ARCHWILIAD Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn	Arolygwyr / Inspectors: **HYWEL WYN JONES BA (Hons), BTP, MRTPI** **RICHARD DUGGAN BSc (Hons), DipTP, MRTPI** Swyddog Rhaglen / Programme Officer: **SHARON ELLIS** ☎01286 679411 ✉SwyddogRhaglen@gwynedd.gov.uk Swyddfa'r Cyngor, Stryd y Jêl, Caernarfon LL55 1SH
Anglesey & Gwynedd Joint Local Development Plan **EXAMINATION**	

6 Mai 2016

Ms N H Davies
Rheolwr Polisi Cynllunio ar y Cyd
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd
Llawr 1af Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor
Bangor
Gwynedd
LL57 1DT

Annwyl Ms Davies,

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd 2011-2026 Archwiliad – Nodyn Cychwynnol Arolygwyr i'r Cynghorau

Mae'n siwr y byddwch yn gwerthfawrogi ein bod yn darllen y dogfennau sy'n ffurfio rhan o gyflwyniad ffurfiol eich Cyngor o'r CDLl ar y Cyd i'w Archwilio. Yn seiliedig ar asesiad cychwynnol, mae rhai materion penodol sy'n codi y teimlaf y byddai'n ddefnyddiol eu codi nhw gyda chi ar y cam cynnar hwn. Bydd y wybodaeth y gofynnir amdani'n helpu gyda'n gwaith paratoi a bydd yn gyfle cynnar i chi wneud gwaith ychwanegol i osgoi oedi camau hwyrach yr archwiliad. Wrth i ni barhau gyda'n paratoadau, mae'n bosibl y byddwn yn codi materion eraill cyn sesiynau'r gwrandawiad.

1. **Arfarniad Cynaliadwyedd**, Mawrth 2016
   Mae'r ddogfen hon, yn Atodiad 8, yn cynnwys arfarniad cynaliadwyedd o bolisïau strategol y Cynllun. Fodd bynnag, mae gwahaniaethau mewn cynnwys manwl y polisïau (ynghyd â'r drefn y cânt eu cyflwyno a'u rhifo) rhwng y fersiwn yn yr arfarniad cynaliadwyedd a'r hyn sy'n ymddangos yn y Cynllun Adnau. Nid yw pob un o'r polisïau a amlygir yn yr arfarniad wedi cael eu hymgorffori yn y Cynllun Adnau. Mae arfarniad cynaliadwyedd rhai polisïau penodol yn cynnwys cyfeiriad at y rôl a chwaraeir gan bolisïau manylach y Cynllun o ran sicrhau lliniaru effeithiau a allai fod yn niweidiol. Fodd bynnag, nid oes arfarniad cynaliadwyedd manwl o bolisïau unigol y Cynllun. Buaswn yn ddiolchgar i dderbyn eich sylwadau. Yn benodol, dylech esbonio'r gwahaniaethau rhwng y polisïau strategol a aseswyd yn yr arfarniad cynaliadwyedd a'r rhai sy'n ymddangos yn y cynllun a gyflwynwyd a gwneud sylwadau ar absenoldeb ymddangosiadol arfarniad cynaliadwyedd y polisïau manwl. Mae'n bosibl y paratowyd gwybodaeth bellach sy'n berthnasol i'r materion hyn. Os felly, buaswn yn ddiolchgar pe byddech yn cyfeirio hyn ataf. Os ystyriwch fod yr arfarniad cynaliadwyedd yn ddigonol heb asesiad pellach, buaswn yn ddiolchgar i glywed eich esboniad er mwyn i mi ystyried y mater ymhellach. Os ydych yn dymuno diweddaru'r

arfarniad cynaliadwyedd, ar ôl ystyried y pwyntiau a godaf, dylech esbonio faint o waith y bwriadwch ei wneud ynghyd ag amserlen ar gyfer ei gyflwyno i'r archwiliad.

