

**CYNGOR BWRDEISTREF SIROL CONWY**

**CYD-ASTUDIAETH ARGAELEDD TIR AR GYFER TAI  
(JHLAS) 2014**

**RHWNG ACLL CYNGOR BWRDEISTREF SIROL CONWY A'R GRŴP  
ASTUDIAETH:**

**FFEDERASIWN ADEILADWYR TAI  
BEECH DEVELOPMENTS  
CWMNI ADEILADU ANWYL  
CYFOETH NATURIOL CYMRU  
DŴR CYMRU  
CYMDEITHAS TAI GOGLEDD CYMRU  
CYMDEITHAS TAI CLWYD  
PENNAF**

**DYDDIAD CYHOEDDI: 23 Gorffennaf, 2014**



[conwy.gov.uk/catt](http://conwy.gov.uk/catt)

## **CYNNWYS**

1 Crynodeb

2 Cyflenwad Tir Tai

3 Sylwebaeth

4 Data Monitro

Atodiad 1 - Cofrestri Safle

Atodiad 2 - Data Datblygiadau a Gwblhawyd

Atodiad 3 - Data Cyflenwad Tir Tai Blaenorol

Atodiad 4 - Adroddiad Argymhellion yr Arolygwr

## 1.0 CRYNODEB

- 1.1 Dyma Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar gyfer 2014 sy'n cyflwyno'r cyflenwad tir tai ar gyfer yr ardal ar 1 Ebrill 2014. Mae'n disodli'r adroddiad ar gyfer 1 Ebrill 2013.
- 1.2 Paratowyd y JHLAS yn unol â gofynion *Polisi Cynllunio Cymru*, Nodyn Cyngor Technegol 1 (TAN 1) a'r Nodyn Arweiniad ar y broses JHLAS (Medi 2012). Cyfeiriwch at y dogfennau hyn i gael manylion y gofynion ar gyfer cynnal cyflenwad tir tai pum mlynedd ym mhob Awdurdod Cynllunio Lleol a'r broses ar gyfer cynnal y JHLAS.
- 1.3 Mae Adran 2 yn nodi manylion y cyflenwad tir tai a sut y mae wedi'i gyfrifo. Mae'n dangos, ar sail y dull gweddillol a nodwyd yn TAN 1 bod gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy gyflenwad tir tai o **4.8 mlynedd**.

## Ymglymiad

- 1.4 Aseswyd y cyflenwad tir tai mewn ymgynghoriad â'r canlynol:
  - Ffederasiwn Adeiladwyr Tai
  - Beech Developments
  - Cwmni Adeiladu Anwyl
  - Cyfoeth Naturiol Cymru
  - Dŵr Cymru
  - Cymdeithas Tai Gogledd Cymru
  - Cymdeithas Tai Clwyd
  - Pennaf

## Cynhyrchu'r Adroddiad

- 1.5 Cyflwynodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC) gofrestri safle drafft a ffurflenni safle ar gyfer ymgynghoriad ar 22 Hydref, 2014. Rhoddwyd sylwadau gan HBF a Chwmni Adeiladu Anwyl yn ystod y cyfnod hwn. Yna paratowyd Datganiad Maes Cytundeb (SoCG) ac, yn dilyn yr ymgynghoriad gyda'r Grŵp Astudio, cafodd ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru ar 19 Mehefin, 2014.
- 1.6 Roedd yn angenrheidiol penodi Arolygwr Cynllunio i ddatrys nifer o faterion dadleuol oherwydd nad oedd yr holl bartïon yn gallu cytuno ar y manylion o fewn atodlen y safle yn ystod y broses o lunio'r Datganiad Maes Cytundeb.
- 1.7 Yna gwnaed argymhelliad gan yr Arolygiaeth Gynllunio i Lywodraeth Cymru ynghylch y cyflenwad o dir ar gyfer tai (Atodiad 4), gan gynnwys argymhellion ynghylch y materion sy'n destun dadl. Ystyriwyd argymhellion yr Arolygiaeth Gynllunio gan

Lywodraeth Cymru, gwnaed y diwygiadau perthnasol i'r rhestr safleoedd gan CBSC ac mae'r wybodaeth wedi'i hymgorffori i'r adroddiad hwn.

