

CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL  
CYFLEUSTERAU A LLETY I DWRISTIAID

ADRODDIAD YMGYNGHORI AC  
ARGYMHELLION SWYDDOGION AR Y  
DDOGFEN YMGYNGHORI'N BELLACH



MAWRTH 2021

# Cynnwys

1.0	CEFNDIR .....	4
	Pwrpas Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) .....	4
	Y Cyd-destun Polisi.....	4
	Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol .....	4
	Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol .....	4
2.0	CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: CYFLEUSTERAU A LLETY I DWRISTIAID .....	5
	Ymgynghoriadau Cyhoeddus .....	5
	ATODIAD 1 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION (CYFNOD YMGYNGHORI TACHWEDD/RHAGFYR 2018)	7
	ATODIAD 2 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION (CYFNOD YMGYNGHORI HYDREF/TACHWEDD 2020)	7

## 1.0 CEFNDIR

### Pwrpas Canllaw Cynllunio Atodol (CCA)

1.1 Pwrpas y Canllawiau hyn yw:

- Cynorthwyo ymgeiswyr am ganiatâd cynllunio a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod gyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau sydd yn cyd-fynd gyda pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol.

### Y Cyd-destun Polisi

#### Y Cynllun Datblygu Lleol

1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd a Môn.

1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau amrywiol ynghyd â dyraniadau ar gyfer y prif ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth a manwerthu; bydd yn cynorthwyo i siapio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a bydd hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Felly, mae'r Cynllun yn:

- galluogi i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; ac
- arwain datblygiadau i ardaloedd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

### Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar geisiadau datblygu, ni all ddarparu'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar-ymgeiswyr i lywio cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn, mae'r Cynghorau'n darparu amrediad o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun fydd yn darparu canllawiau mwy manwl ar amrediad o bynciau a materion i gynorthwyo i ddadansoddi neu weithredu polisïau a chynigion y Polisi.

### Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol

- 1.6 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio perthnasol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwysau sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisiau cynllunio newydd ac ni allant newid polisiau'r Cynllun.
- 1.7 Ar ôl ei fabwysiadu dylid rhoi pwys sylweddol i'r ddogfen hon fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

## 2.0 CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: CYFLEUSTERAU A LLETY I DWRISTIAID

- 2.1 Mae'r CCA hwn yn ymdrin â phob ffurf a graddfa ar lety gwyliau ac atyniadau i dwristiaeth. Mae twristiaeth yn sector deinamig ac yn newid yn barhaus. Mae'n chwarae rhan sylweddol yn economi ardal y cynllun. Mae'r economi ymwelwyr yn darparu swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau sy'n hanfodol i lesiant a mwynhad cymunedau lleol a thrigolion yn ardal y cynllun. Gweler pwysigrwydd twristiaeth yn y tabl<sup>1</sup> isod:

2017	Gwynedd*	Ynys Môn
Cyfanswm effaith economaidd twristiaeth	£1.06 biliwn	£304.23 miliwn
Cyfanswm niferoedd ymwelwyr (miliynau)	7.28	1.71
Nifer yr ymwelwyr sy'n aros (miliynau)	3.53	1.03
Nifer yr ymwelwyr dydd (miliynau)	3.75	0.68
Nifer yr FTE <sup>2</sup> swyddi a gefnogir gan wariant twristiaeth	15,601	4,102

\*yn cynnwys Parc Cenedlaethol Eryri

- 2.2 Mae Ynys Môn a Gwynedd yn elwa o asedau naturiol a diwylliannol eang sy'n gynnig potensial sylweddol i drigolion ac ymwelwyr eu mwynhau. Fodd bynnag, gall datblygiadau twristiaeth newydd effeithio'n negyddol ar amgylchedd a chymunedau lleol os cant eu datblygu mewn modd ansensitif neu eu gosod mewn llefydd amhriodol.
- 2.3 Mae Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn wedi ymrwymo i egwyddorion cynaliadwyedd ac mae datblygiad cynaliadwyedd wrth graidd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cydnabod y dylai pob datblygiad yn ardal y cynllun ymgorffori'r egwyddorion hyn, gan gydbwysu'r angen i gefnogi'r economi wledig, wrth gynnal a chyfoethogi ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardal y cynllun.

### Ymgynghoriadau Cyhoeddus

- 2.4 Roedd fersiwn drafft cyflawn o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn destun ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 17eg Mai a 28ain o Fehefin 2018. Ystyriwyd yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori gwreiddiol gan y Cynghorau.
- 2.5 Mae'r rhan fwyaf o'r newidiadau i'r Canllaw Cynllunio Atodol a wnaed yn dilyn y cyfnod ymgynghori gwreiddiol yn fân newidiadau, fodd bynnag, ystyriwyd bod sylwadau a'r diwygiadau a gynigwyd ar ddau fater yn gofyn am newidiadau arwyddocaol i'r CCA sef:

