



Department for Natural Resources
Adran Adnoddau Naturiol

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Nia Davies
Yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
Gwynedd a Môn
Neuadd y Dref
Bangor
Gwynedd
LL57 1DT

Ein cyf:
Eich cyf:

13 Ebrill 2016

Annwyl Nia,

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd ac Ynys Môn – Ymgynghori ar Gofrestr y Newidiadau â Ffocws

Diolch ichi am eich llythyr dyddiedig 23 Chwefror 2016 at Lywodraeth Cymru am ymgynghoriad Cynghorau Gwynedd ac Ynys Môn ar eu Cofrestr o Newidiadau â Ffocws

Mater i'r Arolygydd Cynllunio a benodwyd fydd penderfynu a yw cynllun yn un "cadarn" ai peidio. Mae'r Newidiadau â Ffocws sy'n cael eu cynnig wedi cael eu hystyried yng ngoleuni'r sylwadau a wnaed ar y Cynllun Adnau ar 31 Mawrth 2015 ac yn unol â'r profion cadernid.

Mae'r **Atodiad** amgaeedig yn ymateb manwl a yw'r Gofrestr o Newidiadau â Ffocws yn mynd i'r afael â'r materion a godwyd yn ein sylwadau ar y Cynllun Adnau, yn ogystal â'r newidiadau hynny nad oeddent yn rhan o'r Cynllun Adnau. Yn ogystal, rydym yn credu **nad yw'r newidiadau â ffocws** yn mynd i'r afael â nifer o faterion pwysig a godwyd yn ein sylwadau ar y Cynllun Adnau. Mae'r atodiad hwn yn nodi pa rai o'n gwrthwynebiadau sy'n sefyll o hyd, a pham.

Hoffwn dynnu'ch sylw yn benodol at:

- **Gwarchod a chyflenwi tir ar gyfer defnydd cyflogaeth**
- **Isadeiledd a'r datblygiadau sy'n gysylltiedig â phrosiect Wylfa**
- **Tai: yn benodol, cyfraddau lleoedd gwag; tafluniad darparu; a datblygiadau gam wrth gam**
- **Darparu ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr – addasrwydd ac ymarferoldeb i gwrdd â'r angen**
- **Ynni Adnewyddadwy – nid yw'n cynrychioli polisi cenedlaethol**

Yn ogystal, mae gennym ragor o sylwadau lle gwelwn fod angen mwy o eglurder yng ngoleuni polisi cenedlaethol a/neu am fod diffyg sail tystiolaeth.

- Tai fforddiadwy – cyfraniad o ymrwymadau a dyraniadau
- Asesiad o'r Dirwedd
- Y Gymraeg – cydymffurfio â pholisi cenedlaethol
- Fframwaith monitro

Credir y gallai fod yn bosibl esbonio a mynd i'r afael â'r materion uchod fel rhan o'r gwrandawiriau neu fel Newidiadau o Faterion sy'n Codi (MACs) os bydd yr arolygydd yn teimlo bod angen hynny.

