

Papur cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4

Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd

DRAFFT

Mawrth 2023

Tabl Cynnwys

Rhan 1: Cyflwyniad	2
Cefndir	2
Pwrpas a Strwythur yr Adroddiad.....	2
Cyd-destun.....	3
Y nod a'r weledigaeth	6
Rhan 2: Darpariaeth a lleoliad llety gwyliau ac ail-gartrefi	9
Trosolwg.....	9
Y ddarpariaeth bresennol	12
Anghysondeb data	15
Rhan 3: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth ansoddol.....	18
Y Farchnad Dai	18
Cyfleusterau Cymunedol.....	20
Iaith Gymraeg	20
Rhan 4: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth brimaidd/meintiol.....	22
Pwrpas	22
Effaith ar Brisiau Tai a Fforddiadwyedd.....	23
Effaith ar wasanaethau gwledig	25
Effaith ar yr Iaith Gymraeg.....	28
Newid yn y boblogaeth.....	30
Rhan 5: Opsiynau ymyrraeth	32
Ymyrraeth drwy Bolisiau Cynllunio.....	32
Ymyrraeth Ariannol.....	33
Trwyddedu.....	36
Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Cyfarwyddyd Erthygl 4	38
Opsiwn 1: Dwyfor	38
Opsiwn 2: Ardaloedd Cyngorau Cymuned 15%+	41
Opsiwn 3: Ardaloedd Bregus	43
Opsiwn 4: Gwynedd gyfan (Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd)	44
Rhan 7: Casgliadau	46
Yr Opsiwn a Ffafrir	46
Trywydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4	47
Cwmpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4.....	48

Rhan 1: Cyflwyniad

Cefndir

- 1.1 Gyda'r nod hirdymor o greu cymunedau cynaliadwy, mae sicrhau cyflenwad digonol a dewis addas o dai sydd yn diwallu anghenion cymunedau lleol yn hanfodol bwysig. Gall niferoedd uchel o lety gwyliau ac ail gartrefi ("cartrefi gwyliau") fod yn fygythiad gwirioneddol i lewyrch cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd cymunedau ar draws Gwynedd.
- 1.2 Mae cymunedau ledled Gwynedd yn wynebu pwysau sylweddol yn sgil y defnydd a wneir o dai annedd fel cartrefi gwyliau. Yn sgil y pwysau cynyddol hwn, sydd wedi ei amlygu hyd yn oed fwyfwy dros y blynyddoedd diwethaf, mae yna bwysau cynyddol wedi bod i roi mecanwaith ar waith er mwyn cael gwell reolaeth o'r stoc dai presennol. Y gobaith yw y bydd rhoi ystod o feganweithiau rheoli effeithiol ar waith yn fodd o liniaru sgil effeithiau cartrefi gwyliau ar gymunedau, a chyfrannu tuag at ddiwallu anghenion tai cymunedau'r sir
- 1.3 Er dibenion y papur hwn, mae'r term 'cartrefi gwyliau' yn cynnwys y canlynol:-
- Llety gwyliau tymor byr: Tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) nad yw'n cael ei feddiannu'n barhaol ac yn cael ei osod er defnydd gwyliau ar sail fasnachol.
 - Ail gartrefi: Tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) sy'n cael ei ddefnyddio gan y perchennog yn achlysurol (ond nid dyma eu prif fan preswyl), ynghyd ag ymwelwyr eraill er dibenion gwyliau.
- 1.4 O fewn y papur ymchwil hwn, cyfeirir at 'gartrefi gwyliau' wrth gyfeirio at y cyfuniad o ddarpariaethau 'llety gwyliau tymor byr' ac 'ail gartrefi'. Lle mae mater yn ymwneud yn benodol â naill ai ail gartrefi neu lety gwyliau tymor byr, bydd hyn yn cael ei nodi'n glir.

Pwrpas a Strwythur yr Adroddiad

- 1.5 Nod yr adroddiad hwn yw ystyried, cyfiawnhau a dod i gasgliad ynglŷn â'r posibilrwydd o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn rheoli'r defnydd o dai yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd (ACLI) (neu ardal benodol o'r ACLI), yn unol â'r grym newydd sydd wedi ei gyflwyno gan Lywodraeth Cymru drwy ddiwygiad diweddar i ddeddfwriaeth cynllunio. Mae asesiad trylwyr wedi ei gynnal o bob opsiwn posib er mwyn ceisio adnabod yr opsiwn a ffafrir

a dod i gasgliad terfynol ynglŷn â'r angen i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a (os yn berthnasol) yr ardal ble dylid ei weithredu. Mae'r papur yn ystyried effaith ac yn asesu opsiynau ar gyfer ardal sir Gwynedd gyfan. Fodd bynnag, pwysleisir fod casgliadau'r papur yma yn berthnasol i ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn unig, mater i Barc Cenedlaethol Eryri (sef yr Awdurdod Cynllunio Lleol perthnasol) fydd penderfynu pa drywydd maent hwy yn ffafrio ei ddilyn.

1.6 Mae'r Adroddiad wedi ei rannu fel a chanlyn:-

Rhan 2: Darpariaeth a lleoliad llety gwyliau ac ail-gartrefi

Rhan 3: Asesiad o effaith – gwybodaeth ansoddol

Rhan 4: Asesu'r effaith - Gwybodaeth brimaidd/meintiol

Rhan 5: Opsiynau ymyrraeth

Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Erthygl 4

Rhan 7: Casgliadau

Cyd-destun

1.7 Yn dilyn pwysau cynyddol ar y Llywodraeth i ymateb i'r heriau sydd yn wynebu cymunedau ar draul cartrefi gwyliau, ar y 20fed o Hydref, 2022 fe gyflwynodd y Llywodraeth newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio a olygai fod modd i Awdurdodau Cynllunio Lleol ymateb i'r pryderon drwy deilwra'r mesurau rheoli yn unol ag amgylchiadau lleol. Nodir mai un mewn cyfres o fesurau rheoli yw'r diwygiad i ddeddfwriaeth cynllunio, gyda mesurau eraill yn gysylltiedig â'r weithdrefn drethu, darpariaeth tai fforddiadwy sydd yn diwallu anghenion cymunedau a thrwyddedu gorfodol llety gwyliau wedi eu gweithredu, ar waith neu yn derbyn ystyriaeth bellach.

1.8 Mae'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio sydd wedi dod i rym yn cynnwys:-

- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987¹ i greu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd a Llety Gwyliau Tymor Byr.

¹ [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarthiadau Defnydd\) 1987 fel a ddiwygiwyd](#)

- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995² er mwyn caniatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd, a Llety Gwyliau Tymor Byr.
- Diwygio Polisi Cynllunio Cymru i'w gwneud yn glir, pan fo hynny'n berthnasol, fod yn rhaid ystyried nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr mewn ardal leol wrth ystyried y gofynion tai a'r polisiau mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau).

1.9 Mae'r diwygiad i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 a'r diffiniad o'r dosbarthiadau defnydd newydd fel a chanlyn (dim cyfieithiad swyddogol ar gael, geirfa berthnasol Cymraeg wedi ei gymryd o ddogfen ymgynghori wreiddiol y Llywodraeth):-

Dosbarth Defnydd	Eglurhad
Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi	<p>Defnyddio tŷ annedd fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy'n cael ei meddiannu am fwy na 183 o ddiwrnodau mewn blwyddyn galendr gan - (a) person sengl neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd;</p> <p>(b) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i'r preswylwyr; neu</p> <p>(c) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd sydd yn nosbarth C4).</p> <p>Dehongli Dosbarth C3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wrth gyfrifo'r 183 o ddiwrnodau, mae unrhyw amser a dreulir gan un aelwyd mewn llety a ddarperir at ddibenion galwedigaethol, megis rigiau olew neu farics, yn cyfrannu at y 183 o ddiwrnodau
Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd	<p>Defnydd fel tŷ annedd, ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy'n cael ei meddiannu am 183 o ddiwrnodau neu lai gan –</p> <p>(a) un person neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd;</p>

² [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Datblygu Cyffredinol a Ganiateir\) 1995 fel a ddiwygiwyd](#)

	<p>(b) dim mwy na chwe phreswyllydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i'r preswylwyr; neu</p> <p>(c) dim mwy na chwe phreswyllydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd o fewn dosbarth C4).</p> <p>Dehongli Dosbarth C5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • At ddibenion Dosbarth C5(a), dehonglir "un aelwyd" yn unol ag adran 258 o Ddeddf Tai 2004
Dosbarth C6. Llety gosod tymor byr	Defnyddio tŷ annedd fel llety gosod tymor byr masnachol am gyfnod heb fod yn hwy na 31 o ddiwrnodau (ar gyfer pob cyfnod meddiannu).

Tabl 1: Diffiniadau Dosbarthiadau Defnydd newydd

- 1.10 Golygai'r diwygiad cysylltiedig i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fod posib newid o'r dosbarthiadau defnydd a gyfeirir atynt uchod yn ddigyfyngiad, hynny yw heb orfod derbyn hawl cynllunio. Er enghraifft, ni fyddai rhaid derbyn caniatâd cynllunio i fynd o fod yn Dŷ Annedd (Prif Gartref) i fod yn Dŷ Annedd (cartref eilaidd) ac i'r gwrthwyneb.
- 1.11 Yn unol ag arweiniad y Llywodraeth, cyn belled fod posib i Awdurdodau Lleol dystiolaethu'n briodol fe fyddai posib cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer ardal diffiniedig. Nodir y rheoliadau mewn perthynas â Chyfarwyddyd Erthygl 4 sydd yn dod i rym yn uniongyrchol fod posib cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 pan mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn (tesun Saesneg yn unig ar gael):-
- "consider that the development to which the direction relates would be prejudicial to the proper planning of their area or constitute a threat to the amenities of their area;"* (Saesneg yn unig – dim cyfieithiad ar gael).
- 1.12 Pwysleisir nad yw'r un gofyn deddfwriaethol o ran yr angen i gyfiawnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn bodoli ar gyfer Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd ddim yn dod i rym yn uniongyrchol.
- 1.13 Mae cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn un o'r dulliau sydd ar gael i Awdurdodau Cynllunio Lleol er mwyn eu galluogi i ymateb i anghenion penodol eu hardaloedd. Maent yn rhoi'r gallu i Awdurdodau Cynllunio Lleol, pan ystyrir yn briodol, gyfyngu ar hawliau 'datblygu a ganiateir' a fyddai, fel arall, yn gymwys yn rhinwedd y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir. Pwysleisir nad yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn atal datblygu ond yn hytrach, mae'n

golygu bod rhaid cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y bwriad. Drwy orfodi'r angen i dderbyn hawl cynllunio mae'n golygu fod angen ystyried effeithiau'r datblygiad a hynny'n unol a'r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

Y nod a'r weledigaeth

- 1.14 Wrth ystyried gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 neu unrhyw fesur rheoli mae'n hanfodol cael eglurder ynglŷn â'r hyn a geisir ei gyflawni drwy'r ymyrraeth. Mae gwarchod a chynnal cymunedau Cymreig a Chymraeg sydd yn cynnig cyfleoedd i bobl allu byw a gweithio ynddynt yn amcan creiddiol o strategaethau/deddfwriaeth genedlaethol a lleol.
- 1.15 Yn genedlaethol mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru³ yn rhoi'r ymrwymiad, arf a'r uchelgais gyfreithiol i wella ein llesiant cymdeithasol, diwylliannol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn ei wneud yn ofynnol i gyrff cyhoeddus yng Nghymru feddwl am effaith hirdymor eu penderfyniadau, i weithio'n well gyda phobl, cymunedau a'i gilydd, ac i atal problemau parhaus megis tlodi, anghydraddoldebau iechyd a newid yn yr hinsawdd.
- 1.16 Ategir egwyddorion y Ddeddf Llesiant yng Nghymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040⁴ a hynny'n benodol ym Mholisi 4 - Cefnogi Cymunedau Gwledig ble nodir yr angen i greu cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog. Pwysleisir yr angen i ystyried sut y gellir cyflawni cymunedau cytbwys o ran oedran, lle dylid gwrthdroi diboblogi ac ystyried rôl tai fforddiadwy a marchnad newydd, cyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau lleol a mwy o symudedd wrth ateb yr heriau hyn.
- 1.17 Mae Cynllun Cyngor Gwynedd 2018 - 2023 sef Cynllun pum mlynedd y Cyngor yn nodi ystod o 'Flaenoriaethau Gwella'. Y 'Blaenoriaethau Gwella' yw'r meysydd credir sydd angen canolbwytio arnynt oherwydd bod angen cynyddu neu wella'r sefyllfa bresennol.
- 1.18 Mae 'Blaenoriaeth Gwella 4: Mynediad at gartrefi addas' yn nodi'r angen i ddatblygu cynigion tai amrywiol, arloesol, a gwyrdd y gall pobl fyw ynddynt trwy gydol eu hoes yn ogystal â chynnig cefnogaeth gynnar i'r rhai sydd ei angen. Nodir y bydd y Cyngor yn ymyrryd i annog ystod o opsiynau cefnogaeth a llety er mwyn ymateb i anghenion y boblogaeth heddiw, ac ar gyfer

³ [Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru 2015](#)

⁴ [Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040, Llywodraeth Cymru](#)

enedlaethau'r dyfodol. Law yn llaw â hyn, rhaid sicrhau fod y camau a gymerir yn parchu diwylliant cymunedau'r sir. Yn gysylltiedig â chyflawni'r amcan hyn nodir yr angen i gael rheolaeth o'r defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi.

1.19 Yn 2020 paratowyd a chymeradwywyd Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21 - 2026/27⁵. Pwrpas y cynllun hwn oedd sefydlu prosiectau penodol gan roi cyfle teg i drigolion Gwynedd sicrhau cartrefi addas. Nod cyffredinol y Cynllun Gweithredu yw:-

"Sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad at gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella eu hansawdd bywyd".

1.20 Er mwyn cyflawni'r nod hyn, mae yna 5 amcan wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun, sef:-

- Amcan 1 – Sicrhau fod neb yn ddigartref yng Ngwynedd
- Amcan 2 - Cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gael tenantiaeth mewn tŷ cymdeithasol
- Amcan 3 - Helpu trigolion Gwynedd i fod yn berchen ar gartref yn eu cymuned
- Amcan 4 - Tai Gwynedd yn amgylcheddol gyfeillgar
- Amcan 5 - Tai Gwynedd yn cael dylanwad cadarnhaol ar iechyd a llesiant trigolion y sir

1.21 Mae'r weledigaeth gyffredinol a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd⁶ a Môn yn nodi:-

"Erbyn 2026, bydd Ynys Môn a Gwynedd yn cael eu cydnabod am eu cymunedau ffyniannus a llawn bywyd sy'n dathlu eu diwylliant, treftadaeth a'u hamgylchedd unigryw ac yn rhywle y bydd pobl yn dewis byw, gweithio ac ymweld."

1.22 Er mwyn cyfarch y weledigaeth hon bydd angen i ardal y Cynllun ddiwallu anghenion tai cymunedau yn well o ran cyflenwad, math, ansawdd, effeithlonrwydd ynni, lleoliad a fforddiadwyedd ynghyd a sicrhau fod yr iaith Gymraeg yn rhan annatod o'r gymuned.

1.23 Ategir y weledigaeth a gynhwysir yn Nghynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri⁷, sydd yn nodi:-

⁵ [Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21 – 2026/27](#)

⁶ [Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn](#)

⁷ [Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016 - 2031](#)

“Erbyn 2035, bydd Eryri’n parhau i fod yn dirwedd esblygol a gwarchoddedig, yn cael ei ddiogelu a’i wella i ddarparu amgylchedd naturiol gyfoethog ac amrywiol; yn rhoi buddiannau cymdeithasol, economaidd a lles yn genedlaethol a rhyngwladol.

Cyflawnir pwrpasau’r Parc Cenedlaethol trwy economi amrywiol a ffyniannus sydd wedi addasu i heriau newid mewn hinsawdd ac wedi ei seilio ar adnoddau naturiol – rhinweddau’r dirwedd, cyfleoedd i ddysgu a mwynhau, treftadaeth ddiwylliannol a naturiol. Gyda chymunedau dwyieithog bywiog a chynhwysol, bydd gweithio mewn partneriaeth wedi dangos y gellir cyflawni mwy trwy weithio gyda’n gilydd.

Bydd cymunedau wedi mabwysiadu atebion arloesol mewn byd sy’n newid – bydd economi carbon isel wedi cryfhau cysylltiad y preswylwyr gyda’r amgylchedd, gan roi gwell safon byw a sicrhau enw da Eryri fel Parc Cenedlaethol sy’n enwog yn rhyngwladol a lle i enaid gael llonydd.”

- 1.24 Mae’r sefyllfa dai presennol a’r diffyg darpariaeth o dai fforddiadwy sydd yn cyfarch anghenion gymunedau yn golygu fod angen gweithredu ar fyrder er mwyn ceisio gwarchod cymunedau bregus Gwynedd a gwireddu gweledigaeth deddfwriaeth genedlaethol, arweiniad polisi cenedlaethol a lleol a’r strategaethau statudol a gyfeirir atynt uchod.

