

	 CYNGOR SIR YNYS MńN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL	For office use only: Representor No. 1188, 1189, 1190, 1191 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, Date received: 21/3/15 1202 Date acknowledged:
---	--	--

**Anglesey and Gwynedd Deposit Joint Local Development Plan 2011-2026
Representation Form**

Data Protection

How your representation and the information that you give us will be used. All information submitted will be seen in full by the Joint Planning Policy Unit staff dealing with the Joint Local Development Plan (Joint LDP). Your name and comments as set out in your representation form will be published together with the Councils' response. This helps to show that the consultation was carried out properly. Please note that this form may also be made available to any Public Examination on the Joint LDP.

We would prefer that you submit your representations directly online. Alternatively, an electronic version of this form can be completed online at www.gwynedd.gov.uk/ldp or www.anglesey.gov.uk/ldp Separate forms should be completed for each comment that you wish to make.

Additional representation forms can be obtained from the Joint Planning Policy Unit on 01286 685003 or may be downloaded from the Council's web site at: www.gwynedd.gov.uk/ldp or www.anglesey.gov.uk/ldp or you may photocopy this form. When making comments please use additional sheets as required clearly numbering each consecutive sheet.

PART 1: Contact details

	Your details/ Your client's details	Agent's details (if relevant)
Name	[REDACTED]	
Address	WELSH WATER [REDACTED]	
Postcode	[REDACTED]	
Telephone Number	[REDACTED]	
Email address	[REDACTED]	

Guidance Note.

Please set out your comments in Part 2 of this form. Use additional sheets of paper where necessary. **Separate forms should be completed for each comment** that you wish to make.

Question 2dd and 2e seeks your views on the soundness of the Joint Deposit Plan. The tests of soundness and additional information on how they are applied are detailed on the last page of this form.

If you want changes made to the Deposit Plan, please be as specific as you can. For example, if you want new text added, please set out the new text and explain where you would like it to go in the Deposit Plan and why. Similarly, if you want to add a new or amend a policy or a paragraph, please set out clearly the new text and explain where you think it should go in the Deposit Plan and why.

If you wish to delete a site that is allocated in the Deposit Plan or suggest amendments to it or you wish to propose a new site, please attach a 1:1250 or 1:2500 scale plan that clearly identifies the site boundaries. If you are proposing a new site (one that is not included within the Deposit Plan) the comment form must be accompanied by a detailed site assessment in accordance with the Council's Candidate Site assessment methodology and the Sustainability Appraisal framework. The Candidate Site assessment methodology and the Sustainability Appraisal framework can be found on the Council's website at: www.gwynedd.gov.uk/ldp or www.anglesey.gov.uk/ldp

Further information about this matter can be obtained from the Joint Planning Policy Unit on **01286 685003** or on the Council's web site at: www.gwynedd.gov.uk/ldp or www.anglesey.gov.uk/ldp in the leaflet 'Guidance about alternative sites'.

Where proposed changes to a development plan have significant sustainability effects, you will need to provide the relevant Sustainability Appraisal information. This information must be consistent with the scope and level of detail of the Sustainability Appraisal conducted by the Authority. It should also refer to the same baseline information in identifying the likely significant effects of the revised policy or new site.

You should include all your comments on the Deposit Plan and set out your full case on the official form, using accompanying documents where necessary. If you seek more than one change and consider that the Deposit Plan fails to meet more than one test of soundness **separate forms should be completed for each representation**. Similarly, if your representation is in support of the Deposit Plan or individual elements of the Deposit Plan it would be helpful if separate representations were made. Please indicate if you are submitting other material to support your comments.

You will only be able to submit further information to the Examination if the Inspector invites you to address matters that he or she may raise. Please note that the Inspector will not have access to comments you have made in response to previous consultations. If you do not consider the Deposit Plan to be sound and that it should be changed, please explain clearly why you think the changes are needed. If you think a change is needed for the Deposit Plan to meet one or more of the tests of soundness, please tell us which one(s).

Where a group shares a common view on how it wishes the Deposit Plan to be changed, the Councils will accept a signed petition. In submitting a representation form on behalf of a group, the representation form should include the contact details of a lead individual at Section 1 and the comments should be clearly set out on the representation form. The signed petition should state clearly how many people are being represented and how the representation has been authorised. Signing a petition does not prevent the submission of individual forms.

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

Enwan Ilesha (Abiodun 4)

2a. Which part of the Deposit Plan are you commenting on?

Policy number (please specify)	TAL 17 HOUSING IN LOCAL, RURAL
Paragraph number (please specify)	+ COASTAL VILLAGES
Proposals/ Inset Map (please specify ref no.)	
Constraints Map	
Appendices (please specify)	

2b. Are you objecting or supporting the Deposit Plan?

Objecting	☐	Supporting	☐
-----------	--------------------------	------------	--------------------------

2c. Please provide details of your representation on the Deposit Plan.

Please use additional sheet if necessary.
Please state how many additional sheets have been used.....

Part 3: What Happens Next?

At this stage of the Joint LDP process, you can only make comments in writing (these are called 'written representations'). However, the Inspector may call on those who want to change the Plan to appear and speak to the Inspector at a 'hearing session' during the Public Examination. You should bear in mind that your written comments on this form will be given the same weight by the Inspector as those made verbally at a hearing session.

3a. Do you want your comments to be considered by 'written representations' or do you want to speak at a hearing session of the Public Examination? (Please tick one of the following)

I do not want to speak at a hearing session and am happy for my written comments to be considered by the Inspector.



I want to speak at a hearing session.



3b. If you wish to speak, please confirm which part of your representation you wish to speak to the Inspector about and why you consider it to be necessary to speak at the Hearing.

3c. Would you like to be informed about the following (Please tick the relevant boxes)

Submission of documents and evidence to the examination



Publish Inspector's report



Plan's adoption



If additional documents have been provided to support your representations, please list below:

Signed:



Dated:

31/3/15

THANK YOU FOR YOUR COMMENTS ON THE DEPOSIT PLAN

Please do not forget to enclose any relevant documentation (e.g. a Sustainability Appraisal) with this form.

Completed representation forms should be returned to the Joint Planning Policy Unit at:

ONLINE – By completing the electronic form at www.gwynedd.gov.uk/ldp or www.anglesey.gov.uk/ldp

BY EMAIL – planningpolicy@gwynedd.gov.uk

BY POST – By sending to: Joint Planning Policy Unit, 1st Floor, Bangor City Council Offices, Ffordd Gwynedd, Bangor, Gwynedd LL57 1DT

REPRESENTATION FORMS SHOULD BE RETURNED BY NO LATER THAN 5.00pm on the 31st March 2015
REPRESENTATIONS RECEIVED AFTER THIS TIME WILL NOT BE CONSIDERED

Test of Soundness

Test	Procedural Tests
P1	It has not been prepared in accordance with the Delivery Agreement including the Community Involvement Scheme.
P2	The plan and its policies have not been subjected to Sustainability Appraisal including Strategic Environmental Assessment.
	Consistency Tests
C1	It is a land use plan which does not have regard to other relevant plans, policies and strategies relating to the area or to adjoining areas.
C2	It does not have regard to national policy.
C3	It does not have regard to the Wales Spatial Plan.
C4	It does not have regard to the relevant community strategy.
	Coherence and Effectiveness Tests
CE1	The plan does not set out a coherent strategy from which its policies and allocations logically flow and/or, where cross boundary issues are relevant, it is not compatible with the development plans prepared by neighbouring authorities.
CE2	The strategy, policies and allocations are not realistic and appropriate having considered the relevant alternatives and/or are not founded on a robust and credible evidence base.
CE3	There are no clear mechanisms for implementation and monitoring.
CE4	It is not reasonably flexible to enable it to deal with changing circumstances.

The Planning and Compulsory Purchase Act 2004 states that the purpose of the examination of a Local Development Plan (the Plan) is to consider whether it is "sound". This means that anyone who wants to comment on or object to the Deposit Plan should seek to say how it is unsound and what is needed to make it sound. Sound may be considered in this context within its ordinary meaning of "*showing good judgement*" and "*able to be trusted*". To assess the Deposit Plan we use 10 tests as set out above. The Deposit Plan will be examined by an independent Inspector appointed by the Welsh Government and it will be the Inspector's job to consider whether the Plan is sound.

Where you propose a change to the Deposit Plan you should therefore make clear which test(s) of soundness you believe the Deposit Plan fails. The tests are in 3 groups - 'Procedural' (2 tests); 'Conformity' (4 tests); and 'Coherence and Effectiveness' (4 tests). If you wish to comment on the way in which the Councils have prepared the Deposit Plan, it is likely that your comments or objections would fall under one of the procedural tests. If you wish to comment on or object to the content of the Deposit Plan, it may help to look at the 'consistency' and the 'coherence and effectiveness' tests.

- The proposed growth being promoted for this settlement would require improvements at Abererch Wastewater Treatment Works (WwTW) which would need to be funded through our Asset Management Plan or potentially earlier through developer contributions.

Brynrefail

- Deiniolen Brynrefail Wastewater Treatment Works (WwTW) can accommodate the foul flows from the proposed growth figure allocated for this catchment area.

Caeathro

- Caeathro is served by Caernarfon Wastewater Treatment Works (WwTW). The proposed growth being promoted for this catchment area would require improvements which would need to be funded through our Asset Management Plan or potentially earlier through developer contributions.

Carmel

- Carmel is served by Llanfaglan Wastewater Treatment Works (WwTW). The proposed growth being promoted for this catchment area would require improvements which would need to be funded through our Asset Management Plan or potentially earlier through developer contributions.

Cwm y Glo

- No additional growth is anticipated in Cwm y Glo as the indicative housing growth is provided for by completed units and the existing landbank.

Dinas (Llanwnda)

- No additional growth is anticipated in Dinas as the indicative housing growth is provided for by completed units and the existing landbank.

Dinas Dinlle

- Dinas Dinlle is served by Llanfaglan Wastewater Treatment Works (WwTW). The proposed growth being promoted for this catchment area would require improvements which would need to be funded through our Asset Management Plan or potentially earlier through developer contributions.

Dolydd a Maen Coch

- Dolydd a Maen Coch is served by Llanfaglan Wastewater Treatment Works (WwTW). The proposed growth being promoted for this catchment area would require improvements which would need to be funded through our Asset Management Plan or potentially earlier through developer contributions.

Efailnewydd

- Efailnewydd Wastewater Treatment Works (WwTW) can accommodate the foul flows from the proposed growth figure allocated for this catchment area.

Garndolbenmaen

- The proposed growth being promoted for this settlement would require improvements at Garndolbenmaen Wastewater Treatment Works (WwTW) which would need to be funded through our Asset Management Plan or potentially earlier through developer contributions.

		CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL	Defnydd swyddfa yn unig: Rhif Cynrychiolydd: Dyddiad derbyn: 30/3/15 (ebon) 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 (CDLI 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 CDLI 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/cdli neu www.ynysmon.gov.uk/cdli. 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/cdli neu www.ynysmon.gov.uk/cdli neu gallwch lungopio'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	Megan Jones	
Cyfeiriad		
Cod Post		
Rhif Ffôn		
Cyfeiriad e-bost		

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 Mewnysod (nodwch y rhif cyfeirnod)	MAP 68 EFALINEWYDD
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau (nodwch)	

2b. A ydych yn gwrthwynebu neu gefnogi?

