weddill. Er bod y taflwybr ymrwymiadau yn Atodiad 2A yn disgwyl y bydd y 7 safle hyn yn cael eu datblygu o fewn cyfnod y Cynllun, hyd yn oed os na fydd hynny'n digwydd ac os na fyddant yn cael eu datblygu, byddai'r golled yn llai na lwfans peidio â darparu o 23.5% (287 o anheddau) fel yr amlinellir uchod.

c.5 Ystyrir bod y lwfans hyblygrwydd yn y CDLl felly'n rhesymol ac y gellir ei gyfiawnhau gan ei fod yn caniatáu ar gyfer lwfans hyblygrwydd sydd ychydig yn uwch na'r cyfartaledd yn ogystal â lwfans peidio â darparu sydd o fewn y paramedrau a nodwyd yn y Llawlyfr, ac sy'n cymryd i ystyriaeth statws ac ymarferoldeb y cyflenwad wedi'i ymrwymo.

Cwestiwn ch)
A yw'r gofyniad tai'n or-ddibynnol ar ddarparu anheddau ar safleoedd bychan a hap-safleoedd?

Ymateb y Cyngor:

ch.1 Mae Rhifyn 3 o'r llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn cydnabod bod lwfansau hap-safleoedd bach a mawr yn gydrannau dilys o gyflenwad tir tai (Tabl 15 a pharagraff 5.62 'Diffiniad o Gydrannau' yn y Llawlyfr). Mae'r Llawlyfr yn cynghori y dylai lwfansau ar gyfer cyfraniadau hap-safleoedd bach a mawr roi sylw i dueddiadau'r gorffennol a thystiolaeth eraill, gan gynnwys Astudiaeth Cynhwysedd Trefol.

ch.2 Mae BP10 (paragraff 2.5) yn egluro sut y pennwyd lwfansau'r hap-safleoedd sydd wedi'u hymgorffori yn y CDLl, gan gyfeirio'n arbennig at y dadansoddiad a gwblhawyd gan Arcadis fel rhan o Astudiaeth Cynhwysedd Trefol Sir y Fflint (Mehefin 2019) (LDP-EBD-HP8) a oedd yn ystyried tueddiadau'r gorffennol a gallu amrywiol ffynonellau i ddarparu ar gyfer datblygiadau hap-safleoedd i'r dyfodol. Mae Tabl 4.8 o'r Astudiaeth Cynhwysedd Trefol yn nodi bod cyfraniad

hap-safleoedd dros y 18 mlynedd flaenorol 1/4/18 ar gyfartaledd yn 236 annedd y flwyddyn, gan gynnwys 116 y flwyddyn ar safleoedd mawr ac 120 y flwyddyn ar safleoedd bach. Fodd bynnag, fel yr eglurir yn Adran 4.3 o'r Astudiaeth, er y disgwylir i hap-safleoedd barhau i wneud cyfraniad arwyddocaol tuag at y cyflenwad o dir ar gyfer tai, teimlwyd nad yw'n rhesymol rhagamcanu cyfraddau'r dyfodol yn seiliedig ar gyfraddau'r safleoedd hyn yn y gorffennol. Am y rheswm hwn felly, mabwysiadwyd ymagwedd ofalus gan ostwng cyfraniad hap-safleoedd mawr a bach o 50%. Y lwfansau hap-safleoedd a ddefnyddiwyd yn y CDLl i'w Archwilio gan y Cyhoedd ar gyfer y 12 mlynedd sy'n weddill o gyfnod y cynllun felly yw 600 uned ar gyfer safleoedd mawr (cyfartaledd o 50 y flwyddyn) a 720 uned ar gyfer safleoedd bach (cyfartaledd o 60 y flwyddyn). Mae BP10 yn cydnabod yn ymarferol ei fod yn debygol y bydd y cyfraniadau o hap-safleoedd mawr yn llai yn y blynyddoedd cynnar iawn gan y byddant yn safleoedd heb ganiatâd cynllunio ar 1/4/18 (er y bydd safleoedd A106 yn cael eu cynnwys, fel y soniwyd ym mharagraff 2.4 o BP10A).