## 2.0 CYFLENWAD TIR TAI

- 2.1 Mae'r cyflenwad tir pum mlynedd yn cynnwys safleoedd gyda chaniatâd cynllunio (amlinellol neu lawn) a safleoedd a ddyrennir ar gyfer tai mewn cynlluniau datblygu mabwysiedig, sydd wedi'u nodi fel rhai penodedig yn TAN 1.
- 2.2 Cyfrifwyd y cyflenwad tir gan ddefnyddio'r dull gweddillol, ar sail Cynllun Datblygu Lleol CBSC (2007-2022), a fabwysiadwyd ar 24 Hydref, 2013.
- 2.3 Mae'r CDLI yn cynnwys nifer o Safleoedd Wrth Gefn, i'w rhyddhau ar gyfer datblygu petai'r cyflenwad tir yn gostwng o dan 5 mlynedd. Mae'r cyfrifiad yn nhabl 4a isod, na fyddai'n bosibl cyflawni cyflenwad 5 mlynedd heb y Safleoedd Wrth Gefn, yn golygu y dylid eu cynnwys o fewn y cyflenwad tir; safbwynt a gefnogir gan yr Arolygwr yn yr Adroddiad (Atodiad 4).

**Tabl 1 – Cyflenwad Tir Tai a Nodwyd**

<b>Cyflenwad Tir Tai 1/4/2014 – 31/3/2019 – Safleoedd Mawr</b>								
	Cartrefi bwriedig	Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Categoriâu TAN 1)				Ar ôl 5 mlynedd		Cartrefi a gwblhawyd ers yr astudiaeth ddiwethaf
		Wrthi'n cael eu hadeiladu	1	2	2*	3 (i)	3 (ii)	
<b>Cyfanswm</b>	<b>3644</b>	<b>216</b>	<b>55</b>	<b>1459</b>	<b>310</b>	<b>1526</b>	<b>85</b>	<b>227</b>

- 2.4 Dadansoddiad cyflenwad tir pum mlynedd (h.y. Categoriâu 1, 2, 2\* ac wrthi'n cael eu hadeiladu):

Preifat (yn cynnwys Safleoedd Wrth Gefn)	1716
Cyhoeddus	140
Cymdeithas Tai	184
<b>Cyfanswm</b>	<b>2040</b>

- 2.5 **Cyflenwad Safleoedd Bychain** – Mae cyfraniad safleoedd bach llai na 10 annedd ar sail y gwaith a gwblhawyd dros y pum mlynedd ddiwethaf.

**Tabl 2 – Cartrefi a Gwblhawyd ar Safleoedd Bychain yn y 5 mlynedd ddiwethaf**

2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	Cyfanswm 2009-2014
86	73	101	50	68	378

## 2.6 Cartrefi Gwag a Ailddefnyddiwyd ers 01/04/2007

2007-08	2008-09	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	Cyfanswm 2007-14
15	28	8	171	47	38	39	<b>346</b>

Mae CDLI Conwy yn cynnwys cartrefi gwag fel ffynhonnell o gyflenwad, yn seiliedig ar y gwir ddarpariaeth yn y gorffennol a'r ddarpariaeth a amcangyfrifir yn y dyfodol ar gyfradd o 25 y flwyddyn (cyfanswm o **125** dros 5 mlynedd), ond mae'r cyfartaledd dros gyfnod y CDLI wedi bod yn uwch.

**Cyfanswm y cyflenwad tir 5 mlynedd (safleoedd mawr + bach) yw 2543**

**Tabl 4a – Cyfrifiad Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Dull Gweddilliol)**

A	Cyfanswm gofynion y CDLI (1/4/2007 – 31/3/2022)	6520
B	Wedi'u cwblhau 1/4/2007 – 31/3/2014	1900
C	Cartrefi Gwag a Ailddefnyddiwyd 1/4/2007 – 31/3/2014	346
D	Nifer y Datblygiadau a Gwblhawyd 1/4/2007 – 31/3/2014 (B + C)	2246
E	Gweddill y Gofynion (A - D)	4274
F	Blynyddoedd CDLI sy'n Weddill	8
<b>G</b>	<b>Gofyniad Gweddilliol Blynyddol (E / F)</b>	<b>534</b>
H	Safleoedd Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (ac eithrio Safleoedd Wrth Gefn)	1730
I	Cyfraniad Safleoedd Bychain	378
J	Cyfraniad Cartrefi Gwag	125
<b>K</b>	<b>Cyfanswm Cyflenwad 5 Mlynedd o Dir (ac eithrio Safleoedd Wrth Gefn) (H + I + J)</b>	<b>2233</b>
<b>L</b>	<b>Cyflenwad Tir yn ôl Blynyddoedd (ac eithrio Safleoedd Wrth Gefn) (K / G)</b>	<b>4.2</b>
M	Safleoedd Wrth Gefn	310
<b>N</b>	<b>Cyfanswm Cyflenwad 5 Mlynedd o Dir (yn cynnwys Safleoedd Wrth Gefn) (K + M)</b>	<b>2543<sup>1</sup></b>
<b>O</b>	<b>Cyflenwad Tir yn ôl Blynyddoedd (yn cynnwys Safleoedd Wrth Gefn) (N / G)</b>	<b>4.8</b>