Rhan 2: Darpariaeth a lleoliad llety gwyliau ac ail-gartrefi

Trosolwg

- 2.1 Er mwyn ceisio cael gwell dealltwriaeth o ddifrifoldeb y broblem mae'n hanfodol casglu gwybodaeth yn ymwneud â'r data gwaelodlin ynglŷn â nifer y cartrefi gwyliau sy'n bodoli ar draws y sir. Gall casglu gwybodaeth gywir mewn perthynas â nifer a lleoliad cartrefi gwyliau fod yn anodd gan nad oes un ffynhonnell wybodaeth gywir/dibynadwy. Mae llety preifat sy'n cael ei osod ar sail *ad hoc*, fel arfer drwy lwyfannau marchnata megis AirBNB, yn llawer anoddach i'w cyfrif gan eu bod yn dod ar gael o bryd i'w gilydd ac fe roddir y gorau i'w defnyddio fel llety gwyliau heb unrhyw hysbysiad ffurfiol. O'r herwydd, mae'n anodd asesu difrifoldeb y sefyllfa, ac mae'n rhaid iddo fod yn seiliedig ar y wybodaeth orau sydd ar gael.
- 2.2 Ers haf 2018 mae'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi bod yn casglu gwybodaeth treth cyngor ynglŷn â'r niferoedd o ail gartrefi a llety gwyliau fesul cyngor cymuned/tref/dinas ar draws y sir. Yn ogystal â darparu gwybodaeth ynglŷn â'r defnyddiau penodol dan sylw fe dderbynnir gwybodaeth yn ogystal ynglŷn â'r nifer o unedau preswyl ar gyfer pob ardal.
- 2.3 Nodir gan hynny fod y wybodaeth a gyflwynir isod yn seiliedig ar wybodaeth treth cyngor, hynny yw'r unedau sydd wedi cymhwyso ar gyfer talu'r cyfraddau trethu canlynol:

Disgrifiad	Eglurhad
Eiddo domestig	Eiddo domestig sydd yn talu treth cyngor.
Ail gartref	Eiddo dosbarth B ble nad oes neb yn byw yn barhaol yn yr eiddo a ble fo'r eiddo wedi ei ddodrefnu.
Llety gwyliau hunanarlwyo	Talu Treth Busnes Annomestig ar gyfer Llety hunanarlwyo

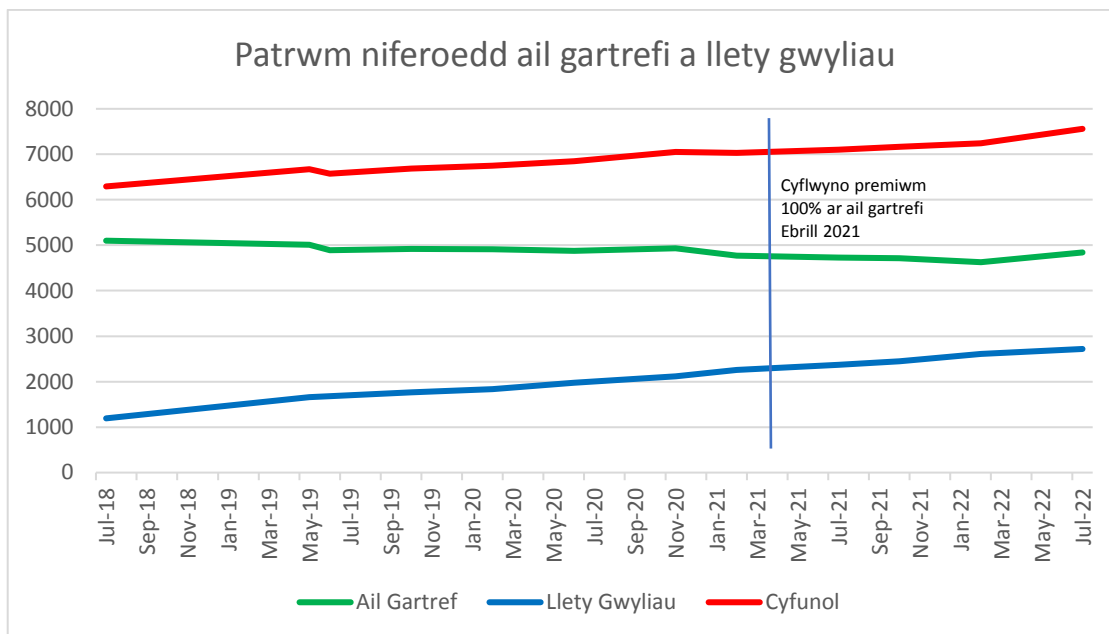
Tabl 2: Diffiniadau o'r defnyddiau

- 2.5 Defnyddiwyd y wybodaeth sydd wedi cael ei gasglu gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd (Gwynedd a Môn) er mwyn paratoi gwaith ymchwil 'Rheoli'r Defnydd o Dai fel Cartrefi Gwyliau'⁸. Mae'r gwaith ymchwil yma yn amlygu difrifoldeb y broblem yng nghymunedau Gwynedd, ac yn cynnwys argymhelliad o ran yr angen i newid deddfwriaeth cynllunio er mwyn cael rheolaeth well o'r sefyllfa (ymysg mecanweithiau rheoli eraill). Cymeradwywyd Cabinet Cyngor Gwynedd y gwaith ymchwil hwn yn Rhagfyr 2020 ac fe gyflwynwyd y gwaith er sylw'r Llywodraeth. Mewn ymateb i'r gwaith hyn ynghyd a galwadau gan fudiadau/grwpiau eraill fe

⁸ [Rheoli'r Defnydd o Dai fel Cartrefi Gwyliau, Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd](#)

ysgogwyd y Llywodraeth i ymateb i'r argyfwng drwy gyflwyno ystod o fesurau rheoli priodol ar gyfer llety gwyliau ac ail-gartrefi.

2.6 Mae'r siart isod ynghyd a'r tabl dilynol yn crynhoi'r wybodaeth o ran y nifer o ail gartrefi a llety gwyliau yng Ngwynedd ers 2018:-



Siart 1: Patrwm cartrefi gwyliau (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

	Nifer Eiddo Domestig	Nifer ail-gartrefi (ddim yn cynnwys yr unedau sydd â chyfyngiad meddiannu arnynt)	Nifer Llety gwyliau	Nifer cyfunol
Gorffennaf 2018	61,679	5,100	1,193	6293
Mai 2019	61,616	5,013	1,658	6671
Mehefin 2019	61,591	4,891	1,681	6572
Hydref 2019	61,562	4,920	1,764	6684
Chwefror 2020	61,617	4,912	1,838	6752
Mehefin 2020	61,645	4,873	1,976	6849
Tachwedd 2020	61,946	4,933	2,119	7052
Chwefror 2021	61,534	4,768	2,261	7029
Gorffennaf 2021	61,463	4,729	2,369	7098
Hydref 2021	61,312	4,713	2,448	7161
Chwefror 2022	61,296	4,627	2,612	7239
Gorffennaf 2022	61,335	4,840	2,719	7559
	-344	-260	+1,526	+1266

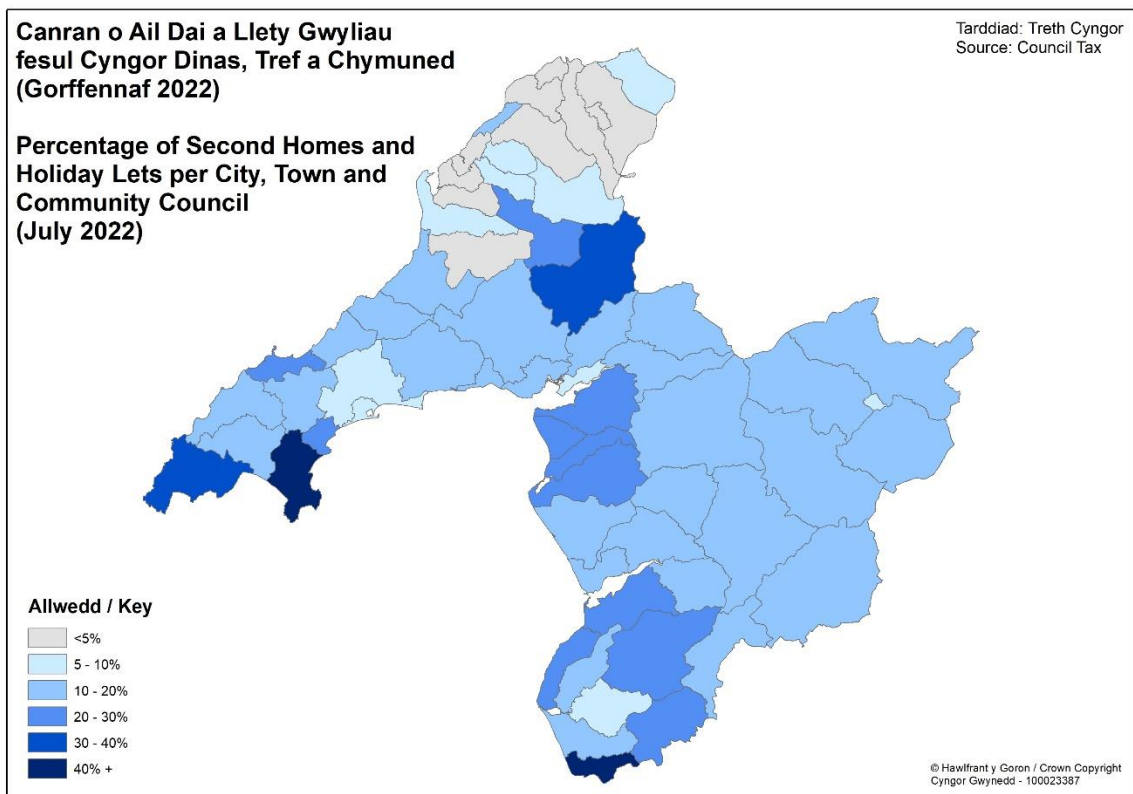
- 2.7 Un patrwm sydd wedi dod i'r amlwg yn ystod y blynyddoedd diwethaf ydi nid yn unig y cynnydd cyfunol yn y niferoedd o ail gartrefi a llety gwyliau ar draws y sir ond y ffaith fod y cynnydd hynny'n fwy amlwg o ran y niferoedd o lety gwyliau hunanarlwyo sydd yn bodoli.
- 2.8 Ers Ebrill 2017 mae gan Awdurdodau Lleol yng Nghrymu'r hawl i godi premiwm ail-gartrefi o hyd at 100% (codi i 300% yn Ebrill 2023) o gyfradd safonol y dreth gyngor ar eiddo lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un, a naill ai bod yr eiddo wedi'i ddodrefnu (ail gartref) neu heb ei ddodrefnu am dros 12 mis (gwag yn yr hirdymor). Bu i'r rheoliadau blaenorol roi disgrisiwn i'r Cyngor i godi Treth Gyngor llawn, neu i ganiatáu gostyngiad o 25% neu 50%, i ddosbarthiadau o ail gartrefi, ac i ganiatáu gostyngiad o 50% (neu ostyngiad ar ganran is), neu ddim gostyngiad o gwbl, ar eiddo gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy.
- 2.9 Ar y 1af o Ebrill 2018 fe osodwyd cyfradd premiwm o 50% ar ail gartrefi cymwys gan Gyngor Gwynedd, gyda'r gyfradd wedi codi i 100% ar y 1af o Ebrill 2021, sef y gyfradd uchaf bosib i'w weithredu ar hyn o bryd. Mae'r Cyngor wedi penderfynu cynyddu'r gyfradd i 150% o Ebrill 2023 ymlaen.
- 2.10 Oherwydd y sefyllfa trethu yn gysylltiedig â ail gartrefi, ymddengys fod mwyfwy o unedau preswyl bellach yn trosglwyddo drosodd o fod yn talu'r premiwm ail gartrefi i dalu treth busnes annomestig ar yr unedau hynny. Mae llety gwyliau hunanarlwyo yn gymwys i'w rhestru ar gyfer treth busnes annomestig, ac yn ddibynnol ar ei werth trethiannol fe allem fod yn gymwys ar gyfer rhyddhad ardrethi i fusnesau bychan gan olygu nad yw'r eiddo yn gwneud unrhyw gyfraniad ariannol o ran y weithdrefn trethu.
- 2.11 Mae'r trosglwyddiad yn y stoc dai, gyda thai preswyl a arferai dalu'r dreth cyngor safonol neu yn talu'r premiwm treth cyngor i fod yn talu'r dreth busnes annomestig yn golygu fod stoc dai Gwynedd yn cael ei erydu dros gyfnod o amser nid yn cynyddu fel byddai patrwm twf disgwylidig.
- 2.12 Sylwer o'r tabl uchod (Tabl 3), fod yna ostyngiad o 344 o dai a arferai dalu treth cyngor domestig rhwng 2018 a Gorffennaf 2022. Yn yr un cyfnod roedd yna ostyngiad o 260 o unedau a arferai dalu'r premiwm treth cyngor (ail gartrefi). Yn ystod y cyfnod yma nodir fod y niferoedd o dai newydd sydd wedi ei gwblhau yn 930 uned (cynnwys ardal Parc Cenedlaethol Eryri). Gan hynny wrth ystyried y gwir ostyngiad yn y nifer o unedau preswyl yng Ngwynedd, nodir fod hynny mewn gwirionedd yn oddeutu 1,334 uned. Yn yr un cyfnod mae yna 110 uned llety gwyliau wedi derbyn caniatâd cynllunio (er nad yw'n wybodus os yw'r caniatadau hynny wedi cael eu gweithredu ai pheidio). Mae'r twf yn y nifer o lety gwyliau hunan arlwyo (+1,526) yn

debygol o fod wedi ei briodoli (i raddau helaeth) gan y stoc dai sydd wedi ei golli (-1,334) ynghyd ag unedau llety gwyliau newydd sydd wedi derbyn caniatâd (+110), sydd yn gyfanswm o 1,444.

- 2.13 Pwysleisir gan hynny fod y gallu i drosglwyddo'n rhwydd rhwng y defnyddiau yn golygu nad oes yna reolaeth effeithlon o'r stoc dai presennol. Ymhellach nid oes posib rhagweld na chwaith darogan hyd gorau ein gallu beth fydd anghenion tai'r boblogaeth leol ar gyfer y dyfodol gan fod y stoc dai presennol yn cael ei erydu.

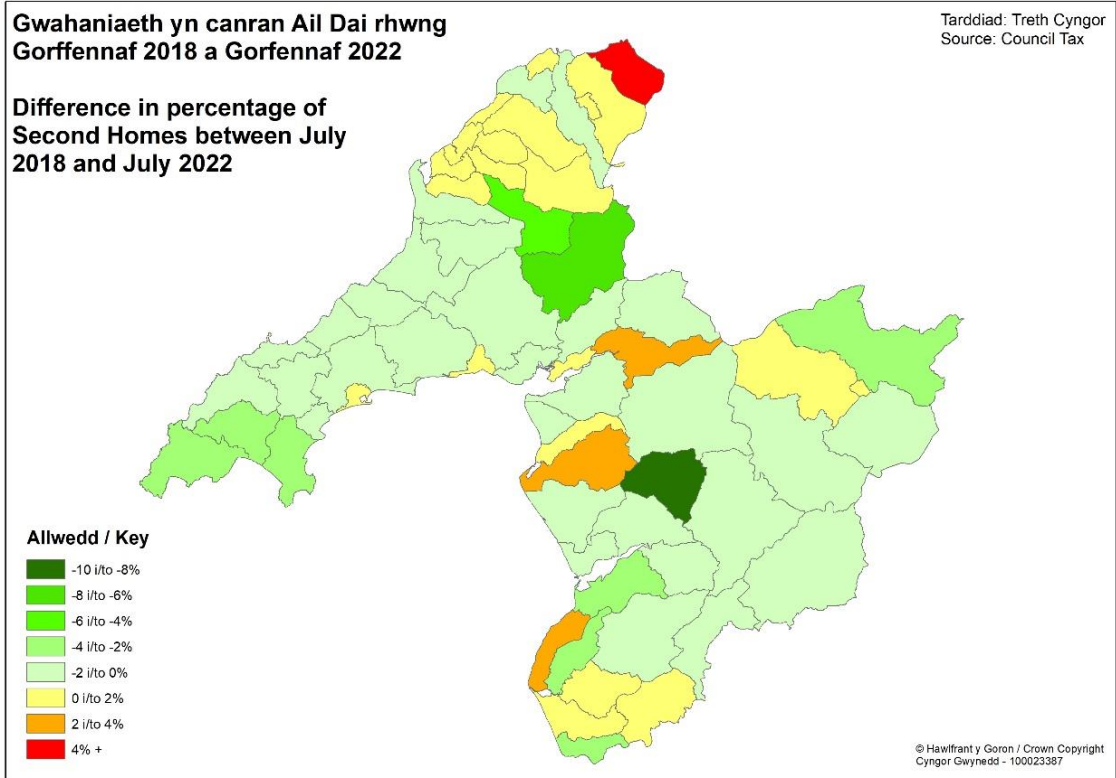
Y ddarpariaeth bresennol

- 2.14 Yn naturiol ceir gwahaniaethau mawr o ran perchnogaeth ail gartrefi a llety gwyliau ar draws y sir. Yn draddodiadol ardaloedd arfordirol Llŷn a Meirionnydd yw'r ardaloedd ble ceir y dwysedd uchaf o gartrefi gwyliau, fel sydd yn cael ei gynrychioli gan y map canlynol:-

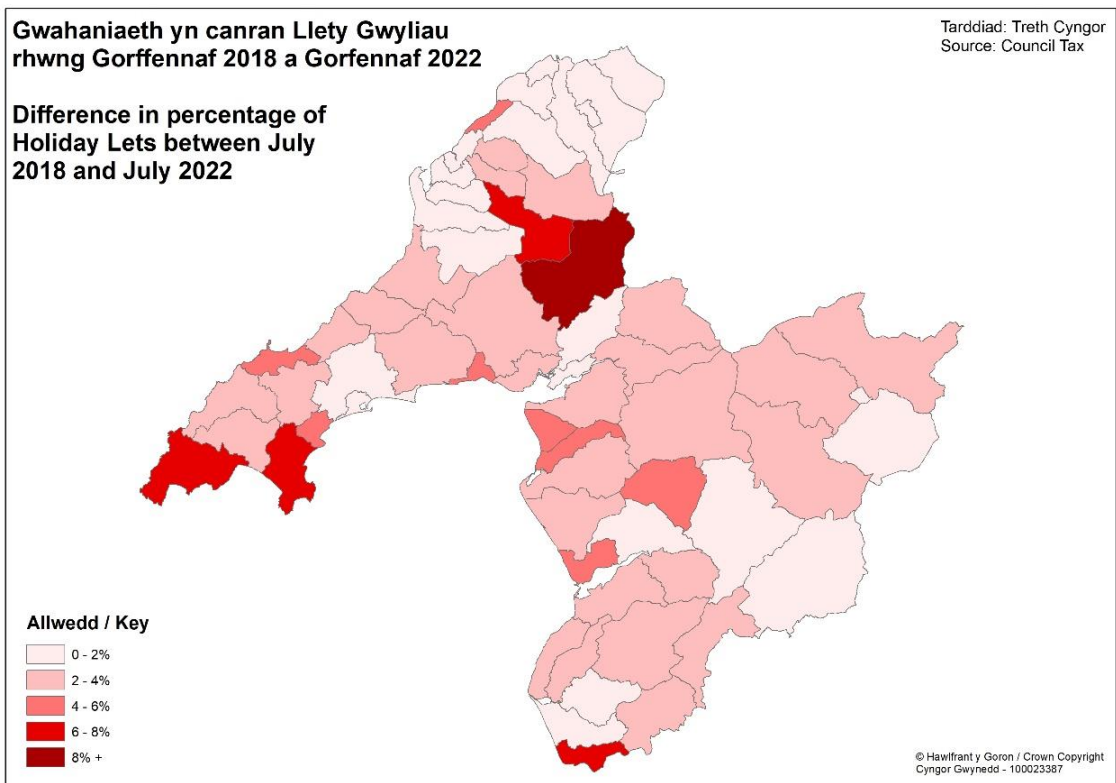


Map 1: Darpariaeth llety gwyliau ac ail gartrefi Gwynedd (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

- 2.15 Fel sydd eisoes wedi ei drafod, mae'r nifer cyfunol o lety gwyliau ac ail gartrefi ar draws y sir ar gynydd. Fodd bynnag mae'r map canlynol yn cynrychioli'r newid yn nifer o berchnogaeth ail-gartrefi dros y pedair blynedd diwethaf ac yna'r newid yn y nifer o lety gwyliau:-



Map 2: Map newid canrannol ail gartrefi 2018 i 2022 (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

