Archwiliad Adolygu Cynllun Datblygu Lleol Eryri

Snowdonia Local Development Plan Revision Examination

Richard Duggan BSc(Hons) DipTP MRTPI
Arolygydd Cynllunio / Planning Inspector

Rhian Randall: Swyddog Rhaglen / Programme Officer

Swyddfa'r Parc Cenedlaethol / National Park Office
Penrhyndeudraeth
Gwynedd
LL48 6LF

Ffôn / Tel 01766 772203
swyddogrhaglen@eryri.llyw.cymru
programmeofficer@snowdonia.gov.wales

21 Chwefror 2018

Mrs Rebeca Jones
Pennaeth Polisi Cynllunio
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
Swyddfeydd y Parc Cenedlaethol
Penrhyndeudraeth
Gwynedd, LL48 6LF

Annwyl Mrs Jones,

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
Archwiliad Adolygu Cynllun Datblygu Lleol 2016 – 2031

Cyfeiriaf at fy llythyr dyddiedig 9 Chwefror 2018 a'ch ymateb dyddiedig 16 Chwefror 2018 mewn perthynas â'r Newidiadau â Ffocws y mae'r Awdurdod yn cynnig eu gwneud i'r CDLl. Oherwydd yr amser y bydd yn ei gymryd i baratoi ac ymgymryd â'r broses ymgynghori cyhoeddus, rwyf wedi penderfynu mai'r cam gweithredu mwyaf priodol fyddai atal yr Archwiliad tan ddiwedd mis Ebrill 2018. Cyn gynted ag y bydd y cyfnod ymgynghori cyhoeddus wedi dod i ben a'r wybodaeth/dogfennaeth ychwanegol wedi'u cyflwyno, byddaf yn ysgrifennu atoch eto gan osod allan yr amserlen ar gyfer ailddechrau'r broses archwilio.

Yn y cyfamser, hoffwn achub ar y cyfle hwn i godi nifer o faterion eraill gyda chi:

1. Mae'n anffodus bod yr Awdurdod wedi diweddaru'r sail dystiolaeth sydd wedi'i chynnwys yn y Papurau Cefndir ar gyfer yr Archwiliad ar ôl cyhoeddi'r Cynllun Adnau (Haf 2017). Yn anochel, mae'r sail dystiolaeth ddiwygiedig wedi arwain at nifer o Newidiadau â Ffocws, ac mae llawer ohonynt, yn fy marn i, yn newidiadau sylweddol. Dylai'r Awdurdod sicrhau y cyfeirir yn ogystal at y sail dystiolaeth a ddiweddarwyd yn yr ymgynghoriad cyhoeddus.

2. Mae Atodiad 28 'Prif Faterion' dogfennau'r cyflwyniad yn cyfeirio at ddiweddariad i'r sail dystiolaeth i adlewyrchu rhagamcanion 2014 ar gyfer aelwydydd ond nid yw hyn wedi'i gynnwys fel Newid â Ffocws. Ymddengys i mi y dylai'r Cynllun (polisïau a thestun ategol) gyfeirio at y rhagamcanion diweddaraf gan y bydd yn llunio sail ar gyfer penderfyniadau cynllunio yn y dyfodol, yn enwedig yng nghyd-destun y newidiadau arfaethedig eraill i Bolisi Strategol C a G. Mae angen i'r Awdurdod egluro pam na ddylid diwygio'r Cynllun i adlewyrchu'r wybodaeth ddiweddaraf.

3. Mae'r tabl o dan Baragraff 5.7 ar dudalen 74 y Cynllun Adnau (nid oes rhif neu deitl i'r tabl) yn nodi "yn amodol ar fireinio pellach" o dan C ac "amcangyfrif o ddarpariaeth tai" o dan E. Mae'r defnydd o'r termau hyn yn achosi ansicrwydd a dylid eu hosgoi. Dylai'r Awdurdod egluro a yw gwaith pellach yn cael ei wneud yn hyn o beth ac, os felly, y dyddiad cau ar gyfer cwblhau'r gwaith hwn a phryd y bydd ar gael i'w gyflwyno i'r Archwiliad.

4. Mae Tabl 1 yn DC22-7A – Tai 2 yn cynnwys ffigurau gwahanol i'r tabl y cyfeirir ato yn 3. uchod. O ystyried natur wledig Eryri, mae'r newidiadau i gyfanswm y ddarpariaeth tai o fewn pob haen a

ddangosir yn Nhabl 1 yn sylweddol, a dylai'r Awdurdod ddarparu rhagor o fanylion i egluro'r sefyllfa hon.

