

Porth y Gogledd - Datganiad Sefyllfa Tai

Paratowyd y datganiad hwn gan Gyngor Sir y Fflint er mwyn rhannu'r wybodaeth ddiweddaraf mewn perthynas â'r cynnydd hyd yma, a'r cyfraddau cyflenwi disgwylidig i'r dyfodol mewn perthynas ag elfen dai safle Porth y Gogledd. Dyrennir y safle hwn yng Nghynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint dan Bolisi STR3: Safleoedd Strategol Allweddol, ar gyfer datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys cyflogaeth, tai a datblygiad masnachol.

Mae dyraniad Porth y Gogledd yn cynnwys dau brif ddarn o dir wedi'u rhannu rhwng dau berchennog gwahanol, cyfeirir at y rhain yn y datganiad hwn fel safle 'Airfields' a hen safle 'Corus'. Mae Praxis yn darparu safle Airfields ac mae Pochin Goodman plc yn darparu safle Corus. Mae'r ddwy ardal yn elwa o ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad cyflogaeth/preswyl cymysg sy'n cynnwys cyfanswm o 1325 o unedau ac mae dros 40 caniatâd cynllunio pellach wedi'u cyflwyno ar y safle. Gellir dod o hyd i ragor o wybodaeth mewn perthynas â'r rhain yn y dogfennau canlynol; LDP-EBD-STRA.1, LDP-EBD-STR3A.2, FCC001, M3.01, a M3.04.

Safle Airfields (Praxis)

Mae safle Airfields yn cynnwys wyth llain o dir ar gyfer tai. Mae caniatâd cynllunio ar gyfer 283 o unedau preswyl ar gyfer cam cyntaf y safle, sy'n cynnwys lleiniau H1, H2 a rhan o H8. Mae Countryside Properties yn gweithio ar y safle ac ar 1 Ebrill 2021 roedd 64 o unedau tai marchnad wedi'u cwblhau. Yn ogystal â hynny, o'r 283 eiddo sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio, bydd 98 ohonynt ar gael i'w rhentu drwy Simple Life Homes. Mae Simple Life wedi cadarnhau eu bod, ar 1/4/21, wedi cwblhau (ac yn gosod) 48 o'r 98 eiddo, (roedd disgwyl hefyd y bydd 11 pellach yn barod ar gyfer tenantiaid erbyn mis Mai 2021). Ar 1/4/21, roedd cyfanswm o o leiaf 112 o unedau wedi'u cwblhau yn ystod Cam 1 ar safle Airfields.

Mae'r Gwasanaeth Cefn Gwlad hefyd wedi cadarnhau eu bod yn disgwyl cwblhau 70 o unedau marchnad pellach erbyn mis Ebrill 2022 ac mae disgwyl y bydd y 283 o unedau sydd wedi derbyn caniatâd wedi'u cwblhau yn ystod 2022 hefyd.

O ran gweddill safle Airfields (h.y. lleiniau H3,H4,H5,H6,H7 a rhan o H8), bydd y rhain yn cael eu datblygu gan Anwyl Homes a Bellway Homes ac mae amserlenni disgwylidig y datblygwyr ar gyfer cwblhau'r datblygiadau hyn wedi'u cynnwys yn y Datganiad a gyflwynwyd i'r Archwiliad gan Anwyl (M3.16A).

Safle Corus (Pochin Goodman)

Mae safle Corus yn cynnwys pedair llain o dir, plotiau 1,2,3 a 4. Mae Plot 1 yn destun cais cynllunio gan Lane End/ Cymdeithas Tai Clwyd Alyn. Mae Pochin Goodwin yn darparu'r gwaith isadeiledd i wasanaethu pob un o'r lleiniau, fel yr eglurir yn y Datganiad a gyflwynwyd i'r Archwiliad gan Spawforth's (M3.04). Mae Clwyd Alyn wedi cadarnhau eu bod yn disgwyl derbyn caniatâd cynllunio ar Blot 1 ym mis Mai / Mehefin ac maent yn

gobeithio bod ar y safle erbyn mis Hydref 2021 unwaith y bydd Pochin Goodwin wedi cwblhau'r gwaith galluogi.