<sup>1</sup> Daw Adroddiad yr Arolygwr i'r casgliad bod yna gyflenwad tir o 2549 o unedau. Fodd bynnag, wrth derfynu'r atodlen safle gwelwyd fod gwall yng nghyfrifiad cyflenwad tir y Datganiad Maes Cytundeb. Mae 2543 yn cynrychioli'r nifer diwygiedig nad yw'n effeithio ar y cyflenwad tir sy'n barhau i fod yn 4.8 mlynedd.

## Tabl 4b – Cyfrifiad Cyflenwad Tir 5 Mlynedd (Dull Cyfraddau Adeiladu'r Gorffennol)

Er dibenion cymharu, nid yw'r safleoedd wrth gefn wedi'u cynnwys yn y cyflenwad tir oherwydd bod modd cyflawni'r cyflenwad 5 mlynedd hebddynt. Felly, ni fyddai rhyddhau'r safleoedd yn cael ei gymell.

A	Cyfanswm yr anheddau a gwblhawyd yn y 10 mlynedd flaenorol (1/4/2004 – 31/3/2014)	<b>3004</b>
B	Anheddau a gwblhawyd yn flynyddol ar gyfartaledd	<b>300</b>
C	Cyfanswm cyflenwad tir 5 mlynedd	<b>2233</b>
D	<b>Cyflenwad tir mewn blynyddoedd (C / B)</b>	<b>7.4</b>

### 3.0 SYLWEBAETH

- 3.1 Mae'r argymhelliad yn Adroddiad yr Arolygydd yn gwthio'r cyflenwad tir o dan y trothwy 5 mlynedd sy'n ofynnol. Oherwydd hynny, mae'r rhesymau dros y diffyg hwn a'r mesurau sy'n cael eu cymryd gan CBSC i fynd i'r afael â'r diffygion wedi'u nodi isod.
- 3.2 Mae'r CDLI yn defnyddio amcanestyniadau poblogaeth 2008 i ffurfio sail y gofyniad tai. Mae hyn yn defnyddio cyfnod o dwf a ragwelir i benderfynu ar yr angen am dai yng Nghonwy tan 2022. Ym mis Chwefror 2014 cyhoeddwyd amcanestyniadau 2011, yn dangos gofyniad aelwydydd sylweddol is.
- 3.3 Mae paragraff 7.5.2 TAN1 yn cydnabod *'Mewn rhai amgylchiadau, mae'r dull hwnnw o gyfrifo wedi dangos prinder tir neu ormodedd o dir nad oeddent mewn gwirionedd.'* Fel y dangosir gan y cyfrifiad cymharol uchod ar gyfer cyfraddau adeiladu yn y gorffennol, mae'r cyflenwad tir sydd ar gael yn fwy na digon i gwrdd â'r galw am dir preswyl dros y 5 mlynedd nesaf ar y gyfradd ddatblygu bresennol. Nid oes ar y Cyngor eisiau gweld y lefelau isel o dwf yn parhau ac er bod hyn yn seiliedig ar gyfnod o alw isel am dai oherwydd y sefyllfa economaidd ehangach, mae'n dangos bod y diffyg yn y cyflenwad tir yn ganlyniad i anghydbwysedd rhwng gofyniad tai'r CDLI a'r amodau marchnad presennol yn hytrach na diffyg gwirioneddol yn y cyflenwad tir. Mae hyn wedi'i gymhlethu gan y cyfrifiad gweddilliol sy'n cynhyrchu gofyniad blynyddol cynyddol anghyraeddadwy lle mae nifer y datblygiadau a chwblhawyd yn y blynyddoedd blaenorol wedi bod yn is na chyfraddau adeiladu'r CDLI, fel sydd wedi digwydd yng Nghonwy am resymau y tu hwnt i reolaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 3.4 Y cyflenwad tir sydd ei angen i gyflawni cyflenwad 5 mlynedd ar sail yr astudiaeth hon yw 2670. Gyda chyflenwad a nodwyd o 2543 mae diffyg o 127 o unedau. Rhagwelir y bydd y safleoedd canlynol yn cyfrannu 110 o unedau ychwanegol at y cyflenwad tir yn y dyfodol agos, sy'n gofyn am 17 o unedau ychwanegol o fannau eraill.
- 3.5 Mae cais am 46 o anheddau ar safle a ddyrannwyd i'r gogledd o Groesfordd yn Nwygyfylchi wedi'i gyflwyno ac i'w benderfynu arno. Fel safle a ddyrannwyd, rhagwelir y bydd materion cynllunio yn cael eu