2. **Cyflenwad Tai**
Croesawn y gwaith o baratoi trywydd tai. Fodd bynnag, o ddarllen Papur Pwnc 20, ystyriaf y byddai'r mater o gyflenwad tai, gan gynnwys ei drywydd, yn cael budd o esboniad pellach. Yn wir, mae'n ymddangos bod yna anghysondebau o ran rhai o'r ffigurau yn y Papur Pwnc hwn o gymharu â'r hyn sydd yn y Cynllun (gan gynnwys Newidiadau â Ffocws). Mae'n bosibl bod esboniadau syml ond awgrymaf y dylid cynhyrchu Papur pellach i egluro ac, os bydd angen, newid cynnwys y Papur a gyflwynwyd a/neu awgrymu newidiadau i'r Cynllun sy'n adlewyrchu'r dystiolaeth ddiweddaraf. Mae'n bosibl y byddai cyflwyno croesgyfeiriadau at ffynonellau eraill o wybodaeth yn ddefnyddiol. Ar y cam cynnar hwn, rwyf am dderbyn esboniad o rhai manylion penodol yn hytrach na gwneud sylwadau ar faterion sy'n delio â theilyngdod yr ymagwedd (a fydd, wrth gwrs, yn destun archwiliad mewn sesiwn gwrandawiad). Ar hyn o bryd, nid wyf yn bwriadu amlygu'r holl faterion sydd wedi dal fy sylw ond, mewn atodiad i'r llythyr hwn, codaf sawl mater penodol y gobeithiaf y byddant yn eich helpu i ddarparu'r wybodaeth a'r esboniad ychwanegol.

3. **Tai Fforddiadwy**
A fu asesiad o ble, o ran hierarchaeth aneddiadau, mae'r ardaloedd o'r angen mwyaf mewn perthynas â thai fforddiadwy? Dylid darparu esboniad o ganran y tai fforddiadwy disgwyliedig o safleoedd ar hap o gymharu â safleoedd a ddyrannwyd. Buasai esboniad o gymorth mewn perthynas ag ymagwedd y Cynllun yn TA19 o osod cyfradd darged y cyfraniad ar gyfer tai fforddiadwy ar 2 lefel, yn enwedig yn sgil diweddariad 2014 o'r Astudiaeth Ddichonoldeb a awgrymodd fireiniad y tu hwnt i'r opsiwn o 3 lefel o gyfraniad, sef yr hyn a awgrymwyd yn yr adroddiad gwreiddiol yn 2013.

O ystyried y pwysigrwydd y mae polisi cenedlaethol yn ei roi ar ddarparu tai fforddiadwy, bydd sesiwn gwrandawiad yn archwilio a yw'r Cynllun yn mwyhau'r ddarpariaeth hon, gan gydnabod nad oes modd bodloni'r galw yn llawn trwy'r Cynllun. Gan fod canlyniadau'r ymgynghorydd wedi nodi i ba raddau y gall y farchnad dai leol effeithio ar ddichonoldeb, byddai diweddariad ychwanegol yn ddefnyddiol, gan y bydd bron 2 flynedd wedi mynd heibio erbyn i hyn gael ei drafod. Bydd hefyd yn gyfle i ystyried effaith cyflwyno, ym mis Ionawr eleni, y gofyniad i osod taenellwyr mewn pob cartref newydd, y mae'r ymgynghorydd wedi amlygu hyn fel mater a allai fod yn bwysig.

4. **Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr**
   Nodaf gynnwys Papur Pwnc 18A, yn benodol bod y ddau Gyngor yn disgwyl y byddant mewn sefyllfa i gyflwyno eu dewis safleoedd erbyn diwedd mis Mai. Dylid cyflwyno'r wybodaeth hon i'r Swyddog Rhaglen erbyn 7 Mehefin. Bydd hyn yn galluogi unrhyw esboniadau pellach y bydd arnaf eu hangen cael eu trafod yn y Cyfarfod cyn y Gwrandawiad.

5. **Cyflogaeth**
   Dylid darparu esboniad o: y rheswm dros or-ddarparu tir cyflogaeth; unrhyw asesiad o'r goblygiadau sy'n deillio o'r graddau y diogelir y tir hwn; ac esboniad o pam mae'r Cynllun yn gwahaniaethu rhwng tir gwag o fewn safleoedd a ddiogelir a dyraniadau newydd. I helpu i ddeall dosbarthiad tir cyflogaeth, dylid darparu rhagor o fanylion o'r ffigurau a restrir yn CYF1. Yn ogystal â darparu ffigurau ar gyfer y cyfanswm ac ardaloedd gwag, dylid hefyd cynnwys ffigurau ar gyfer y safleoedd sylfaenol ac eilaidd a darparu cyfansymiau cyffredinol ar gyfer pob un, ynghyd ag is-gyfansymiau ar gyfer pob haen yr hierarchaeth.