Gwrthwynebu	☒	Cefnogi	☐
-------------	-------------------------------------	---------	--------------------------

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

Adnabuwyd y safle Parc yr Efail ar gyfer cynllun tai fyddai yn addas ar gyfer anghenion lleol yn ystod 2012 pan wnaeth Cyngor Cymuned Llannor a Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd gynnal arolwg o anghenion tai yn yr ardal.

Wrth ystyried yr ardaloedd o fewn ward Llannor yr oedd trigolion oedd angen symud yn dymuno byw, daeth Efailnewydd yn uchel ar y rhestr gyda 12 yn datgan hynny drwy arolwg cymunedol a hynny cyn i unrhyw gais gynllunio gael ei ystyried. Roedd y ffaith fod y Cyngor Cymuned yn awyddus i'r rhai mewn angen gael y cyfle i brynu llety yn allweddol i benderfyniad y Cyngor Cymuned i ffafrio Efailnewydd fel un safle i gynllun tai ac yn benodol safle ger Parc yr Efail ar gyfer cynllun cychwynol. Roedd teimlad cryf nad cynllun rhent cymdeithasol fyddai'n cael ei ystyried a bod opsiynau prynu tai – sef rhai wedi eu cwblhau, neu hunan adeiladu – fyddai'r ffordd orau ymlaen.

Mae lefel twf dangosol yn 'Rhowch eich barn ar y cynllun' yn dangos 8 uned, gyda 1 uned wedi ei gwblhau rhwng 2011 – 14 ac 1 wedi ei fancio fel tir i'r dyfodol. Mae 2 ganiatâd cynllunio amodol wedi eu caniatáu ar y tir hwn yn barod sydd yn ychwanegol i'r uchod! Mae nifer ychwanegol dangosol sydd ei angen yn dangos 6 arall ac mae gwybodaeth o'r arolwg lleol uchod (HTG Gwynedd a Cyngor cymuned Llannor) yn ystyried bod angen am fwy na hyn. (10 – 12 o leiaf)!

Mae lleoliad Efailnewydd yn gwneud i'r pentref hwn fod yn un poblogaidd gyda'r cyfleusterau i gyd ar stepen drws. Mae dynodiad y pentref i gymryd nifer fach o dai (6) dros gyfnod y cynllun yn isel iawn.

Mae yn safle delfrydol ar gyfer codi tai, -tir llorweddol, hawdd cael mynediad, draenio da, gwasanethau o fewn cyrraedd hawdd, effaith bach ar yr amgylchedd a photensial i dai amgylcheddol dda gael eu codi ynghyd a thirfeddiannwr gyda anian cymunedol yn awyddus i gefnogi pobl lleol oedd yn methu fforddio prynu ar y farchnad agored ar y safle hwn. Mae'r uchod yn briodweddau pwysig i gael cynllun fyddai'n cefnogi cydweithio ar nifer o lefelau ac yn gynllun o bwysigrwydd lleol, sirol a chendlaethol.

Mae'r cynllun a fwriedir ar y safle yn gynllun Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol (Ym-Ti-C-) sef cynllun newydd lle nad oes grant tai cymdeithasol yn cael ei ddefnyddio gan nad oes yna fodd i dynnu arian o'r gronfa hon i wneud cynllun gyda chymdeithas dai. Bydd corff elusennol newydd yn derbyn arian benthyg gan y Cyngor Sir i godi tai trwy ddatblygwr neu hunan adeiladwyr fydd yn talu'r arian nol trwy forgais yn dilyn cwblhau. Bydd corff elusennol newydd yn derbyn arian benthyg gan y Cyngor sir i godi tai trwy ddatblygwr neu hunan adeiladwyr fydd yn talu'r arian nol trwy forgais yn dilyn

cwblhau. Bydd amodau wrth ailwerthu fydd yn sicrhau fforddadydd a chyswllt lleol trwy reolaeth leol/sirol.

Cefnogir polisi cynllun tir eithriedig arbennig a gynigir gan y Cyngor CDLL sydd yn opsiwn arall i'w ystyried ar gyfer y safle hwn.

Byddaf fel perchennog y tir yn dymuno gweld cynllun lle mae elfen o dai marchnad agored a thai fforddiadwy ar y safle yma, ond heb iddo gael ei gynnwys o fewn y ffin nid oes modd i hyn ddigwydd.

*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).

Ers sefydlu stad Parc yr Efail oddeutu 1990, adeiladwyd 12 o dai ar y tir gyda theuluoedd lleol yn preswylu ym mhob ty dros y cyfnod hyd heddiw – mae rhai o'r tai wedi cyfnewid perchennog droeon yn ystod y cyfnod a phob tro, heb oedi wedi eu hail werthu i deuluoedd lleol. Mae'r ffaith fod y tai yma wedi cael eu gwerthu mor ddi drafferth ynghyd a rhestr aros cyfnewidiol gennym yn profi am dai cynaliadwy yn Efailnewydd.

- Arolwg lleol wedi canfod 12 mewn angen symud yn dangos mai Efailnewydd yw'r pentref yr hoffent fyw ynddo. Dynodiad o 6 (CDLL) yn isel i'r angen sydd wedi ymateb i'r arolwg.
- Safle delfrydol i godi tai gyda gwasanaethau agos a digon o bosibiliadau i wella ansawdd y tir sydd yn cefnogi cynnaladwydd cynllun tai a'r cynefin o ran bioamrywiaeth ac economi.
- 10 o'r 12 yn siaradwyr Cymraeg yn methu fforddio tai ar y farchnad a dim digon o dai i'w gosod nac i'w brynu ar gael yn lleol. Canlyniad – symud i ardal allan o'u cynefin a'u teulu a ffrindiau
- Ymholiadau gan Gymru cymraeg lleol yn chwilio am blotiau marchnad agored ar gyfer hunan adeiladu.
- Cynllun heb grant yn bosib trwy ffurfio 'Ymtic' wedi ei reoli'n lleol neu yn sirol neu'r ddau
- Cynllun Ymtic yn cael ei ystyried yn gynllun Strategol i gyflenwi tai fforddiadwy i gymunedau Gwynedd gan y cyngor sir. – a bydd y safle yma o fewn y ffin yn cefnogi hyn neu bod polisi eithriedig yn cael ei fabwysiadu i'r un perwyl. Naill neu'r llall!

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

Ymestyn y ffin bresennol i gynnwys rhan o dir ger Parc yr Efail o fewn y ffin.

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								Cydllyniad 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 CDLI 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 gwrandawriad' 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 gwrandawriad.

3a. A ydych am i'ch sylwadau gael eu hystyried fel 'sylwadau ysgrifenedig' neu a hoffech siarad mewn sesiwn gwrandawriad yn yr Ymchwiliad Cyhoeddus? (Ticiwch un o'r isod)

Nid wyf am siarad mewn sesiwn gwrandawriad ac rwy'n fodlon i'm sylwadau ysgrifenedig gael eu hystyried gan yr Arolygwr.



Hoffwn siarad mewn sesiwn gwrandawriad.

**3b. Os hoffech siarad, cadarnhewch pam rydych yn ystyried ei bod hi'n angenrheidiol i chi siarad yn y Gwrandawriad.****3c. A fydddech 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:**

MAP

MATRICES

Llofnod:

Dyddiedig: 25/03/15

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/cdli neu www.ynysmon.gov.uk/cdli

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 bolisiau 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, polisiau 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 Cydlynid ac Effeithiolrwydd
CE1	Nid yw'r cynllun yn gosod strategaeth gydlynol ble mae ei bolisiau 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 polisiau 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 prawf); 'Cysondeb' (pedwar prawf) a 'Cydlynid 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 'cydlynid ac effeithiolrwydd'.



Matrics Arfarniad Cynladwyedd

Enw'r Safle: Parc Yr Efail

Ardal y Safle: Efailnewydd

Amcan AC	Asesiad	Crynodeb
1. Cynnal a mwyhau buddion a chysylltedd bioamrywiaeth (<i>Pynciau AAS: bioamrywiaeth, ffawna, fflora, pridd</i>)	++	Ni fydd datblygiad ar y safle yma yn arwain at golli cynefin, rhywogaethau â blaenoriaeth, coed a gwrychoedd pwysig, nac yn arwain at ddarnio coridor gwyrdd, ac mae cyfleoedd posibl yn bodoli i wella bioamrywiaeth. Mae cynllun 'Ymtic' a fwriedir yn galluogi'r trigolion i ddatblygu cyfleon cydweithredol i weddill y tir ar gyfer datblygu cynefin ar gyfer bioamrywiaeth gan wella buddiannau gweledol a synhwyraidd, bywyd gwyllt, gardd farchnad ac ati
2. Hyrwyddo hyfywdra, cydlyniant, ac iechyd a lles cymunedol (<i>Pynciau AAS: iechyd bodau dynol, y boblogaeth</i>)	+	Mae'r safle wedi ei leoli yn berffaith ar gyfer gwasanaethau bws, siop bentref a'r Capel, hefyd y cae chwarae a'r clwb rygbi drws nesaf. Mae potensial y gall y safle ger yr uchod gael effaith gadarnhaol ar iechyd y trigolion cynllun posib. Nid oes unrhyw effaith andwyol yn deillio o wrthdaro rhwng defnydd gwahanol o'r tir gan nad yw'r tir yn cynnig cyfleon digonol ac mae'n fwy tebygol bod y safle wedi'i leoli'n well i ffurfio estyniad bychan i anheddiad Mae'r safle mewn ardal fyddai'n lleihau nifer y bobl o oedran gweithio sy'n allfudo er mwyn cefnogi cymunedau a chydbwysedd oedran. Byddai cynllun Ymtic ar y safle yn cynyddu'r croestoriad o bobl ifanc a theuluoedd yn hytrach na phobl hŷn yn yr ardal sydd yn cynyddu gan greu cymuned mwy cytbwys. Byddai cynllun hunan adeiladu yn golygu bod potensial i iechyd unigolion wella yn sgil gwaith corfforol ac ymenyddol
3. Rheoli a lleihau effeithiau newid hinsawdd drwy hyrwyddo a chefnogi mesurau lliniaru ac addasu (<i>Pynciau AAS: ffactorau hinsawdd, aer</i>)	++	Mae gan y datblygiad y potensial i leihau lefelau traffig yn y gymuned trwy roi cyfle cymunedol i rannu trafnidiaeth i fan canolog fel Pwllheli neu