datrys, gan alluogi i'r safle gael ei ryddhau ar gyfer datblygiad a'i gynnwys yn y cyflenwad tir yn y dyfodol.

- 3.6 Mae'r ail gam preswyl ar safle Esgyryn, oddi ar Narrow Lane yng Nghyffordd Llandudno, bellach ym mherchnogaeth datblygwr, a fydd yn dod â mwy o sicrwydd cyflawni yn y tymor byr. Mae'r safle hwn wedi'i hepgor o'r cyflenwad tir yn yr astudiaeth hon. Fodd bynnag, bydd y cynnig ar gyfer 64 o anheddau ar y safle hwn yn gwneud cyfraniad sylweddol at y cyflenwad tir yn astudiaeth 2015.
- 3.7 Er y bydd y Cyngor yn rhoi'r cymorth mwyaf i'r safleoedd hynny a ddyrannwyd yn y Cynllun ac yn annog tirlfeddianwyr a datblygwyr i fwrw ymlaen â'r safleoedd hyn, derbynnir y bydd angen rhai safleoedd heb eu dyrannu os yw'r Cyngor am gyflawni cyflenwad 5 mlynedd. Fel rhan o'r broses o baratoi'r CDLI, bu i CBSC asesu'r holl safleoedd a gyflwynwyd, gweler Papur Cefndir BP/21: Asesiad o'r Gallu i Ddarparu Safleoedd. Mae sgôr pob safle – safleoedd wedi'u dyrannu ac eraill - yn y papur cefndir hwn yn darparu ffordd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a datblygwyr i nodi pa safleoedd sydd â'r potensial mwyaf fel safleoedd addas i gyfrannu at y cyflenwad tir yng Nghonwy.

## 4.0 MONITRO DATA

4.1 Mae TAN 1 yn ei gwneud yn ofynnol i adroddiad JHLAS ddarparu gwybodaeth ychwanegol ar ddatblygiad tir ar gyfer tai gan ddefnyddio tir a ddatblygwyd eisoes, defnyddio safleoedd gyda chyfyngiadau risg llifogydd a'r math o dai sy'n cael eu datblygu (h.y. tai, fflatiau, arall). Mae'r data wedi'i nodi isod.

**Tabl 4 – Aildefnyddio Tir a Ddatblygwyd Eisoes (safleoedd mawr)**

Blwyddyn	Cyfanswm a Chanran y Cartrefi fesul Categori a Math o Dir											
	Cyflenwad 5 Mlynedd				Categoriâu 3i a 3 ii				Cwblhawyd			
	Tir glas		Tir llwyd		Tir glas		Tir llwyd		Tir glas		Tir llwyd	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2011	304	38	486	62	844	72	321	28	41	26	118	74
2012	176	24	556	76	811	87	118	13	47	40	70	60
2013	300	36	543	64	1074	94	64	6	81	59	56	41
2014	1234	60	806	40	1117	69	497	31	60	26	167	74
2015												
2016												

**Tabl 5 – Safleoedd sy'n destun cyfyngiadau risg llifogydd (safleoedd mawr)**

Blwyddyn	Cyfanswm a Chanran y Cartrefi fesul Categori a Math o Dir											
	Cyflenwad 5 Mlynedd				Categoriâu 3i a 3 ii				Cwblhawyd			
	C1		C2		C1		C2		C1		C2	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2011	125	16	81	10	795	68	0	0	0	0	0	0
2012	86	12	0	0	501	54	11	1	38	32	0	0
2013	250	30	0	0	765	67	0	0	4	3	0	0
2014	38	1	49	2	188	12	0	0	41	18	0	0
2015												
2016												