6. **Ynni Adnewyddadwy**
   Mae NF 33 yn cyfeirio at waith ychwanegol a gomisiynwyd gan y Cynghorau mewn perthynas ag 'Arweiniad Arfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Pecyn Offer ar gyfer Cynllunwyr' a ddiweddarwyd gan Lywodraeth Cymru. Buaswn yn ddiolchgar i gael gwybodaeth ar gwmpas y gwaith hwn, cynnydd hyd yma a'r terfyn amser ar gyfer cyflwyno'r ddogfen i'r archwiliad.

7. **Dogfennau Ychwanegol**
   Dylai'r dogfennau canlynol gan eu hychwanegu at Lyfrgell yr Archwiliad hefyd: Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr Gogledd Cymru 2013; Asesiad o Anghenion Llety Sipsiwn a Theithwyr Ynys Môn a Gwynedd 2016; Cyfrifiad Sipsiwn a Theithwyr Llywodraeth Cymru, Ionawr 2013 - Gorffennaf 2015; a'r asesiadau diweddaraf o'r farchnad dai leol.

8. **Canllawiau Cynllunio Atodol**
   Mae'r Cynllun yn cynnig cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol i ategu effeithiolrwydd y Cynllun. Dylid darparu amserlen ar gyfer cynhyrchu a mabwysiadu'r holl ganllawiau, ynghyd â chrynodeb o gynnwys disgwyliedig pob un ac esboniad o'r goblygiadau i effeithiolrwydd y Cynllun am unrhyw gyfnod a allai godi rhwng mabwysiadu'r Cynllun a mabwysiadu'r Canllawiau Cynllunio Atodol.

9. **Monitro**
   I sicrhau bod y Cynllun yn effeithiol ac yn gallu ymateb mewn modd amserol i newidiadau mewn amgylchiadau, mae fframwaith monitro cadarn yn hanfodol. I fod yn effeithiol, rhaid iddo gynnwys targedau a sbardunau penodol. Yn seiliedig ar fy narlleniad cyntaf, mae'n ymddangos i mi fod yr ymagwedd bresennol yn cynnwys diffygion, gan gynnwys anghysondeb mewn ymagwedd rhwng meysydd pwnc, a methiant, mewn rhai meysydd, i osod targedau ystyrlon a lefelau sbarduno. Ar adegau, mae'n bosibl nad yw'r lefelau sbarduno yn ddigon hyblyg i ganiatáu amrywiadau cymedrol o'r targed. Byddai hyn yn creu gwaith diangen ar gyfer y Cynghorau wrth ymateb i gychwyn y sbardunau hyn yn eu Hadroddiad Monitro Blynyddol. Byddai trosolwg a diwygiad o'r fframwaith monitro o gymorth cyn i sesiynau'r gwrandawiad gychwyn. Mae sgorau'r arfarniad cynaliadwyedd yn seiliedig yn rhannol ar effeithiolrwydd fframwaith monitro i leddfu effeithiau a allai fod yn niweidiol. Er y newidiadau â ffocws a gyflwynwyd, dylid archwilio'r cyswllt hwn ymhellach a diwygio'r fframwaith monitro yn unol â hynny.

Gofynnir i chi ymateb i'r pwyntiau uchod erbyn 31 Mai 2016 a gosod allan amserlen fanwl ar gyfer unrhyw waith pellach y bwriadwch ei gyflawni. Bydd y Cyfarfod cyn y Gwrandawiad sydd wedi ei drefnu ar gyfer 14 Mehefin 2016 yn gyfle i drafod y trefniadau ar gyfer cyflwyno gwaith ychwanegol. Byddwch yn gwerthfawrogi na fydd yn gyfle i drafod rhinweddau'r Cynllun na'r dystiolaeth ategol. Bydd unrhyw wybodaeth ychwanegol neu drafodaethau pellach mewn perthynas â'r materion hyn yn cael eu rhoi ar wefan yr archwiliad er gwybodaeth i bartïon eraill â buddiant.

Os oes arnoch angen esboniad pellach am unrhyw beth a restrir uchod, mae pob croeso i chi gysylltu â mi trwy'r Swyddog Rhaglen.