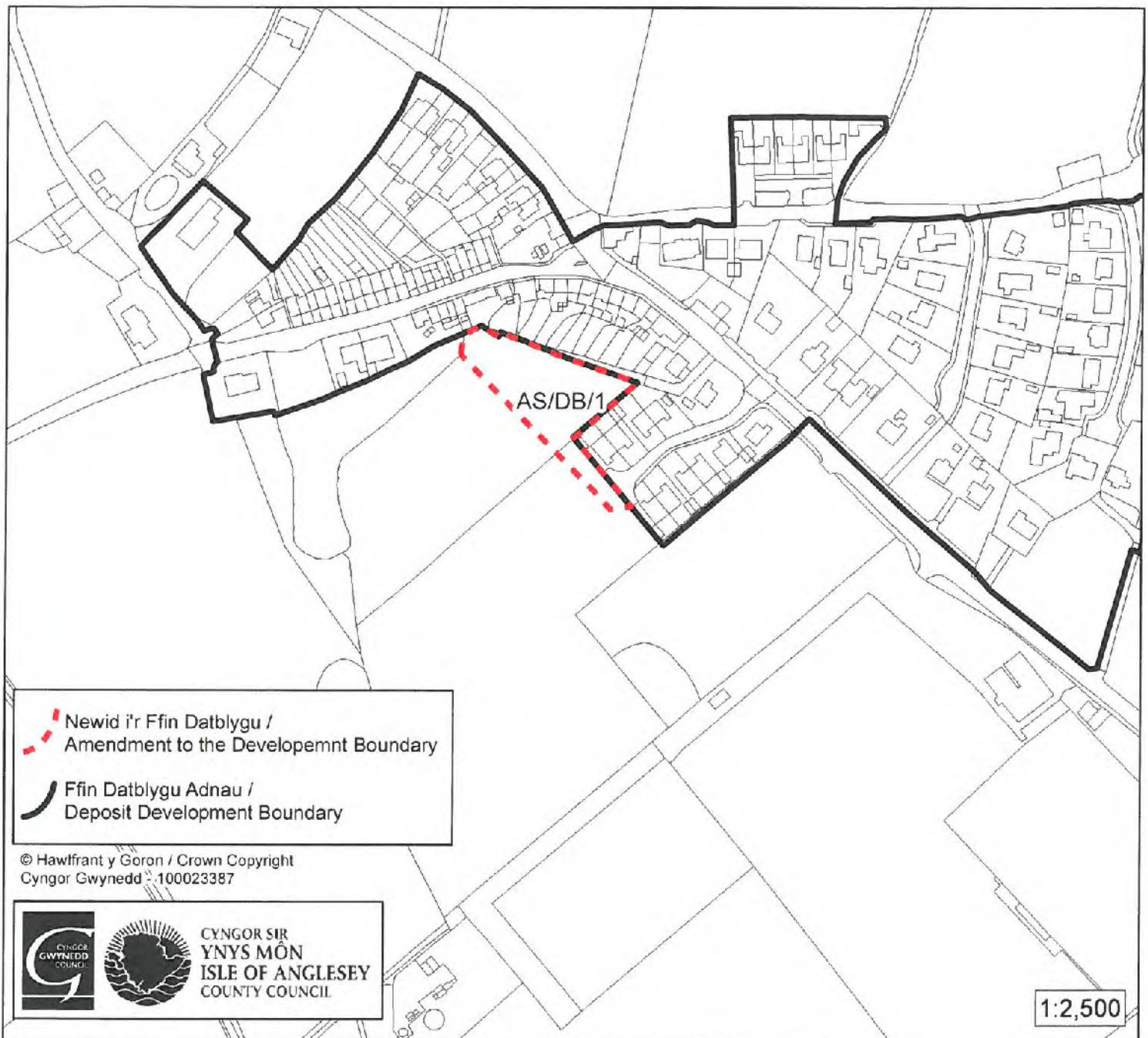
		Gaernarfon, gan hyrwyddo cynnal y gwasanethau bws. Mae mynediad o'r safle yn gyfleus i briffordd gyhoeddus yn rhwydd. Mae'r ffordd trwy stad tai Parc yr Efail wedi ei mabwysiadu gan Gyngor Gwynedd ac yn cynnwys gwasanaethau priodol dwr, carthffosiaeth ac ati ar gyfer estyniad i'r safle dan sylw. Mae'r fyndedfa i'r safle o'r briffordd o ansawdd digonol i ddelio a datblygiad posibl ar y safle. Does dim peryg o lifogydd ar y safle Petae datblygu cynllun Ymtic ar y safle yn bosib gall y tai a ddatblygir fod yn rhai sydd yn gynaliadwy gan leihau allyriadau nwyon tŷ gwydr, gan gynhyrchu ynni eu hunain o baneli haul ac wedi eu hynysu'n dda a'u defnyddiau o adnoddau cynaliadwy.
4. Cadw, hyrwyddo a mwyhau'r iaith Gymraeg (Pwnc AAS: treftadaeth ddiwylliannol)	0	Mae'r cynllun yn debygol o ddiogelu a hyrwyddo'r iaith gymraeg. Mae 12 o dai ar stad Parc yr Efail – yn ystod y 25 mlynedd diwethaf mae'r tai yma wedi cyfnewid dwylo tro ar ol tro i deuluoedd cymraeg sydd yn profi fod angen tai yma ynghyd a rhestr aros gyfnewidiol. Mae 10 o'r 12 o'r rhai a lenwodd arolwg HTG Gwynedd a'r Cyngor Cymuned wedi cwblhau'r ffurflen yn Gymraeg oedd yn dymuno symud ac yn rhoi Efailnewydd fel lle y dymunent fyw. Mae'r gwasanaethau lleol fel siop, capel, clwb rygbi a chwarae/ clwb cymdeithasol, ardal chwarae ac ati yn debygol o fod yn gyfleus i drigolion cynllun ar y safle hwn gan gynyddu'r defnydd potensial o'r Gymraeg a chynnaladwyedd y gwasanaethau hyn mewn ardal sydd yn cynyddu mewn trigolion oedrannus.
5. Cadw, hyrwyddo a mwyhau adnoddau diwylliannol ac asedau treftadaeth hanesyddol (Pwnc AAS: treftadaeth ddiwylliannol)	0	Buasai datblygiad llwyddiannus yn gymorth i gadw, hyrwyddo a mwyhau adnoddau diwylliannol fel y Capel a gweithgareddau cymdeithasol y Clwb Rygbi.

		Nid oes unrhyw asedau treftadaeth o fewn dylanwad y safle. Caiff datblygiad Ymtic effaith niwtral ac o bosib wella ansawdd pensaernïol y pentre. Ni fyddai effaith andwyol ar olygfeydd nac yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr anheddiad ond a photensial i'w wella.
6. Cefnogi twf economaidd a hwyluso economi fywiog, amrywiol sy'n darparu cyfleoedd cyflogaeth lleol (<i>Pwnc AAS: Poblogaeth</i>)	0	Gall cynllun Ymtic ar y safle gynnig cyfle i deuluoedd lleol aros yn eu cynefin. Safle delfrydol i draws doriad oedran yn y gymuned leol, manteisio ar wasanaeth bysiau rheolaidd i Bwllheli ac ardaloedd cyfagos ac yn gyfleus ar gyfer ysgolion lleol, ardal chwarae, clwb chwaraeon / rygbi, gwesty lleol. Mae'r pellter i gyfleustodau agosaf o ran trydan, dwr, carthffosiaeth a thelathrebu yno ar y safle, ac ni fydd gwrthdaro rhwng defnydd gwahanol o'r tir, os rhywbeth bydd yn ategu at gyfleon economaidd a chydweithredol.
7. Darparu tai o ansawdd da, yn cynnwys tai fforddiadwy sy'n bodloni angen lleol (<i>Pwnc AAS: y boblogaeth, iechyd bodau dynol</i>)	++	Mae cyfle i drigolion lleol gael tai o ansawdd da drwy gynllun Ymtic lle mae pobl leol yn cael penderfynu ar safon y datblygiad posibl. Mae'r safle â photensial i ddatblygiad Ymtic fydd yn darparu ystod o wahanol fathau o dai fforddiadwy gan greu'r effaith leiaf ar yr amgylchedd. Mae cynllun Ymtic yn rhan o gynllun strategol Cyngor Gwynedd i gynyddu cyflenwad o dai fforddiadwy heb grant sy'n diwallu angen lleol. Mae angen lleol wedi ei ganfod drwy waith arolwg HTG a CC yn lleol a nifer o gyfarfodydd wedi eu cynnal i symud cynllun ymlaen – yn dai hunan-adeiladu neu ddatblygwr adeiladu, mewn perthynas a grwp lleol fydd yn rheoli'r cynllun.
8. Gwerthfawrogi, cadw a mwynhau tirweddau gwledig a threfweddau ardal y cynllun (<i>Pwnc AAS: y dirwedd</i>)	+ / 0	Wrth ddatblygu cynllun Ymtic cydweithredol mae potensial i gadw a mwynhau tirwedd gwledig gweddill y safle drwy wella ansawdd mannau agored sy'n hygyrch i'r cyhoedd a'r

		trigolion. Byddai'r datblygiad yn cael gwared ar ddolur llygad tir sydd wedi dechrau mynd yn afreolus ond gyda photensial i gynnig cyfleon economaidd a gwella ansawdd bywyd gwyllt
9. Defnyddio'r tir ac asedau mwynol yn effeithlon a hyrwyddo mecanweithiau ar gyfer lleihau, ailddefnyddio ac ailgylchu gwastraff (Pynciau AAS: asedau deunyddiau, pridd)	-	Mae'r safle yn faes glas a canran fechan o'r tir amaethyddol fydd yn cael ei golli. Mae potensial i weddill y tir sydd yma gefnogi cyfleon tyfu llysiau, hybu bioamrywiaeth, a gwneud defnydd llawn o'r adnodd i gefnogi bywyd trwy leihau ôl troed carbon a chynyddu potensial busnes gardd farchnad trwy gynllun cydweithredol Ymtic fydd yn gwella ansawdd y tir, creu lleoliad pleserus a chynefin gan drigolion cynllun tai a'r gymuned gyfagos.
10. Cefnogi a mwyhau cysylltiadau trafndiaeth da i gefnogi'r gymuned a'r economi (Pwnc AAS: y boblogaeth, iechyd bodau dynol)	++	Safle bws cyfleus gyda chysylltiad at y rheilffordd ym Mhwlheli, gyda thrac beic a llwybr cerdded o fewn cyrraedd. Mae modd gadael car a defnyddio trafndiaeth mwy gwyrdd i gyrraedd gwaith, ymlacio a chadw'n iach o'r safle hwn
11. Diogelu ansawdd dŵr, rheoli cynladwyedd adnoddau dŵr a lleihau'r risg o lifogydd (Pwnc AAS: dŵr, bioamrywiaeth)	0	Mae'r safle yn ddelfrydol i safle adeiladu – gan nad oes perygl o gael llifogydd na phroblem gyda dŵr daear na dŵr gwyneb.

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn
Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan
2011- 2026**

COFRESTR SAFLEOEDD AMGEN / ALTERNATIVE SITES REGISTER



Math o Safle Amgen / Alternative Site Type: NEWID I'R FFIN DATBLYGU /
AMENDMENT TO DEVELOPMENT BOUNDARY

Cyfeirnod / Reference: AS/DB/1

Enw'r Safle / Site Name: Tir ger / Land adj Parc yr Efail

Lleoliad / Location: Efailnewydd

Cyngor Cymuned / Community Council: Llannor

Maint (ha) / Size (ha): 0.31

	 CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL	Defnydd swyddfa yn unig: Rhif Cynrychiolydd: Dyddiad derbyn: 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 (CDLI 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 CDLI 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 lungopio'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	Megan Jones	
Cyfeiriad		
Cod Post		
Rhif Ffôn		
Cyfeiriad e-bost		

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 Mewniod (nodwch y rhif cyfeirnod)	MAP 68 EFALINEWYDD
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau (nodwch)	

2b. A ydych yn gwrthwynebu neu gefnogi?

Gwrthwynebu	X	Cefnogi	Γ
-------------	---	---------	---

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

Adnabuwyd y safle Parc yr Efail ar gyfer cynllun tai fyddai yn addas ar gyfer anghenion lleol yn ystod 2012 pan wnaeth Cyngor Cymuned Llannor a Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd gynnal arolwg o anghenion tai yn yr ardal.