ch.3 Mae taflwybr y cyflenwad tai sydd ynghlwm fel Atodiad 4 yn BP10 yn cydnabod hyn, gyda chyfraniad y blynyddoedd cynnar wedi'i leihau a'r lwfans safleoedd mawr o 60 uned y flwyddyn ar gyfer y blynyddoedd oedd yn weddill (yn cyfateb o hyd i 600 uned dros gyfnod y cynllun sy'n weddill). Mae'r Cyngor bellach wedi cynhyrchu BP10A, sef diweddariad i'r BP10, sy'n cymryd i ystyriaeth y canllawiau diwygiedig mewn perthynas â'r cyflenwad tir tai sydd wedi'i gynnwys yn Rhifyn 3 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu. Mae'r BP10A hefyd yn diweddaru'r wybodaeth am gyflenwad tir tai'r CDLl i gronfa ddata 1.4.20 ac yn ymgorffori taflwybr cyflenwad tai diwygiedig yn unol â'r canllawiau diwygiedig. Fel y cynghorir yn Rhifyn 3 o'r Llawlyfr, (Tabl 18 a pharagraff 5.73), mae'r taflwybr diwygiedig yn eithrio hap-safleoedd mawr a gwblhawyd yn ystod y ddwy flynedd gyntaf o gyflenwi er mwyn osgoi problemau sy'n gysylltiedig â chyfrif ddwywaith.

ch.4 Mae gwaith monitro pellach ar dai a gwblhawyd ar hap-safleoedd mawr yn dangos bod y cyfraniad dros 5 mlynedd gyntaf y cyfnod (h.y. 2015-2020) yn gyfanswm o 489 uned, sef cyfartaledd o 98 y flwyddyn, fel y dangosir yn y tabl ym mharagraff 2.5.8 o BP10A (a ail-gynhyrchwyd yn ymateb y Cyngor i Gwestiwn f) yn y datganiad hwn). Mae hyn yn dangos bod y lwfans hap-safleoedd mawr a bennwyd yn y CDLl yn geidwadol ac y bydd modd ei ddarparu.

ch.5 O ran safleoedd bychain, mae'r Cyngor eto'n ystyried bod y lwfans, sy'n cyfateb i 600 o unedau dros y 10 mlynedd sy'n weddill o gyfnod y Cynllun (h.y. 2020-2030) yn rhesymol ac y gellir ei gyfiawnhau. Yn yr un modd â safleoedd mawr, nid yw'r Cyngor wedi ceisio rhagamcanu cyfraddau hanesyddol darpariaeth safleoedd bach, ond fel yr eglurir yn yr Astudiaeth Cynhwysedd Trefol, ac yn BP10, mae'r Cyngor wedi gostwng cyfraddau yn sylweddol (50%).

ch.6 Ar y cyfan, roedd cyfanswm y lwfansau safleoedd bach a mawr gyda'i gilydd yn 1089 o anheddau (fel yr oedd ar 1/4/20) sy'n cyfateb i ychydig dros 13% o'r ddarpariaeth tai gyffredinol. Mae'r Cyngor o'r farn fod hyn yn dangos nad yw'r

gofyniad tai'n or-ddibynnol ar ddarparu anheddau ar safleoedd bychan a hap-safleoedd.

ch.7Dylid nodi hefyd bod y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn eu sylwadau yn ystod y Cam Archwilio gan y Cyhoedd (ID 412) wedi nodi eu bod *'yn gefnogol o ymagwedd y Cyngor tuag at hap-safleoedd a'u hymrwymiadau fel y nodwyd yn y Fantolen Dai a lefel yr hyblygrwydd a gynigir*'.

Cwestiwn d)
A yw cyfraddau'r ddarpariaeth dai dros y blynyddoedd diwethaf yn dangos i ddechrau, y gellir, neu yn ail, y dylid, cynyddu'r gofyniad tai?

Ymateb y Cyngor:

d.1 Mae'r ffigwr gofyniad tai yn y CDLl yn deillio o Strategaeth Twf y CDLl, fel yr amlinellir ym Mholisi STR1 o'r Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd. Dewiswyd y Strategaeth ar ôl cynhyrchu ac ystyried gwahanol senarios yr ymgynghorwyd arnynt, fel yr eglurir yn yr ymatebion i gwestiwn 16 yng Nghwestiynau Rhagarweiniol yr Arolygydd a Mater 3 uchod. Mae'r Cyngor yn cydnabod bod y Strategaeth yn cael ei harwain gan gyflogaeth a'i bod yn uchelgeisiol i ryw raddau fel yr eglurir yn yr ymatebion i gwestiwn 14 yng Nghwestiynau Rhagarweiniol yr Arolygydd ac i gwestiwn a) uchod. O ganlyniad, mae'r gofyniad tai (6,950 annedd) yn sylweddol uwch nag y byddai wedi bod pe baem wedi defnyddio strategaet twf wedi'i harwain gan amcanestyniadau. (+61%).