Yn gywir,

Hywel Wyn Jones

AROLYGYDD

ARCHWILIAD Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn	Arolygwyr / Inspectors: **HYWEL WYN JONES BA (Hons), BTP, MRTPI** **RICHARD DUGGAN BSc (Hons), DipTP, MRTPI** Swyddog Rhaglen / Programme Officer: **SHARON ELLIS** ☎01286 679411 🖂SwyddogRhaglen@gwynedd.gov.uk Swyddfa'r Cyngor, Stryd y Jêl, Caernarfon LL55 1SH
Anglesey & Gwynedd Joint Local Development Plan EXAMINATION	

ATODIAD i Nodyn Cychwynnol Arolygwyr i Gynghorau

Cyflenwad a Thrywydd Tai – yn dilyn pwynt 2 y llythyr atodedig, mae'r canlynol yn faterion y dylid eu cynnwys yn ymateb y Cynghorau.

a. Mae Polisi PS15 (fel a gynigir gan Newidiadau â Ffocws) yn gosod allan dosbarthiad tai rhwng 3 haen yr hierarchaeth aneddiadau sy'n grwpio categorïau aneddiadau gyda'i gilydd. Dylai'r Cynghorau esbonio sut mae'r cyflenwad tai rhagfynegol ar gyfer pob haen yn cymharu â'r canrannau yn y polisi hwn. Wrth amlygu'r cyflenwad rhagfynegol, bydd angen darparu ffigurau diffiniol sy'n ymdrin ag unrhyw anghysondebau rhwng y sylfaen dystiolaeth a'r ffigurau yn y Cynllun, ynghyd ag esboniad dros y safiad a gymerwyd.
b. Amcangyfrifir y bydd tybiaethau ar gyfer darparu safleoedd ar hap yn aneddiadau'r haen isaf yn cynyddu ymhen 5 mlynedd o 152 y flwyddyn i 186 y flwyddyn ar gyfer 6 blynedd olaf y Cynllun. Er bod hyn yn cyd-fynd â'r dyddiad 'newid cam', sut byddai darparu safleoedd ar hap yn cael ei ddylanwadu gan y Cynllun? Fy nealltwriaeth i, o ran yr ymagwedd at ddarparu safleoedd ar hap dros amser yn yr aneddiadau haen uchaf, yw tybio'r un ffigur darparu ar gyfer pob un o flynyddoedd sy'n weddill yn y Cynllun (y gellir fod yn ddefnyddiol ei addasu i ddechrau yn 2016-17 o ystyried amserlen fabwysiadu ddisgwyliedig y Cynllun). Sut mae'r ymagwedd hon yn mesur yn erbyn y ffaith bod y Cynllun yn disgwyl i gyfraddau adeiladu gynyddu dros amser wrth i ôl-effeithiau'r dirwasgiad ostwng? Yn hyn o beth, nodir bod yr awdur, yn y Diweddariad ar Ddichonoldeb Tai, yn casglu nad oes unrhyw arwydd clir fod hyn yn mynd i ddigwydd (para 5.2).
c. Yn fwy cyffredinol, o ystyried faint o dai y disgwylir iddynt gael eu darparu yn y pentrefi haen is, dylid cyflwyno mwy o fanylion am sut y cafwyd capasiti ar hap pentrefi unigol ei adnabod. Mae'n ymddangos bod anghysondeb yn y ddarpariaeth ragfynegol o safleoedd ar hap rhwng TP20 a'r Cynllun. Er enghraifft: mae aneddiadau TP20 haen 1 i weld yn tybio 1370 (yn seiliedig ar astudiaeth o gapasiti trefol) lle mae TAI14 yn amlygu 1630; ac mae TP20 haen 3 (yn seiliedig ar gyfraddau blynyddol a grybwyllir yn b. uchod) yn amcangyfrif 1876 o gymharu â TAI16 a 17 sy'n cyfrif 1156 (a allir esbonio hyn yn llwyr drwy gyfanswm y safleoedd ar hap y cyfrifir amdanynt gan dai mewn clystyrau ac yn y cefn gwlad?).
d. Mae Polisi PS13 yn cyfeirio at ddau darged tai sy'n seiliedig ar amser ac mae TP20 yn cyfeirio at 'newid cam' yn yr ymagwedd at ddarparu tai yn 2018/19. Dylid darparu esboniad pellach o'r ymagwedd hon, gan gynnwys sut bydd y Cynllun yn rhoi hyn ar waith. Byddai trywydd o gyflenwad tai sy'n dangos ei ddosabarthiad gofodol yn

ddefnyddiol, ynghyd â sylwadau ar unrhyw gydberthynas rhwng y trywydd hwn a'r 'gofyniad twf' a nodwyd yng nghyfnod hwyrach y Cynllun sy'n ceisio ymateb i'r datblygiad disgwyliedig o brosiectau seilwaith mawr, yn arbennig Wylfa Newydd.

