251-628

		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 (CDLl ar y Cyd). Bydd eich enw a'ch sylwadau fel y maent wedi'u nodi yn eich ffurflen sylwadau yn cael eu cyhoeddi, ynghyd ag ymateb y Cyngor. Bydd hyn yn gymorth i ddangos fod yr ymgynghoriad wedi'i wneud yn iawn. Nodwch hefyd y gall y ffurflen hon gael ei rhoi i unrhyw Ymchwiliad Cyhoeddus ar y CDLl ar y Cyd.

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

RHAN 1: Manylion cyswllt

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

Nodiadau Canllaw

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	
Polisi rhif *(nodwch)*	Polisi Manwl TAI5 Tai Marchnad Leol
Paragraff rhif *(nodwch)*	
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau *(nodwch)*	

2b. A ydych yn gwrthwynebu neu gefnogi?			
Gwrthwynebu	X	Cefnogi	■

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

Yn cefnogi'r polisi hwn gyn belled ag y mae'n mynd, ond dylai fod yn weithredol ar ardal ehangach, ac ar seiliau hynny yn gwrthwynebu am nad yw'n ddigonol. Gan fod nifer helaeth o dai ar gael ar y farchnad agored i bawb gystadlu amdanynt, dylai unrhyw dai newydd gael ei dynodi ar gyfer defnydd lleol yn unig fel y mynega'r polisi. Dylai hyn ymestyn ar draws Dwyfor i gyd (+ Penrhyndeudraeth), a chael ei ystyried ar gyfer rhannau o Feirionnydd, Arfon a Môn (heibio'r rhannau bychain y cynigir ei weithredu ynddynt).

Daeth astudiaeth ddiweddar i law i atgyfnerthu gweithredu hyn (Tai ac Incwm Gwynedd :amgaeedig). Lluniwyd hi gan Elliw Llyr (Cyngor Gwynedd) a Llywela Owain-Williams. Dengys yr adroddiad pa mor gymharol dlawd ydyw Gwynedd a Dwyfor yn benodol, ac felly pa mor amlwg berthnasol ydyw gweithredu'r polisi hwn ar draws y dosbarth i fod yn gyson â pholisïau'r Cynllun Adnau sy'n cefnogi'r iaith sef 5.6,5.8,6.23, 6.24, 6.25, 7.1.2, 7.1.3, Polisi Strategol PS1, 7.1.4.

Noder fod canolrif cyflog aelwyd yn Nwyfor yn £21 539 tra bod canolrif pris tŷ marchnad agored yn £165 000. Golyga hyn fod 67.8% o aelwydydd Dwyfor yn rhy dlawd i fedru fforddio prynu tŷ o bris cyfartalog yn yr ardal.

Gweler hefyd adroddiadau Hanfod 1 a Hanfod 2 . Mae yn y rhain wybodaeth berthnasol. Yn Hanfod 1 sylwer cymaint o aneddau ychwanegol a godwyd yn Nwyfor yn y ddegawd 2001-2011 a'r posibilrwydd o effaith ar y Gymraeg petai y llenwi mwy ar y tai sydd eisoes wedi eu codi yno

O ran profion cadernid : yn annerbyniol o ran C4 ac CE2.

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.
Cefnogi yr egwyddor sydd yn y polisi hwn, ond am nad yw'n mynd yn ddigon pell yn ei wrthwynebu fel un annigonol. Dylai fod dros Ddwyfor i gyd a rhannau pellach o Wynedd a Môn. Dylai y Cynllun Adnau fod yn rhagweithiol yn amddiffyn yr iaith yn gyson i'r hyn a fynegwyd yn 5.6,5.8,6.23, 6.24, 6.25, 7.1.2, 7.1.3, Polisi Strategol PS1, 7.1.4. Hefyd yn atgyfnerthu y ddadl dros ehangu ardal mae adroddiad "Tai ac Incwm Gwynedd " sy'n dangos pa mor anfforddiadwy yw tai i'r boblogaeth gynhenid ac adroddiadau Hanfod 1 a Hanfod 2 sy'n dangos bod cryn botesnsial mewnlifiad eisoes yn bod yn Nwyfor yn dilyn y codi tai a wnaed rhwng 2001 a 2011.

2d Rhowch fanylion y newidiadau yr hoffech eu gweld i'r Cynllun Adnau
Ymestyn y polisi dros Ddwyfor i gyd (+ Penrhyndeudraeth) ac ystyried hynny dros fwy o ardaloedd eraill yng Ngwynedd a Môn.

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

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

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

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

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

3b. Os hoffech siarad, cadarnhewch pam rydych yn ystyried ei bod hi'n angenrheidiol i chi siarad yn y Gwrandawiad.	
Cael cyfle i egluro'n llawnach	
3c. A fyddech yn hoffi cael gwybod am y canlynol (Ticiwch y blychau perthnasol)	
Cyflwyno'r dogfennau a'r dystiolaeth i'r archwiliad	X
Cyhoeddi adroddiad yr Arolygydd	X
Mabwysiadu'r Cynllun	X
Os ydych wedi darparu dogfennau ychwanegol i gefnogi'ch sylwadau, rhestrwch hwy isod:	
Hanfod 1, Hanfod2, Tai ac Incwm Gwynedd	
ebostir y rhain ar wahan	

Llofnod: Iwan Edgar	**Dyddiedig:** 30/3/15

DIOLCH AM EICH SYLWADAU AR Y CYNLLUN ADNAU
Cofiwch gynnwys unrhyw ddogfennau perthnasol (e.e. Arfarniad Cynaliadwyedd) gyda'r ffurflen hon.

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

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

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

Profion Cadernid

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

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

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

381-941

	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 (CDLl ar y Cyd). Bydd eich enw a'ch sylwadau fel y maent wedi'u nodi yn eich ffurflen sylwadau yn cael eu cyhoeddi, ynghyd ag ymateb y Cyngor. Bydd hyn yn gymorth i ddangos fod yr ymgynghoriad wedi'i wneud yn iawn. Nodwch hefyd y gall y ffurflen hon gael ei rhoi i unrhyw Ymchwiliad Cyhoeddus ar y CDLl ar y Cyd.

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

RHAN 1: Manylion cyswllt

	Eich manylion/ Manylion eich cleient	**Manylion yr Asiant (os yw hynny'n berthnasol)**
Enw	Cynghorydd Alwyn Gruffydd, Cadeirydd, Pwyllgor Ardal Dwyfor	
Cyfeiriad	[redacted]	
Cod Post		
Rhif Ffôn		
Cyfeiriad e-bost		

Nodiadau Canllaw

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	
Polisi rhif *(nodwch)*	TAI5 – Tai Marchnad Lleol
Paragraff rhif *(nodwch)*	
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau *(nodwch)*	

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

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

Mae Polisi TAI5 'Tai Marchnad Lleol' yn nodi y "**Caniateir datblygiadau preswyl newydd o fewn ffiniau datblygu'r aneddleoedd penodol…"** cyn belled a bod meini prawf yn cael eu cyrraedd. Yr aneddleoedd yng Ngwynedd yw Abersoch, Aberdaron, Mynytho, Llanbedrog, Sarn Bach a Tudweiliog.

Barn Pwyllgor Ardal Dwyfor yw y dylid cynyddu'r nifer o aneddleoedd penodol a enwir yn y ddogfen er mwyn gwarchod ein cymunedau ac amddiffyn y Gymraeg.

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.

Mae Polisi TAI5, 'Tai Marchnad Leol' yn un i'w groesawu'n fawr ond rhaid ymestyn y nifer o aneddleoedd penodol a ddynodir ar gyfer polisi o'r fath, y tu hwnt i'r 6 ardal a nodir ar hyn o bryd yn y Cynllun.

Mae canlyniadau'r Cyfrifiad diwethaf wedi dangos dirywiad yn y ganran sy'n siarad Cymraeg yn rhan fwyaf o gymunedau'r Sir a byddai ymestyn yr ardaloedd Tai Marchnad Leol yn un arf defnyddiol i gyfarch hyfywdra cymunedol ac ieithyddol.

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

Cynyddu'r nifer o aneddleoedd penodol a enwir o dan polisi TAI5 'Tai Marchnad Lleol' er mwyn gwarchod ein cymunedau ac amddiffyn y Gymraeg.

2dd. Ydi'r Cynllun yn gadarn?

