M20.01

Cynllun Datblygu Lleol Sir y Fflint 2015–2030

ARCHWILIAD CYHOEDDUS

Sesiwn Gwrandawiad Mater 20

Dydd Iau 20 Mai 2021

Fframwaith Monitro

Datganiad Gwrandawiad gan Gyngor Sir y Fflint

30/04/21

Cyngor Sir y Fflint
Flintshire County Council

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

Datganiad Cyngor Sir y Fflint: Mater 20:

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

<table>
<tr><td>Mater Allweddol: A yw'r CDLl yn galluogi monitro digonol o'i effeithiolrwydd?</td></tr>
<tr><td>Ymateb:
1. Ydi. Mae'r CDLl i'w archwilio gan y cyhoedd yn cynnwys fframwaith monitro sy'n nodi cyfres o ddangosyddion monitro, targedau, pwyntiau sbardun a chamau gweithredu a fydd yn ffurfio sail monitro perfformiad y Cynllun yn y dyfodol. Mae'r dangosyddion hyn yn benodol ac yn fesuradwy ac yn cynnwys dangosyddion lleol a gynigiwyd gan y Cyngor a dangosyddion sy'n ofynnol dan ddeddfwriaeth ac yn gymwys i holl gynlluniau.
2. Yn ôl gofyniad Llywodraeth Cymru, bydd y Cyngor yn cynhyrchu Adroddiad Monitro Blynyddol i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru, a fydd yn galluogi'r Cyngor i ganfod, yn seiliedig ar asesiad yn erbyn Dangosyddion Monitro dynodedig, os yw Amcanion Strategol y Cynllun yn cael eu cyflawni a bod y polisïau yn cael eu gweithredu yn ôl y disgwyl. Os yw'n angenrheidiol bydd yr AMB yn amlinellu camau y mae'r Cyngor yn bwriadu eu cymryd i fynd i'r afael ag unrhyw bolisïau sy'n tanberfformio.</td></tr>
<tr><td>Cwestiwn a) A oes targedau clir a chanlyniadau mesuradwy mewn lle ar gyfer monitro darpariaeth y datblygiad a safleoedd dynodedig a chyflawniad yr amcanion CDLl yn effeithiol?</td></tr>
<tr><td>Ymateb y Cyngor:
a. 1 Oes, mae'r Fframwaith Monitro yn cynnwys gwybodaeth glir a manwl mewn perthynas â dangosyddion, targedau, pwyntiau sbardun, camau gweithredu a chanlyniadau mesuradwy, er mwyn galluogi monitro darpariaeth y datblygiad a safleoedd dynodedig a chyflawniad amcanion CDLl yn effeithiol.
a.2 Fodd bynnag, bydd angen gwneud rhai newidiadau i'r Fframwaith er mwyn adlewyrchu'r canllawiau diwygiedig ar fonitro'r cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai a gynhwysir yn Rhifyn 3 y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu. Ers cyhoeddi'r Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd ym Medi 2019, mae'r gofyniad i Awdurdodau Cynllunio Lleol fonitro eu cyflenwad o dir sydd ar gael ar gyfer tai a chynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai, wedi cael ei dynnu. Cafodd Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN 1) ei ddirymu yn ei gyfanrwydd ym Mawrth 2020 a chafodd yr adran cyflenwad tai Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10) ei ddiwygio i dynnu'r gofyniad am gyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai. Mae'r newid hwn wedi'i</td></tr>
</table>