**Tabl 6 – Cartrefi a gwblhawyd fesul math o dŷ**

Nifer a Chanran y Cartrefi fesul Math o Dŷ (safleoedd mawr)						
Blwyddyn	Tai		Fflatiau		Byngalos/Arall	
	Nifer	%	Nifer	%	Nifer	%
2012	54	46%	63	54%	-	-
2013	124	91%	13	9%	-	-
2014	89	39%	133	59%	5	2%



## **Atodiad 1 – Cofrestri Safleoedd**

Anheddiad	Rhif	Enw Safle	Cyfanswm	Heb eu dechrau	Ar y gweill	Wedi'u cwblhau	yn ystod y flwyddyn	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	2*	3i	3ii
<b>Safleoedd Wrth Gefn</b>															
Abergele	1314	Llanfair Road (Contingency)	100	100	0	0		0	0	0	0	0	100	0	0
Bae Colwyn	1309	Glyn Farm (Contingency)	27	27	0	0		0	0	0	0	0	0	27	0
Conwy	1311	Henryd Road, Gyffin (Contingency)	10	10	0	0		0	0	0	0	0	10	0	0
Llandudno	1312	Nant y Gamar Road (Contingency)	60	60	0	0		0	0	0	0	0	60	0	0
Llanfairfechan	1316	West of Penmaen Park (Contingency)	45	45	0	0		0	0	0	0	0	45	0	0
Llanrwst	1315	Site C NE of Llanrwst (Contingency)	70	70	0	0		0	0	0	0	0	0	70	0
Hen Golwyn	1310	Llysfaen Road (Contingency)	20	20	0	0		0	0	0	0	0	0	20	0
Penmaenmawr	1317	Conway Road (Contingency)	15	15	0	0		0	0	0	0	0	15	0	0
Bae Penrhyn	1313	Off Derwen Lane (Contingency)	175	175	0	0		0	0	0	0	0	80	95	0
		<b>Cyfanswm Safleoedd Wrth Gefn</b>	<b>522</b>	<b>522</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>310</b>	<b>212</b>	<b>0</b>
<b>Safleoedd Cymdeithasau Tai</b>															
Abergele	1266	Former Slaters car dealership, Bridge Street, Abergele LL22 7HA	28	28	0	0		0	23	0	0	0	0	5	0
Abergele	0049	Awel y Mor, Kinmel Avenue, Abergele LL22 7LW	49	0	49	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Bae Colwyn	0246	Plas Y Coed, The Dingle, Colwyn Bay, Conwy, LL29 7SN	19	19	0	0		0	19	0	0	0	0	0	0
Bae Colwyn	1278	Lawson Road (Allocation)	35	35	0	0		0	0	35	0	0	0	0	0
Llanddulas	0613	Land off Station Road, Llanddulas LL28 8HD	21	0	0	21	21	0	0	0	0	0	0	0	0
Llandudno	0855	Former Tennis Courts, Corner Abbey Road & Great Ormes Road, Llandudno, LL30 2EH	35	0	0	35	35	0	0	0	0	0	0	0	0
Llandudno	0856	Canolfan Yr Orsedd, Ffordd Yr Orsedd, Llandudno, LL30 1LA	46	0	0	46	46	0	0	0	0	0	0	0	0
Llandudno	1229	Llys Seiriol Trinity Avenue Llandudno LL30 1AA	30	0	30	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Llanfairfechan	1289	Adjacent to Glanafon (Allocation)	28	28	0	0		0	16	12	0	0	0	0	0
Cerrigydrudion	1303	Land fronting B5106 (Allocation)	20	20	0	0		0	0	0	0	0	0	20	0
		<b>Cyfanswm Safleoedd Cymdeithasau Tai</b>	<b>311</b>	<b>130</b>	<b>79</b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>0</b>