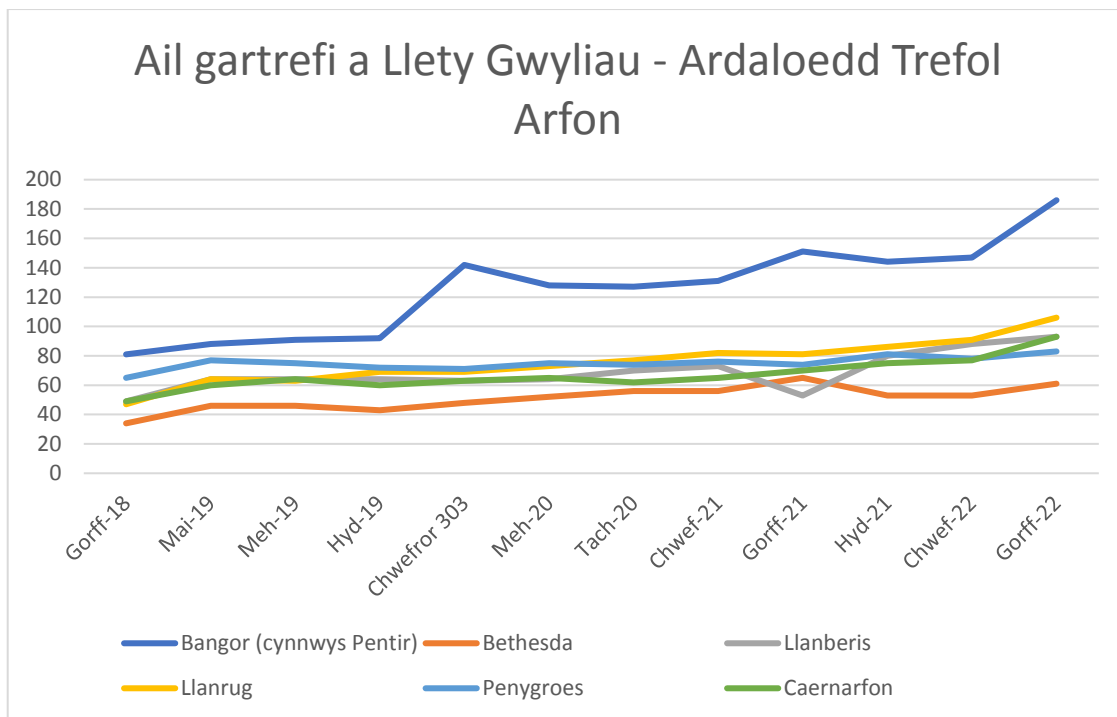


Map 3: Newid canrannol llety gwyliau 2018 i 2022 (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

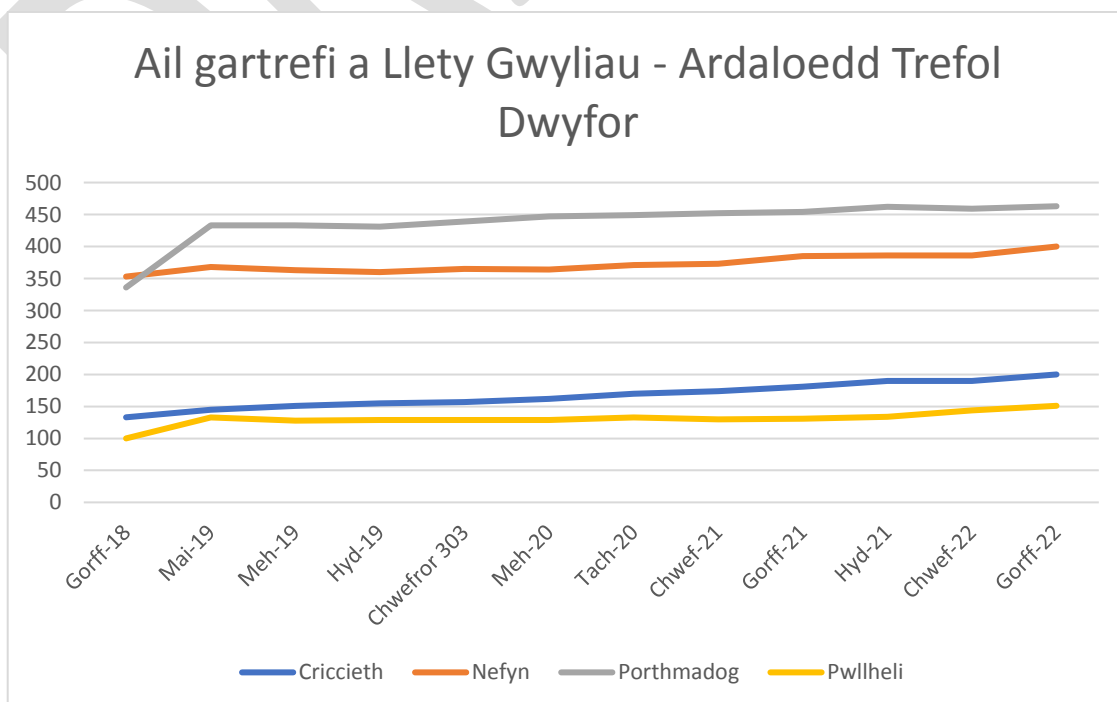
2.16 Sylwer o'r map uchod (map 2) fod y ddarpariaeth o ail gartrefi wedi disgyn yn yr ardaloedd 'traddodiadol' ond fod yna gynnydd bychan yn y ddarpariaeth o ail gartrefi yn yr ardaloedd llai

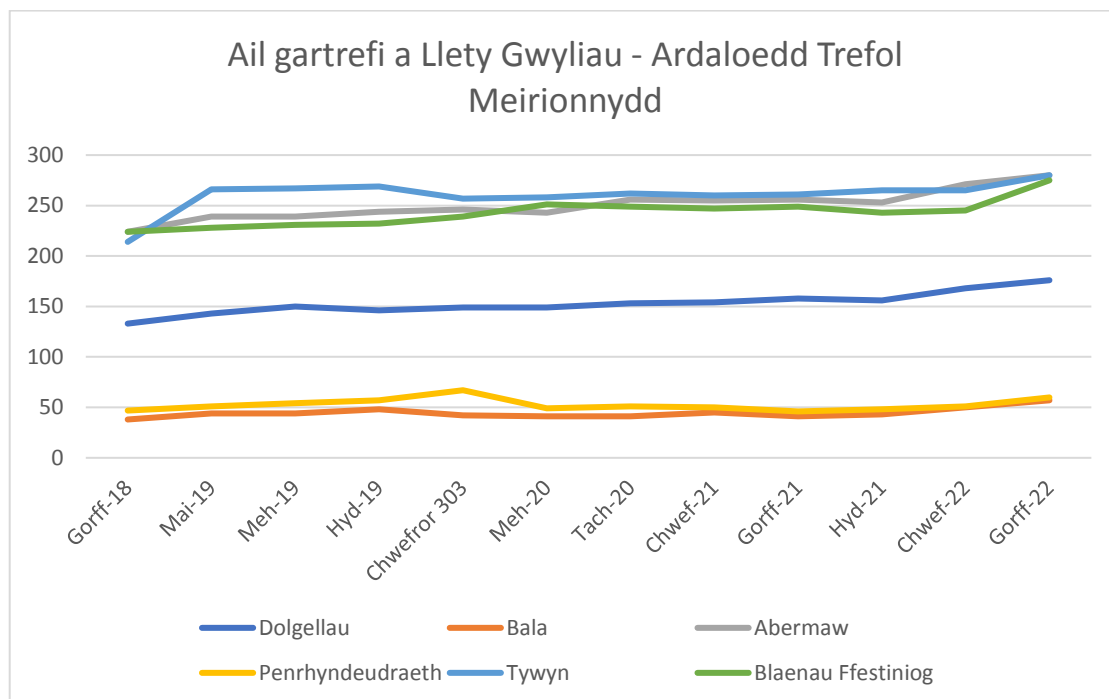
traddodiadol/trefol eu naws. I'r gwrthwyneb, mae'r ddarpariaeth o lety gwyliau dros y pedair blynedd diwethaf wedi bod ar gynnydd ym mhob cwr o Wynedd.

2.17 Serch y ffaith fod yna ardaloedd o Wynedd ble fo'r ddarpariaeth o lety gwyliau ac ail gartrefi yn gymharol fychan, fel amlygwyd uchod mae'r ddarpariaeth yn y cymunedau trefol yn ymddangos i fod ar gynnydd. Mae'r siart canlynol yn cynrychioli'r cynnydd ym mherchnogaeth ail gartrefi a llety gwyliau yn y canolfannau trefol (wedi ei dangos fesul ardal, Arfon, Dwyfor a Meirionnydd):-



Siart 2: Patrwm Ardaloedd Trefol Arfon (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)





Siart 4: Patrwm Ardaloedd Trefol Meirionnydd (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

- 2.18 Yn ardal Bangor er enghraifft (gan gynnwys ardal Cyngor Cymuned Pentir), nol yng Ngorffennaf 2018 roedd yna 73 cartref gwyliau (ail gartref a llety gwyliau) sef cyfradd o 0.97% o'r stoc dai, erbyn Gorffennaf 2022 roedd y ffigur wedi cynyddu i 186, sef cyfradd o 2.38%. Er bod y canran o'r stoc dai sydd mewn defnydd gwyliau yn parhau i fod yn is o'i gymharu ag ardaloedd eraill, mae'r cynnydd hyn yn gynydd canrannol o 141% dros gyfnod o bedair blynedd. Mae hyn yn dystiolaeth gadarn fod y niferoedd o gartrefi gwyliau ar gynydd yn gyffredinol ond hefyd yn ymledu i ardaloedd yn y Sir sydd tu hwnt i'r ardaloedd traddodiadol ar gyfer cartrefi gwyliau.

Anghysondeb data

- 2.19 Cynhaliwyd 'Arolwg Stoc Gwelyau' gan Cyngor Gwynedd yn 2019. Diben yr arolwg oedd cyfrifo nifer y llety i ymwelwyr sydd ar gael yng Ngwynedd. Rhwng mis Mehefin 2018 a mis Chwefror 2019, bu i Wasanaeth Twristiaeth, Marchnata a Digwyddiadau Cyngor Gwynedd, mewn partneriaeth â Chroeso Cymru, gynnal ymchwil sirol ar y ddarpariaeth llety i ymwelwyr oedd ar gael. Gwnaed hyn gan ddefnyddio gwybodaeth gan bartneriaid allweddol, e.e. cynllunio, trwyddedu, graddio, asiantaethau llety, ac ati, ynghyd ag ymchwil ar y rhyngwrdd a chyfweliadau dros y ffôn.
- 2.20 Canfu'r 'Arolwg Stoc Gwelyau' bod cyfanswm o 2,424 o unedau llety gwyliau hunanarlwyo ar gael yn ystod cyfnod yr arolwg, a 745 o unedau ychwanegol yn cael eu hysbysebu ar Airbnb.

Mae nifer yr unedau gwyliau tymor byr sydd ar gael ar blatfform Airbnb yn cynrychioli ciplun yn unig, o ran y llety a oedd ar gael mewn gwirionedd ar adeg cynnal yr arolwg. Cyfanswm nifer y llety gwyliau i'w gosod am gyfnod byr yn yr arolwg oedd 3,169. Ni wyddys faint o'r unedau hyn sy'n anheddau preswyl sy'n cael eu defnyddio er dibenion gwyliau; efallai bod rhai o'r unedau wedi cael caniatâd cynllunio penodol fel llety gwyliau. Mae'r ffigwr hefyd yn cynnwys bob math o unedau llety gwyliau, e.e. siales a charafanau. Roedd gwybodaeth gan yr adran Dreth Gyngor yn ymwneud â nifer yr eiddo sy'n talu'r Trethi Busnes Annomestig Hunanarlwyo ar gyfer yr un cyfnod (Gorffennaf 2018) yn dod i gyfanswm o 1,193. Nodir gan hynny ei bod hi'n glir nad yw nifer yr unedau sydd ar gael yn adlewyrchu'n llwyr nifer yr unedau a dalodd y trethi busnes annomestig yng Ngwynedd. Felly, gellir tybio bod rhai o'r llety gwyliau tymor byr naill ai'n atebol i dalu'r premiwm ail gartrefi neu i dalu'r Dreth Gyngor safonol. Mae'r anghysonderau rhwng ffigyrau'r Dreth Gyngor a'r ffigyrau Llety Gwyliau (yr Arolwg Stoc Gwlâu) yn awgrymu bod cyfran o'r ail gartrefi'n cael eu defnyddio fel llety gwyliau i'w gosod am gyfnod byr (o leiaf).

- 2.21 Ffynhonnell gwybodaeth ddefnyddiol arall yw data *'Transparent Intelligence'*. Cyflenwr data 3ydd parti yw *'Transparent Intelligence'*, sydd wedi'i benodi gan Groeso Cymru ar ran Llywodraeth Cymru. Darperir data mewn perthynas â llety gosod tymor byr sydd yn cael ei farchnata ar lwyfan Airbnb, Vrbo, Tripadvisor a Booking.com. Er bod y data hwn yn cael ei wirio a'i brosesu a gan Lywodraeth Cymru ni ddylid ei ddefnyddio fel cyfrif swyddogol cywir o eiddo, yn hytrach fe ddylid ei ddefnyddio er mwyn amlygu maint posib y sector a thueddiadau yn unig. Yn ystod Gorffennaf 2022 roedd y nifer o dai a oedd ar gael ar y llwyfannau marchnata a gyfeiriwyd atynt yng Ngwynedd yn 4,499. Nodir fod Gorffennaf yn ymddangos fel y mis ble fo'r mwyaf o eiddo ar gael, gyda'r cyfartaledd misol dros gyfnod o 8 mis cyntaf 2022 (Ionawr i Awst) yn 3,921. Fel nodwyd uchod ym mharagraff 2.6 (tabl 3) yn ystod yr un cyfnod (Gorffennaf 2022) 2,719 eiddo oedd yn talu'r dreth busnes annomestig. Amlygir gan hynny fod y ddarpariaeth o lety gwyliau yn uwch mewn gwirionedd na'r hyn sydd yn cael ei gyfleu yn y data Treth Cyngor.
- 2.22 Mae'r dystiolaeth uchod yn profi bod casglu gwybodaeth gywir a chyflawn mewn perthynas â nifer y cartrefi gwyliau yn anodd gan nad yw'r farchnad cartrefi gwyliau yn cael ei rheoleiddio. Er yr ystyrir mai ffigyrau'r Dreth Gyngor yw'r ffynhonnell wybodaeth fwyaf cywir, nid yw'n gwbl ddbynadwy ac mae'n ddibynnol ar weithredwyr cartrefi gwyliau yn cymhwyso'r categori treth cyngor/trethi busnes annomestig cywir ar gyfer eu heiddo. Mae'r anghysondebau rhwng

Arolwg Stoc Tai Gwynedd, 'Transparent Data' a ffigyrau'r Dreth Gyngor yn amlygu'r broblem hon.

DRAFFT

Rhan 3: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth ansoddol

- 3.1 Mae nifer o waith ymchwil diweddar wedi ei gynnal mewn perthynas ag ymchwilio beth yw effaith llety gwyliau ac ail gartrefi ar gymunedau. Prif nod cyffredinol y gwaith ymchwil hwn yw ceisio awgrymu a chanfod mesurau rheoli a ellir ei rhoi ar waith er mwyn lliniaru effeithiau llety gwyliau ac ail-gartrefi.
- 3.2 Paratowyd y Gwasanaeth Polisi Cynllunio gwaith ymchwil 'Rheoli'r Defnydd o Dai fel Llety Gwyliau' yn 2020. Mae'r gwaith ymchwil hyn yn cael ei gyfeirio ato ac yn cael ei ddefnyddio fel sail tystiolaeth yn nifer o'r adroddiadau/gwaith ymchwil a gyfeirir atynt yn y paragraffau dilynol. Ymhellach mae yna ddiweddiariad o'r gwaith hynny wedi ei gynnwys yn Rhan 4 o'r Adroddiad yma.
- 3.3 Mae yna themâu amlwg yn deillio o'r gwaith ymchwil o ran effaith llety gwyliau ac ail gartrefi ar gymunedau, bydd y rhan dilynol (Rhan 4) o'r papur hyn yn ceisio casglu gwybodaeth a thystiolaeth feintiol/primaidd er mwyn cefnogi'r rhagdybiaethau hyn o ran yr effeithiau.

Y Farchnad Dai

- 3.4 Un o'r prif ragdybiaethau cyffredinol yw'r effaith ar y farchnad dai. Mae yna feirniadaeth gyffredinol fod cartrefi gwyliau yn gwthio prisiau tai yn uwch oherwydd y galw, sydd mewn canlyniad yn golygu diffyg cyflenwad o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol.
- 3.5 Yn ystod 2021 cyhoeddwyd gwaith ymchwil a gomisiynwyd gan y Llywodraeth, 'Ail gartrefi: Datblygu polisiau newydd yng Nghymru, Dr Simon Brooks (2021)⁹. Roedd y gwaith hwn yn cydnabod ei fod yn amhosib dweud os mai ail gartrefi sy'n bennaf gyfrifol am y chwyddiant mewn prisiau tai yn yr ardaloedd dan bwysau. Cyfeiriwyd at y ffaith mai'r ardaloedd dan bwysau yw'r un ardaloedd a'r rhai sydd yn boblogaidd hefo mudo parhaol o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig. Gan hynny, cydnabyddir mai prin mewn gwirionedd yw'r dystiolaeth mai ail gartrefi sydd yn bennaf gyfrifol am "...*brisiau tai uchel yn hytrach na phrynwyr sy'n symud i'r ardaloedd hyn er mwyn byw yno'n barhaol.*" Serch hynny fe gydnabyddir nad oes posib anwybyddu'r perthnasedd amlwg rhwng ail gartrefi a phrisiau tai uwch.
- 3.6 Yn ddiweddar mae Cyngor Gwynedd wedi ymgymryd â chyfnod o ymgynghori cyhoeddus yn gysylltiedig â phrosiect 'Ardal Ni 2035'. Bwriad prosiect 'Ardal Ni 2035' ydi cynnal sgwrs a thrafod efo cymunedau lleol er mwyn adnabod beth sy'n bwysig i drigolion a sut yr hoffent

⁹ [Ail gartrefi: Datblygu polisiau newydd yng Nghymru, Dr Simon Brooks \(2021\)](#)

weld eu hardal yn datblygu dros y 10-15 mlynedd nesaf. Ar ddiwedd y gwaith ymgysylltu bydd 13 Cynllun Adfywio Bro unigryw yn cael eu datblygu a fydd yn adlewyrchu dyheadau cymunedau lleol Gwynedd. Mae gwaith ymgysylltu cychwynnol yn gysylltiedig ag 'Ardal Ni 2035' wedi ceisio adnabod beth yw'r prif faterion sydd yn pryderu cymunedau ledled Wunedd. Allan o'r 13 ardal, nodwyd 5 o'r ardaloedd mae diffyg tai fforddiadwy yw prif fater sydd 'ddim yn dda' am eu hardal (Bro Dysynni, Pen Llŷn, Pwllheli, Ffestiniog a Phorthmadog).