sefydlu yn Rhifyn 11 Polisi Cynllunio Cymru, a gyhoeddwyd ym mis Chwefror 2021. a.3 Yn unol â’r canllawiau newydd, cynigir diwygio’r Fframwaith Monitro er mwyn cyfeirio at y gofyniad i fonitro’r rhai sydd wedi’u cwblhau yn flynyddol ac yn gynyddol ers dechrau cyfnod y Cynllun, yn erbyn yr AABR yn y llwybr Tai CDLl, fel y nodwyd yn Nhabl 29 y Llawlyfr. a.4 Yn ogystal â hynny, cynigir newid arall i eiriad y pwynt sbardun MI15 i adlewyrchu sylwadau a wnaed gan y Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi yn ei adborth yn y cam i’w archwilio gan y cyhoedd (id411). a.4 Mae Atodiad 1 sydd wedi’i atodi i’r adroddiad hwn yn cynnwys newidiadau arfaethedig y Cyngor i’r Fframwaith Monitro er mwyn adlewyrchu’r uchod, er bod y Cyngor yn cydnabod efallai y bydd angen newidiadau eraill i’r trefniadau monitro trwy’r broses archwilio.
Cwestiwn b) A yw’r sbardunau yn amserol ac a ydynt yn galluogi ymateb effeithiol mewn digwyddiad lle mae angen camau adferol**?** Yn benodol, sut fydd safleoedd ychwanegol yn cael eu dwyn ymlaen os oes diffyg cyson mewn cyflenwi tai?
Ymateb y Cyngor: b.1 Ydyn, lle bo’n berthnasol mae gan y dangosyddion amser penodol yn y targed neu sbardun, fel arall cânt eu hystyried yn flynyddol fel rhan o’r Fframwaith Monitro. Os oes gan bwyntiau sbardun allbynnau rhifyddol ac amser penodol, fel arfer defnyddir cyfnod o 2 flynedd olynol, yn unol â’r canllawiau ym mharagraff 8.6, Rhifyn 3 y Llawlyfr. Pe gweithredir sbardun, bydd y rhesymau dros hyn yn cael eu harchwilio yn drylwyr er mwyn penderfynu pa gamau fydd angen eu cymryd. b.2 Fel eglurwyd yn yr ymateb i Fater 7, mae cyflenwad Tai y CDLl yn cynnwys elfen sylweddol o safleoedd wrth gefn (yn gyfystyr â lwfans hyblygrwydd o 14% a lwfans peidio â chyflawni o dros 23%), a ddylai sicrhau bod digon o safleoedd ar gael ar gyfer datblygu, er mwyn caniatáu ar gyfer oedi annisgwyl o ran darparu rhai safleoedd. Felly mae’r Cyngor yn ei gweld yn hynod o annhebygol y bydd diffyg parhaus mewn cyflenwad tai yn digwydd, yn arbennig gan fod y CDLl wedi darparu ychydig yn uwch na’r targed dros y pum mlynedd cyntaf. Bydd unrhyw safleoedd eraill at raid yn cael eu penderfynu trwy ganfyddiadau’r Adroddiad Monitro Blynyddol, a delir â hwy yn unol â’r camau adferol cysylltiedig mewn perthynas â’r mater hwnnw yn y Fframwaith Monitro.
Cwestiwn c) A oes trefniadau clir mewn lle i fonitro ac adrodd ar y canlyniadau?
Ymateb y Cyngor: c.1 Yn ôl gofyniad deddfwriaeth (ac fel yr amlinellir yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu Rhifyn 3 (Mawrth 2020) bydd y Cyngor yn cynhyrchu Adroddiad Monitro Blynyddol i’w gyhoeddi a’i gyflwyno i Lywodraeth Cymru, lle bydd y Cyngor yn

nodi os yw'r amcanion strategol a chynigion y cynllun yn cael eu cyflawni, ac os yw polisïau'r Cynllun yn cael eu gweithredu yn ôl y disgwyl (yn seiliedig ar asesiad yn erbyn y dangosyddion monitro, targedau a phwyntiau sbardun).

c.2 Bydd yr Adroddiad Monitro Blynyddol yn amlinellu'r camau mae'r Cyngor yn bwriadu eu cymryd i fynd i'r afael ag unrhyw bolisïau sy'n tanberfformio, gan gynnwys amrywiaeth o gamau posibl, o fonitro ychwanegol i adolygu'r Cynllun os oes angen, fel yr amlinellir yn Nhabl 30 Rhifyn 3 y Llawlyfr. Bwriad y Cyngor yw creu fframwaith adroddiad monitro blynyddol yn dilyn archwiliad, yn barod i'w ddefnyddio fel sail ar gyfer monitro perfformiad y cynllun ar ôl ei fabwysiadu.