e. Yn dilyn pwynt d. uchod – mae PS13 yn nodi gofyniad sylfaenol yn 2018 o 2,604 er bod 3,817 o anheddau'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd neu wedi cael caniatâd cynllunio (tablau 18 a 19 y Cynllun).

f. TP20 – mae paragraff 3.2 yn cyfeirio at 'ymagwedd raddedig' at ofynion tai trwy amlygu 2 gyfnod. Byddai esboniad pellach o'r ymagwedd hon yn ddefnyddiol – er y nodaf gynnwys PS13 mewn perthynas â'r 2 gyfnod, ni allaf weld sut mae'r Cynllun yn darparu ar gyfer 2 gyfnod gyda gofynion gwahanol. Rwyf hefyd yn ei chael hi'n anodd deall y sylw yn TP20 bod y Cynghorau mewn sefyllfa fregus o ran cyflenwad 5 mlynedd pan mae Atodiad 2 yn dangos cyflenwad 6.26 blynedd yn 2015-16 ac sy'n codi wedi hynny (er bod gennyf rai amheuon mewn perthynas â'r ffigurau hyn).

g. Atodiad 1 TP20 – beth yw'r dystiolaeth sy'n cefnogi trywydd safleoedd unigol?

h. Atodiad 2 TP20:
   i. Gallai 'cyfanswm y cyflawniadau' ('total completions') gael eu dadansoddi mewn modd defnyddiol fel safleoedd wedi'u dyrannu a safleoedd ar hap (mae'n ymddangos bod lefel y safleoedd ar hap yn ffigur cyson o 339 ar ôl 2015-16 – gweler pwynt c. uchod).
   ii. Mae cyfanswm cronnol y cyflawniadau ar ddiwedd cyfnod y Cynllun yn 940 yn fwy na'r gofyniad. Mae angen esboniad o'r or-ddarpariaeth hon, gan gynnwys sut y deliwyd â'r mater o hyblygrwydd o 10% (sy'n caniatáu am unrhyw lithro).
   iii. Nodir y dull ar gyfer cyfrif y cyflenwad tai 5 mlynedd i gynnwys cyfnod sy'n estyn yn rhannol y tu hwnt i gyfnod y Cynllun ym mharagraff 5.2 TAN1. Ni chaiff hyn ei gydnabod yn yr ymagwedd yn atodiad 2 TP20.
   iv. Mae colofn g yn cyfeirio at 'gyfanswm y tir sydd ar gael' – sut y daethpwyd at y ffigurau hyn?

i. Mae sawl cyfeiriad at 'ofynion polisi' o ran cyflwyno'r Cynllun a TP20 yn raddol. Fodd bynnag, wrth ddarllen y Cynllun, gan gynnwys y cyflwyniad arfaethedig o bolisi TAIX, ni welaf fod y Cynllun yn dylanwadu ar gyflwyno'n raddol. Mae a ddylid wneud hynny yn rhywbeth i'w ystyried ond dylwn esbonio bod gennyf amheuon ar hyn o bryd o ran caniatáu disgresiwn llwyr i'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau ar gais cynllunio unigol o ran a ddylid cyflwyno'r datblygiad yn raddol. Nid yw absenoldeb unrhyw eglurhad ar ba gyfyngiadau y gellid eu gorfodi ar ddatblygwyr neu ymagwedd glir at reoli'r cyfyngiadau hyn i weld yn darparu'r fath sicrwydd y byddai

system sy'n cael ei harwain gan gynllun yn ceisio ei gyflawni. Mae'n bosibl y bydd y Cyngorau'n dymuno ystyried eu safiad ar y mater hwn cyn sesiynau'r gwrandawiad.

j. Darperir gwybodaeth am ymrwymiadau presennol. Fodd bynnag, byddai'n ddefnyddiol cael manylion y ffigurau hyn i gynnwys: eu statws (gan wahaniaethu rhwng y rhai sydd wedi'u hadeiladu, y rhai sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd a'r rhai hynny â chaniatâd ond nad ydynt wedi cael eu hadeiladu hyd yma); y rhai hynny sydd wedi'u dyrannu a'r rhai sy'n safleoedd ar hap; a chategori a haen yr hierarchaeth ar gyfer pob safle.