

ARCHWILIAD Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn	Arolygwyr / Inspectors: HWEL WYN JONES BA (Hons), BTP, MRTPI RICHARD DUGGAN BSc (Hons), DipTP, MRTPI Swyddog Rhaglen / Programme Officer: SHARON ELLIS ☎01286 679411 ✉ SwyddogRhaglen@gwynedd.llyw.cymru Swyddfa'r Cyngor, Stryd y Jêl, Caernarfon LL55 1SH
Anglesey & Gwynedd Joint Local Development Plan EXAMINATION	

Ms N H Davies
Rheolwr
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
Llawr 1^{af} Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor
Bangor
Gwynedd
LL57 1DT

14/10/16

Annwyl Ms Davies,

Archwiliad Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd 2011-2026

Yn dilyn y trafodaethau a gynhaliwyd yn Sesiynau Gwrandawriad 5 ac 14 yr Archwiliad, codwyd rhai materion yr ydym o'r farn y mae angen eu hesbonio neu eu hystyried ymhellach.

1. Adfywio Glannau Caergybi

Trafodwyd y datblygiad arfaethedig gan Conygar Stena Line Ltd yng Nglannau Caergybi yn ystod Sesiwn 14, a gwnaethoch fy nghynghori y rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i'r datblygiad. Hefyd, gwnaethoch esbonio bod llawer o'r ardal ddatblygu islaw'r marc penllanw cymedrig a bod y CDLI ar y Cyd ond yn dyrannu'r tir uwchlaw'r marc penllanw cymedrig. Ar ôl ystyried eich ymateb, gan gynnwys yr ymateb a ddarparwyd mewn perthynas â Phwynt Gweithredu S14/PG1, gofynnwn i chi ddarparu eglurhad pellach o'r caniatâd cynllunio amlinellol, o ystyried nad yw'n glir p'un a yw'n ymestyn y tu hwnt i ffin weinyddol yr awdurdod cynllunio lleol ai peidio. Os yw'n ymestyn y tu hwnt i'r ffin hon, gofynnir am sylw ar statws y caniatâd. Hefyd, gofynnir i chi ddarparu rhagor o fanylion am y prosiect arfaethedig, ei gyflawnadwyedd tebygol ac unrhyw oblygiadau ar gyfer y Cynllun, er enghraifft, a ddylai'r Cynllun gydnabod yr agweddau amrywiol ar y datblygiad arfaethedig er mwyn rhoi eglurder? A ystyriwyd effaith y datblygiad cyffredinol ar y cyflenwad tai, gan gynnwys tai fforddiadwy?

2. Darpariaeth Manwerthu

Yn ystod y drafodaeth yn Sesiwn 5, tynnais sylw at y casgliadau a amlinellwyd yn Astudiaeth Manwerthu Gwynedd a Môn (2012) ac, yn benodol, yr angen meintiol a nodwyd ar gyfer arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleus a nwyddau cymhariaeth yn ystod cyfnod y Cynllun. Hefyd, holais p'un a ddylai'r Cynllun nodi safleoedd neu neilltuo safleoedd i fodloni'r gofyniad. Esboniodd y Cynghorau eu bod wedi ystyried yr astudiaeth manwerthu, ond wedi penderfynu peidio â neilltuo safleoedd, gan ddibynnu'n hytrach ar bolisiau'r Cynllun sy'n seiliedig ar feini prawf, yn ogystal â grymoedd y farchnad a Pholisi Cenedlaethol, i hwyluso'r angen hwn.

Yn hyn o beth, hoffwn dynnu eich sylw at Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, 2016) (PCC), sy'n datgan:

10.2.9 Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried, drwy eu cynlluniau datblygu, a ddylid pennu safleoedd newydd yng nghanol trefi, pentrefi ac mewn canolfannau ardal a lleol ar gyfer datblygiadau manwerthu, datblygiadau hamdden neu unrhyw ddefnydd arall a fyddai'n fwyaf addas ei leoli yn y canol.

10.2.12 Dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd gadarnhaol, mewn partneriaeth â'r sector preifat, wrth bennu safleoedd ychwanegol sy'n cyd-fynd â'r dull hwn o weithredu.

10.2.13 Dylai cynlluniau datblygu:

- neilltuo safleoedd ar gyfer cyfleusterau manwerthu a hamdden newydd, ac ar gyfer unrhyw ddefnydd arall y byddai'n fwyaf addas ei leoli yng nghanol trefi, os asesir, drwy ddefnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safle, bod angen meintiol neu ansoddol amdanynt;*

Yn sgil y cyd-destun polisi cenedlaethol hwn, mae diffyg unrhyw ddyraniadau manwerthu yn y trefi hynny lle y nodwyd lefel sylweddol o angen yn haeddu ystyriaeth bellach.

Derbynnir bod yr angen a nodwyd ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau cyfleus yng Nghaernarfon a Phwllheli, ac arwynebedd llawr nwyddau cymhariaeth yng Nghaernarfon, yn weddol fach. Fodd bynnag, nid yw hyn yn wir ar gyfer nwyddau cymhariaeth ym Mangor, Pwllheli a Llangefni. Er gwaethaf polisiâu'r Cynllun sy'n seiliedig ar feini prawf, nid yw'n glir sut mae'r Cynllun yn darparu'n ddigonol ar gyfer cyflawni'r arwynebedd llawr manwerthu gofynnol mewn modd a fyddai'n gyson â nodau'r Cynllun a Pholisi Cenedlaethol o ran yr ymagwedd prawf dilyniannol.