Cwestiwn d) A yw camau adferol wedi cael eu canfod?

Ymateb y Cyngor:

d.1Ydyn. Mae camau adferol wedi cael eu canfod a'u cynnwys yn y Fframwaith monitro
a chyfeirir atynt ym mharagraff 13.8 yn y Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd. Mae'r camau adferol yn cynnwys:

- Monitro parhaus
- Hyfforddiant sydd ei angen ar gyfer Swyddogion / Aelodau
- Canllawiau cynllunio atodol pellach sydd eu hangen
- Ymchwiliad / ymchwil pellach sydd ei angen
- Adolygiad Polisi sydd ei angen
- Yr adolygiad cynllun sydd ei angen

Cwestiwn e) A yw'r prif risgiau i'r ddarpariaeth wedi cael eu nodi, a sut delir â safleoedd wrth gefn?

Ymateb y Cyngor:

e.1 Mae Papur Cefndir 3 Cynllun Seilwaith (LAP-EBD-BP3)) yn nodi'r modd i wella a darparu'r seilwaith angenrheidiol i gefnogi a chynnal lefel o dwf arfaethedig yn y CDLl. Mae dialog adeiladol wedi digwydd gyda budd-ddeiliaid mewnol ac allanol a sefydliadau darparu seilwaith, er mwyn sicrhau bod budd-ddeiliaid yn ymgysylltu yn y ddarpariaeth a chynllunio o'r seilwaith sydd ei angen i gefnogi strategaeth y Cynllun. Mae'r wybodaeth a ddarperir wedi helpu i ddangos hyfywedd ac ymarferoldeb y safleoedd a ddynodir yn y Cynllun.

e.2 Mae asesiadau o'r cyflenwadau tir ar gyfer tai dynodedig ac ymrwymedig wedi eu cynnal ac mae'r rhagdybiaethau cyflawni wedi cael eu darparu (gweler Atodiadau 2A a 3A i'r Papur Cefndir 10 A) yn seiliedig ar wybodaeth gan berchnogion safleoedd, asiantwyr a datblygwyr. Mae rhagor o fanylion am y sefyllfa o ran y ddau safle strategol dynodedig wedi'u cynnwys yn ymateb y Cyngor i fater 3, tra bod ymateb y Cyngor i Gwestiwn Rhagarweiniol 10 yr Arolygydd yn cynnwys gwybodaeth ar y safleoedd dynodedig gweddillol.

e.3 Mae rhagor o wybodaeth mewn perthynas â darpariaeth wedi cael ei ddarparu i'r Archwiliad trwy ddatganiadau ar wahân ar safleoedd unigol. Mae'r rhain yn

cynnwys datganiadau o dir cyffredin mewn perthynas â nifer o safleoedd dynodedig, a datganiadau gan berchnogion a datblygwyr mewn perthynas â safle Porth y Gogledd a ddynodwyd. Mae gwybodaeth Porth y Gogledd wedi'i grynhoi mewn datganiad sefyllfa diwygiedig gan y Cyngor (FCC007) a ddarparwyd i'r Archwiliad yn dilyn sesiwn wrandawiad Mater 3.

e.4 Mae'r Cyngor hefyd wedi cyflwyno datganiad sefyllfa diwygiedig i'r Archwiliad mewn perthynas â nifer o safleoedd sydd wedi'u cynnwys yn y cyflenwad ymrwymedig, lle mae darpariaeth wedi cael ei gwestiynu gan rai gwrthwynebwyr. O'r cyflenwad tai ymrwymedig, fel ag yr oedd ar 1/4/21, dim ond 5 o'r 56 o safleoedd sydd heb eu datblygu eisoes, eu hadeiladu ar hyn o bryd neu ddim yn eiddo datblygwr gyda chynlluniau ar gyfer datblygu.