Ydi	☐	Nac ydi	☐

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

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

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

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

3b. Os hoffech siarad, cadarnhewch pam rydych yn ystyried ei bod hi'n angenrheidiol i chi siarad yn y Gwrandawiad.	
Rwy'n dymuno siarad oherwydd fy mod, ar hyn o bryd, yn Gadeirydd Pwyllgor Ardal Dwyfor o Gyngor Gwynedd sy'n cynnwys bron i draean o holl aelodau'r Cyngor. Yn ychwanegol credaf fod Ardal Dwyfor yn haeddu sylw arbennig. Yr effaith fwyaf heb os yw effaith polisïau cynllunio ar wead cymdeithasol, economaidd ac ieithyddol y fro. Dyma yw Llŷn ac Eifionydd - ardal dlawd yn economaidd ond cyfoethog ei thirwedd a'i diwylliant. Yma mae'r Gymraeg ar ei chryfa' ond yma hefyd mae'r Gymraeg o dan fygythiad fwyaf. Yn y cyd-destun hwn yn unig gall polisïau cynllunio fod yn waredigaeth - neu'n ddamniol. O ganlyniad rwyf o'r farn fod angen gwyntyllu hyn yn drylwyr wrth drafod y Cynllun Datblygu ar y Cyd. Credaf mai drwy gynnig tystiolaeth ar lafar - yn ogystal ag yn ysgrifenedig - y mae rhoi'r sylw mwyaf teilwng i'r materion holl bwysig hyn.	
3c. A fyddech yn hoffi cael gwybod am y canlynol (Ticiwch y blychau perthnasol)	
Cyflwyno'r dogfennau a'r dystiolaeth i'r archwiliad	☑
Cyhoeddi adroddiad yr Arolygydd	☑
Mabwysiadu'r Cynllun	☑
Os ydych wedi darparu dogfennau ychwanegol i gefnogi'ch sylwadau, rhestrwch hwy isod:	

Llofnod: Cynghorydd Alwyn Gruffydd	**Dyddiedig:** 31/3/15

DIOLCH AM EICH SYLWADAU AR Y CYNLLUN ADNAU

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

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

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

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

Profion Cadernid

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

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

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

381-941- Eng

	CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL	*For office use only:* *Representor No.* *Date received:* *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	Councillor Alwyn Gruffydd, Chair, Dwyfor Area Committee	
Address	[redacted]	
Postcode		
Telephone Number		
Email address		

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 Section1 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)*

2a. Which part of the Deposit Plan are you commenting on?	
Policy number *(please specify)*	TAI5 – Local Market Housing
Paragraph number *(please specify)*	
Proposals/ Inset Map *(please specify ref no.)*	
Constraints Map	
Appendices *(please specify)*	

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

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

Policy TAI5 'Local Market Housing' notes that "**New residential development within the development boundaries of the specific settlements…"** provided that certain criteria are satisfied. The settlements in Gwynedd are Abersoch, Aberdaron, Mynytho, Llanbedrog, Sarn Bach and Tudweiliog.

The Dwyfor Area Committee is of the opinion that the number of specific settlements named in the document should be increased in order to protect our communities and safeguard the Welsh language.

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

2ch. If your response to 2c above exceeds 100 words, please provide a summary (no more than 100 words).
Policy TAI5, 'Local Market Housing' is to be welcomed warmly but the number of specific settlements which are designated for such a policy must be extended beyond the 6 areas which are currently noted in the Plan. The results of the recent Census has shown a decline in the percentage of Welsh speakers in the majority of the County's communities, and extending the Local Market Housing areas would be a useful tool to address community and linguistic viability.
2d. Please detail the changes you wish to see made to the Deposit Plan.
Increase the number of specific settlements named under policy TAI5 'Local Market Housing' to protect our communities and safeguard the Welsh language.

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

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

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

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.	
I wish to speak as I am currently the Chair of the Dwyfor Area Committee of Gwynedd Council whose membership constitutes nearly a third of all Council members. In addition, I believe that the Dwyfor Area deserves special attention. The biggest impact without doubt is the impact of planning policies on the social, economic and linguistic fabric of the area. Llŷn and Eifionydd is an economically poor area but rich in landscape and culture. This is the heartland of the Welsh language but it is also where the Welsh language is under the most significant threat. In this context alone planning policies can lead to salvation – or damnation. Consequently, I believe that this must be investigated thoroughly when discussing the Joint Development Plan. I believe that it is by giving oral, as well as written evidence, that these all-important matters will be given the attention they deserve.	
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: Councillor Alwyn Gruffydd	**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.

1169-644

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

2a. Which part of the Deposit Plan are you commenting on?	**CPRW 21 Special Coastal Villages**
Policy number *(please specify)*	TAI5
Paragraph number *(please specify)*	
Proposals/ Inset Map *(please specify ref no.)*	
Constraints Map	
Appendices *(please specify)*	

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

CPRW 21 Housing Restriction in Special Coastal Villages

21.1 TA1 5: **Choice of Coastal Villages**. Construction of **new open market housing will not be permitted in 6 designated centres** in Gwynedd subject to particularly acute pressure from second home demand: Abersoch (50%), Mynytho (28%), Llanbedrog (24%), Sarn Bach, Tudweiliog (9%), Aberdaron (25%) (where numbers in brackets are our estimates of the proportion of second homes based on our analysis of the 2011 Census). It is not immediately clear why Tudweiliog has been included. Other coastal villages should be considered for special coastal village status where second home pressure suggests a more restrictive housing policy may be required e.g. Morfa Nefyn (21%), Morfa Bychan and Borth y Gest (included with Porthmadog (19%)).

21.2 **TAI 5: Practicality of Local Restriction**. Only affordable housing or 'local market' housing (i.e tied through section 106 agreements to owners with a local connection to the ward will be permitted in these villages). No open market housing will be permitted in any smaller settlements (Villages and Clusters) either. We agree with the policy intention to limit new residential development to local market and/or affordable housing in selected coastal communities where there is particularly strong second home pressure. However, we question whether the Section 106 mechanism for 'local' use (without an affordable condition) can be applied in practice, as these have been lifted on many properties recently based on precedent and test cases. We doubt whether simply limiting the size of properties (7.4.39) alone would have the desired effect. The local only condition is presumably directed more at limiting incoming retirees than second home owners. The intention here needs clarification. We note GUDP Policy CH10 (Second Homes) in principle refuses proposals for new dwellings that would lead to an increase in the number of 2nd homes in a community where they already form a high proportion (>=10%) of the housing stock. This includes holiday homes, summer residences. How successful has that been? An analysis of GUDP performance and experience is required.

2ch. If your response to 2c above exceeds 100 words, please provide a summary (no more than 100 words).
There are other villages with significant second home pressure which should be included in this list. We question whether the Section 106 mechanism to require 'local' use (without an affordable condition) can be applied in practice, given the precedent for many of these to have been lifted.
2d. Please detail the changes you wish to see made to the Deposit Plan.

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

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

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

CPRW 21 Page 2 of 2

1189-625

At Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd

Ymateb i'r Ymgynghoriad ar y Cynllun Datblygu Lleol gan Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd

Polisi 1: Cymysgedd briodol o dai
Mae darpariaeth addas o dai mewn ardaloedd gwledig yn bwysig er mwyn hyrwyddo cymunedau cynaliadwy ac mae newidiadau mewn hawliau lles yn golygu bod pobl yn gorfod symud i eiddo llai. Mae canran uwch o'r boblogaeth wledig yn awyddus i fyw yn eu cynefin ac mae'n bwysig medru cynnig y math o dai ar eu cyfer. Ceir hefyd poblogaeth sy'n heneiddio ar angen i gael tai sydd yn hawdd i'w haddasu ac i bobl allu byw o fewn eu cartrefi a'u cymunedau cyn hired ag sydd bosib. Mae gan Hwylusydd Tai Gwledig Gwynedd rôl ganolog er mwyn sicrhau bod y polisi hwn yn cyfrannu at y math cywir o ddarpariaeth yn y Sir.

POLISI MANWL TAI5: TAI MARCHNAD LLEOL
Mae'r Papur Testun 17: Tai Marchnad Lleol yn cynnwys gwybodaeth sydd yn nodi'r angen i gael Polisi Tai Marchnad Lleol oherwydd y ffactorau isod:
'7.12 Ariannu tai fforddiadwy, yn nodi lleihad mewn grant tai cymdeithasol (GTC) sy'n dangos yr angen i ddatblygu dulliau eraill o ddatblygu tai sydd tu allan i'r gyfundrefn arferol o ariannu tai. Mae hyn yn wir iawn am ardaloedd gwledig lle mae datblygu nifer fach o dai mewn pentref yn ddigonol i gynnal y gymuned honno am flynyddoedd.

Fel yr wyf yn cyfeirio yn '7.13.2 sylwadau gan yr Hwylusydd Tai Gwledig (HTG)' rwy'n cyfeirio yn glir am yr angen i gael lefel o gymorthdal, yn bennaf GTC, ac fel sydd wedi nodi eisoes nid yw dibynnu ar y dull hwn o gyllido tai fforddiadwy yn gynaliadwy gan ystyried bod lefel y grant yn lleihau.'

Mae sefydlu cofrest Tai Teg gyda'r bwriad i gynorthwyo unigolion i fedru prynu tai yn ffordd o gasglu gwybodaeth am anghenion tai yn y Sir. Mae'r cofrestr yn ffordd o gynorthwyo i adnabod angen ond nid yw yn cael ei ddefnyddio gan bawb ac mae angen mwy o hyrwyddo er mwyn canfod yr angen. Wrth ymateb i lle ddylid codi tai yn y dyfodol bydd y cofrestr yma yn allweddol i sicrhau cymunedau cynaliadwy.

Fel HTG rwy'n croesawu'r papur sydd yn delio yn benodol gyda rhoi cymorth i bobl allu byw yn eu hardaloedd a chyfrannu i'w cymunedau. Mae'r papur yn adnabod yr her sydd i 'ddiwallu anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored'. Cyfeirir at fodel canolraddol yn y papur a byddai'r Uned yn croesawu'r opsiwn hwn. Rydym yn ymwybodol bod nifer o bobl yn methu fforddio ty i'w brynu a ddim yn disgyn i'r categori o fod mewn angen ar gyfer tai cymdeithasol.

Mae tabl 8.1 yn nodi nifer o unedau sydd wedi eu datblygu yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae gwybodaeth o Tai Teg a Chofrestr Tai Cyffredin Gwynedd yn dangos yn glir bod angen am dai yn bodoli, a bod angen mwy o waith ar lawr gwlad hefyd i sicrhau dilysrwydd yr angen yma o safbwynt angen lleol.

POLISI MANWL TAI9: TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHIAD
Mae'r Polisi Tai 19 yn nodi'r angen i gael 'taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy o gwbl ar y safle' i'w groesawu gan fod hyn yn sicrhau cymorth i gael cyflenwad o dai fforddiadwy ac fe all fod o gymorth i Bartneriaid Tai er mwyn sicrhau bod cynllun yn hyfyw.

