



Eich cyf/Your ref: ER
Ein cyf/Our ref: JJ/02946/20

Y Cyngorydd Edgar Owen
Cadeirydd Cyngor Gwynedd

eirianroberts3@gwynedd.llyw.cymru

27 Tachwedd 2020

Annwyl Gyngorydd Owen,

Diolch am eich llythyr dyddiedig 12 Tachwedd ynghylch defnyddio'r system gynllunio i reoli nifer yr ail gartrefi yng Nghymru.

Un o'r ffactorau allweddol o ran galluogi cymunedau yng Nghymru i fod yn llewyrchus ac yn ffyniannus yw sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael. Mae prinder tai fforddiadwy yn sail i'r anawsterau y mae pobl leol yn eu hwynebu, sef mater a godwch yn eich llythyr. Dyma pam mae polisïau tai Llywodraeth Cymru yn canolbwyntio ar gynyddu'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Mae hwn hefyd yn fater y gall awdurdodau cynllunio lleol fynd i'r afael ag ef drwy weithredu ac adolygu eu cynlluniau datblygu.

O ran ail gartrefi / cartrefi gwyliau yn benodol, rydym wedi ystyried yn ddiweddar a oes gan y system cynllunio defnydd tir rôl o ran rheoli nifer y cartrefi o'r fath fel rhan o adolygiad cynhwysfawr o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987. Nododd yr adolygiad heriau ymarferol a chyfreithiol sylfaenol wrth ddiffinio ail gartrefi yn nhermau cynllunio. Mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer 'datblygu', sydd naill ai'n weithrediadau ffisegol neu'n 'newid defnydd sylweddol'. O ran cynllunio defnydd tir, nid oes unrhyw newid defnydd sylweddol rhwng defnyddio eiddo fel prif breswylfa ac fel ail gartref. Heb ddiffiniad clir, byddai gorfodaeth yn anodd iawn ac yn creu ansicrwydd, gan wneud deddfwriaeth gynllunio ar y mater hwn yn aneffeithiol. Ni fyddai newidiadau i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn mynd i'r afael â'r mater ac am y rheswm hwn nid ydym o'r farn bod newidiadau i deddfwriaeth gynllunio yn opsiwn ymarferol. Yn ogystal, byddai unrhyw ymateb cynllunio defnydd tir yn cael effaith gyfyngedig gan na ellid defnyddio unrhyw newid deddfwriaethol yn ôl-weithredol i reoli gweithrediad yr ail gartrefi / cartrefi gwyliau presennol.

Yn achos Tai Amlfeddiannaeth (HMOs), y cyfeiriwch atynt yn eich gohebiaeth, gall trosi annedd deuluol i HMO gynrychioli newid defnydd sylweddol a gellir diffinio hyn yn glir, gan alluogi cymhwysu'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn effeithiol i reoli nifer y tai o'r fath mewn ardal.

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

Byddwn yn croesawu unrhyw awgrymiadau sydd gennych ar gyfer mynd i'r afael â'r anawsterau ymarferol a chyfreithiol sy'n gysylltiedig â'r newidiadau i ddeddfwriaeth gynllunio yr ydych yn eu cynnig ar gyfer rheoli nifer yr ail gartrefi ac edrychaf ymlaen at glywed gennych maes o law.

Yn gywir,

A handwritten signature in blue ink that reads "Julie James". The signature is written in a cursive, flowing style.

Julie James AS/MS

Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government