



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

Our ref:
Your ref:

20^{fed} Chwefror 2017

Annwyl Nia,

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn – Ymgynghoriad ar yr Amserlen o Newidiadau Materion sy'n Codi (NMCau)

Diolch am eich gohebiaeth ynghylch yr ymgynghoriad ar y NMCau arfaethedig. Rydym yn cydnabod ymrwymiad eich Awdurdod i sicrhau Cynllun Datblygu Lleol cadarn a'r gwaith sydd wedi'i wneud gan y tîm cynllunio ymlaen llaw er mwyn cyrraedd y cam hwn.

Mae'r Newidiadau i'r Materion sy'n Codi arfaethedig ar gyfer nifer y tai sydd ar gael, y cyfiawnhad drostynt a pha mor eglur yw'r sefyllfa, i'w croesawu. Mae bellach yn amlwg pa elfennau sy'n sylfaen i'r ddarpariaeth dai a sut y maent yn berthnasol i'r hierarchiaeth setliadau. Mae'r gwaith hwn bellach wedi roi ar ffurf tablau trywydd tai a chyflenwad tir sydd bellach wedi'u cynnwys yn y cynllun. Mae'r Newidiadau i'r Materion sy'n codi o ran yr angen am dai fforddiadwy a'u deiliadaeth, a tharged diwygiedig tair ffordd yn seiliedig ar gefnogi gwaith hyfywedd wedi'i ddiweddarau. Mae'r diffiniadau diwygiedig o ran y farchnad, y farchnad leol a thai fforddiadwy yn rhoi'r eglurder sydd ei angen i fframwaith y polisi. Hefyd, mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi'r NMCau ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau yn weddill o ran hyn. Ystyriwch bod **y NMCau arfaethedig, ar y cyfan, wedi mynd i'r afael â mwyafrif ein pryderon o ran strategaeth, tai, tai fforddiadwy a'r ddarpariaeth ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr.**

Yr Arolygydd/Arolygwyr sydd wedi'u penodi sydd i benderfynu a yw cynllun yn cael ei ystyried yn gynllun 'cadarn'. Er ein bod yn credu bod y Cyngor wedi mynd i'r afael â mwyafrif y pryderon a nodir yn ein sylwadau ac mewn datganiadau mewn gwrandawiadau i ddilyn, rydym yn **ystyried bod rhai materion pwysig sy'n parhau heb eu datrys wedi eu nodi yn yr Atodiad.**

Yn gywir,

Candice Myers
Uwch-reolwr Cynllunio
Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio

Atodiad

Atodiad i lythyr Llywodraeth Cymru (20 Chwefror 2017) i ymateb i'r Amserlen Newidiadau i'r Materion sy'n Codi arfaethedig Gwynedd ac Ynys Môn