Yn gywir,

Mark Newey
Pennaeth y Gangen Cynlluniau
Cyfarwyddiaeth Gynllunio

Atodiad

Rhif y Newid	Sylw Llywodraeth Cymru
Darparu a Rhannu Cyflogaeth	
NF46 NF47	<p><u>Polisi CYF1: Gwarchod a Dynodi Tir ar gyfer Defnydd Cyflogaeth</u></p> <p>Mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi egwyddorion NF46 ac NF47 sy'n dangos faint o dir cyflogaeth a geir ar safleoedd sydd wedi'u gwarchod ac wedi'u dynodi ar gyfer Cyflogaeth ym Mholisi PS10 a Pholisi CYF1. Mae'r awdurdodau wedi nodi bod angen arnynt 180ha o dir cyflogaeth; bodlonir 60ha o'r angen hwnnw trwy ddynodiadau newydd a'r 120ha sy'n weddill ar safleoedd sydd wedi'u gwarchod. Dylai awdurdodau esbonio a gafodd y safleoedd sydd wedi'u gwarchod a restrir ym Mholisi CYF1 eu dynodi i ddiwallu angen blaenorol ac esbonio hefyd effaith eu darparu yng nghyfnod y cynllun cyfredol.</p> <p>Gyda 280ha o leoedd gwag ar safleoedd cyflogaeth wedi'u gwarchod ym Mholisi CYF1, nid yw'n glir pam nad oes modd i'r safleoedd a warchodir ddiwallu'r 180ha sydd ei angen. Dylai'r awdurdodau esbonio a yw'r safleoedd a warchodir yn addas i ddiwallu'r angen sydd wedi'i nodi a sut y bydd eu datblygu'n gyson â'r strategaeth ofodol. Mae'n hanfodol darparu safleoedd cyflogaeth, hynny i wireddu amcanion y cynlluniau o ran twf economaidd.</p> <p>Ym Mholisi CYF1 (fel y'i newidiwyd gan NF47), mae 340ha o leoedd gwag ar safleoedd cyflogaeth sydd wedi'u gwarchod a'u dynodi. Trwy dynnu o'r ffigur hwnnw y 180ha o dir cyflogaeth sydd ei angen, mae'r cynllun yn darparu 160ha yn fwy o dir cyflogaeth nag sydd ei angen. Dylai'r awdurdodau esbonio pam na chaiff yr orddarpariaeth fawr hon effaith negyddol ar werth tir na drysu'r farchnad gan beryglu dyheadau am dwf.</p> <p>Mae Polisi CYF1 wedi clustnodi 230ha o 'safleoedd cyflogaeth rhanbarthol strategol'. Nid yw'n glir a fydd y gystadleuaeth o ddefnydd ynni tebyg yn cael effaith ar y gallu i ddarparu'r safle a dylai'r awdurdodau esbonio sut y bydd modd darparu'r holl 'gynlluniau cyflogaeth rhanbarthol strategol' yng nghyfnod y cynllun.</p> <p>Er mwyn adlewyrchu statws Ynys Môn fel Ardal Fenter, mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi'r pwyslais trymach ar dwf economaidd a chynyddu tir cyflogaeth ar yr ynys. Mae NF47 yn newid Polisi CYF1 i nodi safleoedd cyflogaeth fesul ardal strategol ar Ynys Môn, gyda thros 190ha mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol ond dim mewn pentrefi. Dylai'r awdurdodau esbonio'r agwedd anghymesur at dir cyflogaeth yn Ynys Môn a sut y mae'n gyson ag amcanion y strategaeth a'r cynllun gofodol i gynyddu cyfleoedd gwaith ar gyfer cartrefi newydd yn y Pentrefi. Byddai'n ddefnyddiol gweld sut mae'r agwedd ddilynol yn TAN 23 wedi dylanwadu ar ba safleoedd a ddewiswyd, yn enwedig ar Ynys Môn.</p>
Cyflenwi a Gweithredu	
NF17 NF18	<p><u>Polisi PS2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr</u></p> <p>Mae Llywodraeth Cymru'n croesawu proses adran 106 a CIL yn NF17 ac NF18, ond mae ei phryderon ynghylch cyflenwi a hyfywra dyraniadau'r cynllun yn parhau. Er bod Papur Testun 13 Isadeiledd Cymunedol yn rhoi cyd-destun defnyddiol i'r gofyn am isadeiledd, ceir diffyg tystiolaeth pa isadeiledd sydd ei angen fesul safle, y costau, y mecanweithiau ariannu, y cyrff darparu a'r amserlen</p>



Nia Davies
Yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
Gwynedd a Mon
Neuadd y Dref
Bangor
Gwynedd
LL57 1DT

Our ref:
Your ref:

13th April 2016

Dear Nia,

Gwynedd and Ynys Mon's joint Local Development Plan – Consultation on the Schedule of Focussed Changes

Thank you for your letter of 23rd February 2016 notifying the Welsh Government of Gwynedd and Ynys Mon's Council's Schedule of Proposed Focussed Changes consultation.

The matter of whether a plan is considered 'sound' will be for the appointed Planning Inspector to determine. The proposed Focussed Changes have been considered in the light of the representations made to the Deposit Plan on 31 March 2015 and in accordance with the tests of soundness.

