335 / 836

(ebost)

Cynllun Datbygu Lleol Gwynedd a Môn

Ymgynghori am y Cynllun Adnau

Yn gyffredinol nid wyf yn credu fod astudiaeth ddigonol ar ardrawiad adeiladu cymaint o dai ar yr iaith Gymraeg , yng Ngwynedd gyfan, nag yn y cymunedau unigol. Wrth son am Fethesda nodir nad *yw mewnlifo yn broblem sylweddol yn yr ardal,* ond ni nodir ar ba sail, na thrwy ddilyn pa ymchwil, y dywedir hyn. Byddwn yn fwy bodlon pe byddid yn gwneud yr ymchwil angenrheidiol ar effaith y bydd adeiladu nifer sylweddol o dai newydd yn ei gael ar yr iaith ym mhob rhan o'r ddwy sir

O safbwynt fy ward fy hun, Ward Ogwen, yr wyf yn fodlon iawn nad oes tiroedd wedi eu clustnodi ar gyfer tai newydd yn y cynllun. Mae digon o diroedd wedi eu clustnodi eisoes yn y cynllun presennol.

Dosbarthiad - Bethesda

Yr wyf yn teimlo fod y ddarpariaeth ar hap o 82 eiddo, yn ddigonol i'r ardal hon. Mawr obeithiaf fod y tiroedd sydd wedi eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer adeiladu y tu mewn i'r rhif hwn, gan fod dyraniad sylweddol eisoes ar gyfer fy ward. 836
Byddai hyn yn golygu y byddai'r rhif o 82 eiddo eisoes wedi ei gyrraedd, oherwydd caniatad cynllunio sydd eisoes wedi ei roi, a cheisiadau sydd yn yr arfaeth.

Mae un o fy etholwyr wedi cysylltu yn mynegi siom nad yw rhan o ward Gerlan wedi ei gynnwys ar gyfer datblygu tai yn y Gofrestr Safleoedd Amgen. Y tir hwn yw'r tir sydd uwchben Stryd Hir, ac yn ffinio a Stad Ciltrefnus. Mae tai i dair ochr y cae hwn, a byddai adeiladu arno yn gweddu i'w amgylchedd.

Yn gywir,

Ann Williams
Cynghorydd Gwynedd Ward Ogwen

1169-814

PART 2: Your Comments and Suggested Changes. *(Please use one Part 2 section for each comment that you wish to make)*

2a. Which part of the Deposit Plan are you commenting on?	**CPRW 19 Housing Provision and Allocation**
Policy number *(please specify)*	PS13, PS15
Paragraph number *(please specify)*	
Proposals/ Inset Map *(please specify ref no.)*	
Constraints Map	
Appendices *(please specify)*	

2b. Are you objecting or supporting the Deposit Plan?			
Objecting	☐	Supporting	☐ **SUPPORT**

19. Housing Provision and Allocation

19.1 PS13 Housing Provision. PS13 proposes to provide for land for 7902 new housing units over the period 2011-2026 in Ynys Môn and Gwynedd combined (of which **4084** are in Gwynedd and 3817 in Ynys Môn). Of these 468 have already been completed, another 1476 already have planning permission, leaving a net additional need of **2140 in Gwynedd.** This represents 3.5% (7% gross) of the existing (2011 census) Gwynedd housing stock. The number compares with 4178 units (3187 net of consented sites) provided for in the GUDP for the period 2001-2016. We support the JLDP housing provision proposal and see no reason to dispute it. We also support 15-20% of housing being allocated to an 'affordable' category.

19.2 PS15: Housing Allocation. A broad **'balanced' housing allocation** policy, as consulted on last year, is proposed, comprising: up to 55% in Bangor and the main towns (including Caernarfon, Pwllheli, Porthmadog), at least 20% in Local Service Centres (including Abersoch, Criccieth, Nefyn), and up to 25% in smaller centres. We support this approach.

2ch. If your response to 2c above exceeds 100 words, please provide a summary (no more than 100 words).
We support the proposed level of housing provision, allocations to an affordable category, and the broad balanced housing allocation policy.

2d. Please detail the changes you wish to see made to the Deposit Plan.

2dd. Is the Deposit Plan sound?			
Yes	☐	No	☐

2e. If you think that the Deposit Plan is unsound which test of soundness do you think that it fails? (Please tick below). *More details are provided at the back of this form.*

Procedural				**Consistency**								**Coherence & Effectiveness**							
P1	☐	**P2**	☐	**C1**	☐	**C2**	☐	**C3**	☐	**C4**	☐	**CE 1**	☐	**CE 2**	☐	**CE 3**	☐	**CE 4**	

1236/835

Derbyn - 18/3/15 (wedi sganio)

CYNGOR CYMUNED TUDWEILIOG
Tudweiliog Community Council

Glenys Ll.Peters,
Clerc/clerk
[redacted]

[redacted]

13/3/2015

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd,
Llawr Cyntaf Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor,
Ffordd Gwynedd,
Bangor.
Gwynedd
LL57 1DT.

Annwyl Syr/Madam,

Parthed:Ymgynghori am y Cynllun Adnau.

'Rwyf ar ran Cyngor Cymuned Tudweiliog yn ymateb i'r uchod fel a ganlyn:-

1. Dylid codi tai yn ol yr angen.
2. Dylai'r pentrefi sydd ddim ar y rhestr gael eu hystyried yn ol y galw lleol.
3. PS15? Mae pryder mawr am or-ddatblygiad yn Botwnnnog a Pwllheli yn mynd i gael effaith mawr ar yr Iaith Gymraeg.
4. Argymell na ddylid caniatau Tyrbin Gwynt sydd uwch na 15 medr a dim mewn Ardal o Harddwch Naturiol. Mae Cyngor Cymuned Tudweiliog yn gwrthwynebu bob Tyrbin Gwynt o fewn AHNE Llyn a phob cais am dyrbin uwch na 11 medr o fewn ffin a golygfeydd yr AHNE.

Gyda diolch,

Yn gywir,

[redacted]

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **83**

Enw / Name: **Cyngor Tref Biwmares (Prof TW Ashenden) [1267]**

Rhan: **POLISI STRATEGOL PS15**

Section: **STRATEGIC POLICY PS15**

Math / Type: **Gwrthwynebu / Object**

Crynodeb o'r Sylw:

Mae'r aneddiadau rhwng Llanfairpwllgwyngyll a Llan-faes yn gweithredu fel maestref Bangor. Caiff galwadau ar dai ym Mangor eu gyrru gan lwyddiant economaidd Bangor a choridor yr A55 i'r dwyrain. O'r herwydd, mae'r glorian o ran dynodi tai rhwng canolfannau Caergybi, Llangefni ac Amlwch a'r aneddiadau ar hyd y Fenai yn gogwyddo'n amhriodol o blaid Caergybi, Llangefni and Amlwch gyda chanlyniad y bydd y sefyllfa bresennol o brinder tai yn yr ardal yn gwaethygu. Dylid ailgyfeirio rhan o ddynodiadau tai Caergybi, Llangefni, Amlwch a Bangor i aneddiadau Llanfairpwllgwyngyll, Porthaethwy, Llandegfan a Biwmares.

Representation Summary:

The settlements between Llanfairpwllgwyngyll and Llanfaes operate as a suburb of Bangor. Demands on housing in Bangor are driven by the economic success of Bangor and the A55 corridor to the east. As a result the balance of housing allocation between the centres of Holyhead, Llangefni and Amlwch and the settlements along the Menai Strait inappropriately favours Holyhead, Llangefni and Amlwch with a result that the current shortage of affordable housing in this area will be made worse.
Some of the allocation of new housing to Holyhead, Llangefni and Amlwch and Bangor should be redirected to the settlements of Llanfairpwllgwyngyll, Menai Bridge, Llandegfan and Beaumaris.

Sylw Llawn / Full Representation:

INCREASE ALLOCATION OF NEW HOUSING IN THE LLANFAIRPWLLGWYNGYLL, MENAI BRIDGE, LLANDEGFAN, BEAUMARIS AND LLANFAES AREA

Summary

The settlements between Llanfairpwllgwyngyll and Llanfaes operate as a suburb of Bangor. Demands on housing in Bangor are driven by the economic success of Bangor and the A55 corridor to the east. As a result the balance of housing allocation between the centres of Holyhead, Llangefni and Amlwch and the settlements along the Menai Strait inappropriately favours Holyhead, Llangefni and Amlwch with a result that the current shortage of affordable housing in this area will be made worse. A greater allocation of housing should be made to these settlements.

Details of Representation

The area of Anglesey between Llanfairpwllgwyngyll and Llanfaes is part of a larger developed area which includes Bangor. The settlements in this area (Llanfairpwllgwyngyll, Menai Bridge, Llandegfan, Beaumaris and Llanfaes) are very definitely within the catchment of Bangor rather than Llangefni. The housing allocation to this area should be influenced by the needs of Bangor which has been identified as the most important urban centre in the plan area.

Much of the expected housing growth on Anglesey has been allocated to Holyhead. Holyhead however has the highest level of approved units that are unlikely to be built (268 out of 600). This is an indication that the demand for housing in Holyhead is weak. It is appropriate for reasons of regeneration that housing and other development be directed at areas where re-development needs to be encouraged. However, due weight should also be given to the economic reality that developers will want to develop where there is a demand. Housing development should therefore also be allocated to areas where development is likely to happen.

The communities along the Menai Strait serve as a residential area for the A55 corridor with commuters

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

travelling to the Llandudno Junction area and further afield.

The functioning of the Bangor catchment area as an important regional hub is recognised by the Wales Spatial Plan. This implies that the settlements on the Anglesey side of the Menai Strait (which are included in that regional hub) deserve an allocation of housing somewhat higher than their position in the settlement hierarchy would suggest.

Apart from WylfaB and tourism, it is most likely that economic development will happen around Bangor and the mainland section of the A55 corridor not Anglesey. Recently chicken processing job losses were announced on Anglesey in the same week as a new chicken processing unit was announced in the Wrexham area. This illustrates how the relative geographic remoteness of Anglesey means that any industry not serving the local market is vulnerable. On the other hand big employers in the Bangor area such as the University and the Hospital are more secure and have many employees who might be expected to seek accommodation in more 'suburban' areas.

The current allocation of housing does little to tackle the very real problem of lack of affordable housing in these communities. The scale of the problem in Beaumaris was identified in the 2013 report by the Anglesey Rural Housing Enabler. The allocation of additional housing development to this area will help address the problem and, combined with local market policy (TAI5) of the plan, will also help to counter any ongoing loss of accommodation to holiday homes and lets.