d.2 Nid yw ffigwr y gofyniad yn seiliedig ar gyfraddau darpariaethau tai yn y gorffennol, ond fel y sonnir ym mharagraffau 5.55-5.57 yn y Llawlyfr, ma cyfraddau adeiladu yn y gorffennol wedi cael eu cymryd i ystyriaeth ac mae dadansoddiad o gyfraddau cwblhau yn y gorffennol yn dangos cydberthynas rhwng y ffigwr gofyniad tai a chyfraddau cwblhau cyfartalog y gorffennol.

d.3 Mae'r tablau isod yn dangos tai a gwblhawyd yn y Sir dros gyfnodau o 15 mlynedd, 10 mlynedd a 5 mlynedd, sef cyfartaledd o 421, 471 a 521 o unedau'r flwyddyn yn y drefn honno. Mae ffigwr gofyniad y CDLl yn y canol rhwng y ffigurau hyn, gyda chyfartaledd o 463 y flwyddyn.

Safleoedd a Gwblhawyd dros 15 mlynedd

A	Cyfanswm y Safleoedd a Gwblhawyd dros y 15 mlynedd flaenorol (2005-2020)	6316
B	Nifer a gwblhawyd bob blwyddyn ar gyfartaledd	421

Safleoedd a Gwblhawyd dros 10 mlynedd

A	Cyfanswm y Safleoedd a Gwblhawyd dros y 10 mlynedd flaenorol (2010-2020)	4709
B	Nifer a gwblhawyd bob blwyddyn ar gyfartaledd	471

Safleoedd a Gwblhawyd dros 5 mlynedd

A	Cyfanswm y Safleoedd a Gwblhawyd dros y 5 mlynedd flaenorol (2015-2010)	2609
B	Nifer a gwblhawyd bob blwyddyn ar gyfartaledd	521

d.4 Er y byddai modd cynyddu'r ffigwr gofyniad tai, byddai gwneud hynny yn mynd yn groes i'r strategaeth twf a ddewiswyd ac yn arwain at ddargyfeiriad pellach oddi wrth ragamcanion tai Llywodraeth Cymru a byddai hynny'n golygu rhyddhau rhagor o dir i'w ddatblygu heb fod angen. Mae'r tuedd darpariaeth tymor byr yn parhau i fod o fewn y lefel gyfartalog o dai a ddarperir drwy'r cynllun (530 annedd y flwyddyn) ac mae hefyd yn helpu i gydbwyso pryderon rhai gwrthwynebwyr mewn perthynas â thaflwybr y cynllun yn tangyflawni erbyn diwedd cyfnod y cynllun (-600). Yn amlwg, mae safbwynt y gwrthwynebwyr hyn yn negyddol iawn ac felly ni allant ystyried y dylid cynyddu'r ffigwr gofyniad tai.

d.5 Gan fod y ffigwr gofyniad tai eisoes wedi'i osod ar lefel sy'n sylweddol uwch na'r tuedd a ragwelir, ac o ystyried bod y cynllun yn darparu ar gyfradd gyfartalog sy'n disgyn rhwng yr hyn sydd ei angen a'r hyn sydd yn cael ei ddarparu, mae'r Cyngor o'r farn ei fod wedi cyflawni'r gydbwysedd gywir rhwng cefnogi'r uchelgais lefel twf a gosod ffigwr gofyniad ymarferol.

d.6 Mae'n bwysig nodi bod Llywodraeth Cymru yn eu sylwadau ffurfiol ar y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd (sylw 1135) wedi dweud eu bod *'ar y cyfan, yn gefnogol o'r strategaeth ofodol a lefel y tai a'r swyddi a gynigir ac nid oes unrhyw bryderon sylfaenol mewn perthynas â'r cynllun'.*

Cwestiwn dd)
A ddylid dyrannu safleoedd wedi'u hymrwymo? Os ddim, beth fyddai'n digwydd i safleoedd o'r fath pe bai'r caniatâd cynllunio yn methu?