O'r plotiau sy'n weddill ar safle Corus, mae Plot 2 yn destun cais cynllunio gan Keepmoat Homes sydd wedi derbyn cymeradwyaeth gan y Cyngor yn ddibynnol ar arwyddo Cytundeb Cyfreithiol A106 sydd bron â chael ei gwblhau.

Mae'r Datganiad gan Spawforth's (M3.04) hefyd yn ymgorffori'r cyfraddau datblygu disgwylidig ar gyfer y plotiau sy'n weddill ar y safle Corus.

Er gwybodaeth, mae Tabl 1 isod yn cynnwys y cyfraddau datblygu disgwylidig ar gyfer pob un o'r lleiniau tai ar safleoedd Airfields/Corus yn seiliedig ar y wybodaeth isod fel y cyflwynwyd i'r Archwiliad.

Tabl 1 Taflybr Datblygu

Safle Corus*	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30
Plot 1 (Lane End/Ciwyd Alyn)	---	---	26	26	26	26				
Plot 2 (Keepmoat)	---	---	15	25	25	25	25	14		
Plot 3 (TBA)	---	---						25	25	25
Plot 4 (Bellway)	---	---	15	50	50	50	50	50	50	50
Cyfanswm Corus	---	---	56	101	101	101	75	89	75	75
Safle Airfields **										
Plotiau H1,H2 a rhan o H8 (Countryside/ Simple Life)	112***	120	51							
Plot H3 (Anwyl/Bellway)					20	32				
Plot H4 (Anwyl/Bellway)							48	24		
Plot H5 (Anwyl/Bellway)					10	48	32			
Plotiau H6,H7 a rhan o H8 (Anwyl/Bellway)			80	80	58			6		
Cyfanswm Airfields	112	120	131	80	88	80	80	30		
Cyfanswm Porth y Gogledd, h.y (Corus+ Airfields)	112	120	187	181	189	181	155	119	75	75

Nodiadau: * Yn seiliedig ar wybodaeth yn Natganiad Spawforth's (M3.04)

** Yn seiliedig ar wybodaeth yn Natganiad Anwyl (M3.16A) a gwybodaeth gan Countryside a Simple Life Homes.

*** Yn seiliedig ar waith a gwblhawyd yn ôl y wybodaeth a ddarparwyd gan ddatblygwyr.

Mae Tabl 2 isod yn cymharu'r cyfraddau cwblhau blynyddol yn Nhabl 1, (yn ôl y wybodaeth a ddarparwyd gan y datblygwyr) gyda'r cyfraddau cwblhau blynyddol ar gyfer y safle sydd wedi'u cynnwys yn Nhaflywybr Safleoedd Dynodedig y Cyngor, sy'n gynnwys Atodiad 3A ym Mhapur Cefndirol 10A (Dogfen Archwilio (FCC002)). Mae'r tabl yn dangos bod y ffigyrau yn Nhaflywybr y Cyngor ar y cyfan yn is na'r cyfraddau cwblhau hyd yma a'r cyfraddau cwblhau i'r dyfodol a ddarparwyd gan ddatblygwyr y safle.

Tabl 2

Cyfanswm Porth y Gogledd	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25	25/26	26/27	27/28	28/29	29/30	Y tu hwnt i gyfnod y cynllun
Y Cyngor (BP10A)	90	90	150	150	120	120	120	120	120	105	140
Datblygwyr (O Dabl 1)	112	120	187	181	189	181	155	119	75	75	-----

Sylwer: Er bod ffigyrau'r Cyngor yn Nhabl 2 yn rhoi cyfanswm o 1325 o unedau fel yr amlinellir ym Mholisi STR3A, mae'r ffigurau a ddarperir yn y rhes 'datblygwyr' yn Nhabl 2 yn rhoi cyfanswm o 1394 o unedau, sydd ychydig yn uwch na'r unedau ym Mholisi STR3A. Mae hyn o ganlyniad i waith ymchwil pellach gan ddatblygwyr i bob plot gan nodi'r cwmpas ar gyfer unedau ychwanegol. Yn ddibynnol ar gadarnhad fel rhan o broses y cais cynllunio, mae potensial i sicrhau rhagor o hyblygrwydd.