Test of soundness

In respect of the Housing allocation to the settlements on the Anglesey side of the Menai Strait the plan fails the following Tests of Soundness:

C3 It does not have regard to the Wales Spatial Plan

The Wales Spatial Plan recognises the importance of the cluster of towns located either side of the Menai Straits (The Menai Hub) as a focal point for economic activity. To be properly compatible with the Spatial Plan the housing allocation to the settlements on the Anglesey side of the Menai Strait should recognise their position within the Menai Hub. Beaumaris Town Council is of the opinion that the importance of the Menai Hub justifies a greater allocation of housing to the area than individual settlements' position in the settlement hierarchy would suggest.

CE2 The strategy, policy and allocations are not realistic and appropriate having considered the relevant alternatives and/or are not founded on a robust and credible evidence base.

The proposed plan does not sufficiently recognise the reality of economic activity in North Wales. Other than agriculture and tourism, The Bangor Hub and the A55 corridor (for example around Llandudno Junction) are the current economic powerhouses of the region. While there is a case for attempting to build on Holyhead's position as a major gateway to Ireland, the evidence suggests that most new or expanded economic activity will coalesce around Bangor. The housing allocation needs to reflect this reality. The deposit plan states that a high proportion of already approved housing units in Holyhead are unlikely to be built. If there is already insufficient demand for housing in Holyhead the allocation of yet further units to Holyhead is irrational.

CE4 It is not reasonably flexible to enable it to deal with changing circumstances

The Town Council recognises the importance of encouraging economic development as part of a regeneration strategy. It also recognises the important potential of the Wylfa Newydd development. Clearly provision has to be made for the success of these projects. However the plan must not put all its eggs in one basket. For example the completion of Wylfa B is by no means certain and is dependent on many national and global factors outside the control of local government. By concentrating opportunities for housing development around Holyhead, Llangefni and Amlwch insufficient flexibility has been provided should the proposed developments fail to materialise and economic activity continues to concentrate around Bangor and the A55 corridor.

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Newid(iadau) i'r Cynllun

Some of the allocation of new housing to Holyhead, Llangefni and Amlwch and Bangor should be redirected

Change(s) to the Plan

Some of the allocation of new housing to Holyhead, Llangefni and Amlwch and Bangor should be redirected to the settlements of Llanfairpwllgwyngyll, Menai Bridge, Llandegfan, Beaumaris and Llanfairpwll.

Profion Cadernid / Soundness Tests: x, v, viii

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **132**

Enw / Name: **Cyngor Tref Biwmares (Prof TW Ashenden) [1267]**

Rhan: **POLISI STRATEGOL PS15**

Section: **STRATEGIC POLICY PS15**

Math / Type: **Gwrthwynebu / Object**

Crynodeb o'r Sylw:

Ni roddwyd digon o bwys i rôl ardal Biwmares/Llan-faes fel maestref Bangor. Caiff galwadau ar dai ym Mangor eu gyrru gan lwyddiant economaidd Bangor a choridor yr A55 i'r dwyrain. O'r herwydd, mae'r glorian o ran dynodi tai rhwng canolfannau Caergybi, Llangefni, Amlwch a Biwmares/Llan-faes yn gogwyddo'n amhriodol o blaid Caergybi, Llangefni and Amlwch gyda chanlyniad y bydd y sefyllfa bresennol o brinder tai ym Miwmares/Llan-faes yn gwaethygu. Dylid dyrannu mwy o dai i ardal Biwmares/Llan-faes.

Representation Summary:

Insufficient weight has been given to the role of the Beaumaris/Llanfaes area as a suburb of Bangor. Demands on housing in Bangor are driven by the economic success of Bangor and the A55 corridor to the east. As a result the balance of housing allocation between the centres of Holyhead, Llangefni and Amlwch and Beaumaris/Llanfaes inappropriately favours Holyhead, Llangefni and Amlwch with a result that the current shortage of affordable housing in Llanfaes/Beaumaris will be made worse. A greater allocation of housing should be made to the Beaumaris/Llanfaes area.

Sylw Llawn / Full Representation:

INCREASE ALLOCATION OF NEW HOUSING IN THE BEAUMARIS AND LLANFAES AREA

Llanfaes is part of a larger developed area which includes Bangor, Beaumaris, Llanfairpwll, Menai Bridge and Llandegfan. The housing allocation in Llanfaes should also be influenced by the needs of Bangor which has been identified as the most important urban centre in the plan area.

Much of the expected housing growth on Anglesey has been allocated to Holyhead. Holyhead however has the highest level of approved units that are unlikely to be built (268 out of 600). This is an indication that the demand for housing in Holyhead is weak. It is appropriate that housing and other development be directed at areas where re-development needs to be encouraged. However, due weight should also be given to the economic reality that developers will want to develop where there is a demand. Housing development should therefore also be allocated to areas where development is likely to happen.

Llanfaes, Beaumaris and the other Menai Strait communities serve as a residential area for the A55 corridor with commuters travelling to the Llandudno Junction area and further afield.

The functioning of the Bangor catchment area as an important regional hub is recognised by the Wales Spatial Plan. This implies that Beaumaris (which is included in that regional hub) deserves an allocation of housing somewhat higher than it position in the settlement hierarchy would suggest

Apart from WylfaB and tourism, it is most likely that economic development will happen around Bangor and the mainland section of the A55 corridor not Anglesey. Recently chicken processing job losses were announced on Anglesey in the same week as a new chicken processing unit was announced in the Wrexham area. This illustrates how the relative geographic remoteness of Anglesey means that any industry not serving the local market is vulnerable. On the other hand big employers in the Bangor area such as the University and the Hospital are more secure and have many employees who might be expected to seek accommodation in more 'suburban' areas.

The current allocation of housing does little to tackle the very real problem of lack of affordable housing in Beaumaris. The scale of the problem was identified in the 2013 report by the Anglesey Rural Housing Enabler. The allocation of additional housing development to Llanfaes and Beaumaris will help address the

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

problem and, combined with local market policy (TAI5) of the plan, will also help to counter the ongoing loss of accommodation to holiday homes and lets.

There are opportunities for increased allocation of housing to Beaumaris/Llanfaes. In particular the Lairds site is a brownfield site which would benefit from development, particularly a mixed employment and housing development.

Test of soundness

In respect of the Housing allocation to Llanfaes and Beaumaris the plan fails the following Tests of Soundness:

C3 It does not have regard to the Wales Spatial Plan

The Wales Spatial Plan recognises the importance of the cluster of towns located either side of the Menai Straits (The Menai Hub) as a focal point for economic activity. To be properly compatible with the Spatial Plan the housing allocation to Beaumaris/Llanfaes should therefore recognise Beaumaris's position within the Menai Hub compared to Amlwch say which, along with Beaumaris, is identified as a key settlement within the spatial plan but is outside the two hub areas identified in the Spatial Plan.

CE2 The strategy, policy and allocations are not realistic and appropriate having considered the relevant alternatives and/or are not founded on a robust and credible evidence base.

The proposed plan does not sufficiently recognise the reality of economic activity in North Wales. Other than agriculture and tourism, The Bangor Hub and the A55 corridor (for example around Llandudno Junction) are the current economic powerhouses of the region. While there is a case for attempting to build on Holyhead's position as a major gateway to Ireland, the evidence suggests that most new or expanded economic activity will coalesce around Bangor. The housing allocation needs to reflect this reality. The deposit plan states that a high proportion of already approved housing units in Holyhead are unlikely to be built. If there is already insufficient demand for housing in Holyhead the allocation of yet further units to Holyhead is irrational.

The plan does not recognise that Beaumaris/Llanfaes are a single community. Therefore the allocation to Llanfaes should be more in keeping with being a suburb of a local service centre rather that appropriate to a deeply rural village cluster.

CE4 It is not reasonably flexible to enable it to deal with changing circumstances

The Town Council recognises the importance of encouraging economic development as part of a regeneration strategy. It also recognises the important potential of the Wylfa Newydd development. Clearly provision has to be made for the success of these projects. However the plan must not put all its eggs in one basket. For example the completion of Wylfa B is by no means certain and is dependent on many national and global factors outside the control of local government. By concentrating opportunities for housing development around Holyhead, Llangefni and Amlwch insufficient flexibility has been provided should the proposed developments fail to materialise and economic activity continues to concentrate around Bangor and the A55 corridor.

Newid(iadau) i'r Cynllun

Dylid cyfeirio ychydig o'r dynodiadau tai o Gaergybi, Llangefni ac Amlwch i Llanfaes.

Change(s) to the Plan

Some of the allocation of new housing to Holyhead, Llangefni and Amlwch should be redirected to Llanfaes.

Profion Cadernid / Soundness Tests: x, v, viii

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **292**

Enw / Name: **Home Builders Federation Ltd (Mr Mark Harris) [1470]**

Rhan: **POLISI STRATEGOL PS15**

Section: **STRATEGIC POLICY PS15**

Math / Type: **Gwrthwynebu / Object**

Crynodeb o'r Sylw:

Ystyried darparu mwy o dai yn y canolfannau Isranbarthol a chanolfannau gwasanaethau trefol, gan y byddai hyn yn fwy cynaliadwy ac yn darparu tai mewn ardaloedd lle mae ar y farchnad eu heisiau.

Representation Summary:

Consider more housing should be provided in the Sub-regional centres and urban service centres, as this would be more sustainable and provide housing in areas where the markets wants it.

Sylw Llawn / Full Representation:

Consider more housing should be provided in the Sub-regional centres and urban service centres, as this would be more sustainable and provide housing in areas where the markets wants it.

Newid(iadau) i'r Cynllun

Bydd angen diwygio'r ffigyrau a'r canran os y derbynnir sylwadau i brargraff 7.4.113.

Change(s) to the Plan

Figures and percentage would need amending if comments to para 7.4.113 are accepted.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL	CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL	*Defnydd swyddfa yn unig:* *Rhif Cynrychiolydd:* 1531 / 907 *Dyddiad derbyn:* 30/3/15 *Dyddiad cydnabod:*

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adnau Ynys Môn a Gwynedd 2011-2026
Ffurflen Sylwadau

Diogelu Data - Y modd y bydd eich sylwadau a'r wybodaeth a roddwch i ni yn cael eu defnyddio. Bydd yr holl wybodaeth a gyflwynir yn cael ei gweld yn llawn gan staff yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd sy'n ymdrin â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd). Bydd eich enw a'ch sylwadau fel y maent wedi'u nodi yn eich ffurflen sylwadau yn cael eu cyhoeddi, ynghyd ag ymateb y Cyngor. Bydd hyn yn gymorth i ddangos fod yr ymgynghoriad wedi'i wneud yn iawn. Nodwch hefyd y gall y ffurflen hon gael ei rhoi i unrhyw Ymchwiliad Cyhoeddus ar y CDLl ar y Cyd.