e.5 O'r 13 o safleoedd dynodedig yn y Cynllun, mae pedwar bellach yn cael eu hadeiladu (Broad Oak, Cei Connah, Maes Gwern, yr Wyddgrug, Ffordd Caer, Penymynydd a safle strategol Porth y Gogledd). O'r naw sy'n weddill, mae pob un â datblygwr sydd â diddordeb ac mae pedwar yn/wedi bod yn destun ceisiadau cynllunio (Cae Isa, New Brighton, Ffordd Dinbych., yr Wyddgrug, Ffordd Llaneurgain., y Fflint a Well St., Bwcle).

e.6 Fel yr eglurwyd yn ymateb y Cyngor i Fater 7, ac yn yr ymateb i Gwestiwn b) uchod, ac fel y trafodwyd yn sesiwn wrandawiad Mater 7, mae'r ddarpariaeth Tai CDLl yn cynnwys elfen sylweddol o safleoedd at raid mewn ffurf lwfans Hyblygrwydd o 1260 o aneddiadau. Mae hyn yn gyfystyr â lwfans hyblygrwydd o dros 18% o ofyniad tai y CDLl neu fel arall, lwfans hyblygrwydd o 14% a lwfans peidio â chyflawni o 23.5% o'r cyflenwad ymrwymedig, fel yr eglurwyd yn ymateb y Cyngor i gwestiwn c) yn Natganiad Mater 7.

e.7 Bydd unrhyw safleoedd eraill at raid yn cael eu penderfynu trwy ganfyddiadau'r Adroddiad Monitro Blynyddol, a delir â hwy yn unol â'r camau adferol cysylltiedig mewn perthynas â'r mater hwnnw yn y Fframwaith Monitro.

e.8 Nid yw'r Cyngor yn ymwybodol o unrhyw ofyniad yn PCC11 neu'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Rhifyn 3) i'r CDLl nodi safleoedd at raid. Yn hytrach, rhaid i'r CDLl gynnwys lwfans hyblygrwydd priodol. Hefyd, rhaid i bod CDLl gael eu hadolygu bob 4 mlynedd o leiaf, ar ôl ei fabwysiadu.

Datganiad Gwrandawiad CSFf – Mater 20

ATODIAD 1: Fframwaith Monitro – Diwygiadau a Awgrymir

LDP Objective	Strategic Policy	Policies to Monitor	Monitoring Indicator	Target	Trigger Point	Justification for Target and Trigger	Implementation	Source of Data	Action
Indicators required by Legislation									
SO11	STR1 STR11 [HN1] [HN3]	STR1 STR11 [HN1] [HN3]	MI2 Number of net additional market and affordable houses	Total annual build rate of 463 per annum / LHMA target of 228 affordable units per annum and Affordable Housing Background Paper	Delivery below Plan's annual build rate / target for at least two consecutive years	PPW10 TAN1 PPW11 LDP Reg 37 To determine whether housing completions are in line with Plan.	FCC / Developers / Infrastructure Providers	JHLAS Annual Housing Land Monitoring Exercise	Keep monitoring Further investigation / review required
Key Indicators applicable to all Plans									
SO11	STR1 STR11 [HN1]	STR1 STR11	MI1 Housing land Supply Annual level of housing completions	Min 5 year supply AABR as specified in adopted housing trajectory	Below 5 year supply for at least two consecutive years. Over 10% below AABR for at least two consecutive years?	PPW10 TAN1 LDP Reg 37 PPW11 LDP Manual Ed.3 (Table 29)	FCC / Developers / Infrastructure Providers	JHLAS Annual Housing Land Monitoring Exercise	Keep monitoring Further investigation / review required
SO12	STR2	STR2	MI3 Spatial Distribution of Housing	Spatial Distribution to settlement tiers as set out in explanation to STR2	Variation of +/- 10% from the expected distribution for at least two consecutive years	PPW11 The Plan Strategy sets out an apportionment of growth to each tier in the settlement hierarchy in terms of completions, commitments and allocations……?	FCC / Developers / Infrastructure Providers	JHLAS Annual Housing Land Monitoring Exercise	Keep monitoring Further investigation / review required
SO11	STR1	STR1 HN1 HN3	MI4 The level of housing completions (private and affordable) monitored against the housing requirement.	Annual build rate as per the Housing Trajectory (market and affordable)	Delivery of market / affordable housing below trajectory for at least two successive years	To ensure that the housing is being delivered PPW11	FCC / Developers / Infrastructure Providers	JHLAS Annual Housing Land Monitoring Exercise	Keep monitoring Further investigation / review required