TAI10: SAFLEOEDD EITHRIO
Rwy'n croesawu'r Polisi hwn a fydd o gymorth i sicrhau bod model addas yn cael ei ddatblygu o fewn ardaloedd, mwy na thebyg ardaloedd gwledig. Mae darparu cynlluniau tai fforddiadwy yn anos i'w gwireddu heb y sicrwydd bod unedau marchnad ar gael i groes gymorth cynllun.

Mae'r tabl 7.13 ym Mhapur Tesun Tai a Phoblogaeth ar Safleoedd eithrio gwledig yn dangos faint o ddatblygiadau ar safle eithriedig sydd wedi bod gyda chymariaethau clir i'w gweld yn y niferoedd.

Mae cyswllt cryf yma gyda Pholisi Tai Marchnad Lleol yn ddull o sicrhau bod datblygiadau yn digwydd o fewn ardaloedd lle mae angen clir am dai fforddiadwy gydag elfen o werthu ar y farchnad agored er mwyn sicrhau bod cynlluniau yn hyfyw.

Mae dynodi safleoedd o fewn ffiniau heb sicrwydd bod cefnogaeth i ddatblygiad boed yn dirfeddiannwr neu ddatblygwr yn bryder a bod safleoedd eithriedig eraill a gynigwyd wedi eu gwrthod yn benbleth.

Wrth ddynodi nifer yr unedau mewn cymunedau mae peth amheuaeth a yw’r angen yn bodoli ac fe hoffwn weld mwy o gymunedau bach a phentrefi yn cael canran o dai fforddiadwy a marchnad lleol.

Gellir ystyried arolygon y bum yn ymwneud a hwy i ddangos bod gor ddatblygiadau yn y pentrefi i’w weld yn y mapiau adneuo.

Hoffwn petae mwy o ystyriaeth i angen lleol cyn cytuno ar y safleoedd a’r niferoedd hyn.

1235-633

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 (CDLl ar y Cyd). Bydd eich enw a'ch sylwadau fel y maent wedi'u nodi yn eich ffurflen sylwadau yn cael eu cyhoeddi, ynghyd ag ymateb y Cyngor. Bydd hyn yn gymorth i ddangos fod yr ymgynghoriad wedi'i wneud yn iawn. Nodwch hefyd y gall y ffurflen hon gael ei rhoi i unrhyw Ymchwiliad Cyhoeddus ar y CDLl ar y Cyd.

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

RHAN 1: Manylion cyswllt

	Eich manylion/ Manylion eich cleient	**Manylion yr Asiant (os yw hynny'n berthnasol)**
Enw	Cyngor Tref Pwllheli	Y Clerc.
Cyfeiriad	[redacted]	
Cod Post	[redacted]	
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)*	TAI 13. POLISI MANWL TAI 5. - MARCHNAD LEOL
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	—
Map Cyfyngiadau	—
Atodiadau *(nodwch)*	—

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

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

CEFNOGI YN RHANNOL Y GARDAL OND ANGEN YMESTYN AR DRAWS DWYFOR AC YSTYRIED ARDALOEDD ERAILL O FEWN GWYNEDD

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

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

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

EHANGU i GYNNWYS GWEDDILL DWYFOR AC YSTYRIED ARDALOEDD ERAILL O FEWN GWYNEDD

2dd. Ydi'r Cynllun yn gadarn?

Ydi	X	Nac ydi	

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

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

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

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

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

3c. A fyddech yn hoffi cael gwybod am y canlynol (Ticiwch y blychau perthnasol)	
Cyflwyno'r dogfennau a'r dystiolaeth i'r archwiliad	
Cyhoeddi adroddiad yr Arolygydd	
Mabwysiadu'r Cynllun	X

Os ydych wedi darparu dogfennau ychwanegol i gefnogi'ch sylwadau, rhestrwch hwy isod:

Llofnod: [redacted]	**Dyddiedig:** 17-3.2015

DIOLCH AM EICH SYLWADAU AR Y CYNLLUN ADNAU

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

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

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

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

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **66**

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

Rhan: **7.4.37**

Section: **7.4.37**

Math / Type: **Cefnogi / Support**

Crynodeb o'r Sylw:

Nid oes tai fforddiadwy ym Miwmares. Mae nifer gynyddol y tai haf a thai sy'n cael eu gosod yn gwaethygu'r sefyllfa. Mae Cyngor Tref Biwmares yn croesawu gwneud y polisi tai fforddiadwy yn berthnasol i Fiwmares.

Representation Summary:

There is a lack of affordable housing in Beaumaris. The increasing number of holiday homes and lets makes the situation worse. Beaumaris Town Council welcomes the application of a local market policy to Beaumaris.

Sylw Llawn / Full Representation:

There is a lack of affordable housing in Beaumaris. The increasing number of holiday homes and lets makes the situation worse. Beaumaris Town Council welcomes the application of a local market policy to Beaumaris.

Newid(iadau) i'r Cynllun

Change(s) to the Plan

.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

1307-534

		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 (CDLl ar y Cyd). Bydd eich enw a'ch sylwadau fel y maent wedi'u nodi yn eich ffurflen sylwadau yn cael eu cyhoeddi, ynghyd ag ymateb y Cyngor. Bydd hyn yn gymorth i ddangos fod yr ymgynghoriad wedi'i wneud yn iawn. Nodwch hefyd y gall y ffurflen hon gael ei rhoi i unrhyw Ymchwiliad Cyhoeddus ar y CDLl ar y Cyd.

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

RHAN 1: Manylion cyswllt

	Eich manylion/ Manylion eich cleient	**Manylion yr Asiant (os yw hynny'n berthnasol)**
Enw	Debbie A. Williams Jones	
Cyfeiriad	Hunaniaith [redacted]	
Cod Post	[redacted]	

Rhif Ffôn	[redacted]	
Cyfeiriad e-bost	[redacted]	

Nodiadau Canllaw

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	
Polisi rhif *(nodwch)*	TAI5 – Tai Marchnad Lleol
Paragraff rhif *(nodwch)*	
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau *(nodwch)*	

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

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

Mae Polisi TAI5 'Tai Marchnad Lleol' yn nodi y "Caniateir datblygiadau preswyl newydd o fewn ffiniau datblygu'r aneddleoedd penodol…" cyn belled a bod meini prawf yn cael eu cyrraedd. Yr aneddleoedd a nodir yng Ngwynedd yw:
Abersoch,
Aberdaron,
Mynytho,
Llanbedrog,
Sarn Bach
Tudweiliog.

Awgrymir y dylid cynnwys holl ardal AHNE fel rhan o'r Polisi Tai Marchnad Leol/tai fforddiadwy, er mwyn gwarchod cymunedau a bywgiorwydd a hyfywedd y Gymraeg yng nghymunedau Gwynedd.

Awgrymir hefyd y gellir ystyried sefydlu ymddiriedolaethau tai lleol i fod yn gyfrifol am yr angen lleol am dai a'r modd y diwallir yr angen hwnnw gan ddod a budd i'r gymuned leol.

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.

Mae Polisi TAI5, 'Tai Marchnad Leol' yn un i'w groesawu'n fawr ond rhaid ymestyn y nifer o aneddleoedd penodol a ddynodir ar gyfer polisi o'r fath, y tu hwnt i'r 6 ardal a nodir ar hyn o bryd yn y Cynllun.

Mae canlyniadau'r Cyfrifiad diwethaf wedi dangos dirywiad yn y ganran sy'n siarad Cymraeg yn rhan fwyaf o gymunedau'r Sir a byddai ymestyn yr ardaloedd Tai Marchnad Leol yn un arf defnyddiol i gyfarch hyfywdra cymunedol ac ieithyddol.

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

Cynyddu'r nifer o aneddleoedd penodol a enwir o dan polisi TAI5 'Tai Marchnad Lleol' er mwyn gwarchod cymunedau Gwynedd a hyfywedd y Gymraeg.

2dd. Ydi'r Cynllun yn gadarn?

Ydi	■	Nac ydi	■

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

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

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

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

3b. Os hoffech siarad, cadarnhewch pam rydych yn ystyried ei bod hi'n angenrheidiol i chi siarad yn y Gwrandawiad.	
3c. A fyddech yn hoffi cael gwybod am y canlynol (Ticiwch y blychau perthnasol)	
Cyflwyno'r dogfennau a'r dystiolaeth i'r archwiliad	
Cyhoeddi adroddiad yr Arolygydd	
Mabwysiadu'r Cynllun	
Os ydych wedi darparu dogfennau ychwanegol i gefnogi'ch sylwadau, rhestrwch hwy isod:	

Llofnod: [redacted]	**Dyddiedig:** 25/03/2015

DIOLCH AM EICH SYLWADAU AR Y CYNLLUN ADNAU

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

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

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

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

Profion Cadernid

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

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

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

1366-599

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL	CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL	*For office use only:* *Representor No.* *Date received:* *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	Cadnant Planning Ltd	Cadnant Planning Ltd
Address		[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 Section1 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)*

2a. Which part of the Deposit Plan are you commenting on?	
Policy number *(please specify)*	TAI5, TAI9, PS15
Paragraph number *(please specify)*	
Proposals/ Inset Map *(please specify ref no.)*	
Constraints Map	
Appendices *(please specify)*	

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

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

Policy TAI5: Local Market Housing states that;
"New residential development within the development boundaries of the specific settlements noted below will be permitted provided that:

1. *The occupancy of the property is restricted to:*
   - i. *Local market housing; and/or*
   - ii. *Affordable housing (in accordance with Strategic Policy PS14 and Policy TAI9)*
2. *The size of the units comply with the defined maximum for the particular type of unit proposed;*
3. *There are adequate arrangements available to restrict the occupancy of any local market house or affordable house in the first place and in perpetuity to those who conform to the relevant occupancy definition."*

There is an emphasis within Planning Policy Wales in the need to deliver sustainable communities and it is identified that;
"Development plans need to reflect the policy goals of the Wales Spatial Plan. They have a major role in setting out the vision for sustainable communities in Wales."

