



Department for Natural Resources
Adran Adnoddau Naturiol

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

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

Ein cyf:
Eich cyf:

13 Ebrill 2016

Annwyl Nia,

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

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

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

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

Hoffwn dynnu'ch sylw yn benodol at:

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

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

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

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

Yn gywir,

Mark Newey
Pennaeth y Gangen Cynlluniau
Cyfarwyddiaeth Gynllunio

Atodiad

NF45 NF24	<p>weithredu. Oherwydd y diffyg tystiolaeth, dylai'r cyngorau esbonio sut y bwriedir cyflenwi'r safleoedd sydd wedi'u dyrannu a sut na chaiff hyn effaith andwyol ar hyfywdra safleoedd tai a'u datblygiad cam wrth gam.</p> <p>I gael yr isadeiledd sydd ei angen, dylai'r Cyngor fod yn siŵr na amherid ar ei allu i ddarparu safleoedd a'r prif isadeiledd heb dâl CIL a heb y gallu i 'grynhoi' cytundebau adran 106 yn y dyfodol (dros y 5% fesul eitem o isadeiledd).</p> <p><u>Polisi PS9: Datblygiadau sy'n Gysylltiedig â Phrosiect Wylfa Newydd</u></p> <p>Mae Paragraff 7.3.19 fel y'i newidiwyd gan NF45, yn tanlinellu'r cyfleoedd gwaith mawr yn Wylfa Newydd a'r cyfleoedd yn eu sgil ym Mharc Gwyddoniaeth Menai trwy brosiectau isadeiledd a busnesau newydd cysylltiedig. Dylai'r awdurdodau nodi cyfanswm y swyddi sydd yn yr arfaeth dros gyfnod y cynllun ac esbonio sut y mae hyn yn alinio â nifer y tai newydd a gyflenwir ac a ddatblygir gam gam wrth gam. Mae cysylltiad annatod rhwng darparu safleoedd y cynllun a'u hamseriad â'r penderfyniad i fuddsoddi yn Wylfa. Byddai'n ddefnyddiol pe bai'r awdurdodau yn esbonio'r effaith ar nifer swyddi a'r effaith ar y tai a ddarperir pe na bai'r cynnig i ddatblygu Wylfa Newydd yn digwydd dros gyfnod y cynllun.</p> <p>Gan nad oes gofynion sy'n benodol i'r safle o ran isadeiledd yn Wylfa Newydd ac oherwydd y penderfyniad i ddileu cynlluniau trafndiaeth cysylltiedig yn NF24 a'r diffyg tystiolaeth ynghylch costau ac amserlenni, nid yw'n glir a ddaw Wylfa i fod. Dylai'r Cyngorau nodi'r isadeiledd sydd ei angen i gefnogi Wylfa Newydd a rhoi sicrwydd y caiff y cynllun ei ariannu a'i ddarparu dros gyfnod y cynllun.</p>
Y strategaeth aneddeledd	
NF28	<p><u>Polisi PS5: Datblygu Cynaliadwy</u></p> <p>Mae gwrthwynebiad Llywodraeth Cymru yn parhau i Bolisi PS5 fel y mae wedi'i eirio yn NF28, ar gyfer Canolfannau a Phentrefi mwy 'hunan-gynhaliol'. Dylai'r awdurdodau esbonio sut y mae hyn yn effeithio ar ddatblygiad y Canolfannau a pham na fyddai'n fwy priodol yn y Pentrefi llai cynaliadwy.</p>
Tai	
NF13	<p>Mae'r newid â ffocws a gynigir yn cynnwys cyfeiriad at y gyfradd trosi llefydd gwag o deuluoedd i anheddau. Fodd bynnag, nid yw'n glir o dystiolaeth y Cyngorau eu hunain beth yw'r gyfradd llefydd gwag. Er enghraifft, dywed papur Edge Analytics mai 12.2% yw'r gyfradd llefydd gwag yng Ngwynedd a 10.5% ym Môn. Fodd bynnag, y cyfraddau trosi a ddefnyddiwyd yn DC.017/DC.018 yw 16.5% ac 11.9%. Byddai'r cynllun yn gliriach pe bai'n nodi'r gyfradd llefydd gwag, gan gynnwys esbonio pam mae'r gyfradd yn briodol ar gyfer amgylchiadau lleol.</p>
NF59	<p>Mae'r newid â ffocws a gynigir yn dangos y cysylltiad rhwng y cynllun a'r tafluniad tai newydd. (Tafluniad Tai, PT.033, Chwefror 2015). Mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi'r gwaith ychwanegol sy'n cael ei wneud gan y Cyngor i ddangos maint y cyflenwad 5 mlynedd o'r arolygiad ymlaen. Fodd bynnag, yn ôl Llywodraeth Cymru, mae beiau ar y tafluniad. Nid yw'n glir o'r tafluniad beth yw perthynas holl elfennau'r cyflenwad dros gyfnod y cynllun â'i gilydd a'u perthynas â chynnal cyflenwad pum mlynedd. Mae Atodiad 2 ond yn eu crynhoi mewn un golofn. Nid yw'n glir chwaith beth fydd effaith yr hyblygrwydd a ganiateir ar y tafluniad. Nid yw'n glir a yw 10% yn ddigon i ddelio â phroblemau fel tangyflenwi ar bwyntiau tyngedfennol ar y tafluniad. Mater i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w ddangos yw hyn. Mae'r tafluniad yn dangos y bu tangyflenwi ym mlynnyddoedd cynnar y cynllun ac y</p>