LDP Objective	Strategic Policy	Policies to Monitor	Monitoring Indicator	Target	Trigger Point	Justification for Target and Trigger	Implementation	Source of Data	Action
			Total cumulative housing completions monitored against the anticipated cumulative completion rate	Cumulative housing completions as specified in the adopted housing trajectory	Cumulative housing completions below cumulative completion rate specified in adopted trajectory for at least two consecutive years	LDP Manual Ed.3 (Table 29)			
SO11 SO12	STR11	HN1	MI5 Housing Allocations – number of dwellings delivered.	Annual completions figure as per Housing Trajectory	Annual completions falling below levels in Trajectory for at least two consecutive years	The Plans detailed housing allocations are an important part of the Plans housing provision	FCC / Developers / Infrastructure providers?	JHLAS Annual Housing Land Monitoring Exercise	Keep monitoring Further investigation / review required
SO11 SO12	STR3	STR3 HN1	MI6 Warren Hall – number of dwellings delivered	Annual completions figure as per Housing Trajectory	Annual completions falling below levels in Trajectory for at least two consecutive years	Strategic Sites form an important part of Plans housing provision and the Plans strategy to deliver strategic mixed use sites	FCC / Developers / Infrastructure providers?	JHLAS Annual Housing Land Monitoring Exercise	Keep monitoring Further investigation / review required
SO11 SO12	STR3	STR3 HN1	MI7 Northern Gateway – number of dwellings delivered	Annual completions figure as per Housing Trajectory	Annual completions falling below levels in Trajectory for at least two consecutive years	The Northern Gateway Strategic Sites form a significant part of Plans housing provision and the Plans strategy to deliver strategic mixed use sites	FCC / Developers / Infrastructure providers?	JHLAS Annual Housing Land Monitoring Exercise	Keep monitoring Further investigation / review required
SO11 SO12	STR11	STR11	MI8 Small Sites Allowance – number of dwellings delivered	60 dwellings per annum for each year of the remaining Plan period	Small sites completions either above or below 60 dwellings per annum for at least two consecutive years	Ensure contribution of small sites allowance to plans overall housing provision, is being achieved.	FCC Developers	JHLAS Annual Housing Land Monitoring Exercise	Keep monitoring Further investigation / review required
SO11 So12	STR11	STR11	MI9	50 dwellings per annum for each year of	Windfall sites completions either above or below 50	Ensure contribution of windfall sites allowance to plans	FCC Developers	JHLAS Annual Housing	Keep monitoring

LDP Objective	Strategic Policy	Policies to Monitor	Monitoring Indicator	Target	Trigger Point	Justification for Target and Trigger	Implementation	Source of Data	Action
			Windfall Allowance - – number of dwellings delivered	the remaining Plan period Annual and cumulative windfall completions as specified in the adopted housing trajectory	dwellings per annum for at least two consecutive year. Annual and cumulative windfall completions falling below levels in Trajectory for at least two consecutive years	overall housing provision, is being achieved.		Land Monitoring Exercise	Further investigation / review required
SO11	STR11	HN3	MI10 Level of affordable housing completions against Plans overarching affordable housing target	Target of affordable houses in Affordable Housing Background Paper.	Deviation of delivery by number from Affordable Housing Background Paper for at least two consecutive years	Ensure that the Plan is delivering sufficient amount of affordable housing.	FCC Planning FCC Housing Strategy	JHLAS Annual Housing Land Monitoring Exercise & Housing Strategy monitoring	Keep monitoring Further investigation / review required
SO11	STR11	HN3	MI11 Tenure of affordable housing completions	Tenure split (social rented and intermediate) in line with the need identified in LHMA and the Affordable Housing background paper	Deviation of delivery by tenure from Affordable Housing Background Paper for at least two consecutive years	Ensure that the Plan is delivering appropriate tenure of affordable housing.	FCC Planning FCC Housing Strategy	Planning Register Aff Housing returns	Keep monitoring Further investigation / review required
SO8 SO9	STR1 STR8	PE1	MI12 Employment Land Take up on Allocations	Take up on employment land allocations	No take up on employment land allocations for at least two consecutive years	Ensure that development is being achieved on the Plans employment allocations	FCC Planning	Planning Register	Keep monitoring Further investigation / review required
SO8 SO9	STR1 STR7	STR1	MI13 Job Growth	8-10,000 jobs	No trigger	To monitor whether job growth over the Plan period meets the aspirational target	FCC Regeneration	ONS	Keep monitoring Further investigation /