Wrth ystyried yr ardaloedd o fewn ward Llannor yr oedd trigolion oedd angen symud yn dymuno byw, daeth Efailnewydd yn uchel ar y rhestr gyda 12 yn datgan hynny drwy arolwg cymunedol a hynny cyn i unrhyw gais gynllunio gael ei ystyried. Roedd y ffaith fod y Cyngor Cymuned yn awyddus i'r rhai mewn angen gael y cyfle i brynu llety yn allweddol i benderfyniad y Cyngor Cymuned i ffafrio Efailnewydd fel un safle i gynllun tai ac yn benodol safle ger Parc yr Efail ar gyfer cynllun cychwynol. Roedd teimlad cryf nad cynllun rhent cymdeithasol fyddai'n cael ei ystyried a bod opsiynau prynu tai – sef rhai wedi eu cwblhau, neu hunan adeiladu – fyddai'r ffordd orau ymlaen.

Mae lefel twf dangosol yn 'Rhowch eich barn ar y cynllun' yn dangos 8 uned, gyda 1 uned wedi ei gwblhau rhwng 2011 – 14 ac 1 wedi ei fancio fel tir i'r dyfodol. Mae 2 ganiatâd cynllunio amodol wedi eu caniatáu ar y tir hwn yn barod sydd yn ychwanegol i'r uchod! Mae nifer ychwanegol dangosol sydd ei angen yn dangos 6 arall ac mae gwybodaeth o'r arolwg lleol uchod (HTG Gwynedd a Cyngor cymuned Llannor) yn ystyried bod angen am fwy na hyn. (10 – 12 o leiaf)!

Mae lleoliad Efailnewydd yn gwneud i'r pentref hwn fod yn un poblogaidd gyda'r cyfleusterau i gyd ar stepen drws. Mae dynodiad y pentref i gymryd nifer fach o dai (6) dros gyfnod y cynllun yn isel iawn.

Mae yn safle delfrydol ar gyfer codi tai, -tir llorweddol, hawdd cael mynediad, draenio da, gwasanethau o fewn cyrraedd hawdd, effaith bach ar yr amgylchedd a photensial i dai amgylcheddol dda gael eu codi ynghyd a thirfeddiannwr gyda anian cymunedol yn awyddus i gefnogi pobl lleol oedd yn methu fforddio prynu ar y farchnad agored ar y safle hwn. Mae'r uchod yn briodweddau pwysig i gael cynllun fyddai'n cefnogi cydweithio ar nifer o lefelau ac yn gynllun o bwysigrwydd lleol, sirol a chendlaethol.

Mae'r cynllun a fwriedir ar y safle yn gynllun Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol (Ym-Ti-C-) sef cynllun newydd lle nad oes grant tai cymdeithasol yn cael ei ddefnyddio gan nad oes yna fodd i dynnu arian o'r gronfa hon i wneud cynllun gyda chymdeithas dai. Bydd corff elusennol newydd yn derbyn arian benthyg gan y Cyngor Sir i godi tai trwy ddatblygwr neu hunan adeiladwyr fydd yn talu'r arian nol trwy forgais yn dilyn cwblhau. Bydd corff elusennol newydd yn derbyn arian benthyg gan y Cyngor sir i godi tai trwy ddatblygwr neu hunan adeiladwyr fydd yn talu'r arian nol trwy forgais yn dilyn

cwblhau. Bydd amodau wrth ailwerthu fydd yn sicrhau fforddadwyedd a chyswllt lleol trwy reolaeth leol/sirol.

Cefnogir polisi cynllun tir eithriedig arbennig a gynigir gan y Cyngor CDLL sydd yn opsiwn arall i'w ystyried ar gyfer y safle hwn.

Byddaf fel perchennog y tir yn dymuno gweld cynllun lle mae elfen o dai marchnad agored a thai fforddiadwy ar y safle yma, ond heb iddo gael ei gynnwys o fewn y ffin nid oes modd i hyn ddigwydd.

*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 grynodedb os gwelwch yn dda (dim mwy na 100 o eiriau).

Ers sefydlu stad Parc yr Efail oddeutu 1990, adeiladwyd 12 o dai ar y tir gyda theuluoedd lleol yn preswylu ym mhob ty dros y cyfnod hyd heddiw – mae rhai o'r tai wedi cyfnewid perchennog droeon yn ystod y cyfnod a phob tro, heb oedi wedi eu hail werthu i deuluoedd lleol. Mae'r ffaith fod y tai yma wedi cael eu gwerthu mor ddi drafferth ynghyd a rhestr aros cyfnewidiol gennym yn profi am dai cynaliadwy yn Efailnewydd.

- Arolwg lleol wedi canfod 12 mewn angen symud yn dangos mai Efailnewydd yw'r pentref yr hoffent fyw ynddo. Dynodiad o 6 (CDLL) yn isel i'r angen sydd wedi ymateb i'r arolwg.
- Safle delfrydol i godi tai gyda gwasanaethau agos a digon o bosibiliadau i wella ansawdd y tir sydd yn cefnogi cynaliadwyedd cynllun tai a'r cynefin o ran bioamrywiaeth ac economi.
- 10 o'r 12 yn siaradwyr Cymraeg yn methu fforddio tai ar y farchnad a dim digon o dai i'w gosod nac i'w brynu ar gael yn lleol. Canlyniad – symud i ardal allan o'u cynefin a'u teulu a ffrindiau
- Ymholiadau gan Gymru cymraeg lleol yn chwilio am blotiau marchnad agored ar gyfer hunan adeiladu.
- Cynllun heb grant yn bosib trwy ffurfio 'Ymtic' wedi ei reoli'n lleol neu yn sirol neu'r ddau
- Cynllun Ymtic yn cael ei ystyried yn gynllun Strategol i gyflenwi tai fforddiadwy i gymunedau Gwynedd gan y cyngor sir. – a bydd y safle yma o fewn y ffin yn cefnogi hyn neu bod polisi eithriedig yn cael ei fabwysiadu i'r un perwyl. Naill neu'r llall!

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

Ymestyn y ffin bresennol i gynnwys rhan o dir ger Parc yr Efail o fewn y ffin.

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								Cydluniad 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 CDLI 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 gwrandawriad' 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 gwrandawriad.

3a. A ydych am i'ch sylwadau gael eu hystyried fel 'sylwadau ysgrifenedig' neu a hoffech siarad mewn sesiwn gwrandawriad yn yr Ymchwiliad Cyhoeddus? (Ticiwch un o'r isod)

Nid wyf am siarad mewn sesiwn gwrandawriad ac rwy'n fodlon i'm sylwadau ysgrifenedig gael eu hystyried gan yr Arolygwr.



Hoffwn siarad mewn sesiwn gwrandawriad.


3b. Os hoffech siarad, cadarnhewch pam rydych yn ystyried ei bod hi'n angenrheidiol i chi siarad yn y Gwrandawriad.
3c. A fydddech 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:

MAP

MATRICES

Llofnod:

Dyddiedig: 25/03/15

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/cdli neu www.ynysmon.gov.uk/cdli

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 bolisiau 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, polisiau 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 Cydlynad ac Effeithiolrwydd
CE1	Nid yw'r cynllun yn gosod strategaeth gydlynol ble mae ei bolisiau 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 polisiau 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/broffion cadernid y credwch y mae'r Cynllun Adnau yn ei fethu/eu methu. Mae'r profion mewn tri grŵp – 'Gweithdrefnol' (dau prawf); 'Cysondeb' (pedwar prawf) a 'Cydlynad 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 'cydlynad ac effeithiolrwydd'.



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Defnydd swyddfa yn unig:

Rhif Cynrychiolydd:

Dyddiad derbyn: 20/3/15
(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 (CDLI 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 CDLI 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/cdli neu www.ynysmon.gov.uk/cdli. 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/cdli neu www.ynysmon.gov.uk/cdli neu gallwch lungopio'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	Megan Jones	
Cyfeiriad		
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 deiseb 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 Mewnysod (nodwch y rhif cyfeirnod)	MAP 68 EFALINEWYDD
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau (nodwch)	

2b. A ydych yn gwrthwynebu neu gefnogi?

Gwrthwynebu	X	Cefnogi	Γ
-------------	---	---------	---

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

Adnabuwyd y safle Parc yr Efail ar gyfer cynllun tai fyddai yn addas ar gyfer anghenion lleol yn ystod 2012 pan wnaeth Cyngor Cymuned Llannor a Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd gynnal arolwg o anghenion tai yn yr ardal.

Wrth ystyried yr ardaloedd o fewn ward Llannor yr oedd trigolion oedd angen symud yn dymuno byw, daeth Efailnewydd yn uchel ar y rhestr gyda 12 yn datgan hynny drwy arolwg cymunedol a hynny cyn i unrhyw gais gynllunio gael ei ystyried. Roedd y ffaith fod y Cyngor Cymuned yn awyddus i'r rhai mewn angen gael y cyfle i brynu llety yn allweddol i benderfyniad y Cyngor Cymuned i ffafrio Efailnewydd fel un safle i gynllun tai ac yn benodol safle ger Parc yr Efail ar gyfer cynllun cychwynol. Roedd teimlad cryf nad cynllun rhent cymdeithasol fyddai'n cael ei ystyried a bod opsiynau prynu tai – sef rhai wedi eu cwblhau, neu hunan adeiladu – fyddai'r ffordd orau ymlaen.

Mae lefel twf dangosol yn 'Rhowch eich barn ar y cynllun' yn dangos 8 uned, gyda 1 uned wedi ei gwblhau rhwng 2011 – 14 ac 1 wedi ei fancio fel tir i'r dyfodol. Mae 2 ganiatâd cynllunio amodol wedi eu caniatáu ar y tir hwn yn barod sydd yn ychwanegol i'r uchod! Mae nifer ychwanegol dangosol sydd ei angen yn dangos 6 arall ac mae gwybodaeth o'r arolwg lleol uchod (HTG Gwynedd a Cyngor cymuned Llannor) yn ystyried bod angen am fwy na hyn. (10 – 12 o leiaf)!

Mae lleoliad Efailnewydd yn gwneud i'r pentref hwn fod yn un poblogaidd gyda'r cyfleusterau i gyd ar stepen drws. Mae dynodiad y pentref i gymryd nifer fach o dai (6) dros gyfnod y cynllun yn isel iawn.

Mae yn safle delfrydol ar gyfer codi tai, -tir llorweddol, hawdd cael mynediad, draenio da, gwasanethau o fewn cyrraedd hawdd, effaith bach ar yr amgylchedd a photensial i dai amgylcheddol dda gael eu codi ynghyd a thirfeddiannwr gyda anian cymunedol yn awyddus i gefnogi pobl lleol oedd yn methu fforddio prynu ar y farchnad agored ar y safle hwn. Mae'r uchod yn briodweddau pwysig i gael cynllun fyddai'n cefnogi cydweithio ar nifer o lefelau ac yn gynllun o bwysigrwydd lleol, sirol a chendlaethol.