Byddai'n well gennym pe baech yn cyflwyno'ch sylwadau'n uniongyrchol ar-lein. Fel arall, gellir llenwi fersiwn electronig o'r ffurflen hon ar-lein yn <u>www.gwynedd.gov.uk/cdll</u> neu <u>www.ynysmon.gov.uk/cdll</u>. Dylech lenwi ffurflenni ar wahân ar gyfer pob sylw yr hoffech ei wneud. Cewch ffurflenni sylwadau ychwanegol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd drwy ffonio 01286 685003 neu gellir eu llawr lwytho o wefan y Cyngor yn: **<u>www.gwynedd.gov.uk/cdll</u>** neu **<u>www.ynysmon.gov.uk/cdll</u>** neu gallwch lungopïo'r ffurflen hon. Wrth wneud sylwadau, defnyddiwch dudalennau ychwanegol os oes angen, gan nodi rhif y dudalen yn glir.

RHAN 1: Manylion cyswllt

	Eich manylion/ Manylion eich cleient	**Manylion yr Asiant (os yw hynny'n berthnasol)**
Enw Eleri Bean		Clerc
Cyfeiriad [redacted]		Cyngor Cymuned Llanddeiniolen.
Cod Post [redacted]		
Rhif Ffôn [redacted]		
Cyfeiriad e-bost	[redacted]	

Nodiadau Canllaw

Rhowch eich sylwadau yn Rhan 2 y ffurflen hon. Defnyddiwch dudalennau ychwanegol os oes angen. **Dylech lenwi ffurflenni ar wahân ar gyfer pob sylw** yr hoffech ei wneud.

Mae **Cwestiwn 2dd a 2e** yn gofyn am eich barn ar gadernid y Cynllun Adnau. Rhoddir manylion am y profion cadernid a gwybodaeth ychwanegol ar sut cânt eu defnyddio ar dudalen olaf y ffurflen hon.

Os hoffech i newidiadau gael eu gwneud i'r Cynllun Adnau, gofynnwn i chi fod mor benodol â phosib. Er enghraifft, os hoffech i destun newydd gael ei ychwanegu, nodwch y testun newydd ac esboniwch ymhle yr hoffech ei weld yn y Cynllun Adnau a pham. Hefyd, os hoffech ychwanegu polisi neu baragraff newydd neu eu haddasu, nodwch yn glir beth yw'r testun newydd ac esboniwch ymhle yr ydych chi'n meddwl y dylai fynd yn y Cynllun Adnau a pham.

Os hoffech gael gwared o safle neu gynnig addasiadau i safle sydd wedi'i ddynodi yn y Cynllun Adnau neu os hoffech gynnig safle newydd, gofynnwn i chi atodi cynllun graddfa 1:1250 neu 1:2500 sy'n nodi'n glir ffiniau'r safle. Os ydych yn cynnig safle newydd (un nad yw wedi'i gynnwys yn y Cynllun Adnau) rhaid i chi gynnwys asesiad safle manwl gyda'r ffurflen sylwadau yn unol â methodoleg asesu Safle Arfaethedig y Cyngor a'r fframwaith Arfarnu Cynaliadwyedd. Cewch hyd i'r fethodoleg asesu Safle Arfaethedig a'r fframwaith Arfarnu Cynaliadwyedd ar wefan y Cyngor yn: **www.gwynedd.gov.uk/cdll neu www.ynysmon.gov.uk/cdll.**

Cewch wybodaeth bellach ar y mater hwn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar **01286 685003** neu ar wefan y Cyngor yn: **www.gwynedd.gov.uk/cdll neu www.ynysmon.gov.uk/cdll** yn y llyfryn 'Canllawiau Safleoedd Amgen'.

Os yw newidiadau arfaethedig i gynllun datblygu yn cael effeithiau sylweddol ar gynaliadwyedd, bydd gofyn i chi ddarparu'r wybodaeth Arfarnu Cynaliadwyedd berthnasol. Rhaid i'r wybodaeth hon fod yn gyson ag ystod a lefel manylder yr Arfarniad Cynaliadwyedd a gynhelir gan y Cynghorau. Dylai hefyd gyfeirio at yr un wybodaeth waelodlin wrth adnabod effeithiau sylweddol tebygol y polisi diwygiedig neu'r safle newydd.

Dylech gynnwys eich holl sylwadau ar y Cynllun Adnau gan nodi eich achos llawn ar y ffurflen swyddogol, gan ddefnyddio dogfennau ychwanegol os oes angen. Os ydych am weld mwy nag un newid ac yn ystyried nad yw'r Cynllun Adnau yn bodloni mwy nag un prawf cadernid, **dylech lenwi ffurflenni ar wahân ar gyfer pob sylw.** Yn yr un modd, os ydych am wneud sylwadau i gefnogi'r Cynllun Adnau neu elfennau unigol o'r Cynllun Adnau byddai'n ddefnyddiol pe baech yn gwneud y sylwadau hyn ar wahân. Nodwch os ydych yn cyflwyno deunydd arall i gefnogi'ch sylwadau.

Yr unig adeg y bydd gennych gyfle i gyflwyno gwybodaeth bellach i'r Ymchwiliad yw os yw'r Arolygwr yn eich gwahodd i ymateb i faterion y mae ef neu hi wedi'u codi. Nodwch na fydd gan yr Arolygwr sylwadau yr ydych wedi'u gwneud mewn ymateb i ymgynghoriadau blaenorol. Os nad ydych yn ystyried bod y Cynllun Adnau yn gadarn ac y dylid ei newid, esboniwch yn glir pam ydych chi'n meddwl bod angen y newidiadau. Os ydych yn meddwl bod angen gwneud newidiadau er mwyn i'r Cynllun Adnau fodloni un neu fwy o'r profion cadernid, dywedwch wrthym pa un / pa rai.

Os yw grŵp yn rhannu barn gyffredin ynghylch sut mae'n dymuno i'r Cynllun Adnau gael ei newid, bydd y Cynghorau'n derbyn deiseb wedi'i llofnodi. Wrth gyflwyno ffurflen sylwadau ar ran grŵp, dylai'r ffurflen sylwadau gynnwys manylion cyswllt unigolyn arweiniol yn Adran 1 a dylid nodi'r sylwadau'n glir ar y ffurflen sylwadau. Dylai'r ddeiseb sydd wedi'i llofnodi nodi'n glir faint o bobl sy'n cael eu cynrychioli a sut mae'r sylwadau wedi'u hawdurdodi. Nid yw llofnodi deiseb yn atal neb rhag cyflwyno ffurflenni unigol.

RHAN 2: Eich Sylwadau a Newidiadau a Awgrymir. *(Defnyddiwch un adran Rhan 2 ar gyfer pob sylw yr hoffech ei wneud)*

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	
Polisi rhif *(nodwch)*	
Paragraff rhif *(nodwch)*	
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	36.
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau *(nodwch)*	

2b. A ydych yn gwrthwynebu neu gefnogi?			
Gwrthwynebu	☑	Cefnogi	☐

2c. Rhowch fanylion eich sylwadau ar y Cynllun Adnau.

Deugain o dai yw'r ffigwr a roddir i Ddemiolen. Ar ba sail mae awduron y cynllun yn dweud fod angen codi cymaint â hyn o dai? Yn drist iawn mae ~~6~~ Tŷ newydd yng nghanol y pentref ac maent i gyd yn wag a'r ofn mawr yw mai gwag fyddant. Dylid cael arolwg manwl lleol o angen tai ymhob pentref fel hwn - ond yn anffodus nid yw hyn o gwbwl yn y cynllun arfaethedig. Nid yw'r cynllun datblygu wedi penderfynu codi tai yn ôl angen lleol o gwbwl.
Pam? Trwy arolwg lleol buasai modd darganfod anghenion pob cymdogaeth - ai tai i'r henoed, tai ar rent ag ati sydd wir eu angen. Dyfalu ble i roi tai mae'r cynllun yn hytrach na mynd ati i ddarganfod anghenion pob cymdogaeth yn gyntaf.

Idris Thomas.

Defnyddiwch dudalennau ychwanegol os bydd angen.
Nodwch faint o dudalennau ychwanegol rydych wedi'u defnyddio..........

2ch. Os yw eich sylw yn 2c yn fwy na 100 o eiriau, darparwch grynodeb os gwelwch yn dda (dim mwy na 100 o eiriau.

2d Rhowch fanylion y newidiadau yr hoffech eu gweld i'r Cynllun Adnau

2dd. Ydi'r Cynllun yn gadarn?			
Ydi	☐	Nac ydi	☐

2e. Os ydych chi'n meddwl nad yw'r Cynllun Adnau yn gadarn, pa brawf cadernid ydych chi'n meddwl y mae'n ei fethu? (Ticiwch isod os gwelwch yn dda) *Rhoddir mwy o fanylion am y profion cadernid ar gefn y ffurflen hon*

Gweithdrefnol				*Cysondeb*								*Cydlyniad ac Effeithiolrwydd*							
P1	☐	***P2***	☐	***C1***	☐	***C2***	☐	***C3***	☐	***C4***	☐	***CE 1***	☐	***CE 2***	☐	***CE 3***	☐	***CE 4***	☐

Rhan 3: Beth sy'n digwydd nesaf?
Ar y cam hwn o broses y CDLl ar y Cyd, dim ond sylwadau ar bapur y gallwch eu gwneud (a elwir yn 'sylwadau ysgrifenedig'). Fodd bynnag, gall yr Arolygwr alw ar y rheini sydd am newid y Cynllun i ymddangos a siarad â'r Arolygwr mewn 'sesiwn gwrandawiad' yn ystod yr Ymchwiliad Cyhoeddus. Dylech gofio y bydd yr Arolygwr yn rhoi'r un pwys i'ch sylwadau ysgrifenedig ag i'r rheini a wnewch ar lafar yn y sesiwn gwrandawiad.

3a. A ydych am i'ch sylwadau gael eu hystyried fel 'sylwadau ysgrifenedig' neu a hoffech siarad mewn sesiwn gwrandawiad yn yr Ymchwiliad Cyhoeddus? *(Ticiwch un o'r isod)*	
Nid wyf am siarad mewn sesiwn gwrandawiad ac rwy'n fodlon i'm sylwadau ysgrifenedig gael eu hystyried gan yr Arolygwr.	✓
Hoffwn siarad mewn sesiwn gwrandawiad.	☐

3b. Os hoffech siarad, cadarnhewch pam rydych yn ystyried ei bod hi'n angenrheidiol i chi siarad yn y Gwrandawiad.

3c. A fyddech yn hoffi cael gwybod am y canlynol (Ticiwch y blychau perthnasol)	
Cyflwyno'r dogfennau a'r dystiolaeth i'r archwiliad	☐
Cyhoeddi adroddiad yr Arolygydd	☐
Mabwysiadu'r Cynllun	☐
Os ydych wedi darparu dogfennau ychwanegol i gefnogi'ch sylwadau, rhestrwch hwy isod:	

Llofnod: [redacted]	**Dyddiedig:** 24/3/15

DIOLCH AM EICH SYLWADAU AR Y CYNLLUN ADNAU

Cofiwch gynnwys unrhyw ddogfennau perthnasol (e.e. Arfarniad Cynaliadwyedd) gyda'r ffurflen hon.