Rhif NMC	Sylw Llywodraeth Cymru
Strategaeth	
<p>NMC 83</p> <p>Gwrthwynebiad Rhannol</p>	<p><u>Polisi Newydd – Ffiniau Datblygu</u></p> <p>Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi'r eglurhad ychwanegol sy'n cael ei gynnig gan y polisi newydd hwn a'r cyfiawnhad rhesymegol y mae'n ceisio ei sicrhau, fodd bynnag; nid yw'n glir beth yw ystyr "cefnogaeth benodol o fewn iddynt"? Ni ystyrir y byddai hwn yn rheswm dilys ar gyfer cynllunio wrth ystyried ceisiadau cynllunio.</p>
Tai	
<p>NMC 198</p> <p>Gwrthwynebiad</p>	<p><u>Polisi TAI 5: Tai y Farchnad Leol</u></p> <p>Mae'r polisi wedi gwella llawer ac mae'r diffiniad o'r farchnad dai leol o fewn y rhestr termau o gymorth mawr (NMC 351). Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn parhau i fod yn ansicr pa fath o dai fforddiadwy fydd yn cael eu sicrhau drwy'r polisi hwn, a sut y byddai'n berthnasol i'r trothwyon a'r targedau o dan Polisi TAI 9: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy. Mae'r cymal 'fodd bynnag' yn y polisi hwn yn ychwanegu at y dryswch. Mae Llywodraeth Cymru yn ystyried bod angen eglurhad o'r pwyntiau canlynol.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A yw'r trothwyon o fewn y Polisi TAI 9 yn berthnasol i'r polisi hwn? • O dan y trothwyon penodedig yn TAI 9, ai dim ond tai y farchnad leol fyddai'n cael eu caniatáu? • Er enghraifft byddai disgwyl i gynllun 10 uned ym Miwmares ddarparu 30% o dai fforddiadwy (3 uned fforddiadwy). Pa fath o dai fforddiadwy fyddai'n cael eu darparu yma? I gydymffurfio â TAN 2? Neu tai lleol fforddiadwy? Pa fath o farchnad dai fyddai hon? Y farchnad agored neu cartrefi y farchnad leol? <p>Mae'n hanfodol bod y polisi hwn yn cael ei fonitro yn effeithiol o ystyried yr heriau hyfywedd a'r cyllid sy'n cael ei godi yn natganiadau ein gwrandawriad. Pam y mae'r trothwy yn y fframwaith wedi ei osod ar 10? Mae angen i'r fframwaith monitro fod yn fwy cadarn er mwyn monitro llwyddiant y polisi yn fwy effeithiol. Byddai cyfeiriad at fonitro cytundebau S016 sydd wedi eu gwrthdroi wrth apelio helpu gyda hyn er mwyn profi llwyddiant y meini prawf cyfyngu ar ddeiliadaeth.</p>
<p>NMC 262</p> <p>Gwrthwynebiad</p>	<p><u>Polisi TAI 17: Tai mewn Pentrefi Lleol Gwledig ac Arfordirol</u></p> <p>Mae'r diffiniad o Dai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol (NMC 346) o gymorth. Fodd bynnag, mae gan Lywodraeth Cymru bryderon tebyg i'r rhai a restrwyd uchod o ran Polisi TAI5. Byddai o gymorth i gael eglurhad o'r canlynol:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A yw'r trothwyon o fewn Polisi TAI 9 yn berthnasol i'r polisi hwn? • O dan drothwyon penodol TAI 9, ai dim ond tai y farchnad gyffredinol fyddai'n cael eu caniatáu? • Ai bwriad y polisi hwn yw cynllun 10 uned yn Y Fron, y mae disgwyl iddo ddarparu 10% o dai fforddiadwy (1 uned fforddiadwy). A fyddai 9 uned ar gyfer y farchnad agored, ac a fyddai'r 1 uned fforddiadwy at anghenion lleol yn unig?

Yr Iaith Gymraeg	
NMC 56	<u>Polisi PS1: Iaith a Diwylliant Cymraeg</u>
Gwrthwynebiad	<p>Maen Prawf 3a – Mae'r newidiadau arfaethedig i'r maen prawf hwn yn wael a dryslyd. Cymal arall a awgrymir i roi eglurder yw, "caniatáu datblygiad na fyddai'n achosi niwed sylweddol i gymeriad a chydbwysedd iaith cymuned, a sicrhau bod mesurau lliniaru addas, neu gyfraniadau yn cael eu gwneud i sicrhau cyn lleied o effeithiau niweidiol â phosib."</p> <p>Maen Prawf 6 – Ymddengys bod y maen prawf sy'n cyfeirio at Enwau Cymreig yn mynd y tu hwnt i gwmpas gwaith y system gynllunio ac y dylid ei ddileu. Fodd bynnag, gellid cyfeirio at bolisi y Cyngor o gyflawni'r nod hwn drwy strategaethau eraill yn y testun atodol.</p>
Ynni Adnewyddadwy	
NMC 101	<u>Polisi ADN1: Ynni Gwynt ar y Tir</u>
Gwrthwynebiad	<p>Mae cyfeiriad at gytundebau lefel gwasanaeth yn parhau i fod ym Mholisi ADN 1. Dylid dileu hyn o'r polisi, a gosod yn ei le y sail resymegol fel a nodwyd yn ein datganiad ar gyfer Sesiwn 8, (C2a) o ran bod Cytundebau Lefel Gwasanaeth yn ddynodiadau anstatudol na ddylai gyfyngu ar ddatblygiadau derbyniol (PPW, 5.3.11) megis hwyluso cyfleoedd ar gyfer ynni adnewyddadwy.</p>
Wylfa Newydd	
NMC 141	<u>Polisi PS9 – Wylfa Newydd a Datblygiadau Cysylltiedig</u>
Gwrthwynebiad	<p>Maen Prawf 7 – Ymddengys nad oes sail resymegol/cyfiawnhad y tu ôl i'r trothwy 500 uned. (Gweler y sylw ar NMC 143 & 188).</p> <p>Maen Prawf 10: Mae'r cymal "...y bydd angen ei gymeradwyo gan..." yn rhy gryf ac afresymol, yn enwedig o'i gysylltu â rhoi caniatád cynllunio. Mae'r Cyngor yn ceisio cymeradwyo strategaeth trydydd parti (yr hyrwyddwr) oherwydd bod hyn yn angenrheidiol i gael caniatád cynllunio. Beth sy'n digwydd os nad yw'r Cyngor yn cymeradwyo'r strategaeth hon? A yw'n rhesymol i gysylltu cael caniatád cynllunio gyda strategaeth trydydd parti allanol nad oes gan y Cyngor unrhyw reolaeth drosto?</p>
NMC 143	<u>Polisi PS 9A – Llety Gweithwyr Dros Dro ar Raddfa Fawr ar ffurf Campws i Adeiladwyr Wylfa Newydd</u>
Gwrthwynebiad	<p>Mae'r trothwy polisi sy'n cael ei gynnig gan Horizon a'i gynnwys gan y Cyngor fel rhan o'r NMCau yn wahanol i ymateb y Cyngor i S7/PG15, ble yr ystyriwyd nad oedd gan y safle i 500 gwely "unrhyw sail cynllunio gydag ychydig o dystiolaeth i ddangos bod y trothwy hwn yn adlewyrchu pwynt o newid" (paragraff 2.4). Mae'n rhaid cael tystiolaeth gadarn i gefnogi polisiâu'r cynllun a byddai Llywodraeth Cymru yn croesawu eglurhad o'r dystiolaeth sy'n sail i'r gwahaniaeth rhwng Llety Gweithwyr Dros Dro mawr a bach.</p> <p>Maen Prawf 1 – Mae'r polisi yn cyfeirio at yr hierarchiaeth setliadau sy'n briodol, ond nid yw'n glir a oes gan bob haen statws cyfartal? Rwy'n cymeryd nad bwriad y Clystyrau yw rhoi llety i cymaint o bobl â phosib? Pa</p>