People, Places, Future The Wales Spatial Plan emphasises that;
"Our future depends on the vitality of our communities as attractive places to live and work. We need to reduce inequalities between communities whilst retaining their character and distinctiveness."

One of the main challenges rural communities face is deprivation. It is vital that rural communities' vitality and attractiveness is sustained and enhanced. It is acknowledged within paragraph 10.3 of The Wales Spatial Plan that;
"Regeneration is an important driver for local development. This means co-ordinating activities and investment relating to transport, skills and employment, housing and inward investment. Regeneration proposals for an area must align different investment streams to secure joined-up delivery at a local level."

Please use additional sheet if necessary.
Please state how many additional sheets have been used…2

2ch. If your response to 2c above exceeds 100 words, please provide a summary (no more than 100 words).
It is considered that only allowing local market housing and affordable housing within settlements will weaken communities both socially and economically resulting in an increase in deprivation. It is identified within National Planning Policy that there is a requirement to provide a mix of affordable and market housing within settlements in order to create and maintain sustainable communities. Restricting housing development to local market housing will result in the social imbalance of settlements and therefore contrary to national planning policy. The strategy of only allowing local need or affordable housing within settlements such as Y Felinheli, Moelfre, Trearddur is also likely to lead to the plan strategy as a whole failing to deliver the required level of housing. The delivery of local need and affordable housing can only be achieved through balanced and viable development which incorporates a mix of open market and affordable housing. The “local needs” housing in effect duplicates the affordable housing provision and is not necessary or deliverable.
2d. Please detail the changes you wish to see made to the Deposit Plan.
The policy should be deleted from the Local Development Plan.

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

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

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

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.	
We wish to test the Council's reasoning for Policy TAI5 through discussion and clarification 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:	
The continuation of section 2c	

Signed: [redacted]	**Dated:** 31.03.15

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.

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **286**

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

Rhan: **POLISI TAI5**

Section: **POLICY TAI5**

Math / Type: **Gwrthwynebu / Object**

Crynodeb o'r Sylw:

Mae'n ymddangos fod y polisi hwn yn cyfyngu ormod ar ddatblygiad sy'n dderbyniol mewn egwyddor gan ei fod o fewn ffin anheddiad neu ffin ddatblygu sydd wedi'i dynodi. Dylid cyfyngu polisi o'r fath i safleoedd eithrio. Dileu'r 'angen tai farchnad leol'. Ychwanegu pwynt ychwanegol (1 iii) sydd yn caniatáu gwerthu ar y farchnad agored os nad ydy'n bosib cyrraedd y ddau faen prawf.

Representation Summary:

The HBF object in principle to the idea of restricting open market housing to 'local people' as it is an undue constraint on the private market. This policy appears to be over-restrictive on development that is acceptable in principle as it is within a identified settlement boundary or development boundary. Such a policy should be limited to exception sites. Remove the 'local market housing requirement'.

Add an extra point (1 iii.) which allows open market sale if the other two criteria can not be met.

Sylw Llawn / Full Representation:

The HBF object in principle to the idea of restricting open market housing to 'local people' as it is an undue constraint on the private market.
This policy appears to be over-restrictive on development that is acceptable in principle as it is within a identified settlement boundary or development boundary. Such a policy should be limited to exception sites.

Newid(iadau) i'r Cynllun

Dileu'r 'angen tai farchnad leol'. Ychwanegu pwynt ychwanegol (1 iii) sydd yn caniatáu gwerthu ar y farchna

Change(s) to the Plan

Remove the 'local market housing requirement'.

Add an extra point (1 iii.) which allows open market sale if the other two criteria can not be met.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

1548-1837 - TAI5

	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 (CDLl ar y Cyd). Bydd eich enw a'ch sylwadau fel y maent wedi'u nodi yn eich ffurflen sylwadau yn cael eu cyhoeddi, ynghyd ag ymateb y Cyngor. Bydd hyn yn gymorth i ddangos fod yr ymgynghoriad wedi'i wneud yn iawn. Nodwch hefyd y gall y ffurflen hon gael ei rhoi i unrhyw Ymchwiliad Cyhoeddus ar y CDLl ar y Cyd.

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

RHAN 1: Manylion cyswllt

	Eich manylion/ Manylion eich cleient	**Manylion yr Asiant (os yw hynny'n berthnasol)**
Enw	EINIR WYN	CLERC CYNGOR
Cyfeiriad	[redacted]	CYMUNED LLANENGAN
Cod Post	[redacted]	
Rhif Ffôn		
Cyfeiriad e-bost		

Nodiadau Canllaw

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	
Polisi rhif *(nodwch)*	TAI 15
Paragraff rhif *(nodwch)*	7.4.37 – 7.4.40
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	20, 112, 114
Map Cyfyngiadau	20, 112, 114
Atodiadau *(nodwch)*	

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

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

Cefnogir y polisi hwn gan fod gwir angen tai marchnad leol yn Aber-soch, Mynytho a Sarn Bach. Caniatawyd gormod o dai/fflatiau marchnad agored yn y ddwy flynedd ddiwethaf sydd tu hwnt i afael trigolion lleol o gofio bod dros hanner cant o dai ar werth ar hyn o bryd â'r un ohonynt dan chwarter miliwn o bunnoedd!

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

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

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

2dd. Ydi'r Cynllun yn gadarn?

Ydi	☑	Nac ydi	☐

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

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

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

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

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

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

Llofnod: [redacted]	**Dyddiedig:** Mawrth 31ain, 2015

DIOLCH AM EICH SYLWADAU AR Y CYNLLUN ADNAU

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

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

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

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

Profion Cadernid

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

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

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

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

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

Materion nad ydynt yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru

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

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

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

Tai fforddiadwy

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

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

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

yw'r awdurdodau wedi ystyried pob opsiwn i ddarparu cymaint o dai â phosibl trwy'r CDLl o gofio maint yr angen a glustnodir ym 5 mlynedd y cynllun yn unig h.y. y berthynas â thai ar gyfer y farchnad agored.

Hyfywdra tai fforddiadwy
Nodir bod yr asesiad o hyfywdra wedi'i ddiweddaru. Mae'n bwysig bod y dystiolaeth o hyfywdra sy'n ategu'r cynllun yn gyfoes a'i bod yn ystyried y costau hysbys, gan gynnwys effaith tai fforddiadwy a chyfraniadau 'eraill'. Wrth baratoi cynllun, dylai fod gan yr awdurdodau ddealltwriaeth resymol o'r costau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.

Mae'n amlwg bod yr asesiad o hyfywdra wedi cymryd i ystyriaeth y newidiadau diweddar i'r polisi cenedlaethol a'i fod yn esbonio costau'n fanylach. Fodd bynnag, mae angen mwy o eglurhad i esbonio pa gostau y rhoddwyd ystyriaeth iddynt sy'n gysylltiedig ag ymrwymiadau/cyfraniadau. Mae'r asesiad o hyfywdra yn ymdrin â hyn ond mae'r costau penodol yn aneglur. Mater i'r awdurdodau yw dangos beth y bydd ymrwymiadau/cyfraniadau cynllunio eraill yn ymdrin â nhw a ddim yn ymdrin â nhw (gweler hefyd y sylwadau ynghylch y gallu i gyflawni). Bydd angen seilio targedau heriol ar dystiolaeth a bydd gofyn medru eu cymhwyso i'r rhan fwyaf o sefyllfaoedd ond gan ganiatáu i'r negodi ynghylch safleoedd penodol fynd rhagddynt, os/lle gwelir bod angen (ar nifer gyfyngedig o safleoedd). Rhaid gallu cyfiawnhau pob elfen o'r dystiolaeth o hyfywdra.

Er mwyn darparu cymaint o dai fforddiadwy â phosibl a chyflawni'r prif amcan, mae'r asesiad o hyfywdra wedi adnabod ardaloedd lle ceir y prisiau uchaf o fewn ardal y cynllun. Dylai'r awdurdodau ystyried a yw geiriad TAI9 yn ddigon cryf i negodi canran uwch o gyfraniad yn yr ardaloedd penodol hyn.

Polisi cynllunio cenedlaethol
Dywed paragraff 9.2.15 PCC y byddai'n ddymunol i ddatblygiad tai newydd ymgorffori ystod, cymysgedd a chydbwysedd rhesymol o dai o ran eu math a'u maint er mwyn diwallu'r angen am ystod o dai a chyfrannu at ddatblygu cymunedau cynaliadwy. At hynny, dywed para 8.1 "Asesiadau'r Farchnad Dai Leol a'r Cynllun Datblygu" ei bod yn bwysig bod yr ACLl yn deall maint y galw am anheddau o wahanol faint a math (h.y. canolraddol a rhent cymdeithasol) o'i gymharu â'r cyflenwad fel y gall yr ACLl negodi'r gymysgedd briodol ar safleoedd newydd.