Dylech ddychwelyd ffurflenni sylwadau wedi'u llenwi i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd:

AR-LEIN – drwy lenwi'r ffurflen electronig yn www.gwynedd.gov.uk/cdll neu www.ynysmon.gov.uk/cdll
DRWY E-BOST - polisicynllunio@gwynedd.gov.uk
DRWY'R POST - ei hanfon i: Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, Llawr Cyntaf, Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor, Ffordd Gwynedd, Bangor, Gwynedd LL57 1DT

DYLECH DDYCHWELYD Y FFURFLENNI SYLWADAU DDIM HWYRACH NA 5.00yh ar 31 Mawrth 2015
NI FYDD SYLWADAU A DDERBYNNIR WEDI'R AMSER A'R DYDDIAD YMA YN CAEL EU HYSTYRIED

Profion Cadernid

Prawf	Profion Gweithdrefnol
P1	Nid yw wedi'i baratoi yn unol â'r Cytundeb Cyflawni yn cynnwys y Cynllun Cyswllt Cymunedol.
P2	Nid yw'r cynllun a'i bolisïau wedi bod drwy Arfarniad Cynaliadwyedd yn cynnwys Asesiad Amgylcheddol Strategol.
	Profion Cysondeb
C1	Mae'n gynllun defnydd tir nad yw'n rhoi ystyriaeth i gynlluniau, polisïau a strategaethau perthnasol eraill sy'n ymwneud â'r ardal neu ardaloedd cyfagos.
C2	Nid yw'n rhoi ystyriaeth i bolisi cenedlaethol.
C3	Nid yw'n rhoi ystyriaeth i Gynllun Gofodol Cymru.
C4	Nid yw'n rhoi ystyriaeth i'r strategaeth gymunedol berthnasol.
	Profion Cydlyniad ac Effeithiolrwydd
CE1	Nid yw'r cynllun yn gosod strategaeth gydlynol ble mae ei bolisïau a'i ddynodiadau yn llifo'n rhesymegol ohono a/neu pan fo materion trawsffiniol yn berthnasol, nid yw'n gydnaws â'r cynlluniau datblygu a ddarparwyd gan awdurdodau cyfagos.
CE2	Nid yw'r strategaethau, y polisïau na'r dynodiadau'n realistig nac yn briodol o ystyried y dewisiadau amgen a/neu nid ydynt wedi'u seilio ar sail tystiolaeth gredadwy.
CE3	Nid oes mecanwaith clir ar gyfer gweithredu a monitro.
CE4	Nid yw'n rhesymol hyblyg i alluogi iddo ymdrin ag amgylchiadau sy'n newid.

Noda Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 mai pwrpas ymchwiliad i Gynllun Datblygu Lleol (y Cynllun) yw ystyried a yw'n "gadarn". Golyga hyn y dylai unrhyw un sydd am roi sylwadau ar y Cynllun Adnau neu wrthwynebu iddo geisio dweud pam nad yw'n gadarn a beth sydd ei angen er mwyn ei wneud yn gadarn. Yn y cyd-destun hwn, gellir ystyried cadarn i olygu ei ystyr gwreiddiol o *"dangos barn dda"* a *"y gellir ymddiried ynddo"*. Er mwyn asesu'r Cynllun Adnau, rydym yn defnyddio'r 10 prawf uchod. Bydd y Cynllun Adnau yn cael ei archwilio gan Arolygwr annibynnol a benodir gan Lywodraeth Cymru a thasg yr Arolygwr fydd ystyried a yw'r Cynllun yn gadarn.

Os ydych yn cynnig newid i'r Cynllun Adnau, fe ddylech nodi'n glir pa brawf/brofion cadernid y credwch y mae'r Cynllun Adnau yn ei fethu/eu methu. Mae'r profion mewn tri grŵp – 'Gweithdrefnol' (dau brawf); 'Cysondeb' (pedwar prawf)' a 'Cydlyniad ac Effeithiolrwydd' (pedwar prawf). Os hoffech wneud sylwadau ar y ffordd y mae'r Cynghorau wedi paratoi'r Cynllun Adnau, mae'n debygol y byddai'ch sylwadau neu'ch gwrthwynebiadau yn disgyn o dan un o'r profion gweithdrefnol. Os hoffech wneud sylwadau neu wrthwynebu i gynnwys y Cynllun Adnau, gallai fod yn gymorth i chi edrych ar y profion 'cysondeb' a 'cydlyniad ac effeithiolrwydd'.

30/3/15

Y Cynghorydd / Councillor
Elfed Wyn Williams
Deiniolen

Heledd Fflur Jones
Arweinydd Tim Cynllunio
Cyngor Gwynedd

Annwyl Ms Jones

30 Rhagfyr 2013

Par: **Ceisiadau Cynllunio - Sylwadau gan y cyng Elfed W Williams.**

Ar derfyn y flwyddyn hon, hoffwn basio ymlaen fy mhryderon i fel Cynghorydd Deiniolen a phryderon fy etholwyr. Rwy'n fawr obeithio y byddwch yn cadw'r pwyntiau
isod mewn meddwl wrth ddarparu ar gyfer 2014.

Yn gyntaf, nid wyf fi, na fy etholwyr, yn erbyn adeiladu cartrefi newydd ym mhentre'
Deiniolen a'r dalgylch. Yn wir mae'n bwysig bod tai newydd o safon dda yn cael eu
hadeiladu yn ein hardaloedd gwledig. Yr hyn syn yn achosi pryder mawr ydi maint y
ceisiadau.

Mae cais cynllunio ar gyfer adeiladu 27 o dai newydd gyferbyn a Rhes Fictoria wedi ei basio
erbyn hyn - yn erbyn dymuniad y pentrefwyr rhaid dweud - sydd yn golygu y bydd nifer
sylweddol dai ar gael yn y dyfodol agos. Yn ogystal â hyn mae wyth tŷ newydd, gwag, yn
Bryn Bugail - tai nad ydynt wedi eu gwerthu ac rwyf ar ddeall bod yr un unigolyn a oedd â
diddordeb prynu, wedi tynnu'n ôl gan ei fod wedi clywed bod Cymdeithas Tai Gogledd
Cymru yn bwriadu pwrcasu'r tai hyn.

Mae nawr cynllun ar gyfer 17 o dai newydd ger Rhiw Goch yng Nghlwt y Bont - a fy
nghwestiwn i ydi - pam cael cymaint o dai pan mae'n amlwg nad oes galw amdanynt! Pwy
sydd am fyw yn y tai yma? Er fy mod yn ymwybodol bod datblygu ar safle cae glas wedi ei
gytuno arno mewn egwyddor yn y Cynllun Datblygu Unedol, nid yw hyn yn golygu bod

[redacted]

[redacted]

Y Cynghorydd / Councillor
Elfed Wyn Williams
Deiniolen
rhaid adeiladu arno o gwbl! Rwyf yn credu'n gryf bod nifer o gynghorwyr yn teimlo'n
nerfus iawn wrth wrthod cais cynllunio'r dyddiau yma, rhag ofn cael y Cyngor mewn
trafferthion - ac ni ddylai hyn gael effaith are unrhyw benderfyniad yn fy marn i.

Yn gywir iawn

Elfed Williams
Cyng Elfed W Williams

[redacted]

[redacted]

CYNGOR CYMDEITHAS BOTWNNOG
[redacted]

1541/822

31ain Mawrth, 2015.
Elsie

Annwyl Syr,

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

Cyfeiriaf at y ddogfen uchod a hoffwn yn y lle cyntaf ddatgan fod yr aelod yn siomedig iawn o'r amser roddwyd iddynt hwy a'r cyhoedd gyflwyno sylwadau ar y ddogfen swmpus yma – rhaid dweud fod un neu ddau o'r aelodau heb gael cyfle i gael golwg drosti o gwbl ac felly ni allwn roi sylwadau cynhwysfawr ar y cyfryw.

Un o'r pwyntiau amlycaf sy'n dod i'r amlwg tra'n darllen y ddogfen yw fod cefn gwlad yn mynd i ddioddef yn enbyd pe gweithredir y canllawiau a nodir yn y Cynllun uchod. Bydd cefn gwlad yn marw ar ei thraed a gwelir diboblogi – os daw i hynny bydd diwylliant a'r arferion unigryw sy'n perthyn i gefn gwlad yn cael eu colli am byth. Oni fydd yn edifar gan y Cyngor golli adnodd mor werthfawr a hyn? Ym marn yr aelodau dylai'r Cyngor ail ystyried yr hawl i bobl leol ifanc gael codi tai yn eu cynefin ac hefyd peidio cyfyngu ar y maint a ganiateir ar dai a godir.

Pwyntiau eraill sydd lawn mor bwysig yw'r rhai a ganlyn:

1) Mae Cynllun Gwarchod y Tirlun Newydd Arfordirol eto yn cyfyngu ar hawliau trigolion Pen Llŷn drwy eu rhwystro i godi tai yn eu hardal eu hunain. Dylid ail-edrych ar y Cynllun hwn hefyd yn wyneb y sylwadau sydd yn y paragraff uchod.
2) Yn y cynllun cyfeirir at ddau dŷ yn unig yn cael ei ganiatau ym mhentref Bryncroes – mae'r nifer yma'n gyfyngedig iawn am y nifer o flynyddoedd bydd y Cynllun arfaethedig mewn grym. Eto mae hyn yn cyfyngu ar hawliau'r unigolyn.
3) Mae'r Cynllun yn cyfeirio at economi ymwelwyr – os yw hwn am fod yn effeithiol dylid datblygu a gwella ffyrdd, llwybrau a llwybrau beic. Mae angen dybryd ar y Cyngor ystyried y rhain er budd y trigolion lleol yn ogystal a thwristiaid. Petai gwella'r cyfleusterau sy'n arwain i'r Penrhyn arbennig yma, efallai y gellid sefydlu diwydiant yma ac felly cwtogi ar y niferoedd y rhai sydd heb waith.
4) Yn wyneb fod y boblogaeth yn heneiddio a'r pwyslais mawr gan y Llywodraeth i ofalu amdanynt yn eu cymuned, oni ddylai'r Cynllun arfaethedig ofalu fod tai pwrpasol ar eu cyfer yn y cymunedau lle maent yn byw. Mae'n holl bwysig fod y bobl hŷn yn cael treulio gweddill eu hoes yn eu cynefin a'r amgylchfyd maent wedi arfer erioed.
5) Mae'r Cynllun yn cyfeirio fod yn rhaid i bopeth fod yn ddywieithiog, oni ddylai hyn fod 'Y Gymraeg' neu ddwyieithog. Rhaid cofio ein bod yn nghadarnle yr iaith Gymraeg ym Mhen Llŷn.
6) Cyfeirir mai 3% a ganiateir o dai newydd yng nghefn gwlad yn ystod cyfnod y Cynllun hwn. Mae'r nifer yma'n isel iawn o ystyried nifer o flynyddoedd bydd y Cynllun yn weithredol. Eto rhaid ceisio denu'r ifanc i barhau yn eu cynefin a thrwy hynny bydd sicrwydd o ddyfodol i'n hysgolion, etifeddiaeth a.y. 822

Un pwynt arall godwyd oedd fod y tudalennau ddim yn cyferbynu a'r mapiau!