Mae'r cynllun a fwriedir ar y safle yn gynllun Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol (Ym-Ti-C-) sef cynllun newydd lle nad oes grant tai cymdeithasol yn cael ei ddefnyddio gan nad oes yna fodd i dynnu arian o'r gronfa hon i wneud cynllun gyda chymdeithas dai. Bydd corff elusennol newydd yn derbyn arian benthyg gan y Cyngor Sir i godi tai trwy ddatblygwr neu hunan adeiladwyr fydd yn talu'r arian nol trwy forgais yn dilyn cwblhau. Bydd corff elusennol newydd yn derbyn arian benthyg gan y Cyngor sir i godi tai trwy ddatblygwr neu hunan adeiladwyr fydd yn talu'r arian nol trwy forgais yn dilyn

cwblhau. Bydd amodau wrth ailwerthu fydd yn sicrhau fforddadwyedd a chyswllt lleol trwy reolaeth leol/sirol.

Cefnogir polisi cynllun tir eithriedig arbennig a gynigir gan y Cyngor CDLL sydd yn opsiwn arall i'w ystyried ar gyfer y safle hwn.

Byddaf fel perchennog y tir yn dymuno gweld cynllun lle mae elfen o dai marchnad agored a thai fforddiadwy ar y safle yma, ond heb iddo gael ei gynnwys o fewn y ffin nid oes modd i hyn ddigwydd.

*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).

Ers sefydlu stad Parc yr Efail oddeutu 1990, adeiladwyd 12 o dai ar y tir gyda theuluoedd lleol yn preswylu ym mhob ty dros y cyfnod hyd heddiw – mae rhai o'r tai wedi cyfnewid perchennog droeon yn ystod y cyfnod a phob tro, heb oedi wedi eu hail werthu i deuluoedd lleol. Mae'r ffaith fod y tai yma wedi cael eu gwerthu mor ddi drafferth ynghyd a rhestr aros cyfnewidiol gennym yn profi am dai cynaliadwy yn Efailnewydd.

- Arolwg lleol wedi canfod 12 mewn angen symud yn dangos mai Efailnewydd yw'r pentref yr hoffent fyw ynddo. Dynodiad o 6 (CDLL) yn isel i'r angen sydd wedi ymateb i'r arolwg.
- Safle delfrydol i godi tai gyda gwasanaethau agos a digon o bosibiliadau i wella ansawdd y tir sydd yn cefnogi cynnaladwyedd cynllun tai a'r cynefin o ran bioamrywiaeth ac economi.
- 10 o'r 12 yn siaradwyr Cymraeg yn methu fforddio tai ar y farchnad a dim digon o dai i'w gosod nac i'w brynu ar gael yn lleol. Canlyniad – symud i ardal allan o'u cynefin a'u teulu a ffrindiau
- Ymholiadau gan Gymru cymraeg lleol yn chwilio am blotiau marchnad agored ar gyfer hunan adeiladu.
- Cynllun heb grant yn bosib trwy ffurfio 'Ymtic' wedi ei reoli'n lleol neu yn sirol neu'r ddau
- Cynllun Ymtic yn cael ei ystyried yn gynllun Strategol i gyflenwi tai fforddiadwy i gymunedau Gwynedd gan y cyngor sir. – a bydd y safle yma o fewn y ffin yn cefnogi hyn neu bod polisi eithriedig yn cael ei fabwysiadu i'r un perwyl. Naill neu'r llall!

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

Ymestyn y ffin bresennol i gynnwys rhan o dir ger Parc yr Efail o fewn y ffin.

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								Cydluniad 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 CDLI 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 gwrandawriad' 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 gwrandawriad.

3a. A ydych am i'ch sylwadau gael eu hystyried fel 'sylwadau ysgrifenedig' neu a hoffech siarad mewn sesiwn gwrandawriad yn yr Ymchwiliad Cyhoeddus? (Ticiwch un o'r isod)

Nid wyf am siarad mewn sesiwn gwrandawriad ac rwy'n fodlon i'm sylwadau ysgrifenedig gael eu hystyried gan yr Arolygwr.



Hoffwn siarad mewn sesiwn gwrandawriad.


3b. Os hoffech siarad, cadarnhewch pam rydych yn ystyried ei bod hi'n angenrheidiol i chi siarad yn y Gwrandawriad.
3c. A fydddech 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:

MAP

MATRICES

Llofnod:

Dyddiedig: 25/03/15

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/cdli neu www.ynysmon.gov.uk/cdli

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 bolisiau 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, polisiau 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 Cydlynad ac Effeithiolrwydd
CE1	Nid yw'r cynllun yn gosod strategaeth gydlynol ble mae ei bolisiau 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 polisiau 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/broffion cadernid y credwch y mae'r Cynllun Adnau yn ei fethu/eu methu. Mae'r profion mewn tri grŵp – 'Gweithdrefnol' (dau prawf); 'Cysondeb' (pedwar prawf) a 'Cydlynad 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 'cydlynad ac effeithiolrwydd'.

Matrics Arfarniad Cynladwyedd

Enw'r Safle: Parc Yr Efail

Ardal y Safle: Efailnewydd

Amcan AC	Asesiad	Crynodeb
1. Cynnal a mwyhau buddion a chysylltedd bioamrywiaeth (<i>Pynciau AAS: bioamrywiaeth, ffawna, fflora, pridd</i>)	++	Ni fydd datblygiad ar y safle yma yn arwain at golli cynefin, rhywogaethau â blaenoriaeth, coed a gwrychoedd pwysig, nac yn arwain at ddarnio coridor gwyrdd, ac mae cyfleoedd posibl yn bodoli i wella bioamrywiaeth. Mae cynllun 'Ymtic' a fwriedir yn galluogi'r trigolion i ddatblygu cyfleon cydweithredol i weddill y tir ar gyfer datblygu cynefin ar gyfer bioamrywiaeth gan wella buddiannau gweledol a synhwyrdd, bywyd gwylt, gardd farchnad ac ati
2. Hyrwyddo hyfywdra, cydlyniant, ac iechyd a lles cymunedol (<i>Pynciau AAS: iechyd bodau dynol, y boblogaeth</i>)	+	Mae'r safle wedi ei leoli yn berffaith ar gyfer gwasanaethau bws, siop bentref a'r Capel, hefyd y cae chwarae a'r clwb rygbi drws nesaf. Mae potensial y gall y safle ger yr uchod gael effaith gadarnhaol ar iechyd y trigolion cynllun posib. Nid oes unrhyw effaith andwyol yn deillio o wrthdaro rhwng defnydd gwahanol o'r tir gan nad yw'r tir yn cynnig cyfleon digonol ac mae'n fwy tebygol bod y safle wedi'i leoli'n well i ffurfio estyniad bychan i anheddiad Mae'r safle mewn ardal fyddai'n lleihau nifer y bobl o oedran gweithio sy'n allfudo er mwyn cefnogi cymunedau a chydbwysedd oedran. Byddai cynllun Ymtic ar y safle yn cynyddu'r croestoriad o bobl ifanc a theuluoedd yn hytrach na phobl hŷn yn yr ardal sydd yn cynyddu gan greu cymuned mwy cytbwys. Byddai cynllun hunan adeiladu yn golygu bod potensial i iechyd unigolion wella yn sgil gwaith corfforol ac ymenyddol
3. Rheoli a lleihau effeithiau newid hinsawdd drwy hyrwyddo a chefnogi mesurau lliniaru ac addasu (<i>Pynciau AAS: ffactorau hinsawdd, aer</i>)	++	Mae gan y datblygiad y potensial i leihau lefelau traffig yn y gymuned trwy roi cyfle cymunedol i rannu trafnidiaeth i fan canolog fel Pwllheli neu

		Gaernarfon, gan hyrwyddo cynnal y gwasanethau bws. Mae mynediad o'r safle yn gyfleus i briffordd gyhoeddus yn rhwydd. Mae'r ffordd trwy stad tai Parc yr Efail wedi ei mabwysiadu gan Gyngor Gwynedd ac yn cynnwys gwasanaethau priodol dwr, carthffosiaeth ac ati ar gyfer estyniad i'r safle dan sylw. Mae'r fyndedfa i'r safle o'r briffordd o ansawdd digonol i ddelio a datblygiad posibl ar y safle. Does dim peryg o lifogydd ar y safle Petae datblygu cynllun Ymtic ar y safle yn bosib gall y tai a ddatblygir fod yn rhai sydd yn gynaliadwy gan leihau allyriadau nwyon tŷ gwydr, gan gynhyrchu ynni eu hunain o baneli haul ac wedi eu hynysu'n dda a'u defnyddiau o adnoddau cynaliadwy.
4. Cadw, hyrwyddo a mwyhau'r iaith Gymraeg (Pwnc AAS: treftadaeth ddiwylliannol)	0	Mae'r cynllun yn debygol o ddiogelu a hyrwyddo'r iaith gymraeg. Mae 12 o dai ar stad Parc yr Efail – yn ystod y 25 mlynedd diwethaf mae'r tai yma wedi cyfnewid dwylo tro ar ol tro i deuluoedd cymraeg sydd yn profi fod angen tai yma ynghyd a rhestr aros gyfnewidiol. Mae 10 o'r 12 o'r rhai a lenwodd arolwg HTG Gwynedd a'r Cyngor Cymuned wedi cwblhau'r ffurflen yn Gymraeg oedd yn dymuno symud ac yn rhoi Efailnewydd fel lle y dymunent fyw. Mae'r gwasanaethau lleol fel siop, capel, clwb rygbi a chwarae/ clwb cymdeithasol, ardal chwarae ac ati yn debygol o fod yn gyfleus i drigolion cynllun ar y safle hwn gan gynyddu'r defnydd potensial o'r Gymraeg a chynnaladwyedd y gwasanaethau hyn mewn ardal sydd yn cynyddu mewn trigolion oedrannus.
5. Cadw, hyrwyddo a mwyhau adnoddau diwylliannol ac asedau treftadaeth hanesyddol (Pwnc AAS: treftadaeth ddiwylliannol)	0	Buasai datblygiad llwyddiannus yn gymorth i gadw, hyrwyddo a mwyhau adnoddau diwylliannol fel y Capel a gweithgareddau cymdeithasol y Clwb Rygbi.