- 3.7 Ar draul y cynnydd a'r galw ar gyfer lety gwyliau, daw'r atynfa naturiol perchnogion tai (gan gynnwys landlordiaid tai preifat) i drosglwyddo ei heiddo (rhentu preifat) i'r farchnad llety gwyliau oherwydd yr elw ychwanegol sydd yn gallu cael ei greu drwy osod ei heiddo i'r farchnad benodol yma. Pwysleisiodd waith ymchwil gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn eu gwaith ymchwil 'Ail Gartrefi, (2022)¹⁰ fod,

"...gan y sector rhentu preifat rôl bwysig ar gyfer sicrhau bod cymysgedd o dai ar gael i ddiwallu anghenion ac amgylchiadau gwahanol. Rydym yn bryderus iawn yn sgil y dystiolaeth anecdotaidd fod landlordiaid yn symud eu heiddo fwyfwy o'r sector hwn i'r farchnad gosod llety tymor byr. Rydym yn ymwybodol bod rhestrau aros hir o ran pobl y mae angen tai cymdeithasol arnynt, ac mae prinder llety yn y sector rhentu preifat mewn rhai ardaloedd yn gwaethygu'r broblem."

- 3.8 Mewn ymgais i archwilio ac asesu ymhellach yr effaith mae colli tai rhent preifat yn ei gael ar lety gwyliau mae Sefydliad Bevan wedi cyhoeddi ymchwil 'Llety Gwyliau ar Rent a'r sector rhentu preifat, (2022)¹¹. Mae'r adroddiad hwn yn cynnig dadansoddiad unigryw o lety gwyliau ar rent sydd wedi eu hysbysebu gan un o'r cwmnïau mwyaf amlwg sy'n gweithredu yn y sector, Airbnb. Mae'r adroddiad yn cydnabod bod nifer o asiantaethau a llwyfannau eraill yn darparu llety gwyliau ar rent ac felly mae'r sector yn debygol o fod yn fwy na'r hun a awgrymir yn yr adroddiad.

- 3.9 Canfu'r adroddiad fod yna 21,718 o unedau gwyliau wedi ei rhestru yng Nghymru ar wefan Airbnb, gydag 14,343 ohonynt yn ymddangos fel eu bod yn unedau a fyddai'n addas i drigo ynddynt yn barhaol. Nodir fod hyn yn cyfateb a 31% o stoc dai preifat Gwynedd. Pe byddai'r unedau hyn yn trosglwyddo drosodd yn nôl i'r stoc dai ac i'r farchnad rhentu breifat, fe fyddai'n

¹⁰ [Ail gartrefi: Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai \(2022\)](#)

¹¹ [Llety Gwyliau ar Rent a'r sector rhentu preifat, Sefydliad Bevan \(2022\)](#)

darparu cyfleon/opsiynau fforddiadwy o dai rhent ac yn diwallu bwlch sydd yn bodoli yn bresennol yn y farchnad dai.

Cyfleusterau Cymunedol

- 3.10 Mae effaith crynodiad o gartrefi gwyliau ar lewyrch cymunedau yn gallu bod yn nodweddiadol a chydabyddir hynny yng ngwaith ymchwil y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai sydd yn nodi:

“Mae ar gymunedau angen pobl i oroesi. Os bydd niferoedd mawr o gartrefi o fewn trefi a phentrefi yn wag am rannau helaeth o’r flwyddyn, mae’n anorfod y bydd diffyg cwsmeriaid yn gorfodi busnesau i gau yn ystod y cyfnodau tawelach, a fydd yn arwain at fod y trigolion sydd ar ôl heb y mwynderau hynny. Rydym yn pryderu y bydd gwasanaethau cyhoeddus hefyd yn dioddef; heb weithwyr allweddol yn byw yn yr ardaloedd hynny, bydd naill ai’n amhosibl darparu gwasanaethau hanfodol fel gwasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol, neu gallai cost gwneud hynny eu gwneud yn anghynaladwy. Mae’n debygol mai’r henoed a’r rhai agored i niwed yr effeithir arnynt fwyaf. Rydym yn ymwybodol bod rhai o’r ardaloedd awdurdodau lleol sydd â’r niferoedd mwyaf o ail gartrefi hefyd â chyfartaledd incwm cymharol ised, a gall hyn ddwysáu problemau fforddiadwyedd.”

- 3.11 Cydnabyddir y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai fod yr economi ymwelwyr yn eithriadol o bwysig i Gymru, ond pryderir fod y buddion economaidd yn cael eu gorbwysio gan effeithiau negyddol rhai ardaloedd. Pwysleisir ar yr angen i sicrhau sector twristiaeth gynaliadwy sydd ddim yn effeithio’n andwyol ar gymunedau nac yn eu disodli, hynny yw ni ddylai cymunedau gael eu dadleoli er budd twristiaeth.

Iaith Gymraeg

- 3.12 Un o’r sgil effeithiau sydd yn unigryw i Gymru a hyd yn oed fwy fyth yng Ngwynedd yw’r effaith ar yr iaith Gymraeg. Mynegwyd Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai bryder ynghylch y dystiolaeth fod nifer uchel o ail gartrefi, yn enwedig mewn cadarnleoedd yr iaith Gymraeg, yn cael effaith andwyol ar nifer y siaradwyr Cymraeg ac ar hyfywedd y Gymraeg fel iaith gymunedol yn yr ardaloedd hynny.
- 3.13 Ar y llaw arall, mae Dr Simon Brooks yn nodi fod y dybiaeth bod ail gartrefi yn niweidiol i’r iaith yn deillio o’r canfyddiad eu bod wedi eu prynu mewn cystadleuaeth yn erbyn siaradwyr

Cymraeg lleol sydd o ganlyniad i'w methiant i brynu eiddo yn gadael y gymuned. Serch y safbwynt hwn nodir fod:-

"...effaith ieithyddol ail gartrefi sy'n ail gartrefi ar hyn o bryd yn lled niwtral gan eu bod fel arfer yn wag. Ond gallai troi rhagor o dai annedd yn ail gartrefi fod yn niweidiol iawn o safbwynt y Gymraeg ac yn dramgwyddus o safbwynt cyfiawnder cymdeithasol."

- 3.14 Cydnabyddir gan hynny y gall cynnydd pellach yn y nifer o dai a ddefnyddir fel llety gwyliau ac ail-gartrefi gael effaith nodweddiadol nid yn unig ar y Gymraeg ond o ran safbwynt cyfiawnder cymdeithasol a gallu pobl leol i fyw a gweithio yn eu hardal frodorol.

DRAFT

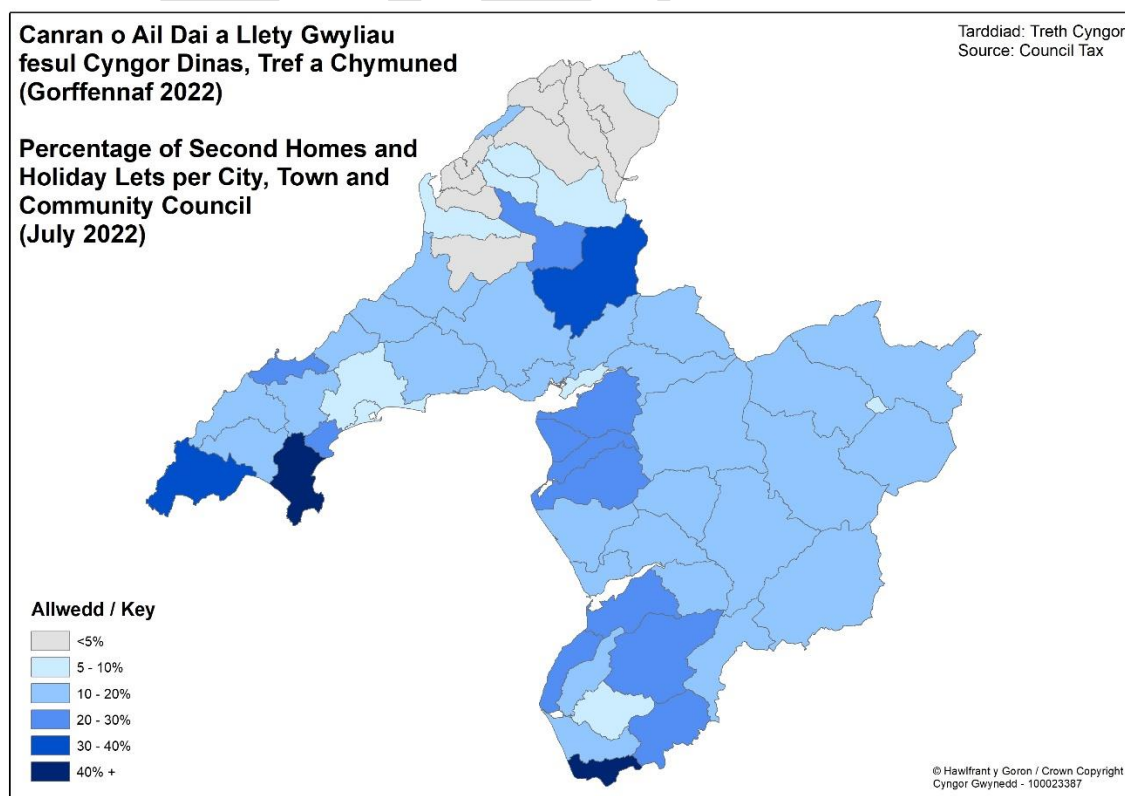
Rhan 4: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth brimaidd/meintiol

Pwrpas

4.1 Mae'r adran hon o'r adroddiad yn ceisio adnabod pa effeithiau, os o gwbl, y gall cartrefi gwyliau ei gael ar gymunedau yn seiliedig ar ddata primaidd/meintiol. Mae materion sy'n gysylltiedig ag effaith cartrefi gwyliau ar gymunedau yn cynnwys:-

- Diffyg cyflenwad o dai er mwyn cwrdd â'r angen lleol;
- Effaith ar wasanaethau lleol, mwynderau trigolion lleol a'r gymuned;
- Diffyg poblogaeth segur er mwyn cynnal a chefnogi cyfleusterau cymunedol lleol;
- Cyfleoedd gwaith tymhorol

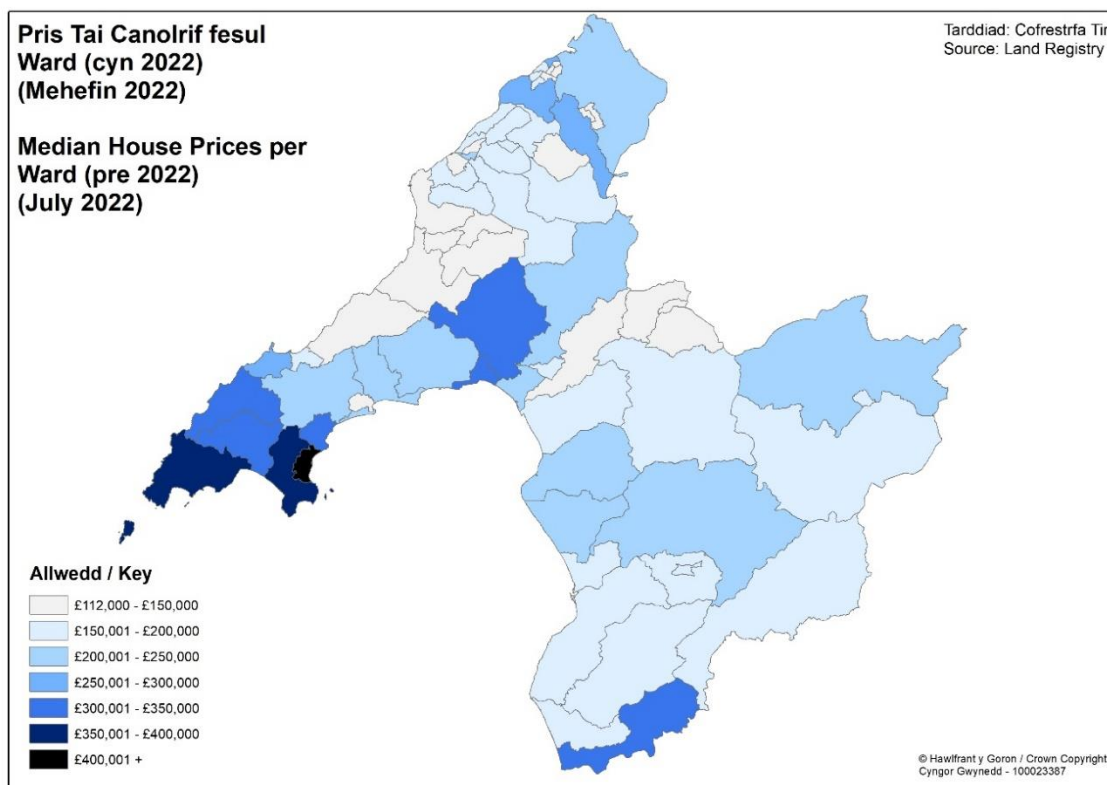
4.2 Dengys y map isod ddsbarthiad cartrefi gwyliau ledled Gwynedd. Mae'n dangos bod lefelau uchaf o berchnogaeth cartrefi gwyliau ar hyd yr arfordir ynghyd â rhannau o Barc Cenedlaethol Eryri. Pwysleisir fod y wybodaeth wedi'i fapio ar sail ardaloedd cyngor dinas, tref a chymuned ac efallai nad yw hynny'n adlewyrchu'r gwir sefyllfa ac yn cuddio gwir natur y broblem, gan fod gan rai aneddiadau o fewn yr ardaloedd hyn lefelau llawer uwch o berchnogaeth cartrefi gwyliau nag eraill.



Map 4: Dosbarthiad ail gartrefi a llety gwyliau hunan arlwygo (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

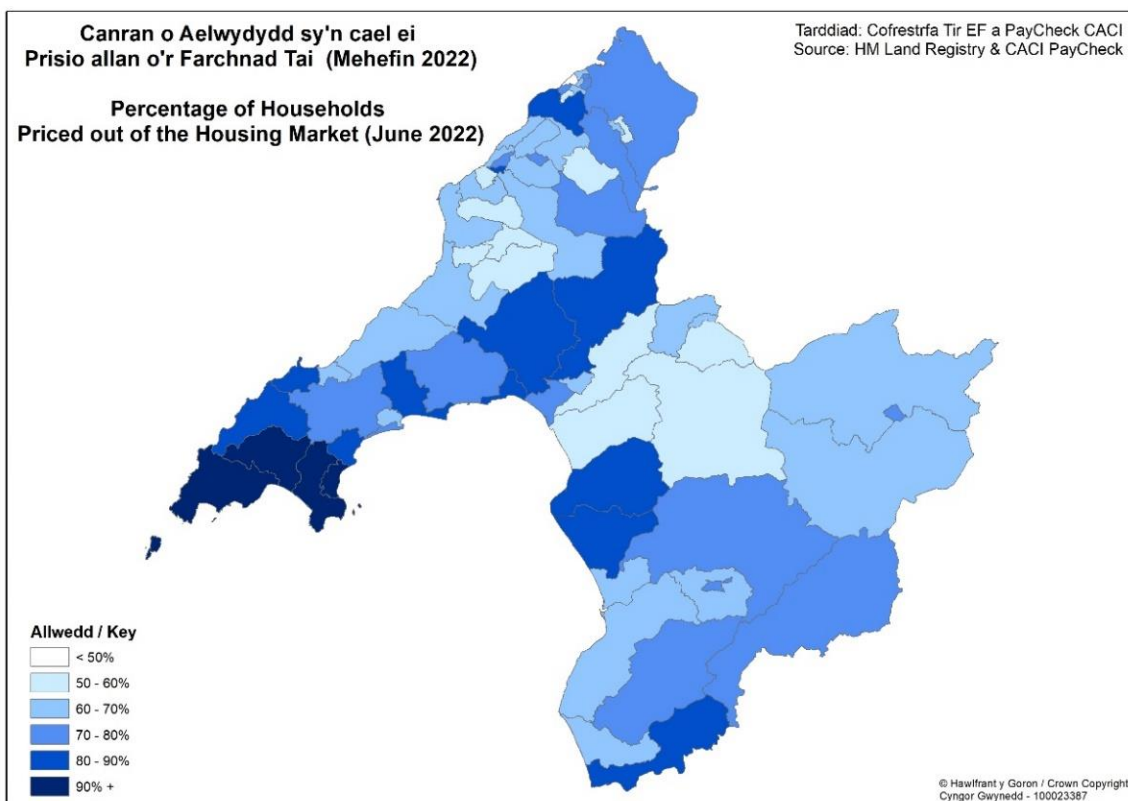
Effaith ar Brisiau Tai a Fforddiadwyedd

- 4.3 Yn gyfunol mae economïau gwledig cyflog isel, cyfyngiadau ar gyflenwad o dai newydd a galw allanol am dai yn ffactorau, sy'n effeithio prisiau tai ac yn rhoi nifer o bobl leol dan anfantais yn y marchnadoedd tai lleol. Dengys y map isod bris canolrif tai fesul ward yng Ngwynedd.



Map 5: Pris Canolrif Wardiau Gwynedd (ffynhonnell prisiau tai, Cofrestr Tir ffynhonnell data incwm PayCheck, CACI)

- 4.4 Gan edrych ar y map uchod a'i gymharu gyda map o ddisbarthiad cartrefi gwyliau ar draws y sir, ymddengys fod yna berthynas amlwg rhwng perchnogaeth cartrefi gwyliau a fforddiadwyedd, gyda'r ardaloedd hynny sydd â niferoedd uwch o gartrefi gwyliau yn wynebu heriau difrifol o ran fforddiadwyedd. Pris canolrif tai ar gyfer Gwynedd (2021) oedd £175,000, a gydag incwm cyfartalog o £26,315, y gymhareb incwm i fforddiadwyedd pris tai yn y sir yw 6.7:1 (wedi cynyddu o fod yn 5.9:1 yn Medi 2019). Mae hyn yn golygu ar gyfartaledd bod 65.5% o boblogaeth Gwynedd wedi cael eu prasio allan o'r farchnad dai.
- 4.5 Mae'r ystadegyn hwn yn cynyddu'n sylweddol yn y wardiau lle mae niferoedd uwch o gartrefi gwyliau. Er enghraifft, yn ward Abersoch ble mae 54.08% o'r stoc dai mewn defnydd gwyliau (llety gwyliau neu ail gartref), y pris canolrif cyfartalog ar gyfer tŷ yw £482,500. Gydag incwm cyfartalog aelwydydd yn £36,086, mae'r gymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd ymhell dros ddwbl cyfartaledd y sir ar 13.4:1, gan olygu bod 96.1% o'r bobl leol wedi cael eu prasio allan o'r farchnad. Mae'r map isod yn dangos canran yr aelwydydd sydd wedi cael eu prasio allan o'r farchnad dai fesul ward.