Ymateb y Cyngor:

dd.1 Ym marn y Cyngor, ni ddylid cynnwys safleoedd wedi'u hymrwymo fel dyraniadau yn y Cynllun a byddai gwneud hynny'n mynd yn erbyn canllawiau Llywodraeth Cymru fel sydd wedi'i gynnwys yn Rhifyn 3 o'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu. Mae'r Llawlyfr yn ei wneud yn ofynnol (Paragraff 5.6.2 –Diffiniad o Gydranau) i *'wahanu dyraniadau, ymrwymiadau a hap-safleoedd i sicrhau bod y cynllun yn glir ac yn osgoi cyfrif pethau ddwywaith'.*

dd.2 Er bod darpariaeth safleoedd tai yn ddibynnol ar amrywiaeth o ffactorau, gan

gynnwys amseru, camau, isadeiledd, cyllid a chyfyngiadau posibl, gan fod safleoedd wedi'u hymrwymo eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, yn gyffredinol, dylai bod rhagor o sicrwydd mewn perthynas â'u darpariaeth gynnar o fewn cyfnod y CDLl (gweler yr ymateb i Gwestiwn c) uchod mewn perthynas â lwfansau peidio â chyflawni).

dd.3 Os bydd caniatâd cynllunio yn methu ar unrhyw safleoedd sydd wedi'u hymrwymo cyn dechrau'r datblygiad, bydd y safleoedd yn cael eu tynnu o'r cyflenwad sydd wedi'i ymrwymo a byddant ond yn cael eu cynnwys os/pan fydd caniatâd newydd wedi'i roi. Mae hyn wedi digwydd gyda rhai o'r safleoedd a oedd wedi'u cynnwys yn y cyflenwad Tir i'w Archwilio gan y Cyhoedd ar 1/4/20, sydd wedi'u tynnu o'r banc tir yn y ffigurau cyflenwi tir diweddaraf ar 1/4/20 gan fod y caniatâd cynllunio wedi methu (mae rhestr o'r safleoedd hyn yn y nodiadau o dan y tabl ymrwymiadau isod gan gynnwys Atodiad 2A i BP10A). Byddai'r broses hon yn rhan o'r gwaith monitro blynyddol sydd ei angen i baratoi'r Adroddiad Monitro Blynyddol.

Cwestiwn e)
A yw'n debygol y bydd pob un o'r safleoedd wedi'u hymrwymo a nodwyd fel rhai sy'n cyfrannu at y gofyniad tai (Atodiad 1 yn y CDLl), a'r dyraniadau sydd wedi'u cario drosodd o'r CDU, yn cael eu darparu yn ystod cyfnod y cynllun? Beth yw'r dystiolaeth?

Ymateb y Cyngor:

e.1 Fel yr eglurwyd eisoes, mae'r Cyngor wedi diweddaru'r wybodaeth am y cyflenwad tir sydd ar gael ar gyfer tai i gronfa ddata fel yr oedd ar 1/4/20 i'w Archwilio ac mae'r wybodaeth hon wedi'i chynnwys ym Mhapur Cefndir 10A. Mae Atodiad 2A yn BP10A yn cynnwys taflwybr datblygu diwygiedig mewn perthynas â safleoedd wedi'u hymrwymo fel yr oedd ar 1/4/20, ac mae Atodiad 3A yn cynnwys taflwybr diwygiedig o safleoedd wedi'u dyrannu.

e.2 O ran safleoedd wedi'u hymrwymo, mae'r Cyngor yn hyderus, yn seiliedig ar eu gwybodaeth, ac fel yr amlinellir yn y Taflwybr sydd ynghlwm fel Atodiad 2A i BP10A, ei fod yn debygol y bydd pob un o'r safleoedd wedi'u hymrwymo yn cael eu datblygu o fewn cyfnod y Cynllun. Fel y soniwyd yn yr ymateb i gwestiwn c) uchod, mae dadansoddiad o'r safleoedd wedi'u hymrwymo sydd wedi'u rhestru yn Atodiad 2A yn dangos, ar 1/4/20, o'r 56 o safleoedd wedi'u hymrwymo, fod 16 wedi cael eu cwblhau a bod 33 pellach yn mynd rhagddynt neu'n cael eu caffael gan ddatblygwr gyda chynlluniau i ddechrau ar y safle (Gweler Atodiad A sydd ynghlwm â'r datganiad hwn). Er bod y taflwybr ymrwymiadau yn Atodiad 2A yn disgwyl y bydd y 7 safle hyn yn cael eu datblygu o fewn cyfnod y Cynllun, hyd yn oed os mai nad dyna yw'r achos, byddai'r hyblygrwydd / lwfans peidio â chyflawni sydd wedi'u cynnwys yn y ddarpariaeth dai yn darparu ar gyfer unrhyw golled posibl canlyniadol, fel yr eglurir yn yr ymateb i gwestiwn c). ,