The attached **Annex** provides a detailed response on whether the Schedule of Proposed Focussed Changes meets the matters raised in our deposit representations, in addition to those changes that were not part of the Deposit Plan. Further to the above, we consider **the focussed changes are silent** in respect of a number of key issues that were raised within our deposit representation. The annex sets out where and why our objections are still maintained.

I wish to draw your attention specifically to:

- **Safeguarding and allocating land for employment purposes**
- **Infrastructure and Wylfa project associated development**
- **Housing: specifically vacancy rates; delivery trajectory; and phasing**
- **Gypsy and Traveller Provision – suitability and deliverability to meet need**
- **Renewable Energy – does not transcribe national policy**

In addition, we have further representations where the approach requires clarification in light of national policy and/or limited supporting evidence base.

- Affordable housing – contribution from commitments and allocations
- Landscape assessment
- Welsh Language – conformity with national policy
- Monitoring framework

It is considered that it may be possible for the above matters to be addressed and explained as part of the hearing sessions or as Matters Arising Changes (MACs) if deemed necessary by the Inspector.

Yours sincerely,

Mark Newey
Head of Plans Branch
Planning Directorate

Annex

FC No.	Welsh Government Comment
Employment Provision and Distribution	
NF46 NF47	<p data-bbox="293 318 1422 356"><u>Policy CYF1: Safeguarding and Allocating Land and Units for Employment Use</u></p> <p data-bbox="293 394 1461 647">The WG supports the principle of NF46 and NF47, which clarifies the employment land totals on safeguarded and allocated employment sites in Policy PS10 and Policy CYF1. The authorities have an identified need for 180ha of employment land; of which 60ha will be met on new allocations and the remaining 120ha on safeguarded sites. The authorities should clarify if the safeguarded sites listed in Policy CYF1 were designated to meet a previous need and the implication on delivery in the current plan period.</p> <p data-bbox="293 685 1418 940">With a vacancy rate on safeguarded employment sites totalling 280ha in Policy CFY1, it is unclear why the plan need of 180ha has not been met on the safeguarded sites. The authorities should explain the suitability of safeguarded sites to accommodate identified need and how their development will accord with the spatial strategy. It is imperative sites that employment sites can be delivered to meet the plans objective for economic growth.</p> <p data-bbox="293 978 1477 1196">In Policy CYF1 (as amended by NF47), the vacant land area on safeguarded and allocated employment sites total 340ha. By deducting the identified need for 180ha, the plan has an over-provision of 160ha of employment land. The authorities should explain how this substantial over-provision will not have negative implications for land values nor confuse the market and jeopardise growth aspirations.</p> <p data-bbox="293 1234 1481 1382">Several 'strategic regional employment sites' totalling 230ha are identified for development in Policy CFY1. It is unclear if competition from similar energy related uses will impact on site delivery and the authorities should explain how all 'strategic regional employment sites' can be delivered in the plan period.</p> <p data-bbox="293 1420 1485 1749">To reflect the status of Anglesey being designated an Enterprise Zone, the WG is supportive of the greater emphasis for economic growth and higher employment land totals on the island. NF47 amends Policy CFY1 to identify employment sites by strategy area in Anglesey, with over 190ha in Urban Service Centres but none in the Villages. The authorities should explain the disproportionate approach to employment land in Anglesey and how it aligns with the spatial strategy and plan objective to maximise job opportunities for new homes in the Villages. It would be useful to understand how the sequential approach in TAN 23 has influenced site selection, particularly in Anglesey.</p>
Delivery and Implementation	
NF17 NF18	<p data-bbox="293 1825 1075 1863"><u>Policy PS2: Infrastructure and Developer Contributions</u></p> <p data-bbox="293 1901 1477 2114">The WG welcomes the clarity on the S106 and CIL process in NF17 and NF18, but maintains its concern on the delivery and viability of plan allocations. Whilst Topic Paper 13 Community Infrastructure provides a useful context on infrastructure requirements, there is a lack of evidence on site-by-site infrastructure requirements, costing's, funding mechanisms, delivery bodies and timescales for implementation. The Councils should explain in the absence of</p>