mor agos yw "...yn agos iawn..."?
 Maen Prawf 2 – Nid oes yn rhaid i'r maen prawf hwn fod yn gysylltiedig â phamor agos yw i'r prif rwydwaith cefnffyrdd, pam?

Mae'r dull o gyfeirio Llety Gweithwyr Dros Dro i gefn gwlad yn cael ei ystyried gan y Cyngor "yn groes i agwedd y Cynllun a'i amcanion cynaliadwyedd" (S7/PG15 paragraff 2.7). Fodd bynnag, mae'r Polisi PS9A newydd (Maen Prawf 2) a'r Polisi TAI3 diwygiedig (Maen Prawf 4) yn caniatáu Llety Gweithwyr Dros Dro bach a mawr yng nghefn gwlad. Dylai'r Cyngor egluro sut y byddai Llety Gweithwyr Dros Dro mewn ardal wledig yn dilyn egwyddorion datblygu cynaliadwy ac yn hyrwyddo'r defnydd o'r adeilad yn y gymuned wedi cyfnod adeiladu Wylfa Newydd? Yn wir, byddai'n ddefnyddiol deall lleoliad y safleoedd sy'n cael eu hyrwyddo ar gyfer Llety Gweithwyr Dros Dro, yn enwedig mewn perthynas â chyflogi gweithwyr wrth gefn yn Rhosgoch, a sut y mae safleoedd o'r fath yn cyd-fynd â pholisïau y cynllun, gan gynnwys Polisi PS9B a Pholisi PS9C.

Maen Prawf 3 – Pam bod angen defnyddio polisi yr Iaith Gymraeg ar gyfer y math yma o ddatblygiad, h.y. mae rhan fwyaf y gweithwyr dros dro fel arfer o'r tu allan i'r ardal leol? Rwy'n cymeryd bod y math yma o ddatblygiad yn angenrheidiol ar gyfer prosiect Wylfa ac na fyddai'n cael ei wrthod? Pa fesurau lliniaru sydd eu hangen pe byddai cynnig o'r fath yn hunan-gynhaliol?

Maen Prawf 5 – A yw'n briodol i ofyn am restr o'r gweithwyr ar y safle, pam bod angen hyn, at pa ddiben? A yw hyn o fewn cwrpas gwaith y system gynllunio?