5. Mae Polisi Strategol diwygiedig G yn lleihau'r gofyniad am Dai Fforddiadwy am gyfnod y cynllun i 350 oherwydd cyfyngiadau hyfywedd; mae'n cadw'r gofyniad i safleoedd ystyried canfyddiadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol; ac mae'n cyflwyno targedau canran diwygiedig (20%, 33%, 50% a 100%) a throthwy (safleoedd dros 2, 3 a 5 annedd) ar gyfer darparu tai fforddiadwy ar safleoedd, yn dibynnu ar berchenogaeth tir a lleoliad. Mae'r newidiadau i'r Polisi Strategol a'i destun ategol, yn fy marn i, yn sylweddol gan eu bod yn eu hanfod yn newid y dull o sicrhau tai fforddiadwy. Nodir bod yr Awdurdod wedi cynnwys rhywfaint o esboniad yn DC22-7A Tai, sy'n croesgyfeirio at DC32 -18. – Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy APCE, fodd bynnag, mae angen darparu tystiolaeth bellach ar sut mae'r newidiadau i'r canrannau a'r trothwyon wedi'u diffinio`

6. Nid yw'r diwygiadau'n darparu unrhyw ffigwr **cyfredol** ar gyfer yr angen am dai dros gyfnod y Cynllun, naill ai o ran nifer, math a chymysgedd yr anheddau newydd sydd eu hangen. Awgrymir y gellir priodoli hyn i'r oedi wrth baratoi Asesiad o'r Farchnad Dai Leol ar gyfer Gwynedd (Papur Cefndir 7, paragraffau 26 – 28) ac oherwydd adnoddau. Dylai'r Awdurdod ddarparu tystiolaeth gyfredol ychwanegol ar yr angen am dai fforddiadwy ar gyfer gyfnod y Cynllun.

7. Mae rhywfaint o'r dystiolaeth sy'n cefnogi'r newidiadau i Bolisi Strategol C wedi'i gynnwys ym Mhapur Cefndir 18. – Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy APCE, ond mae nifer o bethau y mae angen esboniad pellach arnynt, gan gynnwys: sut y diffiniwyd yr ardaloedd is-farchnad, ac os ydynt yn seiliedig ar y CDLl, pam eu bod yn briodol; beth yw'r gwerthoedd tir meincnod a sut y cawsant eu pennu; yr ystod o brisiau tai ar draws yr ardal yn ôl math o eiddo a sut mae hyn wedi newid dros amser; costau adeiladu fesul metr sgwâr; a sut y diffiniwyd elw datblygwr. O ystyried y pwysigrwydd a roddir gan bolisi cenedlaethol ar ddarparu tai fforddiadwy, bydd sesiwn gwrandawiad yn archwilio a yw'r Cynllun yn cynnig y cydbwysedd cywir o ran tai fforddiadwy a'u darpariaeth. O ystyried bod canfyddiadau'r ymgynghorwyr wedi nodi'r graddau y mae'r farchnad dai leol a phrisiau'n gallu effeithio ar hyfywedd, byddai diweddariad pellach o gymorth yn enwedig gan y bydd cyfnod o dros 1.5 mlynedd wedi mynd heibio erbyn yr amser y trafodir hyn mewn gwrandawiad. Hefyd, byddai'n rhoi cyfle i ystyried effeithiau cyflwyno'r gofyniad am systemau chwistrellu ym mhob cartref newydd ac unrhyw gyfraniadau Adran 106 (yn unol â Pholisi Strategol Ch) ar hyfywedd cynlluniau.

8. Bwriedir i Atodiad 2 'DC32-18 – Astudiaeth Tai Fforddiadwy' ddangos enghraifft weithredol 0.5 ha fel offeryn ar gyfer hysbysu hyfywedd cynlluniau. Fodd bynnag, mae'r ciplun ar dudalen 27 yn dangos maint y safle fel 1.0ha. Gan dybio y cafodd enghraifft o safle 0.5 ha ei dewis am reswm, h.y. bod safle enghreifftiol lai o faint yn fwy priodol i APCE (gweler paragraffau 1.6, 3.2, 3.12, 3.18, 3.19, 3.25 o DC32-18), a bod y canlyniadau hyfywedd yn ddibynnol ar faint safle, a yw'r dystiolaeth hon yn ddibynadwy o gofio'r cyfeiriad at 1.0ha, ac a oes angen ail-redeg y dystiolaeth hon? Beth yw goblygiadau hyn?