Anheddiad	Rhif	Enw Safle	Cyfanswm	Heb eu dechrau	Ar y gweill	Wedi'u cwblhau	yn ystod y flwyddyn	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	2*	3i	3ii
Llanfairfechan	0915	Land adjacent Fernbank, Penmaenmawr Road, Llanfairfechan, LL33 OPL	24	24	0	0		0	0	0	12	12	0	0	0
Llanfairfechan	1287	Dexter Products (Allocation)	15	15	0	0		0	0	0	15	0	0	0	0
Llanfairfechan	1288	West Coast Building (Allocation)	10	10	0	0		0	0	10	0	0	0	0	0
Llanfairfechan	0913	Land off Valley Road (Cae America) Llanfairfechan	71	1	1	69		0	1	0	0	0	0	0	0
Llanrwst	1290	Bryn Hyfryd/Ffordd Tan yr Ysgol (Allocation)	40	40	0	0		0	0	0	0	20	0	20	0
Llanrwst	1291	Site D East of Llanrwst (south of Town Hill) (Allocation)	60	60	0	0		0	0	0	0	0	0	60	0
Llanrwst	1292	Site E adjacent to Bryn Hyfryd (Allocation)	50	50	0	0		0	0	0	0	0	0	50	0
Llanrwst	1293	Site A North of Llanrwst (Allocation)	50	50	0	0		0	0	0	20	30	0	0	0
Llansannan	1308	North of Llansannan (Allocation)	25	25	0	0		0	5	7	7	6	0	0	0
Llysfaen	1088	Land at Bod Hyfryd, Tan y Graig Road, Llysfaen. LL29 8TH	18	18	0	0		0	2	6	6	4	0	0	0
Llysfaen	1300	Adjacent to former rectory (Allocation)	30	30	0	0		0	0	30	0	0	0	0	0
Hen Golwyn	1260	Land off Dolwen Road, Old Colwyn	76	71	0	0		0	20	30	26	0	0	0	0
Hen Golwyn	0212	Colwyn Bay Hotel, Abergele Road, Old Colwyn, Colwyn Bay, LL29 9LD	56	37	0	19		0	0	0	37	0	0	0	0
Penmaenmawr	1130	Cambria Court & Dyffryn, Conway Road, Penmaenmawr, Conwy, LL34 6BH	23	0	23	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Pensarn	0005	Interleisure Camp, Marine Road, Pensarn	192	188	4	0		0	0	0	0	0	0	146	42
Llandrillo yn Rhos	1250	(Former) St Winifreds Marine Drive Rhos On Sea Conwy LL28 4NL	18	0	18	0		0	0	0	0	0	0	0	0
Llandrillo yn Rhos	1280	Dinerth Road (Allocation)	65	65	0	0		0	0	0	10	25	0	30	0
Llandrillo yn Rhos	1281	Dinerth Hall Farm (Allocation)	80	80	0	0		0	0	20	25	25	0	10	0
Llandrillo yn Rhos	0266	Rothesay Hotel, West Promenade, Rhos On Sea, Colwyn Bay, Conwy, LL28 4BY	40	40	0	0		0	0	40	0	0	0	0	0
		<b>Cyfanswm Safleoedd Preifat</b>	<b>3182</b>	<b>2408</b>	<b>137</b>	<b>632</b>	<b>125</b>	<b>55</b>	<b>137</b>	<b>318</b>	<b>403</b>	<b>356</b>	<b>0</b>	<b>1059</b>	<b>85</b>
		<b>Cyfanswm</b>	<b>4385</b>	<b>3430</b>	<b>216</b>	<b>734</b>	<b>227</b>	<b>55</b>	<b>195</b>	<b>380</b>	<b>463</b>	<b>421</b>	<b>310</b>	<b>1526</b>	<b>85</b>

## Atodiad 2 – Data a Gwblhawyd yn y Gorffennol

Blwyddyn	Nifer y cartrefi a gwblhawyd ar		Cyfanswm
	Safleoedd Mawr	Safleoedd Bach	
2003-4	317	182	499
2004-5	259	160	419
2005-6	204	180	384
2006-7	141	160	301
2007-8	215	206	421
2008-9	170	162	332
2009-10	129	86	215
2010-11	159	73	232
2011-12	117	101	218
2012-13	137	50	187
2013-14	227	68	295
Cyfanswm ar gyfer y pum mlynedd ddiwethaf	769	378	1147
Cyfartaledd bob blwyddyn	154	76	229
Cyfanswm ar gyfer y deng mlynedd ddiwethaf	1758	1246	3004
Cyfartaledd bob blwyddyn	176	125	300