Map 6: Priso allan o'r farchnad (ffynhonnell prisiau tai, Cofrestr Tir ffynhonnell data incwm PayCheck, CACI)

- 4.6 Mae'r map yn dangos bod y gymhareb fforddiadwyedd yn llawer uwch yn yr ardaloedd gwledig ac arfordirol mwy deniadol sy'n cyd-fynd a'r patrwm a ddangosir ym map 4, sy'n dangos dosbarthiad cartrefi gwyliau.
- 4.7 Mae'r tabl isod yn dangos y pum ward lle mae cymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd ar ei uchaf, gyda'r pum ward wedi'u lleoli ym Mhen Llŷn:-

Ward	Pris Canolrif Tŷ	Incwm Canolrif Aelwyd yr	Cymhareb Fforddiadwyedd	% wedi cael eu priso allan o'r farchnad
Abersoch	£482,500	£36,086	13.4:1	96.1
Aberdaron	£380,000	£26,403	14.4:1	96.1
Botwnnog	£310,390	£24,536	12.7:1	91
Llanengan	£361,000	£30,207	12:1	90.1
Tudweiliog	£305,000	£25,842	11.8:1	90.0

Tabl 4: Y 5 Ward uchaf - Cymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd yng Ngwynedd (ffynhonnell prisiau tai, Cofrestr Tir ffynhonnell data incwm PayCheck, CACI)

- 4.8 I'r gwrthwyneb, mae'r tabl canlynol yn cyflwyno gwybodaeth ar gyfer y pum ward lle mae cymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd ar ei isaf:-

Ward	Pris Canolrif Tŷ	Incwm Canolrif yr Aelwyd	Cymhareb Fforddiadwyedd	% wedi cael eu prisiau allan o'r farchnad
Tregarth & Mynydd Llandygai	£297,500	£32,664	9.1:1	56.3
Tudweiliog	£305,000	£25,842	11.8:1	55.8
Tywyn	£169,000	£23,206	7.3:1	54.3
Waunfawr	£186,500	£30,341	6.1:1	51.1
Y Felinheli	£181,000	£33,670	5.4:1	50.9

Tabl 5: Y 5 Ward isaf - Cymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd yng Ngwynedd (ffynhonnell prisiau tai, Cofrestr Tir ffynhonnell data incwm PayCheck, CACI)

- 4.9 Mae'r data o ran y gymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd yn dangos yn glir fod yna broblem fforddiadwyedd tai ar draws ardal yr awdurdod, gyda dros 50% o'r boblogaeth leol yn cael ei brisio allan o'r farchnad dai yn yr ardaloedd ble mae'r gymhareb ar ei isaf.
- 4.10 Yn ystod 2021 gwerthwyd 6 eiddo yng Ngwynedd am fwy na £1 miliwn. Roedd y 6 eiddo hyn wedi ei leoli yn Abersoch. Gwerthwyd 2 ohonynt am dros £2.5 miliwn, a rhain oedd yr eiddo drutaf i gael ei werthu drwy Gymru gyfan yn ystod 2021. Dros gyfnod o 6 mlynedd (ers 2015 hyd at 2021) 18 eiddo sydd wedi cael eu gwerthu am dros £1 miliwn yng Ngwynedd, golygai hynny fod traean o'r gwerthiannau hyn wedi digwydd yn 2021.

Effaith ar wasanaethau gwledig

- 4.11 Un o brif effeithiau tai a ddefnyddir fel cartrefi gwyliau, yw nad yw'r eiddo hwnnw bellach ar gael er defnydd gan breswylwyr parhaol. Lle ceir niferoedd uchel o gartrefi gwyliau, gall hyn olygu llai o deuluoedd yn yr anheddle drwy gydol y flwyddyn i ddefnyddio gwasanaethau megis ysgolion, bysiau cyhoeddus a swyddfeydd post. Mae'r diffyg defnydd cyson/rheolaidd i'r gwasanaethau hyn yn fygythiad i hyfywdra'r cymunedau. Ymhellach mae yna fygythiad y bydd busnesau sy'n darparu gwasanaeth i bobl leol yn cael eu newid i fod yn fusnesau sydd wedi'u hanelu at y boblogaeth ddibreswyl/twristiaid ac, ynghyd â thai sy'n sefyll yn wag am lawer o'r flwyddyn, gall hyn danseilio cynaliadwyedd y gymuned.
- 4.12 Dros y blynyddoedd, mae nifer o ysgolion yng Ngwynedd wedi cau o ganlyniad i leihad yn nifer y disgyblion. Caedd Ysgol Gynradd Aberdyfi (lle mai 44.59% yw canran y cartrefi gwyliau yn y

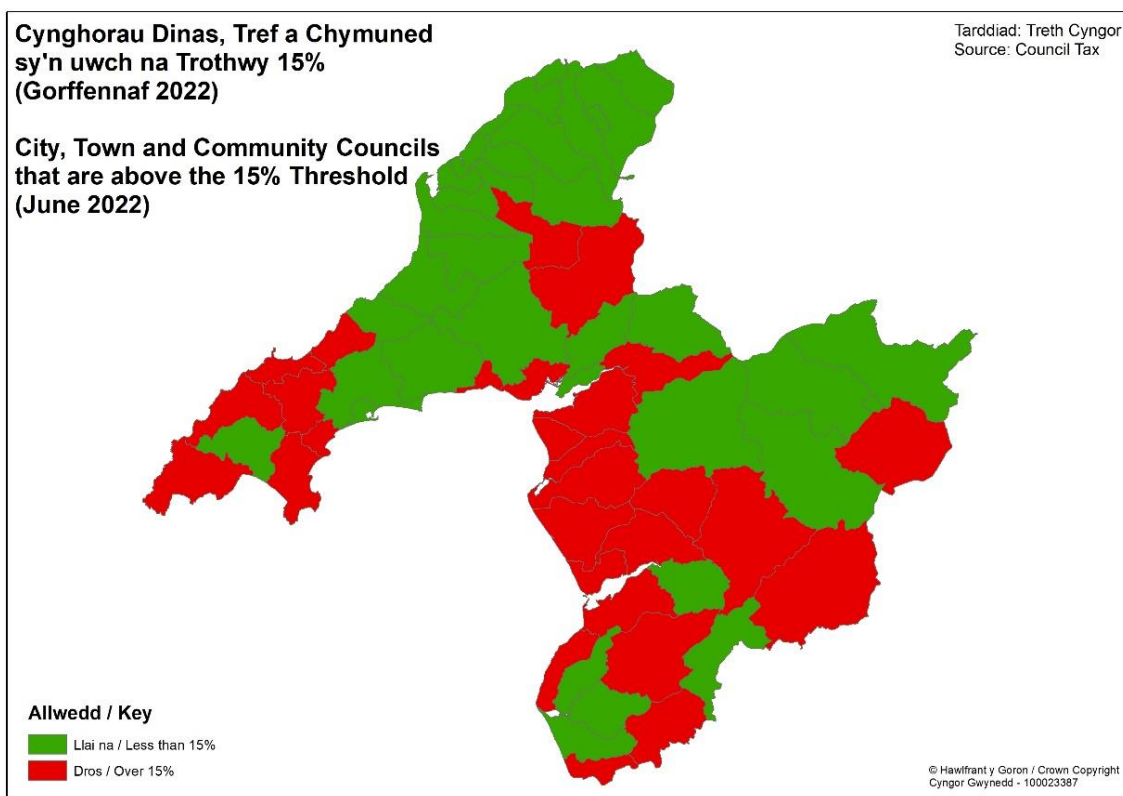
gymuned) yn 2010 ac fe gaeodd Ysgol Gynradd Abersoch (48.36%stoc dai yng nghartrefi gwyliau) yn Rhagfyr 2021.

- 4.13 Cydnabyddir yn y 'Cynllun gweithredu addysg wledig', Llywodraeth Cymru¹² fod '*...darparu addysg o safon uchel mewn ysgolion bach a gwledig yn gallu dod â manteision sylweddol - academaidd, diwylliannol a chymdeithasol - i ddysgwyr a chymunedau. Gall hyn fod yn allweddol i sicrhau bod dysgwyr a theuluoedd o'r cefndiroedd mwyaf difreintiedig mewn ardaloedd gwledig yn ymgysylltu ac er mwyn codi dyheadau dysgwyr, yn ogystal â chyfrannu at gynaliadwyedd hirdymor y gymuned leol*'. Ystyrir gan hynny fod ceisio gwarchod yr ysgolion gwledig a'r budd amlwg sydd yn deillio ohonynt i'r gymuned ehangach yn gwbl hanfodol, a bod sicrhau fod yna cyfleoedd fforddiadwy i bobl allu byw a magu teulu o fewn y cymunedau dan sylw yn mynd i gyfrannu at lewyrch yr ysgolion dan sylw.
- 4.14 Er nad oes ffigwr pendant pan ystyrir bod lefel/niferoedd y cartrefi gwyliau yn effeithio ar gynaliadwyedd cymuned, fel rhan o'u sail tystiolaeth ar gyfer polisiau tai eu Cynllun Datblygu Lleol, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd wedi cyfeirio at ddau adroddiad sy'n mynd i'r afael â'r mater. Y cyntaf yw '*Housing: An Effective Way to Sustain our Rural Communities*' lle mae'n datgan '*the percentage of holiday homes should not be more than 20 per cent as this appears to affect the sustainability of any village*.' Mae'r ail adroddiad, '*The Cumbria Housing Strategy 2006/2011*' yn mynd gam ymhellach drwy ei 'Ddangosyddion Cydbwysedd', gan awgrymu na ddylai'r ganran fod yn fwy na 10 y cant. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn defnyddio'r wybodaeth hon fel canllaw wrth archwilio'r effeithiau y mae ail gartrefi yn eu cael ar gynaliadwyedd unrhyw gymuned.
- 4.15 Defnyddiwyd yr adroddiadau hyn fel sail tystiolaeth i lunio polisiau cynllunio yng Nghynllun Lleol Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, er mwyn ceisio cynorthwyo i wyrddroi'r anghydbwysedd sydd yn y farchnad dai lleol drwy ganiatáu aneddiadau newydd lle maent yn cyfrannu at gwrdd ag angen lleol fforddiadwyedd sydd wedi'i adnabod. Ym mhob achos, datgan y polisi y bydd pob tŷ newydd yn cael ei gyfyngu i fod yn brif breswylfa'r person.
- 4.16 Yn seiliedig ar waith ymchwil Ardal y Llynnoedd mae Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid presennol sydd wedi cael ei baratoi i gefnogi'r polisiau perthnasol o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn rhoi arweiniad o ran pryd ystyrir fod yna orddarpariaeth o lety gwyliau mewn ardal a olygai nad oes yna capasiti ar gyfer ychwaneg. Mae yna drothwy o 15% wedi ei osod. Hynny yw, yn yr ardaloedd ble fo 15% neu fwy o'r stoc dai presennol mewn defnydd gwyliau, ni ellir rhoi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety

¹² [Cynllun Gweithredu Addysg Wledig, Llywodraeth Cymru \(2018\)](#)

gwyliau newydd o fewn yr ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas dan sylw. Mae yna ddau eithriad i'r trothwy hyn wedi ei nodi, sef ceisiadau yn gysylltiedig ag adeilad rhestredig a chais sydd yn gysylltiedig â menter wledig sefydledig.

4.17 Mae'r map a'r tabl canlynol yn cynrychioli'r ardaloedd presennol ble fo 15% neu fwy o'r stoc dai mewn defnydd gwyliau:-



Map 7: Cynghorau Cymuned/Tref/Dinas 15%+ (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

Cyngor Cymuned/Tref/Dinas	% Cyfunol
Llanengan	48.36%
Aberdyfi	44.59%
Beddgelert	34.22%
Aberdaron	33.50%
Llanfair	29.05%
Llanfihangel Y Pennant	27.60%
Llanbedrog	27.30%
Nefyn	24.62%
Betws Garmon	24.50%
Pennal	23.19%

Cyngor Cymuned/Tref/Dinas	% Cyfunol
Llangelynin	20.24%
Y Ganllwyd	19.79%
Llanelltyd	19.60%
Criccieth	19.46%
Abermaw	19.28%
Brithdir & Llanfracheth	18.96%
Maentwrog	18.86%
Porthmadog	18.65%
Pistyll	18.57%
Tudweiliog	18.56%

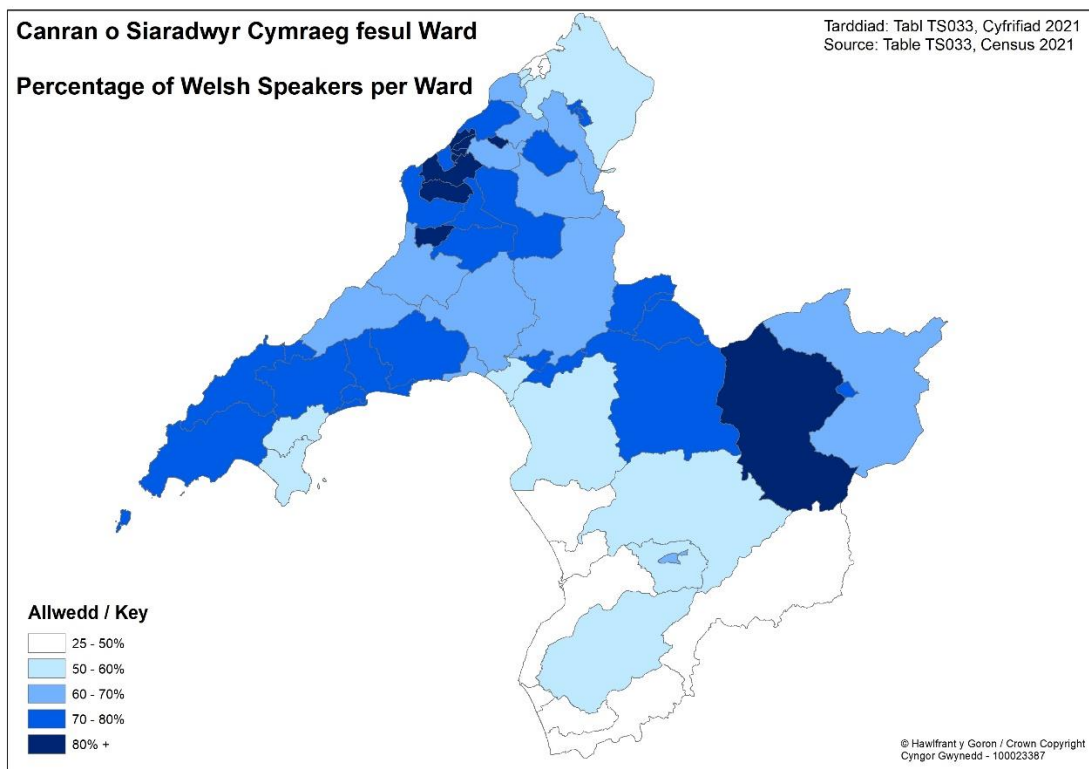
Llanbedr	22.76%	Mawddwy	16.67%
Arthog	22.75%	Llangywair	15.79%
Harlech	21.00%	Buan	15.32%
Talsarnau	20.94%	Dyffryn Ardudwy	15.01%

Tabl 6: Cynghorau Cymuned/Tref/Dinas 15+ (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

- 4.18 Mae'r cysyniad o drothwy a bod yna bwynt tyngedfennol yn cael ei gyrraedd sydd yn cael effaith niweidiol a olygai'r gallu i gyfiawnhau'r angen am ymyrraeth yn ystyriaeth bwysig. Mae'n debygol fod yna bwynt yn cyrraedd lle gellir derbyn yn ddiamheuol fod y nifer o ail gartrefi a llety gwyliau o fewn cymunedau yn cael effaith niweidiol.
- 4.19 Rhaid dwyn i'r cof fod yna ardaloedd o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas ble ceir gwahaniaethau sylweddol mewn perchnogaeth ail-gartrefi a chartrefi gwyliau, gan hynny mae'n debyg fod defnyddio data sydd yn seiliedig ar ardaloedd mor eang ddim yn cyfleu darlun cywir ym mhob achos.

Effaith ar yr Iaith Gymraeg

- 4.20 Yn ôl Cyfrifiad 2021, mae 64.4% o drigolion Gwynedd yn siaradwyr Cymraeg. Mae nifer y siaradwyr Cymraeg yn amrywio'n fawr, gyda'r ganran uchaf yn ward Hendre (Caernarfon), sef 86.1% o siaradwyr Cymraeg, Llanrug 86% a Pebelig (Caernarfon), gydag 84.3% o siaradwyr Cymraeg. Canran y cartrefi gwyliau yn yr ardaloedd hyn yw 1.95% ar gyfer ardal Cyngor Tref Caernarfon a 7.44% ar gyfer ardal Cyngor Cymuned Llanrug. Mae'r map isod yn dangos canran y siaradwyr Cymraeg fesul ward (seiliedig ar wardiau newydd 2022).



Map 8: Canran siaradwyr Cymraeg fesul Ward yng Ngwynedd (Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021, ONS)

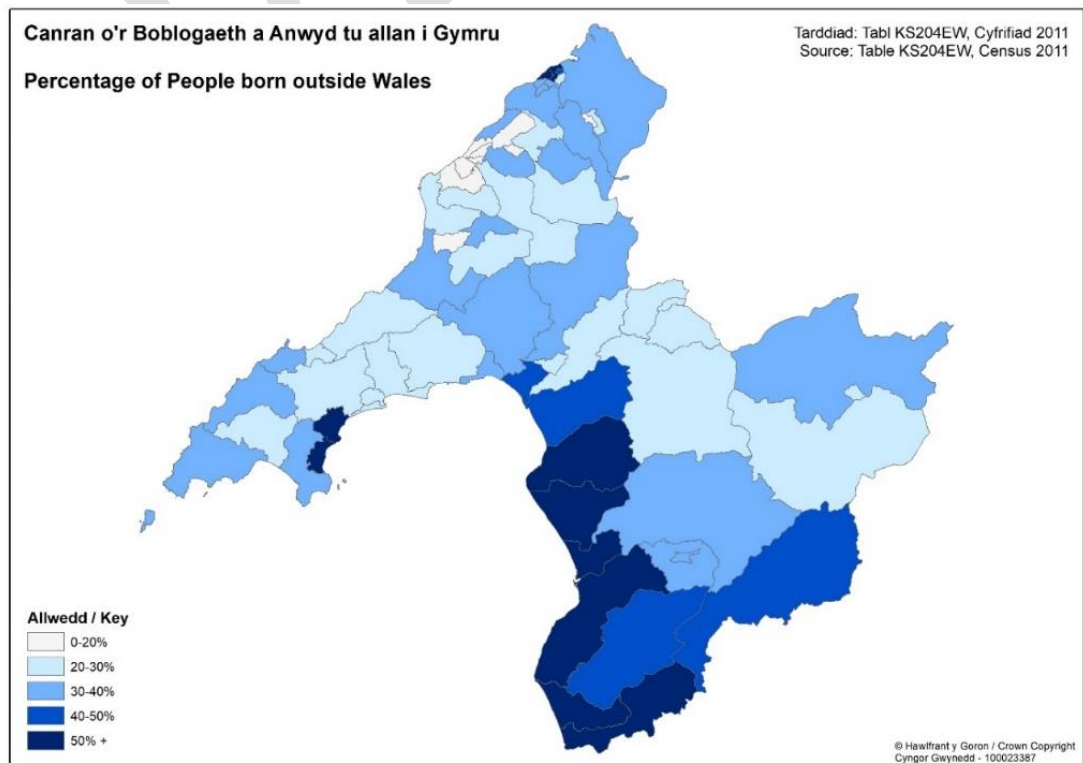
- 4.21 Mewn ardaloedd ble mae cyfran uchel o gartrefi gwyliau, mae'r ffigwr yn gostwng i 39.5% yn Aberdyfi, lle mae perchnogaeth cartrefi gwyliau yn 44.95%, a 55.2% yn ward Abersoch (sydd yn cynnwys Llanengan), lle mae perchnogaeth cartrefi gwyliau yn 46.36%. Nodir fod y gymhariaeth rhwng darpariaeth llety gwyliau a'r gallu ieithyddol yn seiliedig ar gymharu wardiau gydag ardal Cyngor Cymuned, gan hynny nid yw'n gymhariaeth gwbl gywir. Pwysleisir er enghraifft fod y ddarpariaeth o gartrefi gwyliau yn seiliedig ar ardal Cyngor Cymuned Abersoch tra fo'r gallu ieithyddol yn seiliedig ar ardal y ward sydd yn cynnwys ardal ehangach gan gynnwys Llanengan.
- 4.22 Er bod y Cyfrifiad yn casglu gwybodaeth am boblogaeth y preswylwyr ac mae'n wir dweud bod, yn debyg i brisiau tai, yr iaith Gymraeg yn dioddef o ganlyniad i fwy o bobl yn mudo o du allan i Gymru i ardaloedd gwledig, mae patrwm nodedig rhwng lefelau uchel o berchnogaeth cartrefi gwyliau a'r gallu i siarad Cymraeg. Mae hyn yn debygol o gael ei briodoli i'r ffaith bod lleihad yn nifer y tai sydd ar gael ar gyfer y boblogaeth leol. O ganlyniad, bydd diffyg yn y cyflenwad o dai sydd ar gael yn arwain at brisiau tai uwch, gan arwain at y boblogaeth leol yn cael eu priso allan o'r farchnad dai.
- 4.23 Mewn perthynas â'r iaith Gymraeg, mae creu cymunedau cynaliadwy lle mae'r iaith Gymraeg wedi cael ei throchi'n llwyr o fewn cymunedau a darparu ac ail-greu'r cyd-destun cymdeithasol

angenrheidiol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg fel rhan o ddefnydd arferol cymdeithas yn hanfodol er mwyn gwarchod ac annog twf yr iaith Gymraeg.