Ni ddylai polisïau'r CDLl ar dai fforddiadwy nodi'r ystod/math/cymysgedd o dai, oherwydd gallai'r sefyllfa newid dros oes y cynllun gan ei rwystro o bosibl rhag medru gwneud y ddarpariaeth. Fe ddylai CDLliau gyfeirio er hynny at yr wybodaeth ddiweddaraf yn y cyfiawnhad rhesymegol i'w galluogi i negodi'n effeithiol. Gan ddibynnu ar y gymysgedd, a allai fod ag iddi oblygiadau ariannol, gallai effeithio hefyd ar y gallu i ddarparu tai fforddiadwy (y ganran y gofynnir amdani ar y safle). Mae'r LMHA yn asesu'r ystod lawn o ofynion tai, ond nid yw'r CDLl yn cyfeirio'n benodol at hyn. Byddai'r cynllun ar ei ennill o gynnwys gwybodaeth o'r fath a'i hystyried wrth asesu hyfywdra'r cynllun er mwyn dangos ei fod yn gyson â'r dystiolaeth ac na châi ganlyniadau andwyol.

3. Cyflogaeth

Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi twf economaidd, ond mae'n hanfodol bod y twf economaidd hwn yn gwireddu amcanion yr awdurdodau. Dylai'r awdurdodau esbonio

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

Policy PS15 – Settlement strategy

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

Issues not in accordance with Planning Policy Wales

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

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

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

Affordable housing

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

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

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

authorities have explored all options to maximise provision through the LDP given the very high level of needs identified for the first 5 years of the plan alone i.e. relationship to market housing.

Viability of affordable housing

It is noted that an update of the viability work has been prepared. It is important that the viability evidence supporting the plan is up-to-date and takes into account known costs, including the impact of affordable housing and 'other' contributions. When preparing a plan the authorities should have a reasonable understanding of the costs associated with development.

The viability work has clearly taken on board and recent changes to national policy and has provided further clarification in relation to costs. However, further clarification is required to explain what costs, related to the obligations/ contributions have been taken on board. The viability work does include this aspect but the specific costs are unclear. It is for the authorities to demonstrate what other planning obligations/contributions will, or will not cover (see also comments in relation to deliverability). Challenging targets need to be grounded in evidence and applicable to the majority of applications, whilst allowing site specific negotiations to occur, if/ where necessary (on a limited number of sites). All components of the viability evidence need to be justified.

In order to maximise affordable housing delivery and meet the key objective, the viability work has identified hotspots related to specific geographical areas within the plan area. The authorities should consider whether the wording of TAI9 is strong enough to negotiate much higher percentages of contributions from these specific hotspots.

National planning policy

Para 9.2.15 of PPW states that it is desirable that new housing development incorporates a reasonable range and mix and balance of house types and sizes so as to cater for a range of housing needs and contribute to the development of sustainable communities. Furthermore, para 8.1 of TAN 2: "Local Housing Market Assessments and the Development Plan", states that it is important that a LPA has an appreciation of the demand for the different dwelling sizes and types of housing (i.e. intermediate and social rented) in relation to the supply so that the LPA can negotiate the appropriate mix on new sites.

LDP affordable housing policies should not include the range/type/mix of housing as matters could change over the lifespan of the plan and potentially inhibit the delivery. However, LDPs should include reference to the latest information within the reasoned justification to enable effective negotiation. Dependent on the mix, which may have financial implications, the delivery of affordable housing (percentage sought on site) could also be impacted. The LMHA does assess the full range of housing requirements, but this is not referenced specifically in the LDP. The plan would benefit from including such information which could be factored into the viability calculations to demonstrate consistency with the evidence and no adverse implications.

3. Employment

Welsh Government supports economic growth however, it is crucial that this economic growth meet the authorities' objectives. The authorities should clarify that oversupplying the market to this extent (approximately by 300ha) will not have negative implications for

1615-630

		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 (CDLl ar y Cyd). Bydd eich enw a'ch sylwadau fel y maent wedi'u nodi yn eich ffurflen sylwadau yn cael eu cyhoeddi, ynghyd ag ymateb y Cyngor. Bydd hyn yn gymorth i ddangos fod yr ymgynghoriad wedi'i wneud yn iawn. Nodwch hefyd y gall y ffurflen hon gael ei rhoi i unrhyw Ymchwiliad Cyhoeddus ar y CDLl ar y Cyd.

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

RHAN 1: Manylion cyswllt

	Eich manylion/ Manylion eich cleient	**Manylion yr Asiant (os yw hynny'n berthnasol)**
Enw	[redacted]	Fforwm Iaith Ynys Môn
Cyfeiriad	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	
Cod Post	[redacted]	
Rhif Ffôn	[redacted]	
Cyfeiriad e-bost	[redacted]	

Nodiadau Canllaw

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	
Polisi rhif *(nodwch)*	TAI5 – Tai Marchnad Lleol
Paragraff rhif *(nodwch)*	
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau *(nodwch)*	

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

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

Mae Polisi TAI5 'Tai Marchnad Lleol' yn nodi y "Caniateir datblygiadau preswyl newydd o fewn ffiniau datblygu'r aneddleoedd penodol…" cyn belled a bod meini prawf yn cael eu cyrraedd. Yr aneddleoedd a nodir ym Môn yw:
Beaumaris
Rhosneigr
Moelfre
Trearddur
Pont Rhyd y Bont

Awgrymir y dylid cynnwys holl ardal AHNE fel rhan o'r Polisi Tai Marchnad Leol/tai fforddiadwy, er mwyn gwarchod cymunedau a bywgiorwydd a hyfywedd y Gymraeg yng nghymunedau Môn.

Awgrymir hefyd y gellir ystyried sefydlu ymddiriedolaethau tai lleol i fod yn gyfrifol am yr angen lleol am dai a'r modd y diwallir yr angen hwnnw gan ddod a budd i'r gymuned leol. Teimlir fod hyn i'w ysyried yn flaenoriaeth mewn trefi glan y môr fel y'i hadnybyddir uchod er mwyn sicrhau nad yw tai wedi eu prisio allan o gyrraedd trigolion lleol.

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.
Mae Polisi TAI5, 'Tai Marchnad Leol' yn un i'w groesawu'n fawr ond rhaid ymestyn y nifer o aneddleoedd penodol a ddynodir ar gyfer polisi o'r fath, y tu hwnt i'r 6 ardal a nodir ar hyn o bryd yn y Cynllun. Mae canlyniadau'r Cyfrifiad diwethaf wedi dangos dirywiad yn y ganran sy'n siarad Cymraeg yn rhan fwyaf o gymunedau'r Sir a byddai ymestyn yr ardaloedd Tai Marchnad Leol yn un arf defnyddiol i gyfarch hyfywdra cymunedol ac ieithyddol.

2d Rhowch fanylion y newidiadau yr hoffech eu gweld i'r Cynllun Adnau
Cynyddu'r nifer o aneddleoedd penodol a enwir o dan polisi TAI5 'Tai Marchnad Lleol' er mwyn gwarchod cymunedau Gwynedd a hyfywedd y Gymraeg.

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

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

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

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

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

3b. Os hoffech siarad, cadarnhewch pam rydych yn ystyried ei bod hi'n angenrheidiol i chi siarad yn y Gwrandawiad.	
3c. A fyddech yn hoffi cael gwybod am y canlynol (Ticiwch y blychau perthnasol)	
Cyflwyno'r dogfennau a'r dystiolaeth i'r archwiliad	■
Cyhoeddi adroddiad yr Arolygydd	■
Mabwysiadu'r Cynllun	■
Os ydych wedi darparu dogfennau ychwanegol i gefnogi'ch sylwadau, rhestrwch hwy isod:	

Llofnod: [redacted]	**Dyddiedig:** 19/03/15

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

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

Profion Cadernid

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

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

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

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **205**

Enw / Name: **John Brinley Jones [2087]**

Rhan: **7.4.39**

Section: **7.4.39**

Math / Type: **Gwrthwynebu / Object**

Crynodeb o'r Sylw:

Mae'n hanfodol fod perchenogion busnes sy'n creu cyflogaeth a chyfoeth yn yr ardal yn cael eu hannog i symud i mewn i'r ardal neu os oes angen cartref arnynt yn un o'r pentrefi hyn a bod ganddynt ddarn o dir, ni ddylent orfod codi anheddau maint fforddiadwy caeth iawn gan y byddai o bosib angen cyfleusterau ychwanegol arnynt yn eu cartrefi megis gofod swyddfa neu fannau lle gallent weithio o'r cartref.I gysidro pob cais cynllunio ar ei deilyngdod yn hytrach na chael yr un polisi sydd wrth reswm dim yn gallu cyrraedd pob gofyniad.

Representation Summary:

It should be noted that business owners that create employment and wealth in the area who require a home in one of these villages and have a plot that they should not be subjected to very stringent affordable sized dwellings since they may require additional facilities within their homes such as office space or areas where they could work from home.

To consider each planning application on merit rather than have a blanket policy on size of the dwelling that obviously can not meet all requirements.

Sylw Llawn / Full Representation:

It should be noted that business owners that create employment and wealth in the area who require a home in one of these villages and have a plot that they should not be subjected to very stringent affordable sized dwellings since they may require additional facilities within their homes such as office space or areas where they could work from home.

Newid(iadau) i'r Cynllun

I gysidro pob cais cynllunio ar ei deilyngdod yn hytrach na chael yr un polisi sydd wrth reswm dim yn gallu cy

Change(s) to the Plan

To consider each planning application on merit rather than have a blanket policy on size of the dwelling that obviously can not meet all requirements.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **206**

Enw / Name: **John Brinley Jones [2087]**

Rhan: **7.4.39**

Section: **7.4.39**

Math / Type: **Gwrthwynebu / Object**

Crynodeb o'r Sylw:

7.4.39 Bydd cael byw mewn tai marchnad leol yn cael eu cyfyngu i'r rhai hynny sy'n gymwys, heb gytundeb cyfreithiol Adran 106. Byddir yn penderfynu ar uchafswm maint unedau yn ôl haeddiant a gofynion yr ymgeisydd. Ni fydd polisi cyffredinol ar gyfyngiad maint.Diddymu'r adran 106 ac uchafswm atalfa maint.
I gysidro pob cais cynllunio ar ei deilyngdod yn hytrach na chael yr un polisi sydd wrth reswm dim yn gallu cyrraedd pob gofyniad.