Gofynwn i chwi ystyried yn ddwys y sylwadau uchod er sicrhau dyfodol i'n hetifeddiaeth a ffyniant yn nghefn gwlad.

Anfonaf y copi caled yn y post heno.

Yn gywir,

[redacted]

Clarc

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd,
Llawr 1af Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor
Ffordd Gwynedd
Bangor
Gwynedd.
LL57 1DT.

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL	CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL	*Defnydd swyddfa yn unig:* *Rhif Cynrychiolydd:* 1549 / 838 *Dyddiad derbyn:* 30/3/15 (ebost) *Dyddiad cydnabod:*

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adnau Ynys Môn a Gwynedd 2011-2026
Ffurflen Sylwadau

Diogelu Data - Y modd y bydd eich sylwadau a'r wybodaeth a roddwch i ni yn cael eu defnyddio. Bydd yr holl wybodaeth a gyflwynir yn cael ei gweld yn llawn gan staff yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd sy'n ymdrin â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd). Bydd eich enw a'ch sylwadau fel y maent wedi'u nodi yn eich ffurflen sylwadau yn cael eu cyhoeddi, ynghyd ag ymateb y Cyngor. Bydd hyn yn gymorth i ddangos fod yr ymgynghoriad wedi'i wneud yn iawn. Nodwch hefyd y gall y ffurflen hon gael ei rhoi i unrhyw Ymchwiliad Cyhoeddus ar y CDLl ar y Cyd.

Byddai'n well gennym pe baech yn cyflwyno'ch sylwadau'n uniongyrchol ar-lein. Fel arall, gellir llenwi fersiwn electronig o'r ffurflen hon ar-lein yn www.gwynedd.gov.uk/cdll neu www.ynysmon.gov.uk/cdll. Dylech lenwi ffurflenni ar wahân ar gyfer pob sylw yr hoffech ei wneud. Cewch ffurflenni sylwadau ychwanegol gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd drwy ffonio 01286 685003 neu gellir eu llawr lwytho o wefan y Cyngor yn: www.gwynedd.gov.uk/cdll neu www.ynysmon.gov.uk/cdll neu gallwch lungopïo'r ffurflen hon. Wrth wneud sylwadau, defnyddiwch dudalennau ychwanegol os oes angen, gan nodi rhif y dudalen yn glir.

RHAN 1: Manylion cyswllt

	Eich manylion/ Manylion eich cleient	**Manylion yr Asiant (os yw hynny'n berthnasol)**
Enw	Heydn Jones	
Cyfeiriad	clerc Cyngor Cymuned [redacted]	
Cod Post		
Rhif Ffôn		
Cyfeiriad e-bost		

Nodiadau Canllaw

Rhowch eich sylwadau yn Rhan 2 y ffurflen hon. Defnyddiwch dudalennau ychwanegol os oes angen. **Dylech lenwi ffurflenni ar wahân ar gyfer pob sylw** yr hoffech ei wneud.

Mae **Cwestiwn 2dd a 2e** yn gofyn am eich barn ar gadernid y Cynllun Adnau. Rhoddir manylion am y profion cadernid a gwybodaeth ychwanegol ar sut cânt eu defnyddio ar dudalen olaf y ffurflen hon.

Os hoffech i newidiadau gael eu gwneud i'r Cynllun Adnau, gofynnwn i chi fod mor benodol â phosib. Er enghraifft, os hoffech i destun newydd gael ei ychwanegu, nodwch y testun newydd ac esboniwch ymhle yr hoffech ei weld yn y Cynllun Adnau a pham. Hefyd, os hoffech ychwanegu polisi neu baragraff newydd neu eu haddasu, nodwch yn glir beth yw'r testun newydd ac esboniwch ymhle yr ydych chi'n meddwl y dylai fynd yn y Cynllun Adnau a pham.

Os hoffech gael gwared o safle neu gynnig addasiadau i safle sydd wedi'i ddynodi yn y Cynllun Adnau neu os hoffech gynnig safle newydd, gofynnwn i chi atodi cynllun graddfa 1:1250 neu 1:2500 sy'n nodi'n glir ffiniau'r safle. Os ydych yn cynnig safle newydd (un nad yw wedi'i gynnwys yn y Cynllun Adnau) rhaid i chi gynnwys asesiad safle manwl gyda'r ffurflen sylwadau yn unol â methodoleg asesu Safle Arfaethedig y Cyngor a'r fframwaith Arfarnu Cynaliadwyedd. Cewch hyd i'r fethodoleg asesu Safle Arfaethedig a'r fframwaith Arfarnu Cynaliadwyedd ar wefan y Cyngor yn: **www.gwynedd.gov.uk/cdll neu www.ynysmon.gov.uk/cdll**.

Cewch wybodaeth bellach ar y mater hwn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar **01286 685003** neu ar wefan y Cyngor yn: **www.gwynedd.gov.uk/cdll neu www.ynysmon.gov.uk/cdll** yn y llyfryn 'Canllawiau Safleoedd Amgen'.

Os yw newidiadau arfaethedig i gynllun datblygu yn cael effeithiau sylweddol ar gynaliadwyedd, bydd gofyn i chi ddarparu'r wybodaeth Arfarnu Cynaliadwyedd berthnasol. Rhaid i'r wybodaeth hon fod yn gyson ag ystod a lefel manylder yr Arfarniad Cynaliadwyedd a gynhelir gan y Cynghorau. Dylai hefyd gyfeirio at yr un wybodaeth waelodlin wrth adnabod effeithiau sylweddol tebygol y polisi diwygiedig neu'r safle newydd.

Dylech gynnwys eich holl sylwadau ar y Cynllun Adnau gan nodi eich achos llawn ar y ffurflen swyddogol, gan ddefnyddio dogfennau ychwanegol os oes angen. Os ydych am weld mwy nag un newid ac yn ystyried nad yw'r Cynllun Adnau yn bodloni mwy nag un prawf cadernid, **dylech lenwi ffurflenni ar wahân ar gyfer pob sylw.** Yn yr un modd, os ydych am wneud sylwadau i gefnogi'r Cynllun Adnau neu elfennau unigol o'r Cynllun Adnau byddai'n ddefnyddiol pe baech yn gwneud y sylwadau hyn ar wahân. Nodwch os ydych yn cyflwyno deunydd arall i gefnogi'ch sylwadau.

Yr unig adeg y bydd gennych gyfle i gyflwyno gwybodaeth bellach i'r Ymchwiliad yw os yw'r Arolygwr yn eich gwahodd i ymateb i faterion y mae ef neu hi wedi'u codi. Nodwch na fydd gan yr Arolygwr sylwadau yr ydych wedi'u gwneud mewn ymateb i ymgynghoriadau blaenorol. Os nad ydych yn ystyried bod y Cynllun Adnau yn gadarn ac y dylid ei newid, esboniwch yn glir pam ydych chi'n meddwl bod angen y newidiadau. Os ydych yn meddwl bod angen gwneud newidiadau er mwyn i'r Cynllun Adnau fodloni un neu fwy o'r profion cadernid, dywedwch wrthym pa un / pa rai.

Os yw grŵp yn rhannu barn gyffredin ynghylch sut mae'n dymuno i'r Cynllun Adnau gael ei newid, bydd y Cynghorau'n derbyn deiseb wedi'i llofnodi. Wrth gyflwyno ffurflen sylwadau ar ran grŵp, dylai'r ffurflen sylwadau gynnwys manylion cyswllt unigolyn arweiniol yn Adran 1 a dylid nodi'r sylwadau'n glir ar y ffurflen sylwadau. Dylai'r ddeiseb sydd wedi'i llofnodi nodi'n glir faint o bobl sy'n cael eu cynrychioli a sut mae'r sylwadau wedi'u hawdurdodi. Nid yw llofnodi deiseb yn atal neb rhag cyflwyno ffurflenni unigol.

RHAN 2: Eich Sylwadau a Newidiadau a Awgrymir. *(Defnyddiwch un adran Rhan 2 ar gyfer pob sylw yr hoffech ei wneud)*

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	
Polisi rhif *(nodwch)*	
Paragraff rhif *(nodwch)*	
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	Map Inset 39 Y Ffor
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau *(nodwch)*	

2b. A ydych yn gwrthwynebu neu gefnogi?			
Gwrthwynebu	☑	Cefnogi	☐

2c. Rhowch fanylion eich sylwadau ar y Cynllun Adnau.

Mae'r cynllun yn rhoi ffigwr dangosol fod angen aeiladu 40 o dai ym mhentref Y Ffor rhwng 2011-2026. Mae caniatad cynllunio wedi ei roi i adeiladu 9 ty yn barod yn y pentref sydd yn lleihau'r angen i 31 o dai.

Mae cais cynllunio amlinellol wedi ei gyflwyno yn ddiweddar o dan rhif cyfeirnod C14/0999/40/LL sef codi 40 o dai ar dir ger Ysgol Hafod Lon, Y Ffor. Roedd y darn yma o dir yn y Cynllun Datblygu blaenorol ac mae aelodau Cyngor Cymuned Llannor yn bryderus nad yw'n cael ei gynnwys yn y cynllun newydd. Hyd yma nid yw Cyngor Gwynedd wedi gwneud penderfyniad ar y cais. Mae Cyngor Cymuned Llannor yn gefnogol i'r cais ac wedi anfon y sylwadau canlynol at yr Adran Gynllunio. "Hoffai'r aelodau gefnogi'r cais gan ei fod yn gwneud i ffwrdd a mynedfa beryglus i'r ysgol. Mae hefyd ddarpariaeth yn y cynllun ar gyfer gollwng plant i ffwrdd yn yr ysgol mewn man diogel. Hoffai'r aelodai i'r tai fforddiadwy fod yn dai sydd ar gael ar y farchnad agored ac ar gael i bobl lleol. Yn olaf, hoffai'r aelodau weld y datblygiad yn cael ei adaeiladu mewn cyfnodau "phased".

Mae lleoliad T68 sef safle presennol Ysgol Hafod Lon wedi ei ychwanegu i'r cynllun adnau. Nid yw'r aelodau yn gefnogol i hynny. Mewn cyfarfod cyhoeddus a drefnwyd sawl blwyddyn y nol gan Gyngor Gwynedd, cytunwyd y byddai modd ystyried safle Ysgol Hafod Lon fel darpariaeth parcio ar gyfer pentref Y Ffor.