- 4.24 Gydag ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyrraedd miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050, mae'r gallu i gael gwell rheolaeth dros y stoc dai a thrwy hynny cheisio sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol a fforddiadwy o dai i bobl leol yn fodd o gynorthwyo'r nod hyn.

Newid yn y boblogaeth

- 4.25 Ar droad y ganrif, y problemau oedd yn wynebu cymunedau gwledig oedd diboblogaeth wledig a phentrefi'n dadfeilio. Erbyn hyn mae'r darlun cyffredinol yn un o gyfoeth cynyddol, gyda mwy o bobl eisiau symud i gefn gwlad, gyda'r galw'n uwch na'r cyflenwad, mae'n gwthio prisiau tai y tu hwnt i afael nifer o bobl.
- 4.26 Bydd gan bobl hŷn o ardaloedd mwy cefnog fwy o incwm gwario ar gyfer eiddo, naill ai fel tŷ llawn amser neu fel ail gartref, gyda chynlluniau i symud i mewn iddo'n barhaol ar ôl ymdeol.
- 4.27 Mae hyn wedi arwain at bobl ifanc yn symud allan a phobl hŷn yn symud i mewn i'r ardaloedd. Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd dros 50% o'r boblogaeth yn fwyafrif yr ardaloedd gyda lefelau uwch o ail gartrefi a llety gosod gwyliau wedi cael eu geni y tu allan i Gymru, sy'n cael ei ddangos ar y map isod.



4.28 Mae'r tabl isod yn dangos y pum ward uchaf yng Ngwynedd, y tu allan i Fangor, gyda'r ganran uchaf o boblogaeth y preswylwyr sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru. Nid yw wardiau Bangor wedi cael eu cynnwys yn y tabl gan fod presenoldeb y Brifysgol wedi arwain at boblogaeth uchel o fyfyrwyr, gyda rhai wedi cael eu geni y tu allan i Gymru:-

Ward	Canran y bobl sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru
Llangelynin	63.2%
Aberdyfi	59.4%
Tywyn	56.1%
Abersoch	55.3%
Dyffryn Ardudwy	52.9%

Tabl 7: Y pum ward uchaf, poblogaeth wedi'u geni y tu allan i Gymru.

DRAFT

Rhan 5: Opsiynau ymyrraeth

- 5.1 Yn flaenorol (cyn newid y ddeddfwriaeth Cynllunio), roedd gallu awdurdodau lleol i reoli'r farchnad dai, hynny yw pwy sydd yn meddiannu tai a'r defnydd a wneir ohonynt wedi ei gyfyngu i dai newydd. Mae'r mesurau newydd sydd wedi cael ei gyflwyno drwy'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio a'r opsiynau ymyrraeth yn galluogi Awdurdodau Lleol i ymateb mewn modd hyblyg i'r her sy'n wynebu cymunedau a chyfradd uchel o gartrefi gwyliau yn unol â gofynion ac amgylchiadau ardaloedd penodol.
- 5.2 Mae'n hanfodol fod ystyriaeth briodol yn cael ei roddi i'r holl fesurau rheoli a gellir ei weithredu er mwyn cael gwell reolaeth o'r defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi. Cydnabyddir fod angen gweithredu ar becyn o fesurau er mwyn gallu sicrhau llwyddiant y nod a geisir ei gyflawni.

Ymyrraeth drwy Bolisiau Cynllunio

- 5.3 Yn bresennol un mecanwaith ymyrraeth ble gellir ceisio cael rheolaeth o dai preswyl yw drwy gyfyngu'r defnydd a wneir o ddatblygiadau preswyl ble fo angen derbyn hawl cynllunio ar ei gyfer. Mae'r polisiau a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol y Cyd Gwynedd a Môn yn cynnwys gofyn i ddatblygiadau preswyl, yn ddibynnol ar raddfa a lleoliad y datblygiad, fod yn darparu tai fforddiadwy angen lleol. Ymhellach fe weithredir polisi tai marchnad leol ar gyfer rhai aneddleoedd o fewn ardal y Cynllun (Polisi TAI 5).
- 5.4 Pan yn briodol, fe allai gosod amod prif fan preswyl ar dai newydd fod yn fodd o sicrhau nad yw'r tŷ newydd hynny yn ei dro yn cael ei ddefnyddio ar gyfer dibenion eraill megis ail-gartref/llety gwyliau. Prif amcan mecanwaith o'r fath fyddai cyfrannu at daclo unrhyw anghydbwysedd o fewn marchnadoedd tai penodol o fewn ardal y Cynllun ac i gynnal a chryfhau cymunedau bregus. Fe allai yn ogystal gynorthwyo i gyflawni nod polisi cymdeithasol ehangach, fel cynnal neu gryfhau cymunedau Cymraeg.
- 5.5 Mae gwybodaeth i law gan awdurdodau cynllunio eraill ble mae polisi prif fan preswyl wedi ei gyflwyno yn awgrymu y byddai gosod amod prif fan preswyl yn golygu gostwng pris eiddo (95% o werth cyfatebol ar y farchnad agored (Northumberland) gan y byddai'n cyfyngu ar y defnydd a wneir ohono. Nodir gan hynny y gallai cyfyngiad o'r fath fod yn fodd o sicrhau tai marchnad cost is o fewn y farchnad dai fodd bynnag ni fyddai modd cyfyngu ar bwy fyddai'n prynu'r eiddo cyn belled y byddem yn byw ynddo fel prif fan preswyl.

- 5.6 Wrth archwilio gwybodaeth ynglŷn â'r defnydd a wneir o unedau preswyl newydd sydd wedi derbyn caniatâd ers dyddiad sail y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (2011) hyd at haf 2021, yng Ngwynedd fe ymddengys fod 24 uned breswyl a dderbyniwyd hawl cynllunio yn ystod y cyfnod yma bellach mewn defnydd gwyliau, hynny yw eu bod un ai'n cael ei defnyddio fel ail-gartref neu fel llety gwyliau hunan arlwygo (13 uned yn talu'r premiwm ail-gartrefi a 11 yn talu treth busnes annomestig).
- 5.7 Mae'r wybodaeth yma'n amlygu'r ffaith mai cyfyngedig mewn gwirionedd yw'r nifer o dai preswyl newydd sydd yn cael ei defnyddio ar gyfer diben gwyliau ac mai'r stoc dai sefydledig sydd mewn gwirionedd yn cael ei defnyddio ar gyfer y defnydd hynny.
- 5.8 Fel rhan o'r broses o baratoi Cynllun Datblygu Lleol Newydd bydd yn bosib rhoddi ystyriaeth bellach i'r egwyddor o gyflwyno arweiniad polisi cynllunio lleol a fyddai'n cyfyngu defnydd o dai fel prif fan preswyl. Fodd bynnag, yn y cyfamser, mae'r diwygiadau i ddeddfwriaeth cynllunio (20 Hydref, 2022) sydd bellach yn diffinio dosbarthiadau defnydd penodol ar gyfer prif gartref (C3), ail gartref (C5) a llety tymor byr (C6) yn galluogi cyfyngu ar y defnydd o dai newydd (C3) drwy osod amod cynllunio ar ganiatadau a fyddai'n tynnu'r hawl datblygu a ganiateir. Ystyrir y byddai gosod amod yn cyfyngu defnyddio tŷ/tai preswyl i ddefnydd prif annedd yn unig, ynghyd a rhwystro'r hawl datblygu a ganiateir er mwyn symud o un o'r dosbarthiadau defnydd i'r llall yn sicrhau fod yna reolaeth dros y defnydd, o'r uned breswyl lle bo tystiolaeth yn amlygu fod y rheolaeth yn angenrheidiol. Bydd hyn hefyd yn sicrhau fod y tŷ preswyl yn diwallu'r angen sydd wedi cael ei adnabod am dai yn ystod oes y Cynllun.

Ymyrraeth Ariannol

- 5.9 Mae Adran 139 yn Neddf Tai (Cymru) 2014¹³ yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992¹⁴ ac yn galluogi awdurdod biliau (Cyngor Sir neu Gyngor Bwrdeistref Sirol) yng Nghymru i ddad-gymhwysu unrhyw ostyngiad a roddwyd i dai annedd gwag yn yr hirdymor a thai annedd wedi'u meddiannu am gyfnodau a chymhwysu swm uwch o'r dreth gyngor (premiwm). Mae'r pwerau a roddir i awdurdodau lleol yn ddewisol.

13 [Deddf Tai \(Cymru\) 2014 \(Saesneg yn unig\)](#)

14 [Local Government Finance Act 1992 \(Saesneg yn unig\)](#)

- 5.10 Ers 1 Ebrill 2017, mae awdurdodau lleol wedi cael yr hawl i godi premiwm o hyd at 100% o gyfradd safonol y dreth gyngor ar eiddo lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un, a naill ai bod yr eiddo wedi'i ddodrefnu (ail gartref) neu heb ei ddodrefnu am dros 12 mis (gwag yn yr hirdymor). Bu i'r Rheoliadau blaenorol roi disgrisiwn i'r Cyngor i godi Treth Gyngor llawn, neu i ganiatáu gostyngiad o 25% neu 50%, i ddsbarthiadau o ail gartrefi, ac i ganiatáu gostyngiad o 50% (neu ostyngiad ar ganran is), neu ddim gostyngiad o gwbl, ar eiddo gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy.
- 5.11 Yn Ebrill 2018 bu i Gyngor Gwynedd godi premiwm o 50% ar eiddo wedi'i ddodrefnu (dosbarth B) lle nad yw'n unig neu brif annedd iddynt, a 50% ar eiddo diddodrefn a heb eu meddiannu lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un. Ers Ebrill 2020 mae cyfradd y premiwm yng Ngwynedd wedi codi i 100%.
- 5.12 Cyflwynwyd y grym i awdurdodau lleol gynyddu uchafswm y premiwm a godir i 300% o 1 Ebrill 2023 ymlaen trwy Reoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiannir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022 a ddaeth i fodolaeth ym Mawrth 2022 a bydd yn dod i rym 1 Ebrill 2023. Mae'r newid hwn yn rhan o becyn ehangach o newidiadau sydd wedi cael eu cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru fel rhan o ymrwymiad ehangach i fynd i'r afael â phroblemau ail gartrefi a thai anfforddiadwy sy'n wynebu llawer o gymunedau yng Nghymru.
- 5.13 Bwriadwyd i'r disgrisiwn a roddir i awdurdodau lleol i godi premiwm fod yn gyfrwng i gynorthwyo awdurdodau lleol i wneud y canlynol:
- adfer defnydd cartrefi gwag hirdymor er mwyn darparu cartrefi saff, diogel a fforddiadwy; a
 - chynorthwyo awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynladwyedd cymunedau lleol.
- 5.14 Serch y ffaith fod gan Awdurdodau Lleol y grym i godi premiwm ar ail-gartrefi a'r anfantais ariannol gysylltiedig i berchnogion eiddo o'r fath, mae yna bryder cyffredinol fod eiddo sydd yn cael eu gosod fel llety gwyliau hunanarlwyo, yn trosglwyddo i'r system trethi annomestig fel eiddo busnes. Yn sgil argaeledd Rhyddhad Trethi Busnesau Bach ar Drethi Annomestig, nid ydynt yn gwneud unrhyw gyfraniad at drethi lleol. Felly, mae'r incwm treth o'r eiddo hyn yn cronni ar lefel genedlaethol ac fe'i collir o incwm y dreth gyngor sydd ar gael i gyfrannu'n uniongyrchol i ofynion cyllidebol yr awdurdodau dan sylw.

- 5.15 Rhestrir eiddo er dibenion trethi lleol mewn un o ddwy restr. Mae eiddo domestig yn cael ei osod mewn band ac yn cael ei restru ar gyfer Dreth Gyngor, lle mae gan bob eiddo annomestig arall Werth Trethadwy sy'n cael ei gyfrifo a'i osod ar y Rhestr Cyfraddau Treth Annomestig (cyfeirir atynt ar lafar fel Trethi Busnes). Mae Gwerth Trethadwy a disgrifiad yr eiddo yn cael eu cyfrifo a'u pennu gan y Swyddfa Brisio, sy'n asiantaeth o Gyllid y Wlad.
- 5.16 Ers 1 Ebrill 2010 yng Nghymru, gellir prasio eiddo sydd ar gael yn fasnachol i'w osod fel llety gwyliau hunanarlwyo ar gyfer trethi annomestig, ar yr amod bod Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) yn fodlon:
- y bydd ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy yn y cyfnod 12 mis dilynol;
 - bod buddion y trethdalwr yn yr eiddo'n eu galluogi i'w osod am gyfnodau o'r fath;
 - yn y 12 mis cyn yr asesiad ei fod wedi bod ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr am gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy;
 - mae'r cyfnodau byr y mae wedi cael ei osod yn fasnach wedi dod i gyfanswm o 70 diwrnod fan leiaf yn ystod y cyfnod hwnnw.
- 5.17 O 1 Ebrill 2016, ychwanegwyd y meini prawf canlynol i'r meini prawf:-
- gan fusnesau sy'n cynnwys nifer o eiddo hunanarlwyo yn yr un lleoliad neu yn agos iawn at ei gilydd y dewis i gymryd cyfartaledd o nifer y dyddiad gosod ar gyfer yr eiddo i fodloni'r maen prawf o 70 diwrnod lle maent yn cael eu gosod gan yr un busnes neu fusnesau cysylltiedig
- 5.18 O 1 Ebrill 2023, mae'r gofynion gosod hyn ar gyfer dosbarthu eiddo hunanddarpar yn eiddo annomestig yn newid. Bydd isafswm y diwrnodau y mae'n ofynnol i eiddo fod ar gael i'w osod mewn cyfnod o 12 mis yn cynyddu i 252 diwrnod a bydd isafswm y diwrnodau y mae'n ofynnol ei osod mewn gwirionedd yn cynyddu i 182 diwrnod.
- 5.19 Mae Trethi Annomestig (NDR) wedi'u datganoli'n llawn i Gymru ers mis Ebrill 2015, maent yn cael eu casglu gan Awdurdodau Lleol ac yn cael eu talu i 'bwl' cenedlaethol sy'n cael ei weinyddu gan Lywodraeth Cymru. Maent yn cael eu hailddosbarthu i Awdurdodau Cymru drwy fformwla Setliad Llywodraeth Leol, yn seiliedig ar y boblogaeth sy'n 18 mlwydd oed a throsodd, waeth faint o incwm sy'n cael ei godi gan bob Awdurdod.

- 5.20 Ar 1 Ebrill, 2018 daeth cynllun parhaol newydd i rym gan Lywodraeth Cymru a oedd yn darparu rhyddhad trethi busnes i fusnesau bach cymwys. Mae rhaid i fusnesau cymwys gyd-fynd a'r gofynion canlynol:
- bydd eiddo busnes cymwys gyda gwerth trethadwy o hyd at £6,000 yn derbyn rhyddhad o 100%; a
 - bydd y rheini sydd â gwerth trethadwy o rhwng £6,001 a £12,000 yn derbyn rhyddhad treth ar sail daprog o 100% i sero
- 5.21 Gwerth trethadwy yw'r gwerth sy'n cael ei aseinio i eiddo annomestig gan Asiantaeth y Swyddfa Brisió, ac mae'n seiliedig ar rent marchnad flynyddol yr eiddo, ei faint a'r defnydd a wneir ohono. Mae'r Asiantaeth Swyddfa Brisió yn adolygu'r gwerthoedd hyn bob pum mlynedd.
- 5.22 Mae Rhyddhad Trethi Busnesau Bach (SBRR) yng Nghymru yn cael ei ariannu'n llwyr gan Lywodraeth Cymru a dyma'r cynllun Rhyddhad Trethi Annomestig mwyaf sy'n gweithredu yng Nghymru, ac mae'n darparu rhyddhad trethi mandadol i eiddo yn unol â'u gwerth trethadwy a'u categori defnydd bras.
- 5.23 Mae'r goblygiadau trethu cyllid yn un afr a ellir ei ddefnyddio er mwyn cael rheolaeth o'r ddarpariaeth, ynghyd a bod yn fodd o Gronni Cyllid er mwyn ariannu cynlluniau sydd yn ceisio lliniaru effaith a darparu tai fforddiadwy o fewn cymunedau bregus. Nodir fodd bynnag, a chydabyddir y safbwynt hwn gan y Llywodraeth, mai un afr yn unig yw'r elfen drethu sydd angen cael ei gweithredu ar y cyd gydag ystod o fecanweithiau eraill er mwyn sicrhau eu heffeithlonrwydd.

Trwyddedu

- 5.24 Nid oes gan yr awdurdodau lleol yng Nghymru unrhyw bwerau i reoleiddio llety gwyliau tymor byr drwy weithdrefn drwyddedu. Mae yna alw wedi bod ar y Llywodraeth i gyflwyno cynllun trwyddedu/cofrestru statudol ar gyfer darparwyr llety gwyliau hunanarlwyo.
- 5.25 Ystyrir y byddai cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer llety gwyliau tymor byr, sy'n cael eu gosod ar sail fasnachol (naill ai'n barhaol neu'n achlysurol) yn fodd o reoleiddio rhannau o'r diwydiant (megis llety preifat a osodir drwy wefannau cyd-ddefnyddwyr) drwy fynd i'r afael â phryderon iechyd a diogelwch a galluogi awdurdodau lleol i ddeall yn well sut a lle mae llety tymor byr yn gweithredu yn eu hardal. Ymhellach, drwy gael system trwyddedu orfodol byddai'n golygu bod gwybodaeth yn cael ei goladu drwy un ffynhonnell ddata mewn perthynas â nifer y llety gwyliau tymor byr o fewn ardal yr awdurdod. Byddai cael ffynhonnell ddata cyflawn yn galluogi

cael gwell rheolaeth ac eglurder mewn perthynas â nifer a chrynodeiad llety gwyliau mewn ardaloedd penodol.