Representation Summary:

7.4.39 The occupancy of local market housing will be restricted to those who are eligible, without a Section 106 legal agreement. Maximum size of units will be decided on merit and requirements of applicant. No blanket policy on size restrain.

Remove section 106 and maximum size restraint.
To consider each planning application on merit rather than have a blanket policy that obviously can not meet all requirements.

Sylw Llawn / Full Representation:

7.4.39 The occupancy of local market housing will be restricted to those who are eligible, without a Section 106 legal agreement. Maximum size of units will be decided on merit and requirements of applicant. No blanket policy on size restrain.

Newid(iadau) i'r Cynllun

Diddymu'r adran 106 ac uchafswm atalfa maint. I gysidro pob cais cynllunio ar ei deilyngdod yn hytrach na

Change(s) to the Plan

Remove section 106 and maximum size restraint.
To consider each planning application on merit rather than have a blanket policy that obviously can not meet all requirements.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **207**

Enw / Name: **John Brinley Jones [2087]**

Rhan: **POLISI TAI5**

Section: **POLICY TAI5**

Math / Type: **Gwrthwynebu / Object**

Crynodeb o'r Sylw:

Cael gwared â Pholisi TA15 o'r fersiwn derfynol. Mae'r Polisi'n mynd yn groes i'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol - Protocol Rhif.12 y Confensiwn ar gyfer Amddiffyn Hawliau Dynol a Rhyddidau Sylfaenol Rhufain, 4.XI.2000.Cael gwared â Pholisi TA15 o'r fersiwn derfynol.

Representation Summary:

To remove Policy TA15 from the final version. Policy is against the European Convention on Human Rights - Protocol No. 12 to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms Rome, 4.XI.2000.

To remove para 7.4.37 Policy TA15 from the final version.

Sylw Llawn / Full Representation:

To remove Policy TA15 from the final version. Policy is against the European Convention on Human Rights - Protocol No. 12 to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms Rome, 4.XI.2000

Newid(iadau) i'r Cynllun

To remove para 7.4.37 Policy TA15 from the final version.

Change(s) to the Plan

To remove para 7.4.37 Policy TA15 from the final version.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **281**

Enw / Name: **Mr Aled Evans [2646]**

Rhan: **POLISI TAI5**

Section: **POLICY TAI5**

Math / Type: **Gwrthwynebu / Object**

Crynodeb o'r Sylw:

Tai marchnad leol - Ehangu'r ffiniau hefo hyn. Byddai hynny yn gwneud y farchnad yn fwy. E.e. Dwyfor Gyfan a Phenrhydeudraeth yn farchnad leol.

Representation Summary:

Local market housing - Expand the boundaries with this. That would make the market larger e.g. the whole of Dwyfor and Penrhyndeudraeth would be local market

Sylw Llawn / Full Representation:

tai marchnad leol

Newid(iadau) i'r Cynllun

ehangu'r ffiniau hefo hyn. Byddai hynny yn gwneud y farchnad yn fwy. e.e. Dwyfor Gyfan a Phenrhydeudrae

Change(s) to the Plan

Expand the boundaries with this. That would make the market larger e.g. the whole of Dwyfor and Penrhyndeudraeth would be local market

Profion Cadernid / Soundness Tests: vi

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **70**

Enw / Name: **Cyngor Tref Nefyn (Liz Saville Roberts) [2710]**

Rhan: **POLISI TAI5**

Section: **POLICY TAI5**

Math / Type: **Cefnogi / Support**

Crynodeb o'r Sylw:

Gofynnir i bentrefi arfordirol Morfa Nefyn ac Edern gael eu hychwanegu at y rhestr o bentrefi Tai Marchnad Lleol yng Ngwynedd oherwydd y ganran uchel o ail gartrefi.Tystiolaeth - yn ol Cyfrifiad 2011 mae 28.3% o aelwydydd ward Morfa Nefyn (sy'n cynnwys Morfa Nefyn ac Edern) heb breswylwyr arferol.Noder bod hyn yn uwch nag un gymuned a gynhwysir yn barod, sef Tudweiliog gyda 19.6%.

Representation Summary:

It is requested that coastal villages Morfa Nefyn and Edern are added to the list of Local Market Housing villages in Gwynedd due to the high percentage of second homes. Evidence - according to the 2011 Census, 28.3% of households in the Morfa Nefyn ward (which includes Morfa Nefyn and Edern) are without regular residents. Note that this is higher than a community which is already included, namely Tudweiliog which has a percentage of 19.6%.

Sylw Llawn / Full Representation:

Gofynnir i bentrefi arfordirol Morfa Nefyn ac Edern gael eu hychwanegu at y rhestr o bentrefi Tai Marchnad Lleol yng Ngwynedd oherwydd y ganran uchel o ail gartrefi.

Tystiolaeth - yn ol Cyfrifiad 2011 mae 28.3% o aelwydydd ward Morfa Nefyn (sy'n cynnwys Morfa Nefyn ac Edern) heb breswylwyr arferol.Noder bod hyn yn uwch nag un gymuned a gynhwysir yn barod, sef Tudweiliog gyda 19.6%.

Newid(iadau) i'r Cynllun

.

Change(s) to the Plan

.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **82**

Enw / Name: **Adran Cynllunio a Thai, Cyngor Sir Ddinbych (Angela Lo**

Rhan: **POLISI TAI5**

Section: **POLICY TAI5**

Math / Type: **Cefnogi / Support**

Crynodeb o'r Sylw:

Cefnogi egwyddor y polisi o gyfyngu cartrefi marchnad agored i angen lleol mewn ardaloedd lle mae galw mawr am ail gartrefi.

Representation Summary:

Support the principle of the policy to limit open market homes to local need in areas of high demand for second homes.

Sylw Llawn / Full Representation:

Support the principle of the policy to limit open market homes to local need in areas of high demand for second homes.

Newid(iadau) i'r Cynllun

.

Change(s) to the Plan

.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

Sylwadau Dros y We / Representations via the Internet

Rhif Sylw / Rep Id: **428**

Enw / Name: **Grŵp Cynefin (Rhys Dafis) [2953]**

Rhan: **POLISI TAI5**

Section: **POLICY TAI5**

Math / Type: **Cefnogi / Support**

Crynodeb o'r Sylw:

Mae Polisi TAI5 yn addas i sefyllfa y cymunedau a nodir ynddo

Representation Summary:

Policy TAI15 is suitable for the situation of the communities that have been noted in it

Sylw Llawn / Full Representation:

Mae Polisi TAI5 yn addas i sefyllfa y cymunedau a nodir ynddo

Newid(iadau) i'r Cynllun

.

Change(s) to the Plan

.

Profion Cadernid / Soundness Tests: None

3034-611

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)*	TAI5 & TAI9
Paragraph number *(please specify)*	7.4.37 etc
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.

There is a strong argument for Borth-y-Gest to be consider under Policy TAI 5 as a "relevant settlement".
As drafted TAI 5 is considered to have been unreasonably selective in its choice of "relevant settlements". I understand that this arises from the analysis conducted in developing Topic Paper 17 Housing Local Market Housing. Section 6.12 Table 3. The analysis was conducted by weighted calculations on "whole electoral ward" basis.
Hence Borth-y-Gest was attributed with the characteristics of the Porthmadog West ward which includes substantial elements of the centre and older parts of the town. The detached nature of Borth-y-Gest from the remainder of the Porthmadog West ward is illustrated by the boundaries of the Porthmadog conservation area, which ceases prior to Borth-y-Gest.
The set of baseline figures that were extracted for other small coastal communities were based on their presence within small local electoral wards such as Abersoch, Llanengan, Aberdaron, Llanbedrog and Tudweiliog and from these wards, based on the statistics of small populations, the villages in need of such protection were selected.
Borth-y-Gest, if compared with Mynytho, Sarn Bach etc would more than equally qualify as a "relevant settlement". However, from the detail in the Topic Paper, it appears that the Joint Anglesey Gwynedd Council study compared ALL of the Porthmadog West ward – which includes some very dense urban housing and a total electoral register of over 1,300: Porthmadog West in total is some six times the population size of Borth-y-Gest.
As a result the analysis produced a false result in relation to the characteristics of Borth-y-Gest.
Likewise the "Community Council analysis" was conducted for Porthmadog as a whole, when most of the Porthmadog Community does not represent the situation in the coastal village of Borth-y-Gest.

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

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

2d. Please detail the changes you wish to see made to the Deposit Plan.
Borth-y-Gest should be added to the list of communities specifically mentioned in TAI 5. Failure to do so is likely to rapidly extinguish the remaining Welsh element in the village and create a ghost village outside the main tourist season.