e.3 O ran safleoedd a ddynodwyd, eto yn seiliedig ar y wybodaeth gyfredol, fel y nodir yn Atodiad 3A o BP10A, mae'r Cyngor yn ystyried y bydd pob un o'r safleoedd a

ddyrannwyd yn cael eu cwblhau o fewn cyfnod y cynllun, gan eithrio elfen o'r safle Strategol Porth y Gogledd (140 uned) o bosibl. Fel y nodwyd yn Nhabl 3A, o'r 13 o safleoedd a ddyrannwyd, mae 5 ohonynt bellach wedi derbyn caniatâd cynllunio (er nad ydynt wedi'u cynnwys yn y safleoedd a ymrwymwyd a oedd â chaniatâd cynllunio ar 1/4/20 er mwyn osgoi cyfrifo dwbl). Yn ogystal, mae gwaith adeiladu eisoes wedi dechrau ar dri o'r safleoedd hyn (Maes Gwern, Yr Wyddgrug, Ffordd Caer, Penymynydd a Phorth y Gogledd). Mae rhagor o wybodaeth ynghylch y sefyllfa mewn perthynas â safleoedd a ddyrannwyd wedi'i chynnwys yn ymateb y Cyngor i gwestiwn 10 yng Nghwestiynau Rhagarweiniol yr Arolygydd ac wedi'u hamlinellu mewn Datganiadau Tir Cyffredin perthnasol.

Cwestiwn f)
Sut mae'r CDLl yn osgoi achosion o gyfrifo dwbl mewn perthynas â hap-safleoedd mawr?

Ymateb y Cyngor:

f.1 Yn yr ymateb i Gwestiwn ch) uchod, eglurir bod y taflwybr diwygiedig sydd wedi'i gynnwys fel Atodiad 4A i'r BP10 yn eithrio hap-safleoedd mawr a gwblhawyd yn ystod dwy flynedd cyntaf y cyflenwad disgwyliedig. Mae hyn yn cyd-fynd â'r cyngor yn Rhifyn 3 o'r Llawlyfr, (Tabl 18 a pharagraff 5.73) ac fe'i gwblhawyd yn arbennig er mwyn osgoi achosion o gyfrifo dwbl, (yn seiliedig ar y ffaith nad yw'r safleoedd a gaiff eu cwblhau yn ystod y ddwy flynedd gyntaf yn debygol o ddigwydd ar hap-safleoedd nad oedd ganddynt ganiatâd cynllunio ar 1.4.20).

f.2 Mae monitro pellach tai a gwblhawyd ar hap-safleoedd mawr dros 5 mlynedd gyntaf cyfnod y CDLl (h.y. 2015-2020) yn dangos bod hap-safleoedd yn gallu ac wedi cyfrannu at dai a gwblhawyd o fewn dwy flynedd gyntaf y gronfa ddata fel y dangosir yn y tabl ym mharagraff 2.5.8 o BP10A (gweler gopi o'r tabl isod). Er hynny, mae'r Cyngor yn cydnabod yr egwyddor y dylid osgoi'r posibilrwydd o gyfrifo dwbl yn ystod dwy flynedd gyntaf y cyflenwad a ragwelir.

Tai a gwblhawyd ar hap-safleoedd mawr 2015-2020 (h.y. safleoedd heb eu dyrannu naill ai yn y CDU na'r CDLl a heb ganiatâd cynllunio ar 1.4.15)

	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	**Cyfanswm - 2015-20.**
Hap - safleoedd mawr	0	16	211	134	128	**489**

Cwestiwn ff)
Beth fydd goblygiadau cyfnod cymharol fyr y cynllun i ddarpariaeth y gofyniad tai pan gaiff ei fabwysiadu?