- 5.26 O ganlyniad, gall polisiâu cynllunio lleol, drwy'r Cynllun Datblygu Lleol a Chanllawiau Cynllunio Atodol cysylltiedig, fynd i'r afael â'r materion cysylltiedig â chael niferoedd uchel o lety gwyliau mewn ardaloedd dan bwysau drwy weithredu polisi sy'n cyfyngu ar nifer y llety gwyliau tymor byr, mewn modd tebyg i'r polisi sy'n weithredol ar hyn o bryd mewn perthynas â Thai Amfeddiannaeth o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd.

DRAFT

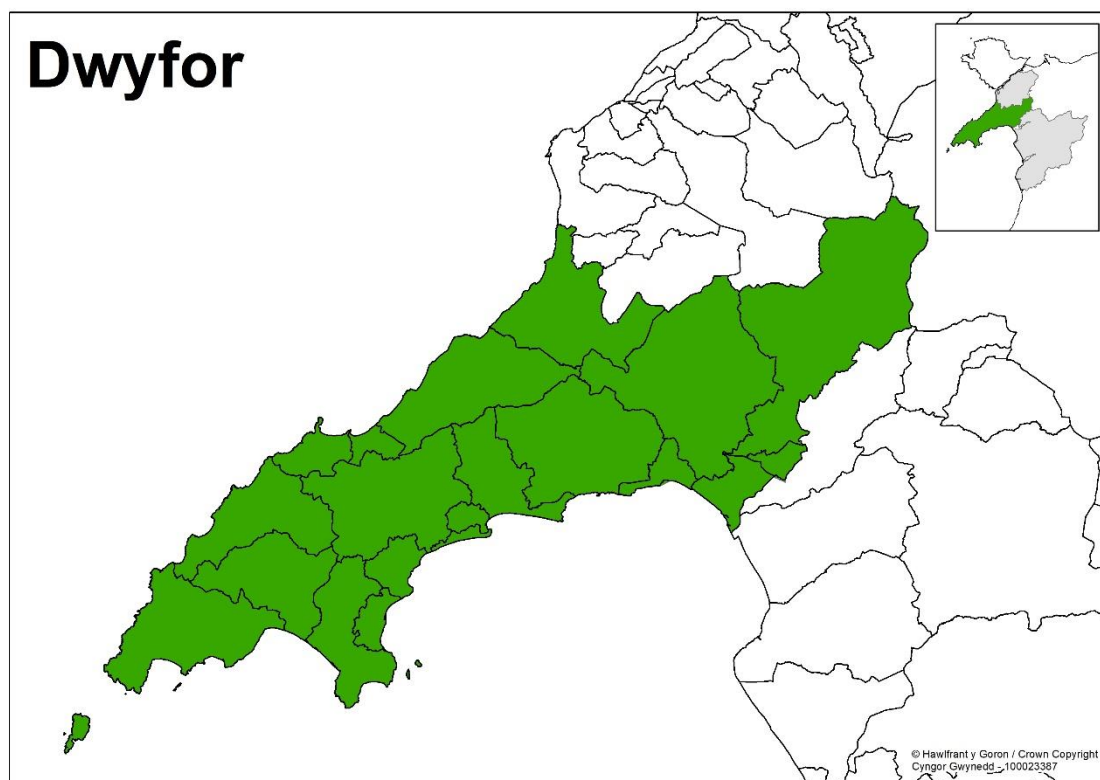
Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Cyfarwyddyd Erthygl 4

- 6.1 Mae'r dystiolaeth sydd wedi ei gyflwyno yn yr adroddiad hwn yn amlygu'r angen i weithredu ar fyrder, er mwyn ceisio gwyrddroi sgil effeithiau cartrefi gwyliau ar gymunedau a sicrhau tegwch a chyfleoedd i drigolion Gwynedd. Gyda'r newid yn y ddeddfwriaeth cynllunio, daw'r grym gan Awdurdodau Cynllunio Lleol i ymateb yn unol â'r amgylchiadau a'r pryderon lleol.
- 6.2 Mae arweiniad gan y Llywodraeth mewn perthynas â chyfiawnhau gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn brin. Nodir yr arweiniad deddfwriaethol mewn perthynas â Chyfarwyddyd Erthygl 4 sydd yn dod i rym yn uniongyrchol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried gwneud Cyfarwyddiadau Erthygl 4 mewn amgylchiadau eithriadol yn unig, pan fydd dystiolaeth yn awgrymu y byddai arfer hawliau datblygu a ganiateir yn cael effaith andwyol ar amwynder lleol neu ar y broses o gynllunio'r ardal yn briodol. Nid yw'r un arweiniad yn bodoli ar gyfer dilyn trywydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd ddim yn dod i rym yn uniongyrchol.
- 6.3 Ystyrir fod yna 4 opsiwn posib o ran ardaloedd ble gellir cyfiawnhau ystyried gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4, sef:-
- Opsiwn 1: Dwyfor (ardal beilot y Llywodraeth)
 - Opsiwn 2: Ardaloedd ble fo'r ddarpariaeth bresennol o gartrefi gwyliau yn fwy na 15% o'r stoc dai
 - Opsiwn 3: Ardaloedd Bregus (ardaloedd sydd dan fygythiad)
 - Opsiwn 4: Gwynedd gyfan (Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd)
- 6.4 Wrth ystyried yr opsiynau hyn fe fydd asesiad manwl o'r manteision ac anfanteision yn cael ei gynnal. Ymhellach fe fydd angen rhoddi ystyriaeth i sut fydd yr ymyrraeth yn cael effaith cadarnhaol ar gymunedau Gwynedd gan sicrhau ei fod yn cyfrannu at yr amcan ehangach o gyflwyno'r Cyfarwyddyd.

Opsiwn 1: Dwyfor

- 6.5 Yn draddodiadol, Dwyfor yw'r ardal sydd a'r nifer uchaf o gartrefi gwyliau, a dyma hefyd yw'r ardal ble fo'r galw uchaf gan gymunedau lleol i weithredu wedi bod. Yn sgil hynny, dewiswyd y Llywodraeth ardal Dwyfor fel eu hardal cynllun peilot er mwyn gweithredu mesurau a fyddai'n mynd i'r afael a'r effaith mae perchnogaeth uchel o gartrefi gwyliau yn ei gael ar gymunedau.

- 6.6 Mae'r map canlynol yn cynrychioli ardal ddaearyddol Dwyfor sydd yn ymestyn o bendraw Llyn hyd at Barc Cenedlaethol Eryri:-



Map 10: Ardal Dwyfor

- 6.7 Mae'r tabl canlynol yn cyflwyno gwybodaeth ynglŷn â'r wardiau (cyn 2022) sydd yn ffurfio ardal Dwyfor, ynghyd a chyflwyno gwybodaeth ar gyfer y ddarpariaeth o gartrefi gwyliau a ffactorau mesuradwy a effeithir (fforddiadwyedd a'r gallu i siarad Cymraeg) gan gartrefi gwyliau o fewn y cymunedau hynny:-

Ward	% Cartrefi Gwyliau (llety gwyliau ac ail gartrefi)	Gosodiad yng Ngwynedd	% Siaradwyr Cymraeg	Gosodiad yng Ngwynedd	% Priso allan o'r farchnad	Gosodiad yng Ngwynedd
Aberdaron	30.43%	4	74.2%	42	96.1	2
Abererch	5.31%	46	79.8%	59	80.3	15
Abersoch	54.08%	1	43.5%	9	96.1	1
Clynnog	13.16%	22	73.2%	38	69.0	40
Criccieth	18.16%	12	64.2%	26	86.0	9
Dolbenmaen	11.99%	26	67.6%	30	88.2	6
Efailnewydd/Buan	9.42%	33	74.3%	43	74.7	23

Llanaelhaearn	12.24%	23	73.8%	40	85.6	54
Llanbedrog	25.57%	7	54.0%	17	73.0	8
Llanengan	33.19%	3	63.4%	25	65.1	4
Llanystumdwy	10.08%	30	77.0%	51	70.8	25
Morfa Nefyn	28.19%	6	72.0%	35	68.0	13
Nefyn	17.42%	14	76.1%	50	60.5	41
Porthmadog (Dwyrain)	4.26%	50	80.1%	60	76.9	35
Porthmadog (Gorllewin)	28.88%	5	57.0%	20	80.2	19
Porthmadog- Tremadog	20.33%	9	66.8%	28	63.8	16
Pwllheli (Gogledd)	5.67%	42	79.1%	57	79.3	48
Pwllheli (De)	7.81%	38	78.3%	53	58.4	63
Tudweiliog	17.31%	15	73.9%	41	69.1	5

Tabl 8: Gwybodaeth ardal Dwyfor (ffynhonnell. Adran Cyffid, Cofrestr Tir, PayCheck, CACI)

- 6.8 Ar gyfer y ffactorau mesuradwy a ystyrir sydd yn cael ei heffeithio'n uniongyrchol gan ddwysedd uchel o gartrefi gwyliau mae safle'r ward dan sylw yng nghyswllt Gwynedd gyfan yn cael ei nodi. Amlygir safle'r ward er mwyn ceisio adlewyrchu os yw difrifoldeb y broblem a'r sgil effaith yn waeth yn yr ardal dan sylw ai pheidio.
- 6.9 Pwysleisir fod y data uchod yn cael ei gynrychioli ar lefel ward er mwyn gallu gwneud cymhariaeth deg hefo'r ffactorau sydd yn cael eu hystyried/asesu. Hynny yw, fod y data yn cael ei asesu ar gyfer yr un ardal ddaearyddol.
- 6.10 O edrych ar y tabl uchod fe amlygir y ffaith fod yna ardaloedd o Dwyfor sydd â chyfraddau eithriadol o uchel o gartrefi gwyliau, gyda 7 ardal (Abersoch, Llanengan, Aberdaron, Porthmadog (Gorllewin), Morfa Nefyn, Llanbedrog a Porthmadog-Tremadog) o fewn y 10 uchaf yng Ngwynedd. Nodir yn ogystal fod yna rhai o'r ardaloedd, gan gynnwys ardaloedd ym mherfedd Llyn (Llannor a Pwllheli) sydd â chyfraddau is ac yn gymharol ag ardaloedd eraill yng Ngwynedd. Yn yr un modd mae 7 o'r wardiau wedi eu lleoli yn y 10 uchaf o ran cyfran y boblogaeth sydd yn cael ei brisio allan o'r farchnad, gydag Abersoch, Aberdaron, Llanengan a Llanbedrog yn cyd-fynd hefo'r 10 uchaf o ardaloedd sydd â chyfran uchel o ail gartrefi a llety gwyliau.
- 6.10 Yn ddiddorol, un ardal (Abersoch) sydd o fewn y 10 uchaf o ran canran isaf o siaradwyr Cymraeg yn y sir. Serch y ffaith fod sefyllfa'r Gymraeg yn ymddangos yn fwy iach yn Nwyfor o'i

gymharu ag ardaloedd eraill o Wynedd sydd â dwysedd uchel o ail-gartrefi, rhaid pwysleisio fod Dwyfor yn un o gadarnleoedd y Gymraeg a chan hynny mae sefyllfa'r iaith mewn cymhariaeth ag ardaloedd eraill o Wynedd yn ymddangos yn iach. Nodir fodd bynnag wrth edrych ar y dirywiad dros y blynyddoedd mae'n amlygu'r ffaith fod yr iaith yn fregus yno. Er mwyn gwarchod a sicrhau llewyrch yr iaith ystyrir fod angen gwneud pob ymgais bosibl i sicrhau nad yw'r Gymraeg yn cael ei wanhau ymhellach. Mae hefyd gwerth nodi fod data siaradwyr y Gymraeg yn seiliedig ar ddata'r Cyfrifiad 2011. Ar hyn o bryd, nid yw'n bosibl cymharu data o gyfrifiad 2021 gyda'r ffactorau eraill (wedi'i brisio allan o'r farchnad) oherwydd newidiadau yn ffiniau wardiau Gwynedd.

- 6.11 Rhaid pwysleisio fod y wybodaeth a gyflwynir uchod yn seiliedig ar ardal wardiau, cyn 2022. Mae'n bur debygol fod yna bocedi o ardaloedd o fewn yr ardaloedd hyn ble fo yna grynodiad uwch o gartrefi gwyliau o'i gymharu â'r ardal ehangach.
- 6.12 Pe byddai Dwyfor gyfan yn cael ei gynnwys fel yr ardal ble fo'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gyflwyno mae'n mynd i olygu fod rhai cymunedau sydd yn bresennol ddim yn wynebu cyfraddau uchel o gartrefi gwyliau yn cael eu rheoli a'u gwarchod drwy'r ymyrraeth. Ymhellach fe fyddai ei weithredu ar gyfer Dwyfor yn unig yn golygu fod yna ardaloedd eraill o Wynedd sydd dan bwysau cynyddol yn cael ei heithrio o'r ymyrraeth serch y ffaith fod yna gyfiawnhad ar ei gyfer. Rhaid hefyd rhoi ystyriaeth i'r ffaith nad oes bosibl mesur a rhagweld yr effaith a fyddai cyflwyno'r Cyfarwyddyd ar gyfer Dwyfor yn unig yn ei gael ar yr ardal gyfagos ac ehangach, gan o bosibl achosi gwasgariad pellach o'r broblem a'r sgil effeithiau cysylltiedig.

Opsiwn 2: Ardaloedd Cynghorau Cymuned 15%+

- 6.13 Fel nodwyd eisoes yn rhan 4, mae'r ymagwedd a gynhwyswyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau Twristiaeth a Llety Gwyliau o ran ystyried gorddarpariaeth o gartrefi gwyliau mewn cymunedau wedi adnabod fod yna pwynt tyngedfennol o ran y ddarpariaeth o gartrefi gwyliau sydd yn effeithio ar hyfywdra a chynaliadwyedd y cymunedau hynny. Y trothwy o ran y ddarpariaeth a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol yw 15%. Golygai'r trothwy hyn na ddylid rhoi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau mewn ardal cyngor cymunedau ble fo'r ddarpariaeth bresennol o'r stoc dai a ddefnyddir fel cartrefi gwyliau (llety gwyliau ac ail gartref) tu hwnt i'r trothwy 15%.
- 6.14 Mae'r tabl isod yn cyfleu'r wybodaeth ar gyfer y wardiau ble fo'r ddarpariaeth bresennol o'r stoc dai tu hwnt i'r trothwy 15%. Ymhellach fe gyflwynir gwybodaeth o ran gosodiad y ffactorau a effeithir yng nghyd-destun Gwynedd gyfan:-

Ward	% Cartrefi Gwyliau (llety gwyliau ac ail gartrefi)	Gosodiad yng Ngwynedd*	% Siaradwyr Cymraeg	Gosodiad yng Ngwynedd	% Prisio allan o'r farchnad	Gosodiad yng Ngwynedd
Abersoch	54.08%	1	43.5%	9	96.1	1
Aberdyfi	37.02%	2	35.5%	4	80.8	14
Llanengan	33.19%	3	63.4%	25	65.1	4
Aberdaron	30.43%	4	74.2%	42	96.1	2
Porthmadog (Gorllewin)	28.88%	5	57.0%	20	80.2	19
Morfa Nefyn	28.19%	6	72.0%	35	68.0	13
Llanbedrog	25.57%	7	54.0%	17	73.0	8
Llanbedr	23.54%	8	50.8%	13	86.2	10
Porthmadog-Tremadog	20.33%	9	66.8%	28	63.8	16
Llangelynin	19.38%	10	35.9%	5	56.4	46
Harlech	19.34%	11	54.1%	18	65.2	69
Criccieth	18.16%	12	64.2%	26	86.0	9
Abermaw	17.78%	13	41.5%	8	69.5	37
Nefyn	17.42%	14	76.1%	50	60.5	41
Tudweiliog	17.31%	15	73.9%	41	69.1	5
Brithdir a Llanfachreth/Ganllwyd/Llanelltyd	17.26%	16	63.2%	24	76.4	20
Bryn-crug/Llanfihangel	15.58%	17	52.1%	15	71.2	29

Tabl 9: Gwybodaeth ardal Cynghorau Cymuned/Tref/Dinas 15%+ (ffynhonnell. Adran Cyffid, Cofrestr Tir, PayCheck, CACI)

6.15 Yn yr un modd a'r asesiad sydd wedi ei gynnal o ardal Dwyfor ymddengys fod yna gysylltiad mwy amlwg rhwng y ddarpariaeth o gartrefi gwyliau a'r canran o aelwydydd sydd yn cael ei brisio allan o'r farchnad. Drwy gyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardaloedd sydd dan bwysau yn bresennol, gobeithir y byddai'n fodd o reoli'r farchnad dai o fewn y cymunedau hynny, yn ogystal gobeithir y byddai'r ymyrraeth yn ei dro yn arwain at gartrefi gwyliau yn dod yn ôl i ddefnydd fel tai preswyl parhaol gan gyfrannu at y stoc a'r ddarpariaeth o dai a fyddai ar gael fewn prif fan preswyl i'r boblogaeth leol. Fodd, bynnag fel nodwyd eisoes wrth ystyried cyflwyno'r ymyrraeth ar gyfer ardal Dwyfor yn unig, mae rhagweld beth fydd effaith yr

ymyrraeth ar y farchnad dai ehangach yn anodd, fodd bynnag ystyrir fod posib darogan y byddai yna fwy o alw ar gyfer cartrefi gwyliau yn bodoli yn yr ardaloedd hynny sydd ddim yn wynebu'r ymyrraeth. Yn ei dro fe fyddai hynny'n cael effaith ar y farchnad dai gan wthio'r prisiau tai allan o gyrraedd y boblogaeth leol.