Defnyddiwch dudalennau ychwanegol os bydd angen.
Nodwch faint o dudalennau ychwanegol rydych wedi'u defnyddio..........

2ch. Os yw eich sylw yn 2c yn fwy na 100 o eiriau, darparwch grynodeb os gwelwch yn dda (dim mwy na 100 o eiriau.

2d Rhowch fanylion y newidiadau yr hoffech eu gweld i'r Cynllun Adnau

1. Hoffai'r aelodau weld lleoliad cais cynllunio C14/0999/40/LL gael ei gynnwys yn y cynllun adnau newydd.
2. Nid yw'r aelodau yn cefnogol i ychwanegu at y ffigwr o 40 o dai ar gyfer pentref Y Ffor.
3. Hoffai'r aelodau weld safle rhif T68 yn cael ei dynnu o'r cynllun yn gyfangwbl.
4. Safle rhif C10 (tir ger modurdy O H Griffiths) cyfyngu'r defnydd ar gyfer diwydiant ysgafn yn unig.
5. Os yw cais C14/0999/40/LL yn llwyddiannus, nid oes angen cynnwys safle T67 yn y cynllun adnau.

2dd. Ydi'r Cynllun yn gadarn?

Ydi	☐	Nac ydi	☑

2e. Os ydych chi'n meddwl nad yw'r Cynllun Adnau yn gadarn, pa brawf cadernid ydych chi'n meddwl y mae'n ei fethu? (Ticiwch isod os gwelwch yn dda) *Rhoddir mwy o fanylion am y profion cadernid ar gefn y ffurflen hon*

Gweithdrefnol				*Cysondeb*								*Cydlyniad ac Effeithiolrwydd*							
P1	☐	*P2*	☐	*C1*	☐	*C2*	☐	*C3*	☐	*C4*	☑	*CE 1*	☐	*CE 2*	☐	*CE 3*	☐	*CE 4*	☐

Rhan 3: Beth sy'n digwydd nesaf?
Ar y cam hwn o broses y CDLl ar y Cyd, dim ond sylwadau ar bapur y gallwch eu gwneud (a elwir yn 'sylwadau ysgrifenedig'). Fodd bynnag, gall yr Arolygwr alw ar y rheini sydd am newid y Cynllun i ymddangos a siarad â'r Arolygwr mewn 'sesiwn gwrandawiad' yn ystod yr Ymchwiliad Cyhoeddus. Dylech gofio y bydd yr Arolygwr yn rhoi'r un pwys i'ch sylwadau ysgrifenedig ag i'r rheini a wnewch ar lafar yn y sesiwn gwrandawiad.

3a. A ydych am i'ch sylwadau gael eu hystyried fel 'sylwadau ysgrifenedig' neu a hoffech siarad mewn sesiwn gwrandawiad yn yr Ymchwiliad Cyhoeddus? *(Ticiwch un o'r isod)*	
Nid wyf am siarad mewn sesiwn gwrandawiad ac rwy'n fodlon i'm sylwadau ysgrifenedig gael eu hystyried gan yr Arolygwr.	☐
Hoffwn siarad mewn sesiwn gwrandawiad.	☑

3b. Os hoffech siarad, cadarnhewch pam rydych yn ystyried ei bod hi'n angenrheidiol i chi siarad yn y Gwrandawiad.
Pe byddai y nifer o dai yn cael ei godi i 40+ byddai swyddogion y Cyngor Cymuned yn fodlon siarad ar eu rhan.

3c. A fyddech yn hoffi cael gwybod am y canlynol (Ticiwch y blychau perthnasol)	
Cyflwyno'r dogfennau a'r dystiolaeth i'r archwiliad	☐
Cyhoeddi adroddiad yr Arolygydd	☐
Mabwysiadu'r Cynllun	☐
Os ydych wedi darparu dogfennau ychwanegol i gefnogi'ch sylwadau, rhestrwch hwy isod:	

Llofnod: [redacted]	**Dyddiedig:** 30 | 3 | 15

DIOLCH AM EICH SYLWADAU AR Y CYNLLUN ADNAU

Cofiwch gynnwys unrhyw ddogfennau perthnasol (e.e. Arfarniad Cynaliadwyedd) gyda'r ffurflen hon.

Dylech ddychwelyd ffurflenni sylwadau wedi'u llenwi i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd:

AR-LEIN – drwy lenwi'r ffurflen electronig yn www.gwynedd.gov.uk/cdll neu www.ynysmon.gov.uk/cdll
DRWY E-BOST - polisicynllunio@gwynedd.gov.uk
DRWY'R POST - ei hanfon i: Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, Llawr Cyntaf, Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor, Ffordd Gwynedd, Bangor, Gwynedd LL57 1DT

DYLECH DDYCHWELYD Y FFURFLENNI SYLWADAU DDIM HWYRACH NA 5.00yh ar 31 Mawrth 2015
NI FYDD SYLWADAU A DDERBYNNIR WEDI'R AMSER A'R DYDDIAD YMA YN CAEL EU HYSTYRIED

Profion Cadernid

Prawf	**Profion Gweithdrefnol**
P1	Nid yw wedi'i baratoi yn unol â'r Cytundeb Cyflawni yn cynnwys y Cynllun Cyswllt Cymunedol.
P2	Nid yw'r cynllun a'i bolisïau wedi bod drwy Arfarniad Cynaliadwyedd yn cynnwys Asesiad Amgylcheddol Strategol.
	Profion Cysondeb
C1	Mae'n gynllun defnydd tir nad yw'n rhoi ystyriaeth i gynlluniau, polisïau a strategaethau perthnasol eraill sy'n ymwneud â'r ardal neu ardaloedd cyfagos.
C2	Nid yw'n rhoi ystyriaeth i bolisi cenedlaethol.
C3	Nid yw'n rhoi ystyriaeth i Gynllun Gofodol Cymru.
C4	Nid yw'n rhoi ystyriaeth i'r strategaeth gymunedol berthnasol.
	Profion Cydlyniad ac Effeithiolrwydd
CE1	Nid yw'r cynllun yn gosod strategaeth gydlynol ble mae ei bolisïau a'i ddynodiadau yn llifo'n rhesymegol ohono a/neu pan fo materion trawsffiniol yn berthnasol, nid yw'n gydnaws â'r cynlluniau datblygu a ddarparwyd gan awdurdodau cyfagos.
CE2	Nid yw'r strategaethau, y polisïau na'r dynodiadau'n realistig nac yn briodol o ystyried y dewisiadau amgen a/neu nid ydynt wedi'u seilio ar sail tystiolaeth gredadwy.
CE3	Nid oes mecanwaith clir ar gyfer gweithredu a monitro.
CE4	Nid yw'n rhesymol hyblyg i alluogi iddo ymdrin ag amgylchiadau sy'n newid.

Noda Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 mai pwrpas ymchwiliad i Gynllun Datblygu Lleol (y Cynllun) yw ystyried a yw'n "gadarn". Golyga hyn y dylai unrhyw un sydd am roi sylwadau ar y Cynllun Adnau neu wrthwynebu iddo geisio dweud pam nad yw'n gadarn a beth sydd ei angen er mwyn ei wneud yn gadarn. Yn y cyd-destun hwn, gellir ystyried cadarn i olygu ei ystyr gwreiddiol o *"dangos barn dda"* a *"y gellir ymddiried ynddo"*. Er mwyn asesu'r Cynllun Adnau, rydym yn defnyddio'r 10 prawf uchod. Bydd y Cynllun Adnau yn cael ei archwilio gan Arolygwr annibynnol a benodir gan Lywodraeth Cymru a thasg yr Arolygwr fydd ystyried a yw'r Cynllun yn gadarn.

Os ydych yn cynnig newid i'r Cynllun Adnau, fe ddylech nodi'n glir pa brawf/brofion cadernid y credwch y mae'r Cynllun Adnau yn ei fethu/eu methu. Mae'r profion mewn tri grŵp – 'Gweithdrefnol' (dau brawf); 'Cysondeb' (pedwar prawf)' a 'Cydlyniad ac Effeithiolrwydd' (pedwar prawf). Os hoffech wneud sylwadau ar y ffordd y mae'r Cynghorau wedi paratoi'r Cynllun Adnau, mae'n debygol y byddai'ch sylwadau neu'ch gwrthwynebiadau yn disgyn o dan un o'r profion gweithdrefnol. Os hoffech wneud sylwadau neu wrthwynebu i gynnwys y Cynllun Adnau, gallai fod yn gymorth i chi edrych ar y profion 'cysondeb' a 'cydlyniad ac effeithiolrwydd'.

Rhestr Wirio Sylwadau Cynllun Adnau

Cyfeirnod Person: 1550

Cyfeirnod y Sylw: 729

Dyddiad Derbyn: 31/3/15

---

1) Mewnbynnu

A yw'r sylw ac atodiadau (sy'n cynnwys copi o'r ffurflen wreiddiol) wedi'i fewnbynnu i'r system JDi? (Y) / N

Dyddiad: 27/4/15 Swyddog: Rhodri Owen

Oes angen grynhoad? Y / (N)

Ydy'r crynhoad yn gywir? (Y) / N (angen siecio fod y newid maent ei angen yn y crynhoad)

Dyddiad llythyr crynhoad sylwadau wedi'i yrru:...................

Dyddiad dderbyn ateb ....

Dyddiad addasu'r crynhoad mewn ymateb i sylwadau'r gwrthwynebydd ....

---

2) Cyfieithu

Dyddiad gyrru i'r Uned Cyfieithu: 21/4/15

Dyddiad dderbyn y cyfieithiad: 27/4/15

A yw'r cyfieithiad wedi'i mewnbynnu i'r system JDi? (Y) / N Dyddiad: 27/4/15
....

---

3) Cadarnhau'r Sylw

A yw'r sylw wedi ei gadarnhau ar y System JDi? Y / N Dyddiad: ....

Nodyn: Sylw yn Gymraeg. Dim angen crynhoi
Angen cyfieithu a'i fewnbynnu.
* Angen checio'r dyddiad cyflwyno a'r daflen olaf.
* ~~Cynrodeb~~ Sganio yn Gymraeg.

CC LLANYSTUMDWY
(ebost)

RHAN 2: Eich Sylwadau a Newidiadau a Awgrymir. *(Defnyddiwch un adran Rhan 2 ar gyfer pob sylw yr hoffech ei wneud)*

REP NO: ID:

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	NEED TO SCAN
Polisi rhif *(nodwch)*	PS 15
Paragraff rhif *(nodwch)*	(ix)
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau *(nodwch)*	

2b. A ydych yn gwrthwynebu neu gefnogi?			
Gwrthwynebu	☑	Cefnogi	☐

2c. Rhowch fanylion eich sylwadau ar y Cynllun Adnau.