LDP Objective	Strategic Policy	Policies to Monitor	Monitoring Indicator	Target	Trigger Point	Justification for Target and Trigger	Implementation	Source of Data	Action
									review required
SO11	STR1 STR11	HN3	MI14 Delivery of affordable housing thresholds and percentage targets for each sub-market area	Delivery as per HN3 and Affordable Housing Background Paper	Deviation above or below the target for at least two consecutive years	Ensure that the Plan is delivering affordable housing.	FCC Planning Service FCC Housing Strategy	Planning Register	Keep monitoring Further investigation / review required
SO11 SO1 SO4	STR1 STR11	HN3 HN1	MI15 Viability – trends in house prices, land values, build costs.	Scheme viability and delivery of planning obligations in line with Viability Study	Deviation (positive or negative in terms of a 5% change in house prices) compared to Viability Study for at least two consecutive years A 5% deviation (positive or negative) between house prices, land values & build costs compared to Viability Study for at least two consecutive years	To ensure that housing development remains viable in delivering planning obligations in the context of changing financial parameters	FCC Planning District Valuer		Keep monitoring Further investigation / review required
SO11	STR1 STR11	HN1	MI16 Rate of development on key local housing allocations (completions, take up and infrastructure schemes)	Delivery as per housing trajectory	Deviation (positive or negative) compared to housing trajectory for at least two consecutive years	To ensure local housing allocations in HN1 are delivering at the rate specified in the housing trajectory	FCC Planning	Planning Register JHLAS	Keep monitoring Further investigation / review required
SO11 SO12	STR12	HN8	MI17 Gypsy and Traveller sites / pitches built on allocated sites	Identified need to be fully met by 2030.	No planning permission on allocated site	To ensure that the Plan is meeting identified needs through site implementation	FCC Planning Service FCC Housing Strategy	Planning Register	Keep monitoring Further investigation / review required
'Locally Specific and Contextual Indicators'									

LDP Objective	Strategic Policy	Policies to Monitor	Monitoring Indicator	Target	Trigger Point	Justification for Target and Trigger	Implementation	Source of Data	Action
SO11 SO12	STR12	HN9	MI18 Gypsy and Traveller sites / pitches built on 'windfall' sites	No target	Any permission for gypsy and traveller site which is not allocated	To monitor whether allocated sites are sufficient to cater for need over the Plan period and to inform future GTAA	FCC Planning FCC Housing Strategy	Planning Register	Keep monitoring Further investigation / review required Feed into future GTAA
SO16	STR13	EN2	MI19 Loss of green barrier	No loss of green barrier unless considered to be in line with national policy	Any permission granted contrary to policy and national policy	To ensure no development which would lead to loss of green barrier or harm to its openness	FCC Planning	Planning Register	Keep monitoring Further investigation / review required
SO1 SO2 SO7 SO10	STR9	PE8	MI20 Loss of retail units in Primary Shopping Areas	No loss of retail units which are contrary to policy	Granting of permission contrary to policy	To ensure that Primary Shopping Areas retain a mix of retail and other uses which contribute to the centres vitality and viability	FCC Planning FCC Regeneration	Planning Register Health Checks	Keep monitoring Further investigation / review required

Notes: Existing wording suggested for removal shown red

Suggested new wording shown blue

Wording in brown is possible amendment in light of objection by HBF