Ymateb y Cyngor:

ff.1 Nid oes unrhyw oblygiadau negyddol i'r ddarpariaeth tai i'r dyfodol yn sgil dyddiad mabwysiadu tebygol y cynllun. Mae nifer o ffactorau yn cefnogi hyn:

- Lefel y tai sydd wedi'u cwblhau hyd yma ers 2015 (2,609 neu 511 annedd y flwyddyn);
- Y ffaith ei fod ychydig yn uwch na'r gofyniad cyfartalog yn y cynllun, ond o fewn y lefel darparu gyfartalog;
- Y proffil darpariaeth a ddangosir yn y taflwybr tai diwygiedig yn y BP10A gan gyfeirio'n benodol at y Gyfradd Adeiladu Flynyddol Gyfartalog (AABR) sy'n ymarferol ac o fewn cyrraedd o ystyried argaeledd y safleoedd a ddyrannwyd o 2022 ymlaen.

ff.2 Yn ei hanfod, mae'r cynllun yn amlwg 'ar y trywydd iawn' o ran darpariaeth, yn cynnwys mwy na digon o gyflenwad yn ogystal â hyblygrwydd i gynnal y ddarpariaeth, AABR sy'n gwbl ymarferol o fewn y cyfnod sy'n weddill o'r cynllun, ac nid oes angen dal i fyny o ran cyfraddau adeiladu cyflym neu eithafol, o ystyried ei fod wedi darparu tai yn ôl y gofyn yn ystod cyfnod y cynllun hyd yma.

Cwestiwn g)
A yw geiriad y Polisi STR11 yn briodol, yn arbennig y defnydd o'r gair 'disgwylir' a'r paragraff olaf?

Ymateb y Cyngor:

g.1 Mae'r Cyngor yn ystyried bod geiriad Polisi STR11 yn briodol, yn arbennig y defnydd o'r gair 'disgwylir' a chynnwys y paragraff olaf.

g.2 Nod y polisi STR11 yw sicrhau darpariaeth safleoedd tai cynaliadwy ar draws Sir y Fflint. Mae'r Cyngor o'r farn y byddai gwaredu'r frawddeg "**Disgwylir** i gyflenwadau tai newydd ar y safleoedd hyn' yn amharu ar effaith y polisi ac yn cyfyngu cynaliadwyedd y cynlluniau preswyl newydd. Mae'r Cyngor yn ystyried ei fod yn briodol cadw geiriad y Polisi fel ag y mae er mwyn sicrhau bod ceisiadau'n bodloni'r meini prawf cynaliadwyedd allweddol sydd wedi'i restru yn y polisi, ac wedi'i grynhoi isod, a fydd yn arwain at ddatblygu tir yn effeithiol at ddibenion tai.

i) Tai fforddiadwy – mae darparu tai fforddiadwy yn flaenoriaeth allweddol i Lywodraeth Cymru yn PPW11. Mae'r Cynllun yn adlewyrchu hyn ac mae'r polisi'n cyfeirio at bolisi HN3 Tai Fforddiadwy mwy manwl.
ii) Gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o'r tir – un o'r egwyddorion cynllunio allweddol, beth bynnag yw maint y datblygiad, yw defnyddio tir yn effeithiol drwy ddwysedd priodol.
iii) Mae cynnig datblygiadau cytbwys drwy gymysgedd o dai ar safle hefyd yn egwyddor sefydledig. Yn amlwg, ni fydd hyn yn bosibl i bob datblygwyr, ond bydd hyn yn eithriad yn hytrach na rheol.
iv) Yr angen i ddarparu ar gyfer anghenion tai penodol, sy'n cynnwys y term 'lle'n briodol' gan gydnabod na fydd hyn yn berthnasol i bob safle.
v) Mae darparu ar gyfer seilwaith i liniaru effaith y datblygiad yn egwyddor cynllunio sefydledig ac mae'n rhaid iddo fod yn berthnasol i'r raddfa a'r math o ddatblygiad

vi) Dim ond i ardaloedd gwledig y mae'r meini prawf olaf yn berthnasol, nid bob safle.

g.3 Ar ôl edrych ar bob un o'r meini prawf yn eu tro a'r ffordd y maent yn cynrychioli egwyddorion cynllunio ac arferion da, nid yw'n glir pam na fyddai datblygwr yn eu mabwysiadu fel rhan o ddatblygiadau preswyl cynllunio yn hytrach na dadlau eu bod yn feichus ac yn afresymol, sy'n mynd yn groes i egwyddorion datblygu cynaliadwy a chreu lleoedd. Er bod 'disgwyliad' clir ym Mholisi Cynllunio Cymru fod bob un o'r rhain yn ofynion datblygu cynaliadwy rhesymol, ac i gynorthwyo'r Arolygydd, ni fyddai'r Cyngor yn gwrthwynebu disodli 'disgwylir' gyda 'dylai'.