Dywed pwynt (ix) 'Dim ond datblygiadau sy'n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a NCT6 fydd yn cael eu caniatáu yng Nghefn Gwlad Agored.'

Rydym yn anghytuno â hyn gan y teimlwn ei fod yn cau'r drws ar unrhyw ddatblygiad yng nghefn gwlad, rhywbeth sy'n hollol groes i natur yr ardal hon

Defnyddiwch dudalennau ychwanegol os bydd angen.
Nodwch faint o dudalennau ychwanegol rydych wedi'u defnyddio..........

2ch. Os yw eich sylw yn 2c yn fwy na 100 o eiriau, darparwch grynodeb os gwelwch yn dda (dim mwy na 100 o eiriau.

2d Rhowch fanylion y newidiadau yr hoffech eu gweld i'r Cynllun Adnau

Nid yw'r Cynllun yn rhoi digon o sylw i natur gynhenid datblygiadau cefn gwlad, fel yr ardal hon.

2dd. Ydi'r Cynllun yn gadarn?

Ydi	☐	Nac ydi	☑

2e. Os ydych chi'n meddwl nad yw'r Cynllun Adnau yn gadarn, pa brawf cadernid ydych chi'n meddwl y mae'n ei fethu? (Ticiwch isod os gwelwch yn dda) *Rhoddir mwy o fanylion am y profion cadernid ar gefn y ffurflen hon*

Gweithdrefnol				*Cysondeb*								*Cydlyniad ac Effeithiolrwydd*							
P1	☐	***P2***	☐	***C1***	☐	***C2***	☐	***C3***	☐	***C4***	☑	***CE 1***	☐	***CE 2***	☐	***CE 3***	☐	***CE 4***	☐

Rhestr Wirio Sylwadau Cynllun Adnau

6.8

Cyfeirnod Person: 1561

Cyfeirnod y Sylw: 1029

Dyddiad Derbyn: 31/3/15

1) Mewnbynnu

A yw'r sylw ac atodiadau (sy'n cynnwys copi o'r ffurflen wreiddiol) wedi'i fewnbynnu i'r system JDi? (Y) / N

Dyddiad: 7. 5. 15 Swyddog: [signature]

Oes angen grynhoad? Y / (N)

Ydy'r crynhoad yn gywir? (Y) / N (angen siecio fod y newid maent ei angen yn y crynhoad)

Dyddiad llythyr crynhoad sylwadau wedi'i yrru:...................

Dyddiad dderbyn ateb ....

Dyddiad addasu'r crynhoad mewn ymateb i sylwadau'r gwrthwynebydd ....

2) Cyfieithu

Dyddiad gyrru i'r Uned Cyfieithu: ....

Dyddiad dderbyn y cyfieithiad: ....

A yw'r cyfieithiad wedi'i mewnbynnu i'r system JDi? (Y) / N Dyddiad: ....10/5/15....

3) Cadarnhau'r Sylw

A yw'r sylw wedi ei gadarnhau ar y System JDi? Y / N Dyddiad: ....

Nodyn:

1561

Annex to WG letter (31 March 2015) in response to the Gwynedd and Mon Joint deposit LDP

A. Objection under soundness tests C2, CE2: Fundamental issues that we consider present a significant degree of risk for the authority if not addressed prior to submission stage, and may have implications for the plan's strategy:

No Issues

B. Objections under soundness tests C2, CE1, and CE2: Matters where it appears that the deposit plan has not satisfactorily translated national policy down to the local level and there may be tensions within the plan, namely:

<u>Creating Sustainable communities:</u>

1. <u>Gypsies and Travellers</u>

The evidence doesn't quantify the need for either permanent or transit sites and when, within the plan period they are needed (7.4.90 – 11 residential pitches to replace the existing one near Pentraeth, 10 residential pitches in Gwynedd, 28 transit pitches required across North Wales). The plan has allocated 5 pitches, and clarification is required on how and when the additional 16 will be delivered (permanent pitches) and what the authorities' need are in relation to the 28 transit pitches, and when these are required. The Welsh Government considers that the plan has not made sufficient provision to meet the level of identified need. Para 17 of Welsh Government Circular 30/2007 'Planning for Gypsies & Travellers' states that "where there is an assessment of unmet need for Gypsy and Traveller accommodation in the area, local planning authorities should allocate sufficient sites in LDPs to ensure that the identified pitch requirements for residential and transit use can be met. Section 103 of Housing (Wales) Act 2014, when commenced (anticipated March 2016), will make the provision to meet the need a statutory duty.

The authorities have acknowledged that not every group of Gypsies and Travellers can be accommodated on the same site, and the authorities need to clarify whether this has been taken into consideration when making provisions for Gypsies and Travellers (under the broader definition included in the Housing (Wales) Act).

(For technical points relating to Gypsies and Travellers please see category D.)

2. <u>Housing provision</u>

Clusters

Further justification is required to explain the number of villages included within this policy. Some of these clusters have scored very low in the sustainability matrix included in topic paper 5 (Developing the Settlement Hierarchy). The lower scores suggest that these are less sustainable, isolated developments, and not well connected to services

1029

and facilities, hence the need to explain why these have been identified. The Welsh Government objects to the identification of so many 'clusters' which lack justification.

Policy PS15 – Settlement strategy

The strategy of the plan is not questioned; however the growth limitation created by policy wording for the main centres has not been justified. It would seem logical to create growth limitations for the lower tiers rather than for the most sustainable areas.

Issues not in accordance with Planning Policy Wales

The authorities have set out evidence in 'Topic Paper 17: Local Market Housing' which demonstrates the issues facing local communities. Paragraph 9.2.4 of Planning Policy Wales (PPW) makes it clear that market housing to meet specific local housing needs would normally have no occupancy condition. Such a departure from national policies need to be justified with robust evidence. Therefore, the evidence should go further and detail why the affordable housing policies, and the provision of intermediate affordable housing, could not assist in meeting the identified need.

Furthermore, paragraph 7.4.39 states that local market housing, allowed under Policy TAI5, will be restricted to those who are eligible by S106 legal agreements. Therefore, it does not comply with PPW, i.e. that the obligation is "necessary to make the development acceptable in planning terms" (PPW 3.7.6).

Development on exception sites - Policy TAI10 states that in exceptional circumstances open market housing may be included to make a proposal viable. However, sites that include a mix of market and affordable housing cannot be classed as 'exception sites' under national policy – TAN 2 explicitly states that such sites are not appropriate for market housing (para. 10.14).

Affordable housing

Supporting evidence
Planning Policy Wales (PPW, paragraph 9.1.4) states the importance of local authorities understanding their whole housing system so they can develop evidence-based market and affordable housing policies. A key component of this evidence base will be a Local Housing Market Assessment (LHMA). Paragraph 9.2.16 (PPW) also states that LDPs should include an authority-wide delivery target for affordable housing, based on an LHMA. The LDP should express the total affordable housing need (including any backlog) over the whole plan period in the reasoned justification to the affordable housing policy.

Deliverability of affordable housing
The plan and supporting documents have identified the need for affordable housing over the first 5 years of the plan (including backlog), and the delivery of the affordable housing is obviously a priority for both authorities. The authorities need to explain the relationship between the target within the LHMA and the level of affordable/ market housing proposed in the plan. It is necessary for the authorities to demonstrate that they are maximising provision through the LDP given the high level of need.

Further clarification is required to explain what delivery rates are expected from current commitments and how allocations will contribute to the affordable housing need target. It remains unclear how 1,400 affordable housing will be delivered and whether the

Atodiad i lythyr ymateb Llywodraeth Cymru (31 Mawrth 2015) i Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn wedi'i adneuo

A. Gwrthwynebiadau o dan y profion cadernid C2, CE2: Materion sylfaenol sydd, yn ein tyb ni, yn cynrychioli risg sylweddol i'r awdurdod os na roddir sylw iddynt cyn y cam cyflwyno, ac y gallent amharu ar strategaeth y cynllun:

Dim materion yn codi

B. Gwrthwynebiadau o dan y profion cadernid C2, CE1, CE2: Materion lle nad yw'n ymddangos bod y cynllun a adneuwyd wedi trosi'r polisi cenedlaethol yn foddhaol i'r lefel leol, ac bod tensiynau posibl o fewn y cynllun, sef;

<u>Creu cymunedau cynaliadwy:</u>

1. <u>Sipsiwn a Theithwyr</u>

Nid yw'r dystiolaeth yn mesur faint yw'r angen am naill ai safleoedd parhaol neu dros dro na phryd o fewn cyfnod y cynllun y bydd eu hangen (7.4.90 – 11 o leiniau preswyl i gymryd lle'r un presennol ger Pentraeth, 10 llain preswyl yng Ngwynedd, 28 llain dros dro sydd eu hangen ledled y Gogledd). Mae'r cynllun wedi neilltuo 5 llain, ac mae angen eglurhad sut a phryd y caiff yr 16 llain ychwanegol (lleiniau parhaol) eu darparu a beth yw anghenion yr awdurdodau o safbwynt y 28 o leiniau dros dro, a phryd y bydd eu hangen arnynt. Mae Llywodraeth Cymru'n credu nad yw'r cynllun yn neilltuo digon i ddiwallu lefel yr angen a nodwyd. Dywed Para 17 Cylchlythyr 30/2007 Llywodraeth Cymru 'Cynllunio ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr', "Mewn achosion lle ceir asesiad o angen sydd heb ei ddiwallu am lety Sipsiwn a Theithwyr yn yr ardal, dylai awdurdodau cynllunio lleol glustnodi digon o safleoedd mewn CDLlau i sicrhau bod modd diwallu'r gofynion llain dynodedig at ddefnydd preswyl a dros dro." Bydd darpariaeth yn Adran 103 Deddf Tai (Cymru) 2014, pan y cychwynnir (rhagwelir mis Mawrth 2016) i wneud diwallu'r angen yn ddyletswydd statudol.

Mae'r awdurdodau wedi cydnabod na fydd modd lletya pob grŵp o Sipsiwn a Theithwyr gyda'i gilydd ar yr un safle a bydd angen i awdurdodau esbonio a ydynt wedi cymryd hyn i ystyriaeth wrth ddarparu ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr (o dan y diffiniad ehangach a gynhwysir yn Neddf Tai (Cymru).

(Am bwyntiau technegol sy'n ymwneud â Sipsiwn a Theithwyr, gweler categori D).

2. <u>Y ddarpariaeth dai</u>

Clystyrau

Mae angen mwy o gyfiawnhad i esbonio nifer y pentrefi rydych wedi'u cynnwys yn y polisi hwn. Mae rhai o'r clystyrau hyn wedi cael sgôr isel iawn yn y matrics cynaliadwyedd a welwch ym mhapur testun 5 (Datblygu'r Strategaeth Aneddleoedd). Mae'r sgoriau is yn awgrymu eu bod yn ddatblygiadau diarffordd llai cynaliadwy, heb gysylltiad da â gwasanaethau a chyfleusterau - ac felly angen egluro pam eu bod wedi'u

henwi. Mae Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu bod cymaint o 'glystyrau' wedi'u henwi heb ddigon o gyfiawnhad.