## Atodiad 3 – Data Cyflenwad Tir Blaenorol

Blwyddyn	Cyflenwad 5 mlynedd – Nifer y cartrefi (Categoriâu TAN 1)				Cyflenwad mewn blynyddoedd	Cyflenwad ar ôl 5 mlynedd – Nifer cartrefi	
	UC	1	2	2*		3i	3ii
2006-7	146	265	514	0	4.5	885	0
2007-8	140	142	964 (859)	0	5.96 (5.67)	1068 (1173)	0
2008-9	188	63	1031	0	5.28	978	0
2009-10	129	69	865	0	5.08	1142	0
2010-11	67	48	660	0	4.7	1165	0
2011-12	126	113	493	0	4.0	929	0
2012-13	343	39	461	0	4.1	1086	52
2013-14	216	55	1459	310	4.8	1526	85

Yn 2008, mae dwy ffigur ar wahân wedi'u cynnwys, oherwydd anghytuno dros gynnwys Tŷ Mawr yn y cyflenwad pum mlynedd.

## **Atodiad 4 – Adroddiad Argymhellion yr Arolygwr**

## **Adroddiad ar gyd-astudiaethau argaeledd tir ar gyfer tai**

**gan P J Davies BSc (Hons) MA MRTPI**  
**Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru**  
**Dyddiad: 1 July 2015**

## **Report on Joint Housing Land Availability Study**

**by P J Davies BSc (Hons) MA MRTPI**  
**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**  
**Date: 1 July 2015**

**Ref: JHLAS/14/T6905/516109**

**Local Planning Authority: Conwy County Borough Council**

- This report concerns the Conwy County Borough Council Joint Housing Land Availability Study (JHLAS) 2014.
- The matters in dispute are set out in the JHLAS Statement of Common Ground (SoCG) and accompanying evidence submitted to the Welsh Government in June 2015.

### **Recommendation**

1. That the 2014 JHLAS housing land supply figure for the Conwy County Borough Council planning area be determined as 4.8 years.

### **Context of the Recommendation**

2. Local Planning Authorities (LPAs) have a duty to ensure that sufficient land is genuinely available or will become available to provide a 5 year supply of land for housing<sup>1</sup>. The purpose of preparing a JHLAS is to:
  - Monitor the provision of market and affordable housing;
  - Provide an agreed statement of residential land availability for development planning and control purposes; and
  - Set out the need for action in situations where an insufficient supply is identified.
3. The scope of this report is to recommend an appropriate housing land supply figure in respect of the Conwy County Borough Council area, in the light of the matters in dispute concerning the calculation of such a figure and the available evidence. The SoCG has been prepared in accordance with the 2006 TAN 1 'Joint Housing Land Availability Studies'. A revised TAN 1 has recently been published however this applies to the 2015 JHLAS process.

### **Main Issue**

4. There is agreement that the residual method is the appropriate methodology for calculating the land supply figure. The annual housing requirement for the study period is 534 units per annum. The housing land supply calculations in the SoCG

<sup>1</sup> PPW Edition 7 paragraph 9.2.3



include Contingency Sites as identified in the adopted Conwy Local Development Plan 2007-2022 (LDP). These sites would only come forward should the JHLAS identify a housing land supply shortfall. The LPA accept that without these sites, there would be a shortfall and so they are included in the current study.

5. There are three proposed land supply figures in the SoCG from the LPA, the Home Builders' Federation (HBF) and Beech Developments. HBF and Beech Developments do not necessarily dispute units on the same sites.
6. The minimum agreed land supply as represented by the figure proposed by Beech Developments is 2,353 units, and the maximum as proposed by the LPA is 2,655 units. There are 8 disputed sites. The main issue therefore is whether or not each of the disputed units should contribute towards the supply of land for housing as at the base date of the study.