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

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

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

3050-635

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL	CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL	*Defnydd swyddfa yn unig:* *Rhif Cynrychiolydd:* *Dyddiad derbyn:* *Dyddiad cydnabod:*

RECEIVED

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

RECEIVED

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

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

RHAN 1: Manylion cyswllt

	Eich manylion/ Manylion eich cleient	Manylion yr Asiant (os yw hynny'n berthnasol)
Enw	Grŵp Ffocws Cynllun Datblygu Lleol	[redacted]
Cyfeiriad		[redacted]
Cod Post		[redacted]
Rhif Ffôn		[redacted]
Cyfeiriad e-bost		[redacted]

Nodiadau Canllaw

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2a. Ar ba ran o'r Cynllun Adnau yr ydych chi'n gwneud sylwadau?	
Polisi rhif *(nodwch)*	Polisi Manwl TAI 5 (tudalen 131)
Paragraff rhif *(nodwch)*	
Cynigion/ Map Mewnosod *(nodwch y rhif cyfeirnod)*	
Map Cyfyngiadau	
Atodiadau *(nodwch)*	

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

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

Yn cefnogi'r polisi hwn cyn belled ag y mae'n mynd ond dylai fod yn weithredol ar ardal ehangach ac felly'n gwrthwynebu am nad yw'n ddigonol. Gan fod nifer helaeth o dai ar gael ar y farchnad agored, dylai unrhyw dai newydd gael eu dynodi ar gyfer defnydd lleol yn unig. Dylai hyn ymestyn ar draws Dwyfor i gyd a chael ei ystyried ar gyfer rhannau o Feirionnydd, Arfon a Môn (heibio'r rhannau bychain a gynigir.) (Gweler adroddiad Hanfod(1) yn benodol ar gyfer Dwyfor)

Astudiaeth arall i gyfiawnhau hyn. Tai ai Iaith Gwynedd gan Elliw Llŷr (Cyngor Gwynedd) a Llywela Owain-Williams. Dangosir Holl Gwynedd a Dwyfor yn benodol ac felly pa mor berthnasol ydyw gweithredu hyn i gysoni â 5.6, 5.8, 6.23, 6.24 6.25, 7.1.2, 7.1.3, 7.1.4. a Pholisi Strategol PS 1.

Noder fod 67.8% o aelwydydd Dwyfor yn rhy dlawd i fedru prynu tŷ ar y pris cyfartalog.

O ran profion cadernid : yn annerbyniol oran C4 a CE 2

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.

Cefnogi'r egwyddor sydd y tu ôl i'r polisi hwn ~ ond yn ei gwrthwynebu am nad yw'n mynd yn ddigon pell.

Dylai'r polisi weithredu dros Ddwyfor i gyd a rhannau pellach o'r 2 sir.

Dylai fod yn rhagweithiol i amddiffyn y Gymraeg i gyd fynd â 5.6, 5.8, 6.23, 6.24 6.25, 7.1.2, 7.1.3, 7.1.4, Polisi strategol PS 1

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

Ymestyn y polisi dros Ddwyfor a rhannau pellach yng Ngwynedd a Môn.

2dd. Ydi'r Cynllun yn gadarn?

Ydi	☐	Nac ydi	☑

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

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

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

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

3b. Os hoffech siarad, cadarnhewch pam rydych yn ystyried ei bod hi'n angenrheidiol i chi siarad yn y Gwrandawiad.	
Dim digon o le yma i gyfleu y genadwri.	
3c. A fyddech yn hoffi cael gwybod am y canlynol (Ticiwch y blychau perthnasol)	
Cyflwyno'r dogfennau a'r dystiolaeth i'r archwiliad	☐
Cyhoeddi adroddiad yr Arolygydd	☐
Mabwysiadu'r Cynllun	☐
Os ydych wedi darparu dogfennau ychwanegol i gefnogi'ch sylwadau, rhestrwch hwy isod:	
Dau adroddiad. Hanfod (1): Asesiad o sefyllfa'r iaith yn Nwyfor. Adroddiad Ellis Lloyd a Llywelyn Aran Williams, "Gwybodaeth am Fforddiadwyedd Tai a Thai Fforddiadwy yng Ngwynedd"	

Llofnod: [redacted]	Dyddiedig: 23/7/15

DIOLCH AM EICH SYLWADAU AR Y CYNLLUN ADNAU

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

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

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

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

Profion Cadernid

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

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

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

3052-638 REP NO: ID: NEED TO SCAN

I Sylw	Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
Testun	Ymateb i'r Ymgynghoriad ar y Cynllun Datblygu Lleol
Gan	Partneriaeth Tai Gwynedd

Sefydlwyd Partneriaeth Tai Gwynedd er mwyn sicrhau perchnogaeth gyda rhan ddeiliad ar faterion strategol tai yn y Sir. Ceir cynrychiolaeth o drawsdoriad o asiantaeth a mudiadau sy'n ymwneud â thai o fewn y Sir. Bu i'r sylwadau hyn gael eu cylchredeg gyda'r aelodau cyn ei gyflwyno i'r ymgynghoriad ar Gynllun Datblygu Lleol.

Mae'r Bartneriaeth yn nodi'r isod:
Ceir cyfeiriadau priodol at Strategaeth Tai a Strategaeth Letya Pobl Hyn (drafft) o fewn y dogfennau sy'n rhoi sicrwydd bod amcanion yn cael eu cyd blethu er mwyn cynllunio yn briodol ar gyfer anghenion tai yn y Sir.

Polisi 1: Cymysgedd briodol o dai
Mae darpariaeth addas o dai yn bwysig er mwyn hyrwyddo cymunedau cynaliadwy ac mae newidiadau mewn hawliau lles yn golygu bod pobl yn gorfod symud i eiddo llai. Ceir hefyd poblogaeth sy'n heneiddio ar angen i gael tai sydd yn hawdd i'w haddasu ac i bobl allu byw o fewn eu cartrefi gyn hired ag sydd bosib. Mae gan Bartneriaeth Tai Gwynedd rôl ganolog er mwyn sicrhau bod y polisi hwn yn cyfrannu at y math cywir o ddarpariaeth yn y Sir.

Polisi Manwl TAI 2: ISRANNU EIDDO PRESENNOL I FFLATIAU HUNANGYNHALIOL A THAI AMLFEDDIANNAETH
Mae maint cyfartalog aelwydydd yn lleihau sy'n golygu newid mewn cyfansoddiad aelwydydd gyda nifer uwch o aelwydydd un person ynghyd â newidiadau mewn polisi lles yn golygu bod mwy o bobl yn chwilio am unedau llai.

Mae gwybodaeth o ran nifer o bobl sydd yn chwilio am eiddo 1 llofft sydd wedi eu hadnabod i fod yn ddigartref gan y Cyngor yn dangos hyn yn glir. Mae'r tabl isod yn dangos enghraifft o'r angen mewn un ardal yng Ngwynedd. Mae'r isod ar gyfer Bangor yn unig

Nifer sydd wedi cofrestru gyda Tim Opsiynau Tai	O'r ffigwr hwn, nifer sydd yn ddigartref	Nifer o stafelloedd gwely maent yn dymuno ei gael
335	27	1
405	19	2

Yn yr un modd mae angen ar gyfer eiddo 2 lofft er mwyn sicrhau bod teuluoedd sydd yn cael eu heffeithio gan polisi lles yn gorfod edrych i symud i eiddo llai.

Gall y Polisi hwn fod o gymorth er mwyn sicrhau bod darpariaeth briodol o eiddo 1 a 2 ystafell wely ar gael.

Polisi Manwl Tai 4: CARTREFI GOFAL PRESWYL, TAI GOFAL YCHWANEGOL NEU LETY GOFAL ARBENIGOL AR GYFER YR HENOED

Mae'r boblogaeth yn heneiddio ac felly mae angen darpariaeth o dai addas megis byngalos, fflatiau neu unedau gellir eu trosi yn hawdd. Mae dau gynllun tai gofal ychwanegol wedi eu datblygu yn y Sir gyda thrydydd cynllun i ddechrau ym mis Medi. Er bod y model hwn yn diwallu ychydig o'r angen mae angen cyflenwad cyson sy'n addas neu gellir ei addasu ar gyfer poblogaeth sy'n heneiddio megis 'lifetime homes a safon ar gyfer datblygu tai sydd yn derbyn grant tai Cymdeithasol (Design Quality Requirement).

Mae'r Strategaeth Letya Pobl Hyn (Drafft) wedi ei lunio gyda gwaith dadansoddol wedi ei gynnal i adnabod ardaloedd sydd gyda dwysder uwch o bobl hyn a all olygu mwy o ddibyniaeth ar wasanaethau gofal yn y dyfodol. Bydd hyn yn rhoi cyfle i gydweithio gyda'r Tîm Polisi Cynllunio i

adnabod datrysiadau posib am ddarpariaeth gwasanaethau ar gyfer pobl hyn. Bydd angen bod yn ymwybodol bod cyflenwad o ddarpariaeth gwahanol i gwrdd ac angen pobl leol yn bwysig.

POLISI MANWL TAI5: TAI MARCHNAD LLEOL

Mae'r Papur Testun 17: Tai Marchnad Lleol yn cynnwys gwybodaeth sydd yn nodi'r angen i gael Polisi Tai Marchnad Lleol oherwydd y ffactorau isod:
'7.12 Ariannu tai fforddiadwy
Yn nodi lleihad mewn grant tai cymdeithasol (GTC) sy'n dangos yr angen i ddatblygu dulliau eraill o ddatblygu tai sydd tu allan i'r gyfundrefn arferol o ariannu tai.

Mae 7.13.2 sylwadau gan yr Hwylusydd Tai Gwledig (HTG) yn dangos yn glir yr angen i gael lefel o sybsidi, yn bennaf GTC, ac fel sydd wedi nodi eisoes nid yw dibynnu ar y dull hwn o gyllido tai fforddiadwy yn gynaliadwy gan ystyried bod lefel y grant yn lleihau.'