9. Mae Atodiad 28 'Prif Faterion' dogfennau'r cyflwyniad yn cyfeirio at wrthwynebiad gan Cyfoeth Naturiol Cymru i ddyraniad Parth Menter Eryri yn Llanbedr oherwydd mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cadarnhau bod rhannau o'r safle yn anaddas i'w datblygu. Mae'r ddogfen yn datgan "ymgymerwyd â thrafodaethau a modelu perygl llifogydd pellach gan ddatblygwr y safle ac, o ganlyniad i'r modelu hwn, cynhaliwyd trafodaethau pellach ac maent yn parhau rhwng CNC a'r Awdurdod". Byddwn yn ddiolchgar i dderbyn gwybodaeth am gwmpas y trafodaethau hyn, y cynnydd hyd yn hyn a'r dyddiad cau y bydd penderfyniad terfynol ar gael i'w gyflwyno i'r Archwiliad.

10. Mae Atodiad 28 'Prif Faterion' dogfennau'r cyflwyniad yn cyfeirio at wrthwynebiadau gan Lywodraeth Cymru a Chanolfan Awyrofod Eryri LLP ynglŷn â ffin Parth Menter Eryri yn Llanbedr. Mae'r Awdurdod yn datgan fod "deialog yn parhau rhwng yr Awdurdod, Llywodraeth Cymru a Chanolfan Awyrofod Eryri LLP mewn perthynas â'r ffin a'r dyraniad yn Llanbedr, ac mae'n bosibl y bydd angen mân newidiadau o ganlyniad i'r trafodaethau hyn". Byddwn yn ddiolchgar i dderbyn gwybodaeth am gwmpas y trafodaethau hyn, y cynnydd hyd yn hyn a'r dyddiad cau y bydd penderfyniad terfynol ar gael i'w gyflwyno i'r Archwiliad.

11. Mae'n galonogol y bydd yr Awdurdod yn paratoi Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol

Strategol diwygiedig fel rhan o'r Newidiadau â Ffocws. Hefyd, mae angen i'r Awdurdod ddangos eu bod wedi gwerthuso pob dewis arall rhesymol, gan gynnwys unrhyw safleoedd posibl yn unol â pharagraff 5.3.4.9 Llawlyfr y CDLl. Ar hyn o bryd, mae'r Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol yn gwerthuso safleoedd a ddyrannwyd yn unig, ac nid yw'n cyflwyno canfyddiadau ar gyfer safleoedd eraill. Felly, yn ychwanegol at y gwaith a wnaed ar yr Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol o ganlyniad i Newidiadau â Ffocws, dylai'r Cyngor achub ar y cyfle i gyflwyno gwerthusiad o bob safle arall rhesymol, neu (lle bo hynny'n berthnasol) asesiadau safleoedd a gynhaliwyd cyn y broses Arfarniad Cynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol.

Gofynnir i chi ymateb i'r pwyntiau uchod erbyn 2 Mawrth 2018, gan osod allan amserlen fanwl ar gyfer unrhyw waith pellach a fwriedir gennych efallai.

Holodd yr Awdurdod a oedd angen Cyfarfod Cyn Gwrandawiad ar gyfer yr Archwiliad hwn. O ystyried y sylwadau a gyflwynwyd gan bartïon â buddiant a'r ffaith y byddaf yn paratoi a dosbarthu nodyn cyfarwyddyd manwl i gynrychiolwyr sy'n esbonio'r broses Archwilio, nid wyf yn teimlo y bydd angen un. O ystyried y daw'r cyfnod ymgynghori ar gyfer y Newidiadau â Ffocws i ben ar 27 Ebrill, a'r angen i hysbysebu cychwyn y sesiynau gwrandawiad o leiaf 6 wythnos cyn y cychwyn, gobeithiaf fod mewn sefyllfa i gynnal y sesiynau gwrandawiad dros wythnos yn gynnar ym mis Gorffennaf, ond caiff hyn ei gadarnhau maes o law.

Os bydd angen eglurhad pellach ynghylch unrhyw un o'r uchod, mae pob croeso i chi gysylltu â mi drwy'r Swyddog Rhaglen.

Yr eiddoch yn gywir,

Richard Duggan

Richard Duggan
AROLYGYDD

c.c Mark Newey, Is-adran Gynllunio Llywodraeth Cymru