		Nid oes unrhyw asedau treftadaeth o fewn dylanwad y safle. Caiff datblygiad Ymtic effaith niwtral ac o bosib wella ansawdd pensaernïol y pentre. Ni fyddai effaith andwyol ar olygfeydd nac yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr anheddiad ond a photensial i'w wella.
6. Cefnogi twf economaidd a hwyluso economi fywiog, amrywiol sy'n darparu cyfleoedd cyflogaeth lleol (<i>Pwnc AAS: Poblogaeth</i>)	0	Gall cynllun Ymtic ar y safle gynnig cyfle i deuluoedd lleol aros yn eu cynefin. Safle delfrydol i draws doriad oedran yn y gymuned leol, manteisio ar wasanaeth bysiau rheolaidd i Bwllheli ac ardaloedd cyfagos ac yn gyfleus ar gyfer ysgolion lleol, ardal chwarae, clwb chwaraeon / rygbi, gwesty lleol. Mae'r pellter i gyfleustodau agosaf o ran trydan, dwr, carthffosiaeth a thelathrebu yno ar y safle, ac ni fydd gwrthdaro rhwng defnydd gwahanol o'r tir, os rhywbeth bydd yn ategu at gyfleon economaidd a chydweithredol.
7. Darparu tai o ansawdd da, yn cynnwys tai fforddiadwy sy'n bodloni angen lleol (<i>Pwnc AAS: y boblogaeth, iechyd bodau dynol</i>)	++	Mae cyfle i drigolion lleol gael tai o ansawdd da drwy gynllun Ymtic lle mae pobl leol yn cael penderfynu ar safon y datblygiad posibl. Mae'r safle â photensial i ddatblygiad Ymtic fydd yn darparu ystod o wahanol fathau o dai fforddiadwy gan greu'r effaith leiaf ar yr amgylchedd. Mae cynllun Ymtic yn rhan o gynllun strategol Cyngor Gwynedd i gynyddu cyflenwad o dai fforddiadwy heb grant sy'n diwallu angen lleol. Mae angen lleol wedi ei ganfod drwy waith arolwg HTG a CC yn lleol a nifer o gyfarfodydd wedi eu cynnal i symud cynllun ymlaen – yn dai hunan-adeiladu neu ddatblygwr adeiladu, mewn perthynas a grwp lleol fydd yn rheoli'r cynllun.
8. Gwerthfawrogi, cadw a mwyhau tirweddau gwledig a threfweddau ardal y cynllun (<i>Pwnc AAS: y dirwedd</i>)	+/0	Wrth ddatblygu cynllun Ymtic cydweithredol mae potensial i gadw a mwynhau tirwedd gwledig gweddill y safle drwy wella ansawdd mannau agored sy'n hygyrch i'r cyhoedd a'r

		trigolion. Byddai'r datblygiad yn cael gwared ar ddolur llygad tir sydd wedi dechrau mynd yn afreolus ond gyda photensial i gynnig cyfleon economaidd a gwella ansawdd bywyd gwyllt
9. Defnyddio'r tir ac asedau mwynol yn effeithlon a hyrwyddo mecanweithiau ar gyfer lleihau, ailddefnyddio ac ailgylchu gwastraff (Pynciau AAS: asedau deunyddiau, pridd)	-	Mae'r safle yn faes glas a canran fechan o'r tir amaethyddol fydd yn cael ei golli. Mae potensial i weddill y tir sydd yma gefnogi cyfleon tyfu llysiau, hybu bioamrywiaeth, a gwneud defnydd llawn o'r adnodd i gefnogi bywyd trwy leihau ôl troed carbon a chynyddu potensial busnes gardd farchnad trwy gynllun cydweithredol Ymtic fydd yn gwella ansawdd y tir, creu lleoliad pleserus a chynefin gan drigolion cynllun tai a'r gymuned gyfagos.
10. Cefnogi a mwyhau cysylltiadau trafnidiaeth da i gefnogi'r gymuned a'r economi (Pwnc AAS: y boblogaeth, iechyd bodau dynol)	++	Safle bws cyfleus gyda chysylltiad at y rheilffordd ym Mhwlheli, gyda thrac beic a llwybr cerdded o fewn cyrraedd. Mae modd gadael car a defnyddio trafnidiaeth mwy gwyrdd i gyrraedd gwaith, ymlacio a chadw'n iach o'r safle hwn
11. Diogelu ansawdd dŵr, rheoli cynladwyedd adnoddau dŵr a lleihau'r risg o lifogydd (Pwnc AAS: dŵr, bioamrywiaeth)	0	Mae'r safle yn ddelfrydol i safle adeiladu – gan nad oes perygl o gael llifogydd na phroblem gyda dŵr daear na dŵr gwyneb.



DB
AS/4/11

3132-966-EFAIL NEWYDD-ASDB11

	 CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL	For office use only: Representor No. Date received: 31/3/15 <i>eb</i> Date acknowledged:
---	--	--

**Anglesey and Gwynedd Deposit Joint Local Development Plan 2011-2026
Representation Form**

Data Protection

How your representation and the information that you give us will be used. All information submitted will be seen in full by the Joint Planning Policy Unit staff dealing with the Joint Local Development Plan (Joint LDP). Your name and comments as set out in your representation form will be published together with the Councils' response. This helps to show that the consultation was carried out properly. Please note that this form may also be made available to any Public Examination on the Joint LDP.

We would prefer that you submit your representations directly online. Alternatively, an electronic version of this form can be completed online at www.gwynedd.gov.uk/ldp or www.anglesey.gov.uk/ldp Separate forms should be completed for each comment that you wish to make.

Additional representation forms can be obtained from the Joint Planning Policy Unit on 01286 685003 or may be downloaded from the Council's web site at: www.gwynedd.gov.uk/ldp or www.anglesey.gov.uk/ldp or you may photocopy this form. When making comments please use additional sheets as required clearly numbering each consecutive sheet.

PART 1: Contact details

	Your details/ Your client's details	Agent's details (if relevant)
Name	Dr B Hughes Parry	Mrs Charlene Sussums-Lewis
Address	c/o Agent	
Postcode		
Telephone Number		
Email address		

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?

Policy number (please specify)	PS15 / TAI17
Paragraph number (please specify)	6.20/7.4.124
Proposals/ Inset Map (please specify ref no.)	Inset 68
Constraints Map	
Appendices (please specify)	

2b. Are you objecting or supporting the Deposit Plan?

Objecting	Y	Supporting	N
-----------	---	------------	---

2c. Please provide details of your representation on the Deposit Plan.

See attached document

2ch. If your response to 2c above exceeds 100 words, please provide a summary (no more than 100 words).

Alteration of the proposed development boundary for Efailnewydd (Map Inset 68) to include Land at Penllwyn to provide for a deliverable site on the edge of the settlement boundary suitable for residential development of circa 6 dwellings.

Objection to the restriction of growth in Efailnewydd to 8 windfall dwellings over the plan period and the drawing of the development boundary.

Objection to the sustainability assessment for Efailnewydd (settlement score). The current approach actually puts at risk the viability of local services.

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

As above: Alteration of the proposed development boundary for Efailnewydd (Map Inset 68) to include Land at Penllwyn to provide for a deliverable site on the edge of the settlement boundary suitable for residential development of circa 6 dwellings.

A wider development boundary to permit an increased number of dwellings in Efailnewydd, which would better support the local services.

Allowance of Open Market Dwellings as per below:

Policy TAI17 states that: 'Proposals for housing in the following Local, Rural and Coastal Villages will

be granted provided they conform to all the following criteria 1) The proposal would satisfy the community need for housing or local need affordable housing...' **Paragraph 7.4.124** states that: '...housing development will be limited to a scale and type to address community need for housing...No open market housing sites will be allocated in these types of villages...' The Policy in itself is confusing and there is no definition of what 'community need' means to a planning application. For example, a survey maybe carried out prior to a planning application being submitted which shows that there is a 'community need' for 3 bed homes. The developer may proceed with a planning application to address the need for 3 bed homes, but this does not necessarily imply that the homes will not be sold at Open Market Value as they are not 'Local Need Affordable'.

Policy **TAI10** does not accord to Policy **TAI17** as it allows for proven Local Need Affordable housing to be built on the edge of a settlement's development boundary. The Policy will even allow for a level of open market housing to supplement the viability of the proposal. This in itself is a good scheme and will undoubtedly lead to more sites coming forward for development, but it does put those sites that are located within the proposed development boundary of Local/Rural/Coastal Villages at a disadvantage as no option of Open Market Housing is afforded under Policy **TAI17**, even though it is considered that Local Need Housing can still be at Open Market Value.

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	Y	CE 3	☐	CE 4	☐

Part 3: What Happens Next?

At this stage of the Joint LDP process, you can only make comments in writing (these are called 'written representations'). However, the Inspector may call on those who want to change the Plan to appear and speak to the Inspector at a 'hearing session' during the Public Examination. You should bear in mind that your written comments on this form will be given the same weight by the Inspector as those made verbally at a hearing session.

3a. Do you want your comments to be considered by 'written representations' or do you want to speak at a hearing session of the Public Examination? (Please tick one of the following)

I do not want to speak at a hearing session and am happy for my written comments to be considered by the Inspector.	☐
I want to speak at a hearing session.	☐

3b. If you wish to speak, please confirm which part of your representation you wish to speak to the Inspector about and why you consider it to be necessary to speak at the Hearing.

Representation of landowner with regards Settlement Hierarchy, Projected Housing numbers & Settlement of Efailnewydd (Map Inset 68).

3c. Would you like to be informed about the following (Please tick the relevant boxes)	
Submission of documents and evidence to the examination	Y
Publish Inspector's report	Y
Plan's adoption	Y
If additional documents have been provided to support your representations, please list below:	
Supporting Statement with Sustainability Appraisal	
Opportunities and Constraints Plan	
Indicative Masterplan	

Signed: [REDACTED]	Dated: 30/03/2015
--------------------	-------------------

THANK YOU FOR YOUR COMMENTS ON THE DEPOSIT PLAN

Please do not forget to enclose any relevant documentation (e.g. a Sustainability Appraisal) with this form.

Completed representation forms should be returned to the Joint Planning Policy Unit at:

ONLINE – By completing the electronic form at www.gwynedd.gov.uk/ldp or www.anglesey.gov.uk/ldp

BY EMAIL – planningpolicy@gwynedd.gov.uk

BY POST – By sending to: Joint Planning Policy Unit, 1st Floor, Bangor City Council Offices, Ffordd Gwynedd, Bangor, Gwynedd LL57 1DT

REPRESENTATION FORMS SHOULD BE RETURNED BY NO LATER THAN 5.00pm on the 31st March 2015
REPRESENTATIONS RECEIVED AFTER THIS TIME WILL NOT BE CONSIDERED

Test of Soundness

Test	Procedural Tests
P1	It has not been prepared in accordance with the Delivery Agreement including the Community Involvement Scheme.
P2	The plan and its policies have not been subjected to Sustainability Appraisal including Strategic Environmental Assessment.
	Consistency Tests
C1	It is a land use plan which does not have regard to other relevant plans, policies and strategies relating to the area or to adjoining areas.
C2	It does not have regard to national policy.
C3	It does not have regard to the Wales Spatial Plan.
C4	It does not have regard to the relevant community strategy.
	Coherence and Effectiveness Tests
CE1	The plan does not set out a coherent strategy from which its policies and allocations logically flow and/or, where cross boundary issues are relevant, it is not compatible with the development plans prepared by neighbouring authorities.
CE2	The strategy, policies and allocations are not realistic and appropriate having considered the relevant alternatives and/or are not founded on a robust and credible evidence base.
CE3	There are no clear mechanisms for implementation and monitoring.
CE4	It is not reasonably flexible to enable it to deal with changing circumstances.

The Planning and Compulsory Purchase Act 2004 states that the purpose of the examination of a Local Development Plan (the Plan) is to consider whether it is “sound”. This means that anyone who wants to comment on or object to the Deposit Plan should seek to say how it is unsound and what is needed to make it sound. Sound may be considered in this context within its ordinary meaning of “*showing good judgement*” and “*able to be trusted*”. To assess the Deposit Plan we use 10 tests as set out above. The Deposit Plan will be examined by an independent Inspector appointed by the Welsh Government and it will be the Inspector’s job to consider whether the Plan is sound.

Where you propose a change to the Deposit Plan you should therefore make clear which test(s) of soundness you believe the Deposit Plan fails. The tests are in 3 groups - ‘Procedural’ (2 tests); ‘Conformity’ (4 tests); and ‘Coherence and Effectiveness’ (4 tests). If you wish to comment on the way in which the Councils have prepared the Deposit Plan, it is likely that your comments or objections would fall under one of the procedural tests. If you wish to comment on or object to the content of the Deposit Plan, it may help to look at the ‘consistency’ and the ‘coherence and effectiveness’ tests.