Sefydlwyd Tai Teg gyda'r bwriad o gasglu gwybodaeth am anghenion tai yn y ddwy Sir. Ei brif nod yw rhoi dull syml i bobl allu cofrestru eu diddordeb i brynu, rhan berchnogi neu rentu ar lefel ganolraddol. Mae'r rhestr yn cynorthwyo'r Uned Strategol Tai i adnabod angen o fewn ardaloedd ac yn cynorthwyo wrth roi sylwadau ar geisiadau cynllunio. Mae 496 o geisiadau wedi eu cofrestru gyda Tai Teg.

Mae'r Uned yn croesawu'r papur sydd yn delio yn benodol gyda rhoi cymorth i bobl allu byw yn eu hardaloedd a chyfrannu i'w cymunedau. Mae'r papur yn adnabod yr her sydd i 'ddiwallu anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored'. Cyfeirir at fodel canolraddol yn y papur a byddai'r Uned yn croesawu'r opsiwn hwn. Rydym yn ymwybodol bod nifer o bobl yn methu fforddio t? i'w brynu a ddim yn disgyn i'r categori o fod mewn angen ar gyfer tai cymdeithasol. Ar hyn o bryd, mae 196 o geisiadau wedi cofrestru ar Tai Teg heb flaendal i brynu eiddo.

Mae tabl 8.1 yn nodi nifer o unedau sydd wedi eu datblygu yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae gwybodaeth o Tai Teg a Chofrestr Tai Cyffredin Gwynedd yn dangos yn glir bod angen am dai yn bodoli i gyfarch anghenion pobl leol.

POLISI MANWL TAI9: TROTHWY TAI FFORDDIADWY A'U DOSBARTHIAD

Mae Partneriaid Tai yn barod i hybu datblygiadau addas o fewn ardaloedd sydd ac angen ac mae Papur Tesun Tai a Phoblogaeth, tabl 8.2, yn nodi yn glir bod 'caniatadau cynllunio am dai a roddwyd i gyrff cyhoeddus/Cymdeithasau Tai yn ffurfio cyfran isel o'r unedau preswyl a ystyriwyd yn arolwg argaeledd tir ar gyfer tai Gwynedd (Ebrill 2013).' Sydd yn dangos effaith isel sydd i waith cyfredol Cymdeithasau Tai mewn cymhariaeth â'r sector breifat.

Mae'r Polisi Tai 19 yn nodi'r angen i gael 'taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy o gwbl ar y safle' i'w groesawu gan fod hyn yn sicrhau cymorth i gael cyflenwad o dai fforddiadwy ac fe all fod o gymorth i Bartneriaid Tai er mwyn sicrhau bod cynllun yn hyfyw.

TAI10: SAFLEOEDD EITHRIO

Mae'r Partneriaid yn croesawu y Polisi hwn fydd o gymorth i sicrhau bod model addas yn cael ei ddatblygu o fewn ardaloedd, mwy na thebyg ardaloedd gwledig. Gallwn ddarparu gwybodaeth sydd yn dangos bod rhai cynlluniau yn anoddach i'w gwireddu heb y sicrwydd bod unedau ar gael i sybsideiddio'r cynllun.

Mae'r tabl 7.13 ym Mhapur Tesun Tai a Phoblogaeth ar Safleoedd eithrio gwledig yn dangos faint o ddatblygiadau ar safle eithriedig sydd wedi bod gyda chymariaethau clir i'w gweld yn y niferoedd. Mae cyswllt cryf yma gyda Pholisi Tai Marchnad Lleol yn ddull o sicrhau bod datblygiadau yn digwydd o fewn ardaloedd lle mae angen clir am dai fforddiadwy gydag elfen o werthu ar y farchnad agored er mwyn sicrhau bod cynlluniau yn hyfyw. Bydd hyn yn hwyluso datblygiadau megis Ymddiriedolaeth Tir mewn ardaloedd penodol.

3052-638 - Eng

For the attention of	**Joint Planning Policy Unit**
Subject	**Response to the Consultation on the Local Development Plan**
By	**Gwynedd Housing Partnership**

The Gwynedd Housing Partnership was established to ensure that stakeholders have ownership of strategic housing matters in the County. A wide range of agencies and organisations working within the field of housing in the County are represented in the partnership. These comments have been circulated to members prior to their submission to the consultation on the Local Development Plan.

The Partnership notes the following:
There are appropriate references to the Housing Strategy and the (draft) Older People Accommodation Strategy within the documents, which provides assurance that objectives are being interlinked in order to plan appropriately for the County's housing needs.

Policy 1: Appropriate Housing mix
Suitable housing provision is important in order to promote sustainable communities, and the changes in welfare rights mean that people are forced to move to smaller properties. With an ageing population, there is a need for housing which can be easily adapted, to enable people to live in their own homes for as long as possible. The Gwynedd Housing Partnership has a central role in ensuring that this policy contributes to the correct type of provision in the County.

TAI 2 Detailed Policy: SUBDIVISION OF EXISTING PROPERTIES TO SELF-CONTAINED FLATS & HOUSES IN MULTIPLE OCCUPATION

The average size of households is decreasing which leads to a change in their constitution, with a higher number of single person households. This, coupled with the changes in welfare policy, means that more people are seeking smaller housing units.

Information on the numbers of people seeking one-bedroom properties who have been identified as homeless by the Council clearly demonstrates this; the table below demonstrates the need as example for one area in Gwynedd. The information below is for Bangor only.

No. of applicants registered with the Housing Options Team	Of this figure, the amount that are homeless	No. of bedrooms they require
335	27	1
405	19	2

In the same vein, there is a need for 2 bedroom properties to ensure that families who are affected by the welfare policy are able to move to smaller properties.

This Policy can assist in ensuring that an adequate provision of 1 and 2 bedroom properties are available.

TAI 4 Detailed Policy: RESIDENTIAL CARE HOMES, EXTRA CARE HOUSING OR SPECIALIST CARE ACCOMMODATION FOR OLDER PEOPLE

The population is ageing and therefore there is a need for appropriate housing provision such as bungalows, flats or units that can easily be converted. Two extra care housing schemes have been developed in the County with a third scheme due to start in September. Although this model meets some of the demand there is a need for a constant supply of suitable or easily adaptable housing for the ageing population such as lifetime homes and the Design Quality Requirement for homes which receive Social Housing Grant.

The (Draft) Older People Housing Strategy is based on analytical work to identify areas with a higher density of older people, which can lead to a higher dependency on care services in the future. This will provide an opportunity to collaborate with the Planning Policy Team to identify possible solutions for older people's service provision.

TAI5 DETAILED POLICY: LOCAL MARKET HOUSING

Topic Paper 17: Local Market Housing Need includes information which notes the need for a Local market Housing Policy due to the following factors:

'7.12 Funding affordable housing

notes a decrease in social housing grants (SHG) which demonstrates the need to develop alternative methods of housing developments outside the normal methods of funding for housing.

The Rural Housing Enabler's comments under 7.13.2 clearly shows the need for a level of subsidy, mainly SHG, and as already noted, this method of sustainable funding for affordable housing cannot be relied upon as the level of grant is decreasing.'

Tai Teg was established with the intention of collecting information about housing needs in both Counties. Its main aim is to provide a simple method for people to register their interest in ownership, part-ownership, or in intermediate rental schemes. The list assists the Strategic Housing Unit to identify need within areas, and when commenting on planning applications. Currently there are 496 applicants registered on Tai Teg.

The Unit welcomes the paper which specifically deals with assisting people to live within their areas and to contribute to their communities. The paper acknowledges the challenge to meet specific local housing needs for open market housing. The paper makes reference to the intermediate model, and the Unit would welcome this option. We are aware that a number of people cannot afford to buy a house, but do not fall into the category of needing social housing. Currently, there are 196 applicants registered with Tai Teg without an adequate deposit to buy a property.

Table 8.1 notes the number of units developed over the last few years. Information from Tai Teg and Gwynedd's Common Housing Register clearly demonstrates that there exists a need for housing.

TAI9 DETAILED POLICY: THRESHOLD OF AFFORDABLE HOUSING AND THEIR DISTRIBUTION

The Housing Partnership is eager to promote suitable developments within areas of need, and table 8.2 of the Housing and Population Topic Paper clearly states 'that planning permissions for housing granted to public bodies / Housing Associations form a low proportion of the residential units considered within the joint housing land availability studies for Gwynedd (April 2013).' This shows the small impact of the work of the Housing Associations compared to the private sector.

Housing Policy 19 notes that 'a pro-rata payment... rather than no affordable provision on the site' would be welcomed as this would ensure assistance for a supply of affordable housing, and could help housing Partners in ensuring that a scheme was viable.

TAI10: EXCEPTION SITES

The Partners welcome this Policy that will assist in ensuring that suitable models are developed within areas, probably rural areas. We can provide information that shows that some schemes are more difficult than others to realize without assurance that there are units available to subsidise the scheme.

Table 7.13 in the 'Housing and Population' Topic Paper on Rural Exception Sites shows the numbers of developments on exception sites, with clear comparisons to be seen in the numbers. The strong link here with the Local Market Housing Policy is a means of ensuring that

developments occur within areas where there is a clear need for affordable housing, with an element of selling on the open market in order to ensure that schemes are viable. This will facilitate the development of Community Land Trusts within specific areas

TAI11 DETAILED POLICY: SAFEGUARDING EXISTING GYPSY & TRAVELLER SITES
Local authorities must conduct a survey of the needs of Gypsies and Travellers by February 2015, and this will be a follow-up to the work undertaken in 2011. This will provide us with current information on needs, and we intend to commission this work on a regional basis. The Housing Partners will support this work.

Officers of the Joint Policy Unit have not contributed to this response.