NMC 143
 NMC 188

Gwrthwynebiad

Polisi PS9A Llety Dros Dro ar Raddfa Fawr i Weithwyr / Polisi TAI3 Llety Dros Dro ar Raddfa Bach i Weithwyr

Mae'r maen prawf manwl ym Mholisi TAI3 Llety Dros Dro ar Raddfa Fechan yn ymddangos fel petae yn gwrthddweud Polisi PS9A Llety Dros Dro ar Raddfa Fawr. Dylai'r Cyngor ystyried y canlynol:

Polisi TAI3 Llety Dros Dro ar Raddfa Fechan		Polisi PS9A Llety Dros Dro ar Raddfa Fawr	
Maen Prawf 4(iv)	Darperir cyfleusterau cymunedol a hamdden ar safleoedd gwledig	Maen Prawf 4	Asesu beth sydd ar gael odd ar y safle a'r amser teithio cyn sicrhau darpariaeth cymunedol a hamdden ar y safle
Maen Prawf 5	Dylid llywio'r cynigion drwy ystyried y defnydd wedi cwblhau'r adeiladu	N/A	Dim sôn am ddefnydd wedi'r adeiladu
Maen Prawf 8	Cefnogi gwelliannau i'r rhwydwaith trafniadaeth	N/A	Dim sôn am welliannau i'r rhwydwaith trafniadaeth
Maen Prawf 10	Tynnu adeiladau dros dro i lawr os nad yw yn ymarferol i'w defnyddio wedi'r adeiladu	N/A	Dim crybwyll dychwelyd y tir i'w ddefnydd gwreiddiol

Dylai'r Cyngor hefyd ystyried cynnwys y testun cyfiawnhau canlynol ym Mholisiâu perthnasol TAI3 a PS9 gan ei fod yn cael ei ystyried yn angenrheidiol gan yr awdurdodau i lywio canlyniad unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol:

	<ul style="list-style-type: none"> • Paragraff 7.4.26 yn galw am asesiadau i gyd-fynd â'r cynnig am Lety Dros Dro i Weithwyr; • Paragraff 7.3.18 yn rhoi amlinelliad o'r chwilio sydd angen ei wneud cyn cynnig llety modiwlwr, a • Paragraff 7.3.18B sy'n galw am sicrhau bod y LHMA yn cyd-fynd ag unrhyw gynigion am lety preswyl parhaol wedi i'r adeiladu ddod i ben.
NMC 144	<u>Polisi PS 9B & C – Datblygiad Cysylltiedig â Wylfa Newydd – Parcio a Theithio/ Canolfannau Logisteg</u>
Gwrthwynebiad	Golyga bolisiâu PS 9B & PS 9C y gallai canolfannau logisteg/cyfleusterau parcio a theithio gael eu sefydlu unrhyw le ar hyd coridor yr A5/A55. A yw hyn yn gywir ac yn briodol? Pa mor llydan yw'r coridor? A fyddai hyn yn cynnwys Llangefni?
Mwynau	
NMC 311	<u>Polisi MWYN 6 – Clustogfeydd o Amgylch Safleoedd Mwynau</u>
Gwrthwynebiad	Ardal atgyfeirio glo. Os yw Polisi MWYN 6 yn cyfeirio at ardaloedd o'r fath dylid eu dangos ar y Map Cynigion, gan eu bod yn rhan o'r cynllun. Os ydynt ar y Map Cyfyngiadau yna ni ddylid cyfeirio atynt yn y polisi.
Diogelu Tir Cyflogaeth	
NMC147 NMC148	<u>Polisi PS10: Cynnig Cyfleoedd ar gyfer Economi Ffyniannus / CYF 1: Diogelu, Dyrannu a Chadw Tir ac unedau at Ddefnydd Cyflogaeth</u>
Gwrthwynebiad	Mae Polisi PS10 wedi ei addasu i nodi bod 55.1ha o dir wedi ei neilltuo at ddibenion cyflogaeth gyda 643.8ha o'r tir presennol wedi ei ddiogelu. Fodd bynnag mae'r safleoedd a ddiogelwyd sydd wedi'u rhestru yn y Polisi CYF 1 cyfatebol (fel a ddiwygwyd drwy NMC148) yn cynnig cyfanswm o 633.3ha, 10.5ha yn llai na'r hyn a nodwyd ym Mholisi PS10. Dylai'r Cyngor sicrhau bod cyfansymiau cyflogaeth yn cyd-fynd â Pholisi PS10 a Pholisi CFY1.