Polisi PS15 – Strategaeth aneddleoedd
Nid ydym yn cwestiynu strategaeth y cynllun; fodd bynnag, nid ydych wedi cyfiawnhau'r cyfyngiad twf a grëir gan eiriad y polisi ar gyfer y prif ganolfannau. Byddai'n fwy rhesymegol creu cyfyngiadau twf ar gyfer yr haenau is yn hytrach nag ar gyfer yr ardaloedd mwyaf cynaliadwy.

Materion nad ydynt yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru

Mae'r awdurdodau wedi gosod tystiolaeth ym 'Mhapur Testun 17: Tai Marchnad Angen Lleol' sy'n dangos y materion sy'n wynebu cymunedau lleol. Mae Paragraff 9.2.4 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn gwneud yn glir na fyddai amod meddiannaeth fel arfer ar gyfer tai marchnad ar gyfer anghenion lleol penodol. Byddai'n rhaid wrth dystiolaeth gref i gyfiawnhau gwyro o'r polisi cenedlaethol yn hyn o beth. Felly, dylai'r dystiolaeth fynd ymhellach ac esbonio'n fanwl pam na allai'r polisïau tai fforddiadwy a darparu tai fforddiadwy canolraddol, helpu i ddiwallu'r angen a nodwyd

At hynny, dywed paragraff 7.4.39 y cyfyngir tai'r farchnad leol a ganiateir o dan Bolisi TA15 i'r rheini sy'n gymwys trwy gytundebau Adran 106 lleol. Nid yw felly yn cydymffurfio â PCC h.y. bod yr ymrwymiad yn angenrheidiol i "wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio" (PCC 3.7.6).

Yn ôl Polisi TAI10, Datblygu ar safleoedd eithrio, o dan amgylchiadau eithriadol gellid cynnwys tai marchnad i wneud cynnig yn hyfyw. Er hynny, ni ellir dosbarthu safleoedd sy'n gymysgedd o dai fforddiadwy a thai marchnad yn 'safleoedd eithrio' o dan bolisi cenedlaethol – dywed TAN 2 yn benodol nad yw safleoedd o'r fath yn briodol ar gyfer tai marchnad (para. 10.14).

Tai fforddiadwy

Tystiolaeth ategol
Dywed Polisi Cynllunio Cymru (PCC, paragraff 9.1.4) ei bod yn bwysig bod awdurdodau lleol yn deall eu system dai yn ei chyfanrwydd er mwyn iddynt allu datblygu polisïau tai marchnad a fforddiadwy sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Elfen allweddol o'r dystiolaeth hon fydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA). Dywed paragraff 9.2.16 (PCC) hefyd y dylai'r CDLl gynnwys targed cyflawni tai fforddiadwy ar gyfer yr awdurdod lleol, yn seiliedig ar yr LHMA. Dylai'r CDLl fynegi cyfanswm yr angen am dai fforddiadwy (gan gynnwys unrhyw ôlgroniad) dros gyfnod cyfan y cynllun, yng nghyfiawnhad rhesymegol y polisi tai fforddiadwy.

Darparu tai fforddiadwy
Mae'r cynllun a'r dogfennau ategol wedi nodi faint yr angen am dai fforddiadwy dros 5 mlynedd cyntaf y cynllun (gan gynnwys yr ôlgroniad) ac mae darparu tai fforddiadwy wrth reswm yn flaenoriaeth i'r ddau awdurdod. Bydd angen i'r awdurdodau esbonio'r berthynas rhwng y targed o fewn yr LHMA a lefel y tai fforddiadwy/marchnad a gynigir yn y cynllun. Bydd gofyn i'r awdurdodau ddangos eu bod yn darparu cymaint ag y gallent trwy'r CDLl gan fod yr angen mor fawr.

Mae angen mwy o eglurhad i esbonio'r cyfraddau darparu a ddisgwylir trwy'r ymrwymiadau cyfredol a sut y bydd y dyraniadau'n cyfrannu at gyflawni'r targed am dai fforddiadwy. Pery'n aneglur sut y disgwylir darparu 1,400 o dai fforddiadwy a ph'un a

1561

henwi. Mae Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu bod cymaint o 'glystyrau' wedi'u henwi heb ddigon o gyfiawnhad.

Polisi PS15 – Strategaeth aneddleoedd
Nid ydym yn cwestiynu strategaeth y cynllun; fodd bynnag, nid ydych wedi cyfiawnhau'r
1030 cyfyngiad twf a grëir gan eiriad y polisi ar gyfer y prif ganolfannau. Byddai'n fwy rhesymegol creu cyfyngiadau twf ar gyfer yr haenau is yn hytrach nag ar gyfer yr ardaloedd mwyaf cynaliadwy.

Materion nad ydynt yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru

Mae'r awdurdodau wedi gosod tystiolaeth ym 'Mhapur Testun 17: Tai Marchnad Angen Lleol' sy'n dangos y materion sy'n wynebu cymunedau lleol. Mae Paragraff 9.2.4 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn gwneud yn glir na fyddai amod meddiannaeth fel arfer ar gyfer tai marchnad ar gyfer anghenion lleol penodol. Byddai'n rhaid wrth dystiolaeth gref i gyfiawnhau gwyro o'r polisi cenedlaethol yn hyn o beth. Felly, dylai'r dystiolaeth fynd ymhellach ac esbonio'n fanwl pam na allai'r polisïau tai fforddiadwy a darparu tai fforddiadwy canolraddol, helpu i ddiwallu'r angen a nodwyd

At hynny, dywed paragraff 7.4.39 y cyfyngir tai'r farchnad leol a ganiateir o dan Bolisi TA15 i'r rheini sy'n gymwys trwy gytundebau Adran 106 lleol. Nid yw felly yn cydymffurfio â PCC h.y. bod yr ymrwymiad yn angenrheidiol i "wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio" (PCC 3.7.6).

Yn ôl Polisi TAI10, Datblygu ar safleoedd eithrio, o dan amgylchiadau eithriadol gellid cynnwys tai marchnad i wneud cynnig yn hyfyw. Er hynny, ni ellir dosbarthu safleoedd sy'n gymysgedd o dai fforddiadwy a thai marchnad yn 'safleoedd eithrio' o dan bolisi cenedlaethol – dywed TAN 2 yn benodol nad yw safleoedd o'r fath yn briodol ar gyfer tai marchnad (para. 10.14).

Tai fforddiadwy

Tystiolaeth ategol
Dywed Polisi Cynllunio Cymru (PCC, paragraff 9.1.4) ei bod yn bwysig bod awdurdodau lleol yn deall eu system dai yn ei chyfanrwydd er mwyn iddynt allu datblygu polisïau tai marchnad a fforddiadwy sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Elfen allweddol o'r dystiolaeth hon fydd yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA). Dywed paragraff 9.2.16 (PCC) hefyd y dylai'r CDLl gynnwys targed cyflawni tai fforddiadwy ar gyfer yr awdurdod lleol, yn seiliedig ar yr LHMA. Dylai'r CDLl fynegi cyfanswm yr angen am dai fforddiadwy (gan gynnwys unrhyw ôlgroniad) dros gyfnod cyfan y cynllun, yng nghyfiawnhad rhesymegol y polisi tai fforddiadwy.

Darparu tai fforddiadwy
Mae'r cynllun a'r dogfennau ategol wedi nodi faint yr angen am dai fforddiadwy dros 5 mlynedd cyntaf y cynllun (gan gynnwys yr ôlgroniad) ac mae darparu tai fforddiadwy wrth reswm yn flaenoriaeth i'r ddau awdurdod. Bydd angen i'r awdurdodau esbonio'r berthynas rhwng y targed o fewn yr LHMA a lefel y tai fforddiadwy/marchnad a gynigir yn y cynllun. Bydd gofyn i'r awdurdodau ddangos eu bod yn darparu cymaint ag y gallent trwy'r CDLl gan fod yr angen mor fawr.

Mae angen mwy o eglurhad i esbonio'r cyfraddau darparu a ddisgwylir trwy'r ymrwymiadau cyfredol a sut y bydd y dyraniadau'n cyfrannu at gyflawni'r targed am dai fforddiadwy. Pery'n aneglur sut y disgwylir darparu 1,400 o dai fforddiadwy a ph'un a

1561

and facilities, hence the need to explain why these have been identified. The Welsh Government objects to the identification of so many 'clusters' which lack justification.

Policy PS15 – Settlement strategy

The strategy of the plan is not questioned; however the growth limitation created by 1030 policy wording for the main centres has not been justified. It would seem logical to create growth limitations for the lower tiers rather than for the most sustainable areas.

Issues not in accordance with Planning Policy Wales

The authorities have set out evidence in 'Topic Paper 17: Local Market Housing' which demonstrates the issues facing local communities. Paragraph 9.2.4 of Planning Policy Wales (PPW) makes it clear that market housing to meet specific local housing needs would normally have no occupancy condition. Such a departure from national policies need to be justified with robust evidence. Therefore, the evidence should go further and detail why the affordable housing policies, and the provision of intermediate affordable housing, could not assist in meeting the identified need.

Furthermore, paragraph 7.4.39 states that local market housing, allowed under Policy TAI5, will be restricted to those who are eligible by S106 legal agreements. Therefore, it does not comply with PPW, i.e. that the obligation is "necessary to make the development acceptable in planning terms" (PPW 3.7.6).

Development on exception sites - Policy TAI10 states that in exceptional circumstances open market housing may be included to make a proposal viable. However, sites that include a mix of market and affordable housing cannot be classed as 'exception sites' under national policy – TAN 2 explicitly states that such sites are not appropriate for market housing (para. 10.14).

Affordable housing

Supporting evidence
Planning Policy Wales (PPW, paragraph 9.1.4) states the importance of local authorities understanding their whole housing system so they can develop evidence-based market and affordable housing policies. A key component of this evidence base will be a Local Housing Market Assessment (LHMA). Paragraph 9.2.16 (PPW) also states that LDPs should include an authority-wide delivery target for affordable housing, based on an LHMA. The LDP should express the total affordable housing need (including any backlog) over the whole plan period in the reasoned justification to the affordable housing policy.

Deliverability of affordable housing
The plan and supporting documents have identified the need for affordable housing over the first 5 years of the plan (including backlog), and the delivery of the affordable housing is obviously a priority for both authorities. The authorities need to explain the relationship between the target within the LHMA and the level of affordable/ market housing proposed in the plan. It is necessary for the authorities to demonstrate that they are maximising provision through the LDP given the high level of need.

Further clarification is required to explain what delivery rates are expected from current commitments and how allocations will contribute to the affordable housing need target. It remains unclear how 1,400 affordable housing will be delivered and whether the