ANGLESEY & GWYNEDD JOINT LOCAL DEVELOPMENT PLAN (2011-2026)

DEPOSIT PLAN (2015) PUBLIC CONSULTATION RESPONSE

Title: Land at Penllwyn, Efailnewydd

Client: Dr Bryn Hughes Parry

Agent: Charlene Sussums-Lewis
Chris Bell

Contact:

Email:

1. Introduction

1.1. These representations have been prepared in response to the Deposit Plan (2015) of the Joint Local Development Plan – Anglesey & Gwynedd (2011-2026).

2. Soundness

2.1. We consider that the Deposit Plan is unsound due to reason CE2 - *The strategy, policies and allocations are not realistic and appropriate having considered the relevant alternatives and/or are not founded on a robust and credible evidence base.*

3. Deposit Plan

3.1. In the Deposit Plan, **Efailnewydd** is classified as a **Local Village**. The plan states that *'since the anticipated growth level of the Sub-Regional Centre and the Service Centres has been achieved either in the individual centre or centres within its catchment, in accordance with the plan's strategy, there will be no housing allocations in local, coastal or rural villages or in clusters. Anticipated growth level in these villages and the clusters will be achieved through windfall development. New development boundaries have been drawn in order to ensure that there are sufficient windfall sites for each settlement to meet its housing requirements.*

3.2. In accordance with Paragraph 6.20...*The Deposit Plan has defined development boundaries around the Sub-Regional Centre, Urban Service Centres, Local Service Centres, and Villages...Here development will be required to relate well to the existing built form...development boundaries and clusters are drawn in order to:*

- *Prevent unacceptable development in the countryside and provide certainty and clarity as to where the exception policies can be applied*
- *Avoid the coalescence of settlements or parts of the same settlement, new ribbon development or a fragmented development pattern*
- *Identify areas where development proposals could be approved*
- *Promote the efficient and appropriate use of land*

3.3. In terms of housing numbers, Paragraph 7.4.124 of the Deposit JLDP states that **Efailnewydd** requires an indicative windfall provision of **8** dwellings over the plan period (2011-2026).

3.4. Policy PS15 states that development in **Local Villages** will be restricted to a scale and type to address the community need. Policy **TAI17** states that: *'Proposals for housing in the following Local, Rural and Coastal Villages will be granted provided they conform to all the following criteria 1) The proposal would satisfy the community need for housing or local need affordable housing...'* **Paragraph 7.4.124** states that: *'...housing development will be limited to a scale and type to address community need for housing...No open market housing sites will be allocated in these types of villages...'* The Policy in itself is confusing and there is no definition of what 'community need' means to a planning application. For example, a survey maybe carried out prior to a planning application being submitted which shows that there is a 'community need' for 3 bed homes. The developer may proceed with a planning application to address the need for 3 bed homes, but this does not necessarily imply that the homes will not be sold at Open Market Value as they are not 'Local Need Affordable'.

3.5. Policy **TAI10** does not accord to Policy **TAI17** as it allows for proven Local Need Affordable housing to be built on the edge of a settlement's development boundary. The Policy will even allow for a level of open market housing to supplement the viability of the proposal. This in itself is a good scheme and will undoubtedly lead to more sites coming forward for development, but it does put those sites that are located within the proposed development boundary of Local/Rural/Coastal Villages at a disadvantage as no option of Open Market Housing is afforded under Policy **TAI17**, even though it is considered that Local Need Housing can still be at Open Market Value.

3.6. We also note that four applications for the removal of s106 Local Occupancy Conditions were approved in the village between 2011 and 2013. This suggests that there is an adequate supply of local need housing as dwellings are able to be released from the local need housing stock.

4. Site Assessment

CRITERIA	SITE DETAILS & COMPLIANCE
Site Ref	Land at Penllwyn Farm

Settlement	Efailnewydd
Proposal	Residential Development
Current Use	Agricultural
Area	0.2 ha
Density	30 dwellings per hectare
Approx Total Yield	6 dwellings, mixed
HIERARCHY OF SETTLEMENTS	
Located within Settlement Boundary Limit	Site adjoins existing settlement boundary
Previously Developed Land	No
Position in Settlement Hierarchy	Local Village
ACCESS TO KEY SERVICES	
Distance to Post Office	60m
Convenience Store	60m
Primary School	3.6km
Secondary School	3.6km
Supermarket	3km
Doctors Surgery	2.6km
Pharmacy	2.6km
Play Area	60m
Playing Field	180m
Sports Club	300m
CONSTRAINTS AND DELIVERABILITY	

ENVIRONMENTAL CONSTRAINTS	
Impact of landscape and countryside	No – site developed to South and East – natural extension
Impact on local village character	No – opportunity to enhance area
Impact on views	No – site well screened
Impact on Biodiversity	No – Opportunity to increase biodiversity as currently used for agriculture.
Impact on Historic Environment	No
PHYSICAL CONSTRAINTS	
Flood Risk	No
Ownership	Private ownership
Ground Conditions	Relatively level site capable for development
Archaeology	No
Highways	Access satisfactory (see Indicative Plan)
Availability	Available for development and deliverable within plan period.

5. Alternative Site Justification

5.1. With regards the proposed development boundary drawn for **Efailnewydd**, it is considered that the development boundary should include for the site known as '**Land at Penllwyn Farm**'. The sound reasoning for the proposed alteration to the development boundary includes:

5.1.1. Deliverability – Positive Planning. The Site is under single ownership which allows for effective disposal and deliverability. The inclusion of The Site within the development boundary would also allow for positive planning in accordance with National Planning Policy

as The Site is available, deliverable and located on the edge of a settlement suitable for growth.

5.1.2. Development Pattern - Policy 6.20 of the Deposit Plan states that the development boundary should avoid new ribbon development or a fragmented pattern. It is considered that The Site known as '**Land at Penllwyn Farm**' would not provide for ribbon development or a fragmented pattern as the opposite side of the road is densely developed which results in a staggered boundary excluding The Site. If the development boundary included The Site, the staggered effect would be lessened and future development would therefore not create a fragmented pattern.

5.1.3. Windfall Housing Numbers- Paragraph **7.4.124** of the Deposit JLDP states that **Efailnewydd** requires an indicative windfall provision of **8** dwellings over the plan period (2011-2026). Upon examining the Deposit Plan, it is difficult to see how **8** dwellings could be accommodated within the proposed development boundary. Also, as there have been no new residential developments permitted in the past 3 years the windfall provision has still to be met.

5.1.4. The land to the West of the **Efailnewydd** is shown as open field on the Deposit Map, however, two dwellings have been erected upon this Site and the Map therefore requires updating. The application references are as follows: C09D/0424/40/LL (23/02/2010) and C12/0976/40/MG (07/08/2012). As this site is already developed, it is expected that the site to the East of the Efailnewydd opposite the Rugby Club could accommodate circa 2-3 dwellings. It is therefore expressed that the development boundary should include the **Land at Penllwyn Farm** to ensure that the indicative windfall provision of **8** dwellings is deliverable over the plan period.

5.1.5. Opportunities and Constraints – As attached at Appendix 1, the plan demonstrates that the development of The Site is feasible and that no major constraints would inhibit the development of it. It is noted that the site above which includes the applications C09D/0424/40/LL and C12/0976/40/MG is within a Special Landscape Area.

5.1.6. Indicative Masterplan – As attached at Appendix 2, it is demonstrated that The Site could be developed and delivered with minimal adverse impacts on the surrounding settlement. It is noted that the development of the site would allow for a well designed and sustainable scheme on the edge of the village of **Efailnewydd**.

5.1.7. Positive Sustainability Appraisal – The proposed changes to the development boundary of **Efailnewydd** to include The Site known as '**Land at Penllwyn Farm**' is in accordance with the Deposit LDP Strategy and also in accordance with the Sustainability Appraisal. (See Section 6)

6. Sustainability Appraisal

Site Name: **Land at Penllwyn Farm, Efailnewydd**

Site Area: **0.2Ha**

SA Objective	Assessment	Summary
1. Maintain and enhance biodiversity interests and connectivity (SEA Topics: biodiversity, fauna, flora, soil)	+	The Site will contribute towards this SA Objective because The Site is not within a protected area and the development of The Site will not lead to adverse impacts regarding contamination. The development of The Site can include for enhancement of biodiversity with the planting of trees and hedges where appropriate. The site is currently agricultural with little benefit to wildlife. It is hoped that the development of open space provision and occupiers gardens will be of benefit to the environment.
2. Promote community viability, cohesion, health and well being (SEA Topics: human health, population)	++	The Site will contribute towards this SA Objective because The Site is on the edge of the settlement and will provide for the opportunity of new housing stock designed and built to good sustainable modern standards. Development of the site would ensure that local services and facilities are supported. The site would enable local people to remain living in their local area by providing a mix of housing sizes and tenure. The site will support children, young people,

		working age and retired people through the mix in housing sizes and tenure.
3. Manage and reduce the impacts of climate change by promoting and supporting mitigation and adaptation measures (SEA Topics: climatic factors, air)	++	The Site will contribute towards this SA Objective because The Site will provide for modern housing with high insulation and efficiency levels resulting in low emissions and heat/energy losses. The Site can also utilise renewable energy sources.
4. Conserve, promote and enhance the Welsh language (SEA Topic: cultural heritage)	++	The Site will contribute towards this SA Objective because The Site is on the edge of the development boundary and will offer accommodation suitable for all.
5. Conserve, promote and enhance cultural resources and historic heritage assets (SEA Topic: cultural heritage)	++	The Site will contribute towards this SA Objective because The Site will not have an adverse impact on historic or cultural heritage upon development.
6. Support economic growth and facilitate a vibrant, diversified economy providing local employment opportunities (SEA Topic: Population)	+	The Site will contribute towards this SA Objective because The Site will offer employment opportunities during the construction process and it will also offer good quality new housing stock that may encourage people to stay in the area and work locally, which will further strengthen the local economy.
7. Provide good quality housing, including affordable housing that meets local needs (SEA Topic: population, human health)	++	The Site will contribute towards this SA Objective because The Site will be built out to modern building regulation standards to allow for energy efficient modern housing.
8. Value, conserve and enhance the plan area's rural landscapes and urban townscapes (SEA Topics: landscape)	++	The Site will contribute towards this SA Objective because The Site is located on the edge of the settlement and would allow for good quality design in keeping with the surrounding area.

9. Use land and mineral assets efficiently and promote mechanisms for waste minimisation, re-use and recycling (SEA Topic: material assets, soil)	++	The Site will contribute towards this SA Objective because The Site would incorporate recycling and sustainable drainage solutions at the Full Planning Application stage.
10. Promote and enhance good transport links to support the community and the economy (SEA Topic: population, human health)	++	The Site will contribute towards this SA Objective because the development of The Site would allow for additional customers to use the existing facilities and bus service which will further strengthen its viability for future operation.
11. Safeguard water quality, manage water resources sustainability and minimise flood risk (SEA Topic: water, biodiversity)	++	The Site will contribute towards this SA Objective because The Site is not within an area liable to flooding and sustainable drainage solutions would be incorporated at the Full Planning Application Stage.