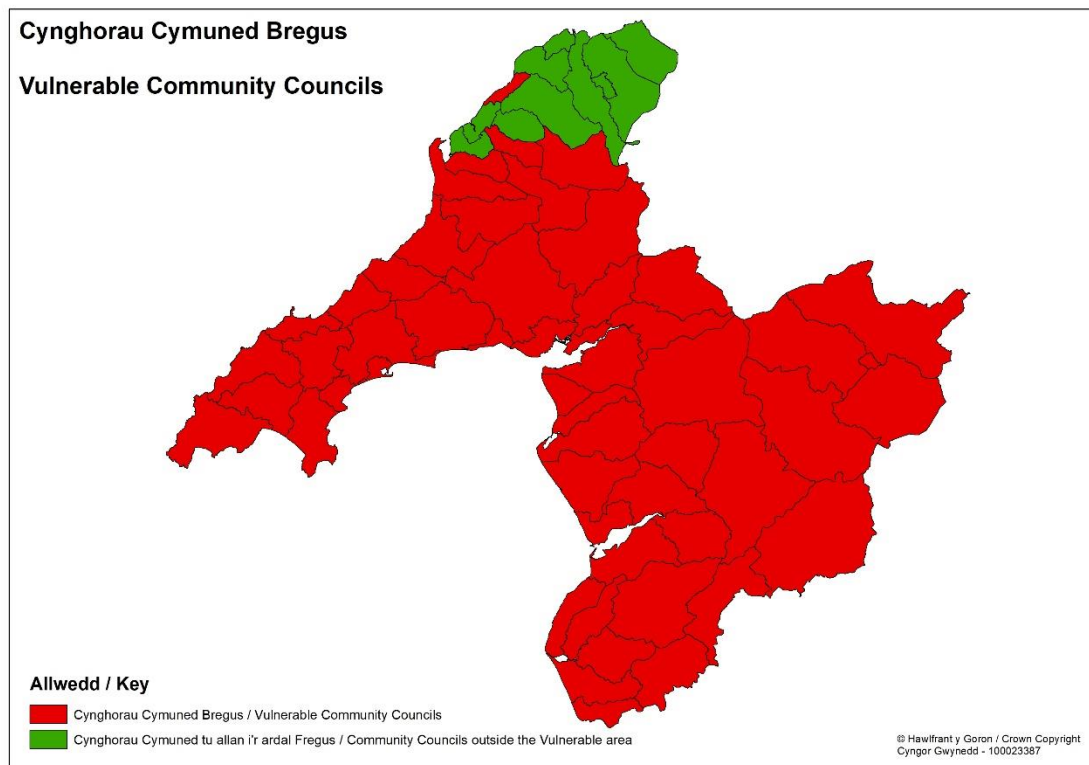
- 6.16 Pryder arall mewn perthynas â gweithredu ar gyfer cymunedau 15%+ yw'r ffaith fod y ffigwr a'r trothwy yn seiliedig ar bwynt penodol mewn amser, er enghraifft, gall ardal fod a darpariaeth sydd tu hwnt i'r trothwy 15% pan weithredir y Cyfarwyddyd Erthygl 4, fodd bynnag gydag amser fe allai'r ffigwr ddisgyn gan olygu y byddai'r gymuned islaw'r trothwy. Gyda'r newidiadau sydd ar y gorwel mewn perthynas â'r gofynion er mwyn cymhwyso i dalu treth busnes annomestig a'r posibilrwydd o godi premiwm ail-gartrefi mae disgwyl y bydd yna leihad yn y nifer o unedau preswyl a fydd yn cael ei ddefnyddio er dibenion gwyliau. Oherwydd y weithdrefn a'r broses yn gysylltiedig â chyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, nid oes posib fod yn ymatebol i'r newidiadau hyn a chan hynny fe allai olygu fod yr ymyrraeth mewn grym mewn ardaloedd o Wynedd ble nad yw'r dwysedd mor uchel ag ardaloedd eraill sydd o bosib ar gynnydd.

Opsiwn 3: Ardaloedd Bregus

- 6.17 Mae'r asesiad sydd wedi ei gyflwyno uchod yn gysylltiedig ag Opsiwn 1 (Dwyfor) ac Opsiwn 2 (Ardaloedd Cynghorau Cymuned 15%+) yn amlygu'r pryderon yn gysylltiedig â chyflwyno'r Cyfarwyddyd ar gyfer ardal benodol a'r goblygiadau/sgil effaith y gallai hynny wedyn fod yn ei gael ar yr ardal ehangach gyfagos.
- 6.18 Mae yna ardaloedd o Wynedd, ble nad yw'r niferoedd o ail gartrefi a llety gwyliau yn ymddangos yn uchel ar y wyneb, fodd bynnag mae'r niferoedd ar gynnydd gan olygu fod yna trobwynt yn debygol o gyrraedd gan effeithio yn andwyol ar y cymunedau hynny, yn yr un modd a'r hyn sydd wedi cael ei weld a'i dystiolaethu mewn ardaloedd eraill.
- 6.19 Gan fod y trosglwyddiad mewn defnydd o dŷ preswyl i ddefnydd cartref gwyliau (ail-gartref neu lety gwyliau) yn gallu digwydd yn rhwydd a chan fod y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn un ble fo angen dilyn gweithdrefn ragnodol a derbyn sêl bendith yr Awdurdod, nid yw'n galluogi bod yn hyblyg ac ymateb ar fyrder i unrhyw newid mewn amgylchiadau.
- 6.20 Er mwyn rhoi rhywfaint o hyblygrwydd a cheisio rhagweld beth fydd patrymau'r dyfodol o ran niferoedd a'r bygythiad cysylltiedig, ystyrir yn briodol asesu priodoldeb gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardaloedd Bregus. Fe ddiffinnir Ardaloedd yn unol â'r rhinweddau canlynol:-

- Ardal Beilot Dwyfor (Opsiw 1);
- Darpariaeth o ail-gartrefi a llety gwyliau (ardaloedd Cyngor Cymuned 15%) sydd wedi eu hystyried yn Opsiw 2;
- Ardaloedd dan fygythiad o ran niferoedd, hynny yw'r ardaloedd hynny ble fo'r ddarpariaeth bresennol uwchlaw 10% o'r stoc dai;
- Ardaloedd cyfagos i Gyngorau Cymuned 15%+ (bygythiad o ymlediad o'r ardaloedd dan bwysau)

6.21 Amlygir y map isod yr ardal a fyddai'n cael ei gynnwys fel ardal Opsiw 3: Ardaloedd Bregus:-



Map 11: Ardaloedd Bregus

6.22 Sylwer o'r map y byddai ardal Dwyfor a Meirionnydd gyfan wedi eu cynnwys o fewn yr ardal ynghyd a'r ardaloedd hynny o Arfon sydd yn ffinio a Pharc Cenedlaethol Eryri. Yr ardaloedd a fyddai'n cael ei heithrio byddai'r ardaloedd trefol o Arfon a'r cymunedau cyfagos.

Opsiw 4: Gwynedd gyfan (Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd)

6.23 Cydnabyddir fod yna ardaloedd o Wynedd, ble mae'r ddarpariaeth o gartrefi gwyliau yn gymharol isel. Nodir fodd bynnag fod yna gynnydd yn y niferoedd o gartrefi gwyliau yn yr ardaloedd llai traddodiadol, megis ardaloedd trefol. Ystyrir fod y patrwm hwn o bosib wedi ei briodoli i'r ffaith fod yna fwy o dai a dewis ar gael i'w prynu yn yr ardaloedd hyn a chan hynny fod y prisiau yn is. Ymhellach mae ardaloedd trefol yn lleoliadau sydd yn ddeniadol o ran ei hygrychedd i ardaloedd ehangach o Gymru a Lloegr.

- 6.24 Pwysleisir mai amcan gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 fyddai er mwyn gwarchod cymunedau Gwynedd a buddion pobl Gwynedd, gan sicrhau fod yna cyfleoedd yn bodoli i bobl allu byw yn eu cymunedau. Mae gwarchod y stoc dai presennol drwy reoli'r defnydd yn rhan o'r amcan ehangach hyn
- 6.25 Mae'r diffyg sicrwydd ynglŷn â goblygiadau Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r diffyg gallu i fod yn ymatebol i newidiadau mewn amgylchiadau yn achosi pryder. Er enghraifft, pe byddai'r Cyfarwyddyd yn cael ei weithredu ar gyfer ardal o Wunedd yn unig mae yna siawns y byddai'r weithred hynny yn cael effaith andwyol ar y farchnad dai cyfagos yn ogystal â'r math o sgil effeithiau sydd yn cael eu crybwyll yn rhan 4 o'r adroddiad. Fe fyddai'r broses o baratoi Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn ymateb i amgylchiadau o'r fath yn cymryd gormod o amser, gan ystyried yr angen i roi rhybudd 12 mis cyn y gellir gweithredu er mwyn osgoi ceisiadau am iawndal. Ystyrir gan hynny fod yna fygythiad gwirioneddol yn bodoli i'r farchnad dai ac i gymunedau cyfagos.
- 6.26 Er, ar yr wyneb nid yw ail-gartrefi a llety gwyliau yn cael effaith nodweddiadol ar gymunedau ar draws Gwynedd gyfan, mae gwarchod cymunedau Gwynedd a gallu hirdymor trigolion y sir ynghyd a chenedlaethau'r dyfodol i allu byw yn y sir yn hanfodol. Gan hynny, yn ei hanfod, ystyrir fod gwarchod y stoc dai presennol ar draws ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn hanfodol er mwyn gallu cynllunio ymlaen ar gyfer anghenion y dyfodol.

Rhan 7: Casgliadau

Yr Opsiwn a Ffafir

- 7.1 Gan fod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn y modd hwn yn ddigynsail, nid oes posib rhagweld na chwaith mesur y goblygiadau a allai ddeillio o'i weithredu. Yn anorfod, mae'n debygol y byddai ymyrraeth drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a chan hynny rheoli'r defnyddir a wneir o unedau preswyl yn cael effaith (minimal o bosib) ar werth yr eiddo ar y farchnad agored. Nodwyd yn rhan 5 fod gwaith ymchwil a gynhaliwyd yn Northumberland mewn perthynas â gweithredu amod prif fan preswyl ar dai newydd wedi canfod y byddai eiddo gydag amod prif fan preswyl arno yn gyfwerth a 95% o'i werth ar y farchnad agored. Gan hynny mae'n anochel y byddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith cyffelyb ar brisiau tai.
- 7.2 Effaith arall yw'r bygythiad o gynnydd posib ym mherchnogaeth cartrefi gwyliau yn yr ardaloedd hynny sydd heb eu cyfyngu gan y Cyfarwyddyd, gan olygu fod y broblem yn symud o un ardal i ardal arall. Gall hyn fod yn fygythiad gwirioneddol i'r cymunedau a effeithir.
- 7.3 Gan fod Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn diddymu y gallu digyfyngiad i ddefnyddio tŷ ar gyfer dibenion gwyliau, mae posib y gallai hyn gael effaith ar y sector twristiaeth. Nodir fodd bynnag fod tai sydd eisoes mewn defnydd gwyliau pan gyflwynwyd y ddeddfwriaeth newydd yn cael ei diffinio yn unol â'r defnydd hynny a chan hynny gall y defnydd gwyliau barhau heb unrhyw ymyrraeth. Ymhellach, pwysleisir mai mecanwaith rheoli fyddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, nid mecanwaith atal. Bydd sicrhau fod y fframwaith bolisi cynllunio lleol yn addas ei bwrpas ac yn caniatáu cefnogaeth o sector dwristiaeth gynaliadwy yn hanfodol bwysig wrth ystyried anghenion y dyfodol.
- 7.4 Mae'r sefyllfa dai presennol yng Ngwynedd yn argyfyngus. Ar gyfartaledd mae 65.5% o'r boblogaeth wedi eu prasio allan o'r farchnad dai. Nodwyd yn Rhan 1 o'r papur fod nifer o arweiniad polisi a strategaethau cenedlaethol a lleol yn ceisio mynd i'r afael a'r diffyg darpariaeth o dai fforddiadwy a gallu pobl i fyw yn eu cymunedau gan wyrddroi'r anghyfartaledd cymdeithasol sydd yn bodoli yn bresennol.
- 7.5 Amlygwyd yn Rhan 4 fod yna gydbertynas rhwng y ddarpariaeth o gartrefi gwyliau a fforddiadwyedd, ystyrir gan hynny ei fod yn rhesymol dod i gasgliad fod y ddarpariaeth o gartrefi gwyliau yn un o'r ffactorau sydd yn cyfrannu tuag at broblemau fforddiadwyedd mewn cymunedau a gallu pobl i fod yn berchen tai. .
- 7.6 Adlewyrchir ymrwymiad y Cyngor i ymateb i'r heriau sydd yn wynebu cymunedau sydd â dwysedd uchel o gartrefi gwyliau yn yr ymagwedd o ran y weithdrefn trethu. Yn dilyn y grym i

allu cynyddu'r premiwm treth Cyngor o hyd at 300% o fis Ebrill 2023 ymlaen, mae'r Cyngor wedi penderfynu codi cyfradd y premiwm o 100% yn bresennol i gyfradd o 150% o fis Ebrill 2023 ymlaen. Cyfiawnheir y penderfyniad hwn ar ôl ystyried ffactorau lleol sy'n effeithio ar y farchnad dai ac argaeledd cartrefi (yn benodol ail gartrefi a llety gwyliau). Ymhellach mae cynyddu'r premiwm yn golygu fod modd cyfannu yn ariannol (yn unol â chynnydd mewn chwyddiant) i amrediad o brosiectau yng Nghynllun Gweithredu Tai y Cyngor.

- 7.7 Er mwyn ceisio cael rheolaeth ar y defnydd a wneir o dai preswyl a thrwy hynny sicrhau fod yna ddarpariaeth briodol o dai ar gael i ddiwallu anghenion lleol, ystyrir yn briodol fod stoc dai sir Gwynedd gyfan (sydd yn cynnwys ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd gyfan) angen cael ei warchod drwy gyflwyniad y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Trwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer yr ardal gyfan mae'n sicrhau fod mwynderau trigolion y sir yn cael ei warchod ynghyd a sicrhau fod gweledigaeth ac amcanion ystod o strategaethau a pholisïau perthnasol yn derbyn ystyriaeth wrth asesu priodoldeb y darpar ddatblygiad (yn unol â'r arweiniad polisi cynllunio lleol). Ymhellach nodir y byddai'r ymdriniaeth yma o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau nad oes amheuaeth ynglŷn â'r ardal ddaearyddol ble gweithredir yr ymyrraeth ac yn sicrhau fod trigolion y sir gyfan yn destun yr un ymyrraeth/gwarchodaeth.
- 7.8 Yn dilyn y dadansoddiad o'r opsiynau a drafodwyd yn Rhan 6 o'r papur, nodi'r mai'r opsiwn a ffafrir o ran cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw **Opsiwn 4: Gwynedd gyfan (Ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd)**. Gobeithir, drwy weithredu yn y modd hwn y bydd yn gwarchod cymunedau bregus Gwynedd o ran eu cynaliadwyedd cymdeithasol, economaidd a diwylliannol.

Trywydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4

- 7.9 Mae'n rhaid dilyn gweithdrefnau sydd wedi ei osod allan mewn deddfwriaeth wrth gyflwyno a gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4. Gosodir allan y drefn yn y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fel y diwygiwyd. Yn unol â'r diwygiad diweddar i'r ddeddfwriaeth berthnasol mae posib cyflwyno dau fath o Gyfarwyddyd Erthygl 4, sef:-
- Cyfarwyddyd sydd yn dod i rym yn uniongyrchol sydd yn golygu fod y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym cyn ymgynghoriad cyhoeddus.
 - Cyfarwyddyd nad ydynt yn dod i rym yn uniongyrchol sydd yn golygu fod yna ymgynghoriad cyhoeddus cyn i'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym.
- 7.10 Ystyrir fod yna fanteision ac anfanteision yn gysylltiedig â'r ddau drywydd. Pwysleisir fod yr hawl i iawndal a fyddai'n ddaliadwy yng nghyswllt Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd yn dod i rym yn uniongyrchol yn risg o bwys i'r Awdurdod. Yn unol â'r angen i osgoi gorfod talu iawndal, ystyrir

fod yr opsiwn o weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd ddim yn dod i rym yn uniongyrchol a fydd yn cynnwys rhybudd 12 mis cyn y bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym (sydd yn diddymu'r hawl i iawndal) yw'r opsiwn priodol i'w gymryd er mwyn gwarchod buddiannau'r Cyngor.

Cwmpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4

- 7.11 Er mwyn gwarchod cymunedau Gwynedd a sicrhau nad yw'r stoc dai yn cael ei golli heb reolaeth i ddefnydd gwyliau, ystyrir yn briodol fod yr y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn tynnu hawliau datblygu a ganiateir newid defnydd o ddsbarth defnydd C3 i C5 ac C6. Yn yr un modd, er mwyn hwyluso'r gallu i ail-gartrefi a llety gwyliau tymor byr (sydd heb eu cyfyngu drwy hawl cynllunio) drosglwyddo nôl i'r stoc dai, ni ystyrir yn briodol ymyrryd ar y gallu i wneud hynny drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, gan hynny fe fydd y trosglwyddiad digyfngiad o ddefnydd C5 i C6 yn gallu parhau.
- 7.12 Mae'r tabl canlynol yn cyflwyno gwybodaeth o ran cwmpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r hawliau datblygu a ganiateir a fwriedir ei ddiddymu:-

Dosbarth Defnydd	Dosbarth Defnydd y newid Arfaethedig	Cyfyngu drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4?	Eglurhad
Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	✓	Er mwyn gwarchod a chael rheolaeth o'r stoc dai presennol.
	Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Er mwyn gwarchod a chael rheolaeth o'r stoc dai presennol.
	Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Er mwyn gwarchod a chael rheolaeth o'r stoc dai presennol.
	Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig	✓	Er mwyn gwarchod a chael rheolaeth o'r stoc dai presennol.

Dosbarth Defnydd	Dosbarth Defnydd y newid Arfaethedig	Cyfyngu drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4?	Eglurhad
	breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)		
Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	×	Angen annog y trosglwyddiad yn nol i ddefnydd prif fan preswyl.
	Dosbarth C6 - Llety gosod tymor byr	✓	Angen ystyried y ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau ac ystyried effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos.
	Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Angen ystyried y ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau ac ystyried effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos.
	Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Angen ystyried y ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau ac ystyried effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos.
Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	×	Angen annog y trosglwyddiad yn nol i ddefnydd prif fan preswyl.
	Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	✓	Er mwyn ceisio sicrhau fod yna reolaeth o'r defnydd, ac annog y trosglwyddo i ddefnydd prif fan preswyl.

Dosbarth Defnydd	Dosbarth Defnydd y newid Arfaethedig	Cyfyngu drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4?	Eglurhad
	Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	×	Angen annog y trosglwyddiad yn nol i ddefnydd prif fan preswyl.
	Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Er mwyn ceisio sicrhau fod yna reolaeth o'r defnydd, ac annog y trosglwyddo i ddefnydd prif fan preswyl.
Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	×	Angen annog y trosglwyddiad yn nol i ddefnydd prif fan preswyl.
	Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	✓	Er mwyn ceisio sicrhau fod yna reolaeth o'r defnydd, ac annog y trosglwyddo i ddefnydd prif fan preswyl.
	Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Angen ystyried y ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau ac ystyried effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos.
	Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Er mwyn ceisio sicrhau fod yna reolaeth o'r defnydd, ac annog y trosglwyddo i ddefnydd prif fan preswyl. Ymhellach mae angen ystyried y ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau ac ystyried effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos.

Dosbarth Defnydd	Dosbarth Defnydd y newid Arfaethedig	Cyfyngu drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4?	Eglurhad
Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	×	Angen annog y trosglwyddiad yn nol i ddefnydd prif fan preswyl.
	Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	✓	Er mwyn ceisio sicrhau fod yna reolaeth o'r defnydd, ac annog y trosglwyddo i ddefnydd prif fan preswyl.
	Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Angen ystyried y ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau ac ystyried effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos.
	Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Angen ystyried y ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau ac ystyried effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos.

Tabl 10: Diddymu Hawliau Datblygu a Ganiateir