Gofynnir i'r Cynghorau naill ai: (i) darparu esboniad pellach i gyfiawnhau yr agwedd; neu (ii) ailystyried eu agwedd mewn perthynas â hyn drwy gyflwyno Newidiadau yn sgil Materion sy'n Codi i neilltuo dyraniadau safleoedd manwerthu i fodloni'r angen a nodwyd ar gyfer manwerthu nwyddau cymhariaeth yn yr aneddiadau perthnasol. Wrth ystyried derbynioldeb yr agwedd presennol, bydd angen penderfynu p'un a yw'r Cynllun yn darparu eglurder a chyfeiriad digonol o ran hwyluso graddfa'r datblygiad manwerthu sydd ei angen. A oes unrhyw safleoedd posibl a nodwyd i fodloni'r angen hwn mewn lleoliadau priodol? A luniwyd terfynau canol trefi â chynhwysedd digonol i hwyluso digon o gyfleoedd ar gyfer y datblygu gofynnol? Yn niffyg dyraniadau, a fyddai'r Cynllun yn darparu sicrwydd digonol i ddatblygwyr fynd ar drywydd cynigion mewn ardaloedd mewn angen? A fyddai'r diffyg safleoedd a neilltuwyd yn ei gwneud yn anodd gwrthod cynigion ar safleoedd dilyniannol wael?

Os bydd y Cynghorau'n dewis dilyn opsiwn (i), dylent hefyd fynd i'r afael â goblygiadau ymgymryd ag opsiwn (ii), rhag ofn na chawn ein darbwyllo gan yr esboniad ychwanegol a ddarperir i gyfiawnhau'r agwedd presennol. A yw'r Cynghorau wedi ystyried argaeledd safleoedd sydd â'r potensial i'w neilltuo at y diben hwn?

O ystyried darpariaethau paragraff 10.2.12 PCC, dylai'r Cynllun ei gwneud yn glir mai canllaw ar gyfer anghenion manwerthu'r aneddiadau hynny yn y dyfodol yw'r gofynion arwynebedd llawr a amlinellir ym Mholisi PS12, yn hytrach na ffigurau uchafswm. Dylid ystyried p'un a ddylai'r cyfeiriad at y gofynion hyn gael ei amodi gan gyfeiriad at yr amserlenni a nodwyd yn yr astudiaeth manwerthu (yn hytrach na'r cyfeiriadau ym mharagraffau 7.3.83 ac 83a y mae'r Cynghorau wedi'u hawgrymu wrth

ymateb i Bwynt Gweithredu S5/PG6, neu yn ogystal â hwy). Ar bwynt manwl, nodwyd bod maen prawf 3 Polisi PS12 yn cyfeirio at 'canol trefi manwerthu' ar gyfer nwyddau cyfleus, ond yn cyfeirio at 'ganolfannau manwerthu' yn unig ar gyfer nwyddau cymhariaeth. Ymddengys nad oes unrhyw reswm am y derminoleg wahanol, a dylid ei hosgoi. Tybir y dylid cyfeirio at 'ganolfannau manwerthu'. Dylai'r newidiadau hyn gael eu cyflwyno fel Newidiadau yn sgil Materion sy'n Codi.

Mae angen Newid yn sgil Materion sy'n Codi i egluro bod y gofynion arwynebedd llawr yn ffigurau net yn hytrach na ffigurau crynswth hefyd. Caiff hyn ei egluro yn yr astudiaeth manwerthu, ond dilëwyd yr unig gyfeiriad ato yn PS12 gan Newid â Ffocws.

Yn olaf, wrth ymateb i wrthwynebiad a fynegwyd ynghylch maint Canol Tref Biwmares, mae'r Cynghorau wedi cadarnhau ym Mhwynt Gweithredu S15/PG1 eu bod yn derbyn y dylid diwygio ffin canol y dref. Yn ystod sesiwn 5 y gwrandawriad, gofynnwyd cwestiynau ynghylch ffiniau canol tref Blaenau Ffestiniog ac Abersoch, yn ogystal â Biwmares. Gofynnir i'r Cynghorau adolygu ffiniau pob canol tref dynodedig, yn enwedig wrth ymateb i wrthwynebiadau penodol a fynegwyd, gyda'r bwriad o naill ai cadarnhau'r ffiniau neu awgrymu diwygiadau, fel y gwnaed ar gyfer Biwmares.

Gofynnir i chi ymateb i'r pwyntiau uchod, gan amlinellu amserlen ar gyfer unrhyw waith pellach yr ydych yn bwriadu ymgymryd ag ef, erbyn 8 Tachwedd 2016. Bydd y Sesiwn Fonitro (Sesiwn 16), sydd wedi'i threfnu ar gyfer 1 Tachwedd 2016, yn darparu cyfle i drafod y pwyntiau hyn ymhellach a chadarnhau'r trefniadau ar gyfer cyflwyno gwaith ychwanegol. Caiff y llythyr hwn ac unrhyw wybodaeth ychwanegol neu ohebiaeth bellach ynghylch y materion hyn eu rhoi ar wefan yr archwiliad er gwybodaeth partïon eraill â buddiant.

Mae pob croeso i chi gysylltu â mi drwy Swyddog y Rhaglen os bydd angen unrhyw eglurhad pellach arnoch ar unrhyw un o'r pwyntiau uchod.

Yn gywir

Richard Duggan

Arolygydd