Key

++	Development actively encouraged as it would resolve an existing sustainability problem	+/-	Potential sustainability issues; mitigation and / or negotiation possible
+	No sustainability constraints and development acceptable	-	Problematical and improbable because of known sustainability issues; mitigation or negotiation difficult and / or expensive
0	Neutral	--	Absolute sustainability constraints
?	Unknown/uncertain effect		

7. Current Sustainability of Efailnewydd

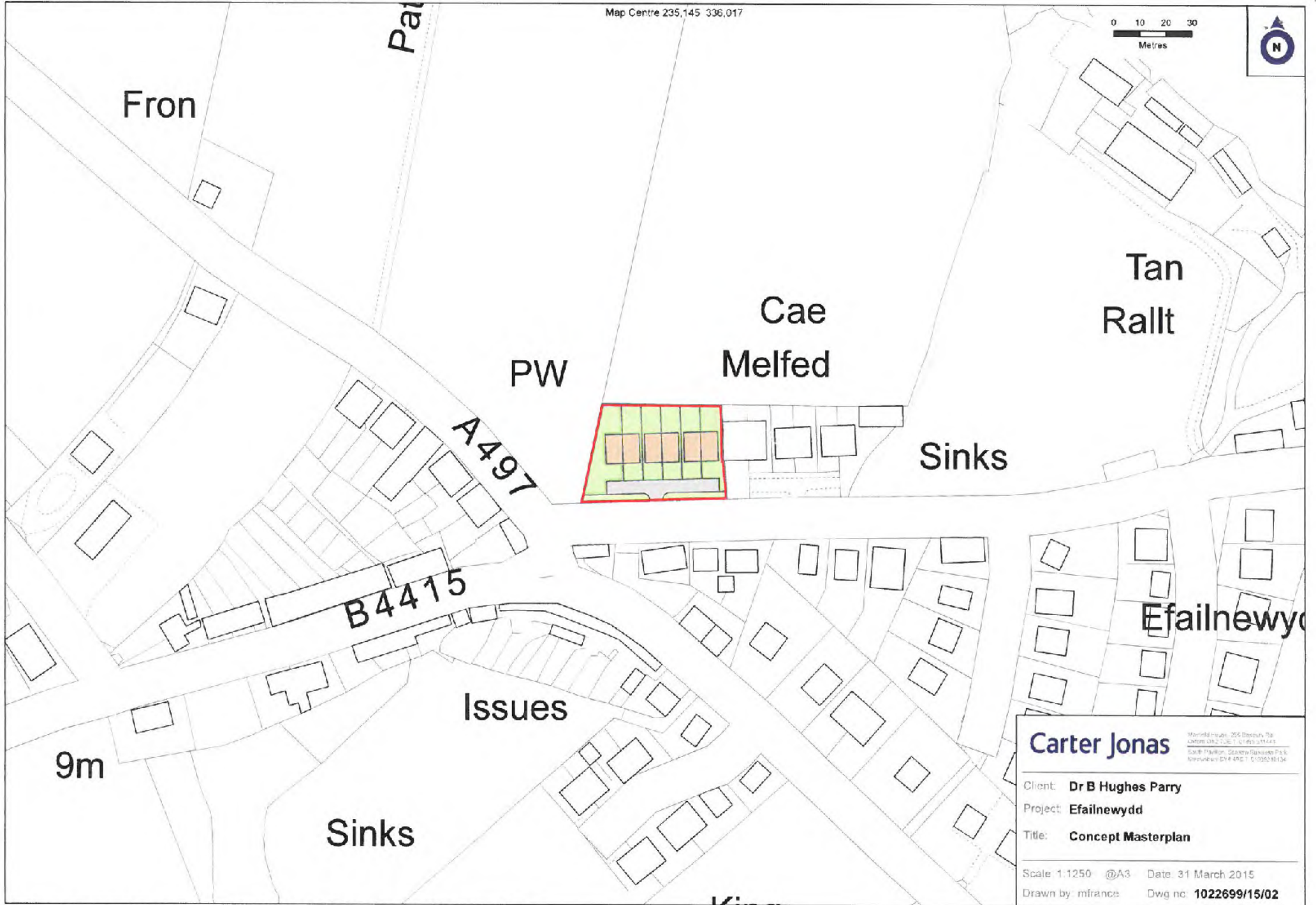
7.1. In Paragraph 7.2.4 of Topic Paper 5: Developing the Settlement Strategy, **Efailnewydd** received a Settlement Score of 15. We suggest that this tick box approach to producing a development strategy is an example of inflexible sustainability criteria, which can lead to a loss of services. As stated in the Taylor Review (2008), there is a need to recognise what rural communities can be

like without writing them off as unsustainable. The key consideration should be whether new development will add to or diminish the social, economic and environmental sustainability of **Efailnewydd**. The settlement is at risk of being caught in the 'sustainability trap' if it is considered to be sustainable in narrow terms.

- 7.2. We would argue that the settlement strategy is too narrowly focused on access to services and reducing private car use. In fact, the viability of shops and other services in villages is at risk if growth is restricted, as found by the Taylor Review (2008). Furthermore, only permitting minimal development in smaller rural communities will continue to drive up house prices and increase the shortage of affordable homes. Small rural villages struggle to provide the same range of housing market options as urban areas and so we believe that a different policy approach is required.
- 7.3. The environment can still be protected when a better balance is found between it and high quality, small scale development to meet local demand. Ruling out whole categories of villages as unsustainable ignores the potential for enhancing the sustainability of many smaller rural communities. It is stated in Chapter 4 of Planning Policy Wales that the viability of villages should be maintained. In addition, TAN 6 states that new development can help to generate wealth to support local services ensuring long term sustainability.
- 7.4. The Site Assessment in Paragraph 4 above shows the local services for **Efailnewydd**. We believe that restricting housing growth in the village to 8 dwellings over the plan period will put these local services at risk. There is an ageing population in **Efailnewydd** with a 24.8% increase in people aged 65+ between 2001 and 2011. The population of 16-64 year olds fell by 2.9% for the same period and the number of 0-15 year olds fell by 14.9%. We would argue that these statistical trends are a concern for the viability of local services.
- 7.5. Holiday / Second Homes – Paragraph 4.8 of the Deposit Plan identifies holiday / second homes as a key issue for communities and the housing market. However, we consider that the level of risk will vary for each particular community and so we contest the blanket policy approach. We do not regard **Efailnewydd** to be a popular location for holiday / second home ownership and

we believe that the Deposit Plan should state an acceptable level of second home ownership for settlements as seen in Policy CH10 of the UDP.

7.6. In conclusion, we believe that the approach taken to determining the sustainability of the settlement of Efailnewydd is too prescriptive and that the indicative windfall number for the plan period is too low. We suggest that a wider settlement boundary is drawn to enable a greater level of growth and more support for local services.



Carter Jonas

Mermaid House, 255 Bayswater Road
London W2 3UG, UK
South Wales: 25 Bayswater Park
Brynauddon, Cardiff CF15 7AT, UK

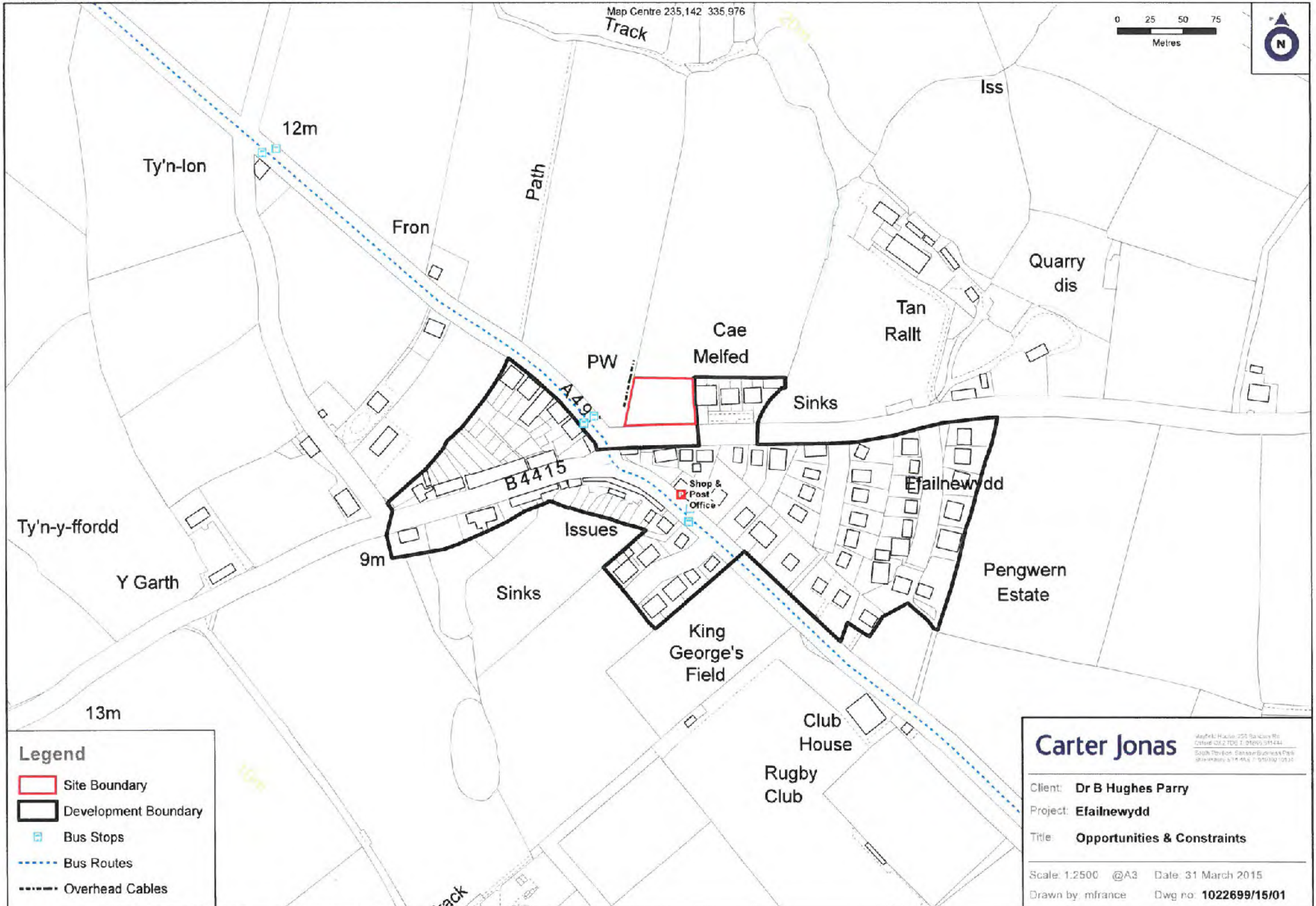
Client: **Dr B Hughes Parry**

Project: **Efailnewydd**

Title: **Concept Masterplan**

Scale: 1:1250 @A3 Date: 31 March 2015

Drawn by: mfrance Dwg no: **1022699/15/02**



Carter Jonas

Welsh: Hysbyddiad 2015
Cofrestrwyd yn 2015
Safon Uwch: Safon Uwch
Safon Uwch: Safon Uwch

Client: **Dr B Hughes Parry**

Project: **Efailnewydd**

Title: **Opportunities & Constraints**

Scale: 1:2500 @A3 Date: 31 March 2015

Drawn by: mfrance Dwg no: **1022699/15/01**