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

Our ref:
Your ref:

13th April 2016

Dear Nia,

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

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

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

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

I wish to draw your attention specifically to:

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

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

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

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

Yours sincerely,

Mark Newey
Head of Plans Branch
Planning Directorate

Annex

NF45 NF24	<p>this evidence, how allocated sites will be delivered and how this will not adversely impact on viability and the phasing of housing sites.</p> <p>To secure the necessary infrastructure, the Council should be certain that without a CIL charge in place and an inability to ‘pool’ future S106 agreements (beyond 5 per specific infrastructure item), the delivery of sites and key infrastructure will not be inhibited.</p> <p><u>Policy PS9: Wylfa Newydd Project Associated Development</u></p> <p>Paragraph 7.3.19 as amended by NF45, highlights the significant employment opportunities at Wylfa Newydd, Menai Science Park and the spin-off opportunities from associated infrastructure projects and new businesses. The authorities should clarify the total number of jobs proposed over the plan period and explain how this aligns to the delivery and phasing of new housing allocations. The timing and delivery of sites in the plan is inextricably linked to the decision to invest in Wylfa. It would be useful for the authorities to explain the impact on job numbers and the effect on housing delivery if the proposal at Wylfa Newydd did not come forward over the plan period.</p> <p>In the absence of site-specific infrastructure requirements at Wylfa Newydd, the deletion of associated transport schemes in NF24 and a lack of evidence on costings and timescales, the delivery at Wylfa is unclear. The Councils should identify the infrastructure requirements to support Wylfa Newydd and provide reassurance on its funding and delivery during the plan period.</p>
Settlement Strategy	
NF28	<p><u>Policy PS5: Sustainable Development</u></p> <p>The WG maintains its objection to Policy PS5 as currently worded by NF28, which seeks “greater self-containment” in the Centres and Villages. The authorities should clarify how this approach impacts on development in the Centres and why it isn’t more appropriate in the less sustainable Villages.</p>
Housing	
NF13	<p>The proposed focussed change includes a reference to the household to dwelling conversion vacancy rate. However, it is not clear from the Councils own evidence what the vacancy rate is. For example, the Edge Analytics papers states that vacancy rates for Gwynedd & Anglesey are 12.2% and 10.5% respectively. However, the conversion rates utilised in the DC.017/DC.018 are 16.5% and 11.9%? It would aid the clarity of the plan if the vacancy rate was stated in the plan, including an explanation as to why the rate is appropriate for local circumstances.</p>
NF59	<p>The proposed focussed change introduces a link from the plan to a new housing trajectory. (Housing Trajectory, PT.033, February 2015). The Welsh Government supports the additional work undertaken by the Council which numerically demonstrates a 5 year supply from examination. However, the Welsh Government considers that the trajectory has some short-comings. It is unclear from the trajectory, the interrelationship of all the components of supply over the plan period and their relationship to maintaining a five year supply. Appendix 2 only summarises them in one column. It is also unclear as to how the flexibility allowance relates to the trajectory. It is unclear whether the 10% is sufficient, to deal with issues of under delivery at key ‘pinch points’ in the trajectory. This will be a matter for the LPA to demonstrate.</p>