g.4 Mae paragraff olaf y polisi yn amlinellu y bydd y Cynllun yn ceisio cyflawni cyflenwad parhaus o dir tai er mwyn darparu'r gofyniad tai cyffredinol ac y bydd argaeledd tir tai yn cael ei fonitro'n rheolaidd fel rhan o'r Adroddiad Monitro Blynyddol, fel y cynghorir yn Rhifyn 3 o'r Llawlyfr. Mae'n cynghori datblygwyr i geisio defnyddio ffynonellau cyflenwadau posibl ac yn amlygu pwysigrwydd monitro cyflenwad drwy'r taflwybr a'r AMR. Fel yr amlinellir yn Natganiad Gwrandawiad y Cyngor ar gyfer Mater 1e), mae'r Cyngor yn cydnabod y bydd dirymu TAN 1 a'r gofyniad i ddangos cyflenwad 5 mlynedd, ynghyd â'r canllawiau diwygiedig yn Rhifyn 3 o'r Llawlyfr, yn ei gwneud yn ofynnol i adolygu darpariaethau monitro'r Cynllun mewn perthynas â'r cyflenwad tai, yn ogystal geiriad paragraffau 7.9 a 7.10 yn y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd.

Atodiad A

Statws safleoedd wedi'u hymrwymo fel yr oedd ar 1/4/20

Site & ref.	Built 2018-19	Built 2019-20	Site capacity	Units Rmng	U/C	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	Comments
Wilcox Coach Works, Afonwen (AFN006)			19	19						6	6	7				RM granted 16/11/18. & site sold Oct. 2019
Central garage, Bagillt (BAG034)			11	2	2											UC- nearing completion
Former British Legion, Bagillt (BAG038)		4	10	6	3	3										UC-Revelation properties/Quatrefoil Homes
Brook Farm, Buckley (BUC065)			16	16					8	8						Renewal granted & site to be marketed.
Mount Pool, Buckley (BUC079)			20	20		5	15									Acquired by Thompson Devs. Est. start on site Autumn 2020
F G Whitley Depot, Buckley (BUC080)		5	39	34	6	0	10	10	8							Under Construction
Adj. Mill Lodge, Buckley (BUC220)			19	19			19									Site works commenced
Adj. Alders & Langdale, Buckley (BUC179)	3		20													COMPLETED

Side of 61, Brunswick Rd., Buckley (BUC202)			10	10			10									WWHA RM app & expected start on site March 2021
Jubilee Rd./Manor Drive, Buckley (BUC206)	14		14													COMPLETED
Buckley Health Centre, Padeswood Rd., Buckley (BUC204)	24		24													COMPLETED
Summerhill Farm, Caerwys (CAE007)		8	67	59		5	18	18	18							Under construction
Site & ref.	**Built 2018-19**	**Built 2019-20**	**Site capacity**	**Units Rmng 1.4.20**	**U/C**	**2020-21**	**2021-22**	**2022-23**	**2023-24**	**2024-25**	**2025-26**	**2026-27**	**2027-28**	**2028-29**	**2029-30**	**Comments**
Station Yard/Depot, Coed Talon (COE007)			49	49				9	20	20						Reserved matters approved & owner in discussion with developer
Adj. Fairoaks Drive, Connah's Quay (CON036)	4	8	46	16	13		3									Under construction
Territorial House, High St., Connah's Quay (CON111)	11		11													COMPLETED

Albion Social Club (CON 123)			30	30	30											Under construction- -Clwyd Alyn HA
West of Greenwood Grange, Chester Rd.(DOB005)		24	24													COMPLETED
Woodside Cottages, Drury (DRU021)			23	23				8	8	7						Site clearance commenced
Side of 59, Wood Lane, Hawarden (EWL019)		23	23													COMPLETED
South of the Larches, Ewloe (EWL043)	1		10	2	1	1										Under construction
Greenhill Ave., Ewloe (EWL044)	15		41													COMPLETED
Boar's Head Inn, Ewloe (EWL059)			**31**	**31**	**31**											Under Construction- Pennaf
Croes Atti, Flint (FLI002)	70	91	644	220	60		40	40	40	40						Persimmons site now completed. .Anwyl Ph 4- Under const.
Flint working men's club (FLI048)	4		15	11			4	4	3							4 uc last yr now demolished & no activity.

