



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Department for Natural Resources
Adran Adnoddau Naturiol

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

Ein cyf:
Eich cyf:

13 Ebrill 2016

Annwyl Nia,

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

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

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

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

Hoffwn dynnu'ch sylw yn benodol at:

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

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

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

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

Yn gywir,

Mark Newey
Pennaeth y Gangen Cynlluniau
Cyfarwyddiaeth Gynllunio

Atodiad

	Polisi TAI 9 ddweud yn fwy pendant y bydd yr awdurdodau'n trafod â datblygwyr pan fydd angen darparu tai fforddiadwy, hynny yn unol â PCC 9.2.19.
NF69	<p>Mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi'r newid â ffocws hwn. Fodd bynnag, bydd angen i'r Cyngor sicrhau bod y fframwaith monitro'n cael ei newid i gofnodi a chasglu'r data angenrheidiol.</p> <p>Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu hepgor y canlynol. Fel a godwyd yn ein hymateb i'r Cynllun Adnau, dylai'r testun sy'n cefnogi TAI 9 esbonio y gallai'r ystod/math/cymysgedd o dai fforddiadwy gael effaith ariannol ar ddarparu tai ar y safle. Gellid codi/gostwng y ganran i adlewyrchu hynny. Byddai cydnabod hynny a rhoi cyd-destun ar gyfer trafodaethau yn y dyfodol yn cryfhau'r polisi hwn.</p>
Yr Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig	
NF35	Newid â Ffocws NF35; nid yw'n ofyn penodol yn y polisi cenedlaethol i gymhwyso polisi ATA wrth ystyried effaith cynigion datblygu y tu allan i'r ATA. Nid yw polisiâu MG1 (union y tu allan) ac ADN1 (gosodiad yr AHNE a'r ATA) yn adlewyrchu'r trywydd hwnnw. Yn ei hanfod, nid yw Llywodraeth Cymru yn credu ei bod yn briodol gosod llain glustogi o gwmpasATA
Y Gymraeg	
NF15	Dylid aileirio meini prawf a) a b) i wneud yn siŵr eu bod yn cydymffurfio â TAN20. Ni ddylai'r meini prawf fod yn gymwys i safleoedd ar hap yr aseswyd eu bod yn rhan o'r cynllun, gan gynnwys Asesiad Amgylcheddol Strategol/Asesiad Strategol a'u bod o fewn ffiniau diffiniedig aneddeleoedd. Byddai'r geiriad fel y mae yn effeithio ar bob safle ar hap. Hefyd, dylai'r geiriad ymwneud ag anheddau, nid pobl. Dylid diffinio 'sylweddol' a dileu'r gair 'denu'.
NF16	Yn cyfeirio at 'raddfa' datblygiad. Lle ceir cyfeiriad at hyn? Bernir hyn, mae'n debyg, fesul safle a/neu yn ôl tafluniad. Pa 'wybodaeth' sydd ei hangen trwy WLIA?
Isadeiledd	
NF20	Dileu 'Mae Papur Testun 13 yn gwahaniaethu rhwng isadeiledd hanfodol a dewisol'. Pennir y profion adran 106 mewn deddfwriaeth ac adlewyrchir hynny ym mharagraff 7.1.9a (NF17) sy'n eu disgrifio fel profion angenrheidiol, â pherthnasedd uniongyrchol a theg/rhesymol. Nid yw'n glir a yw'r isadeiledd hanfodol a dewisol yn cyfateb i'r profion.
NF18	Cefnogir hyn. Mae'n ychwanegu at eglurder y cynllun o ran sut y caiff y gofynion am isadeiledd eu blaenoriaethu a rôl adran 106 a CIL.
Ynni Adnewyddol	
NF33	Mae'r testun ychwanegol yn dyblygu llythyr y Gweinidog 'Ynni Adnewyddadwy' Medi 2015 heb ychwanegu unrhyw beth at y cynllun. Dylid cynnwys canlyniad yr asesiad solar yn y cynllun, nawr.
NF34	Mae 'Tai a ddefnyddir gan ymwelwyr ar eu gwyliau' yn perthyn i'r un dosbarth â thai preswyl C3. Nid yw'n glir pam mae angen y testun ychwanegol.
Economi Ymwelwyr	
NF52	Mae'n amhosib deall pwrpas, perthnasedd a gweithrediad y Newid â Ffocws a gynigir. Ymddengys ei fod yn mentro i fyd y tu allan i'r byd cynllunio. Hefyd, ceir



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

Our ref:
Your ref:

13th April 2016

Dear Nia,

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

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

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

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

I wish to draw your attention specifically to:

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

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

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

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

Yours sincerely,

Mark Newey
Head of Plans Branch
Planning Directorate

Annex

	in our Deposit response, given the evidence identifies areas of strong viability, policy TAI 9 should include text to explain that contributions higher than the specified targets may be sought where supported by evidence. Policy TAI 9 should more explicitly state that, in accordance with PPW 9.2.19, the authorities will seek to negotiate with developers when affordable housing is being sought.
NF69	<p>The Welsh Government supports the focussed change, however the Council will need to ensure that the monitoring framework is amended to record and capture the necessary data.</p> <p>However, the Welsh Government objects to the omission of the following. As raised in our Deposit response, the supporting text to TAI 9 should explain that the range/type/mix of affordable housing can have financial implications for the delivery of housing on site. The percentage sought could be higher/lower to reflect this. Acknowledging this and providing a context for future discussions would strengthen the policy approach.</p>
Natural and Built Environment	
NF35	Focussed change NF35: it is not a specific requirement of national policy to apply SLA policy when considering the impact of development proposals outside SLAs this is not the approach reflected in policies MG1 (located directly outside) and ADN1 (the setting of the AONB and SLA). In essence, the Welsh Government does not think it is appropriate to apply a buffer to SLA designations.
Welsh Language	
NF15	Criteria a) and b) should be reworded to ensure that they are TAN20 compliant. The criteria should not apply to windfalls that have been assessed as part of the plan, including SEA/SA and are within defined settlements boundaries. The current wording, as written, would apply to all windfalls. Furthermore, the wording should relate to dwellings, not people, 'significant' should be defined, 'attract' should be deleted.
NF16	Refers to 'rate' of development. Where is this specified? Presumably by site and/or overall, linked to a trajectory? What 'information' is being sought through a WLIA?
Infrastructure	
NF20	Delete 'Topic Paper 13 on Community Infrastructure differentiates between essential and preferred infrastructure.' The tests for s106 are set out in legislation and reflected in paragraph 7.1.9a (NF17) which describes them necessary, directly related and fair/reasonable. It is unclear as to how essential and preferred infrastructure aligns with the tests.
NF18	Support. Adds clarity to the plan in terms of how infrastructure requirements will be prioritised and the role of S106 and CIL.
Renewable Energy	
NF33	The additional text duplicates the Ministerial Letter 'Renewable Energy' September 2015 and adds nothing to the plan. The outcome of the solar assessment should be included in the plan, now.
NF34	'Housing used by visitors on holiday' falls within the same use class as C3 residential. It is unclear as to why the additional text is necessary.
Visitor Economy	
NF52	The purpose, applicability and implementation of this proposed FC is impenetrable