### Reasons

7. Abergele Business Park (Site Ref 1274 / LDP Site 481) (30 units in dispute): This allocated LDP site is shown as first entering the land supply in the current study. HBF consider that 30 units should be pushed beyond the study period to allow time for a detailed planning permission to be granted and a S106 agreement signed. However, the LPA confirm that a developer is pursuing this site with the intention of completing the site in line with the LPA's projected timescale. Given the intentions of the developer, and that this site meets the criteria for inclusion in the land supply identified in paragraph 7.1.2 of TAN 1, I see no reason to exclude units from the land supply at this time. I therefore find that these 30 disputed units should be counted towards the 5 year land supply figure.
8. Rhuddlan Road, Abergele (Site Ref 1276 / LDP Site 81/82) (60 units in dispute): This LDP site is allocated for 150 units. At the time of submission of the SoCG, the site benefits from a planning permission for 94 units, although this was not granted until after the base date of the study. However, Anwyl Construction intends to deliver these 94 units within the study period. Anwyl query the inclusion of any more than these 94 units, and HBF consider that the LPA's forecast should be reduced pushing 60 units into Category 3i. However, the LPA confirm that the site is phased for delivery in the LDP from 2012 – 2017, and that the Anwyl scheme should include a contribution to an access road. This will open up the remainder of the site to a second developer in the latter part of the study period, explaining the LPA's projected delivery rates. On this basis I see no reason to exclude any of the units on this site from the land supply at this time. I therefore find that these 60 disputed units should be counted towards the 5 year land supply figure.
9. Former Interleisure Site, Pensarn (Site Ref 5) (106 units in dispute): There is an extant planning permission dating from 1981 on this site for 192 chalets. The evidence indicates that 4 of these units have been constructed and are being used as a single unit. The site is not allocated in the LDP, but does fall within the settlement boundary of Kinmel Bay / Pensarn, and the LPA confirm that the units on this site form part of the commitments in the LDP. However, there are constraints to development of the site, including that it is in a C1 Flood Plain and that there is currently no certainty over what mitigation would be required to make the site acceptable in light of TAN 15: Development and Flood Risk. The developable site area has been effectively reduced by the presence of an easement for a cable connection to the nearby offshore windfarm running across the site.

10. On the basis of the information before me regarding the owners' intentions, it appears unlikely that the extant permission will be implemented. I understand that the owners wish to submit an alternative scheme, but this had not occurred as of submission of the SoCG in June 2015. In the light of the uncertainties and that this is not an allocated site, I find that these 106 disputed units should be discounted from the land supply at this time.
11. Llanfair Road, Abergele (Site Ref 1314 / Contingency Site) (100 units in dispute): Although this is a contingency site in the LDP, TAN 1 (7.1.2) clarifies that sites to be included within a JHLAS must either have planning permission, or be identified for residential purposes in an adopted development plan. As the LDP housing strategy, which includes provision for identified contingency sites, has been examined and found to be sound, I consider that the site falls within the latter definition and is capable of being included within the housing land supply. Notwithstanding concerns relating to traffic capacity, I have no reason to believe that the 100 disputed units are not capable of being delivered within the study period and I therefore find that they should be counted towards the 5 year land supply figure.
12. Land off Ysguborwen Road, Dwygyfylchi (Site Ref 1294) (15 units in dispute): This site is allocated in the adopted LDP. Notwithstanding concerns with the Council's commitment to the timely release of its assets, there is no information before me as to constraints on this site specifically. I find that these 15 disputed units should be counted towards the 5 year land supply figure.
13. Land adjacent to Ysgol Cynfran, Llysfaen (Site Ref 1299) (40 units in dispute): This site is also allocated in the adopted LDP, and there is no information before me as to constraints on the site. I see no reason to exclude this site from the land supply, and I find that these 40 disputed units should be counted towards the 5 year land supply figure.
14. Plas Penrhyn, Penrhyn Bay (Site Ref 1286) (30 units in dispute): This site is also allocated in the adopted LDP. There is no information specific to this site to indicate that it is constrained, or that the land owner does not intend to dispose of it in line with the LPA's forecast. I find that these 30 disputed units should be counted towards the 5 year land supply figure.
15. Ty Mawr Farm, Old Colwyn (Site Ref 1068) (55 units in dispute): This site is allocated in the LDP. The LPA confirm that the tenant farmer on the site has been approached, and that the Council, as owner, intends to market the site in 2016, enabling first completions by 2017/18. In these circumstances, I see no reason to exclude this allocated site from the land supply. I find that these 55 disputed units should be counted towards the 5 year land supply figure.

## Conclusion

16. For the above reasons I find that the total land supply figure, including the LDP Contingency Sites put forward by the LPA at this time, is 2,549 units.
17. Using the residual method of calculation, I conclude that, as at 1 April 2014, the housing land supply for the Conwy County Borough Council planning area is 4.8 years.

*P J Davies*

INSPECTOR