Site & ref.	Built 2018-19	Built 2019-20	Site capacity	Units Rmng	U/C	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	Comments
Flint Sports & Social Club (FLI 066)		12	12													Wales & West- COMPLETED
Earl Lea site, Flint (FLI070)	73		73													COMPLETED
Ystrad Goffa Court, Flint (FLI077)	19		19													COMPLETED
Pandy Garage, Oakenholt (FLI089)			16	16		4	12									New site-acquired by developer
Rear St Andrews Church, Garden City (GAR012)			12	12	12											Under Construction- Wates
Nant Y Gro, East of Gronant Hill (GRO011)			41	41			20	21								PP granted 3/8/18 (Wates)- Awaiting discharge of condition.
Rainbow Inn, Ruthin Rd. Gwernymynydd (GYM013)	3	4	17	4	2		2									Under construction
Land adj. Siglen Uchaf, Gwerymynydd (GYM019)			10	10				5	5							Land sold & further application in preparation
Land at Friar's Gap,	1	1	31	2		1	1									Under construction

Hawarden (HAW013)																
Land at Kinnerton Lane, Higher Kinnerton (HIG022)	31	13	56	12	12											Under construction
Lluesty Hospital, Holywell (HOL028)			89	89	42		20	27								Under construction
East of Halkyn Rd., Holywell (HOL015)			44	44			24	20								WWHA – expected start now Autumn 2020
Ysgol Fabanod, Perth Y Trefyn, Holywell (HOL098)		55	55													Completed(WWHA)
Site & ref.	**Built 2018-19**	**Built 2019-20**	**Site capacity**	**Units Rmng**	**U/C**	**2020-21**	**2021-22**	**2022-23**	**2023-24**	**2024-25**	**2025-26**	**2026-27**	**2027-28**	**2028-29**	**2029-30**	**Comments**
Ty Carreg, Stryt Isa, Hope (HCA071)			15	15		6	9									Reserved matters granted –Revelation properties Ltd. Start in Oct./ Nov 2020
Bromfield Timber Yard, Mold (MOL020)			122	122							30	30	30	32		Unlikely to be developed within next 5 years
Former Broncoed Works (MOL045)	3	6	88	9	9											Under construction

94 Wrexham Rd., Mold (MOL100)			11	2	2											
Bryn Awel Hotel, Mold (MOL120)			23	23			23									New site (WWHA)
Issa Farm, Mynydd Issa (MYN033)			59	59	27	5	27									Under construction - Macbryde Homes.
Rose Lane/ Synnyside, Mynydd Isa (MYN028)			58	58			25	25	8							Clwyd Alyn-start on site est. Nov. 2020
Ffordd Hiraethog, Maes Pennant, Mostyn (MOS012)			10	10					10							New site-SHARP scheme, Wates
New Brighton Service Station (NEW005)	21	2	24													COMPLETED
Cae Eithin, Village Rd., Northop Hall (NOH001)	9		94													COMPLETED
Llys Dewi, Penyffordd (PFD002)	6	21	27													COMPLETED
Off Rhewl Fawr Rd., Penyffordd (PFD001)	1		18	8			8									Balance is Grwp Cynefin scheme - est. start Dec. 2020

Site & ref.	Built 2018-19	Built 2019-20	Site capacity	Units Rmng	U/C	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	Comments
North of Coed Mor, Penyffordd (PFD020)			23	23				7	8	8						Site recently sold
Rhos Road, Penyffordd (PYF039)			40	40		10	20	10								Hilbre homes site
Hawarden Rd., Penyffordd (PYF042)			32	32	2	10	20									Under construction- Macbryde Homes
1-3 Pierce St., Queensferry (QUE013)			16	16				16								Info. from developer (Vivio devs.)
The Stores House, Rhes Y Cae (RHE002)			10	7			3	2	2							Under construction
Allied Bakeries, Saltney (SAL018)	35	36	74													COMPLETED
Sewage Works, Wats Dyke Way, Sychdyn (SYC001)	33	10	43													COMPLETED
TOTAL	**381**	**323**	**2478**	**1221**	**254**	**50**	**333**	**222**	**138**	**89**	**36**	**37**	**30**	**32**	**0**	

Notation

Completed Sites	
Developer on site	
Acquired by developer with plans to develop	