1 Adroddiad STEAM 2017

2 FTE = Cyfwerth ag Amser Llawn

1. Sut i ddiffinio gormodedd o lety hunanwasanaeth, a;
  2. Sut i ddelio gyda cheisiadau am newid defnydd a cholli gwestai.
- 2.6 Gan fydd y CCA yn ystyriaeth cynllunio berthnasol ar ôl ei fabwysiadu, ystyriwyd y Cynghorau ei fod yn bwysig i rhan-ddeiliaid gael dweud eu dweud ar y newidiadau arwyddocaol hyn. Felly gymeradwyodd rhyddhau'r ddogfen ymgynghori bellach ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus yn cyfarfod o'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 26 Hydref 2018.
- 2.7 Derbyniwyd cyfanswm o 8 sylw: 2 yn cefnogi a 6 yn gwrthwynebu yn ystod yr ail gyfnod ymgynghori. Yn ystod cyfarfod o'r Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a gynhaliwyd ar 22 Mawrth, 2019 fe gyflwynwyd yr Adroddiad Ymgynghori a oedd yn dilyn yr ymgynghoriad pellach hwn, gan nodi na fyddai angen gwneud unrhyw ddiwygiad pellach i'r Canllaw yn sgil y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori pellach ac yn gofyn am yr hawl i gyflwyno'r Canllaw i gyfarfod o'r Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gyfer ei fabwysiadu (gweler Atodiad 2 sydd yn cyflwyno crynodeb o'r sylwadau a dderbyniwyd ac ymateb y Cyngor iddynt)
- 2.8 Ers cynnal cyfarfod o'r Panel Polisi Cynllunio ar y Cyd (Mawrth, 2019) fe gyflwynwyd y Canllaw i Bwyllgor Craffu Cymunedau Cyngor Gwynedd ar 4 Ebrill, 2019. Yn sgil y drafodaeth a gafwyd yn ystod y cyfarfod yma ystyriwyd yn briodol gwneud man ddiwygiad i eiriad y Canllaw. Ymhellach mae dyfarniadau apeliadau diweddar sydd yn ymwneud a'r ystyriaethau yn gysylltiedig â asesu 'gorddarpariaeth' o lety gwyliau wedi amlygu'r angen i wneud diwygiad pellach i'r Canllaw.
- 2.9 Cymeradwywyd fersiwn ddrafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 4 Medi, 2020. Paratowyd y drafft hwn mewn ymgynghoriad â swyddogion perthnasol o'r ddau Awdurdod. Cyn hyn, cafodd y CCA ei adolygu gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 24 Ionawr, 2020.
- 2.10 Roedd y CCA yn destun ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 16eg o Hydref hyd at 27ain o Dachwedd, 2020.
- 2.11 Rhoddwyd manylion yr ymgynghoriad cyhoeddus ar wefanau'r ddau Gyngor ac anfonwyd e-byst/llythyrau at yr holl Gyngorwyr, Cynghorau Cymuned, asiantau cynllunio, ymgynghorwyr statudol, cyrff amgylcheddol, awdurdodau cyfagos a'r sawl a oedd wedi datgan diddordeb yn y CCA.
- 2.12 Roedd nifer o ffyrdd gwahanol ar gael i bobl ymateb i'r ymgynghoriad, yn cynnwys:
- Ffurflen ymateb ar-lein mewn *Word* a *pdf*. Roedd copïau papur o'r ffurflen ymateb hefyd ar gael ar gais gan yr UPC ar y Cyd.
  - E-byst; a
  - Llythyr
- 2.13 Derbyniwyd cyfanswm o 15 o sylwadau dilys. Rhoddwyd ystyriaeth fanwl i bob sylw a dderbyniwyd. Ymhellach nodir fod 8 sylw annilys wedi ei dderbyn (gweler yr ail dabl yn atodiad 1). Gan fod y sylwadau hyn yn ymwneud a rhannau o'r ddogfen nad oedd yn destun y cyfnod ymgynghori cyhoeddus nid oes ystyriaeth bellach wedi ei roddi i'r sylwadau hyn.
- 2.14 Mae'r adran a ganlyn (Atodiad 1) yn crynhoi'r sylwadau a dderbyniwyd, yn cynnwys ymateb y Cynghorau iddynt a phan fo'n briodol, yn argymhell unrhyw newidiadau sydd eu hangen i'r CCA yn sgil y sylwad. Nodir unrhyw newid arfaethedig i eiriad y CCA mewn **ffont drom wedi'i thanlinellu**.

**ATODIAD 1 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION (CYFNOD YMGYNGHORI HYDREF/TACHWEDD 2020)**

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
1.	Cefnogi	Cyngor Cymuned Llanengan	Rhan 4.6	<p>Cefnogi'r newidiadau bwriedig yn unfrydol.</p> <p>Mae cynnwys y frawddeg "Ymhellach, nodir y dylid rhoi ystyriaeth i'r gyfradd o ail gartrefi o fewn gymuned" yn gymwys iawn i gynuned Llanengan o ystyried bod dros 50% o dai Abersoch yn unig yn ail gartrefi. Cefnogir cynnwys AirBnB hefyd gan bod cymaint ohonynt.</p> <p>Pryderir ym mhob cyfarfod o'r Cyngor wrth drafod ceisiadau cynllunio mai creu estyniadau er mwyn ehangu'r cyfleusterau hunan arlwygo a wnâi'r perchenogion er mwyn denu mwy o 'bennau'. O ganlyniad mae hyn yn lleihau argaeledd tai 'fforddiadwy' a chynyddu eu gwerth tu hwnt i afael trigolion lleol.</p>	<p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Derbyn y sylw cefnogol</p>
2.	Gwrthwynebu	Bourne Leisure	4.6.1-4.6.6	<p>Mae paragraffau drafft 4.6.1- 4.6.6 yn ceisio cynnwys meini prawf ychwanegol yn adran 4.6 i gynorthwyo i ddiffinio gor-grynhoed o llety hunanarlwygo mewn cymunedau. Mae'r meini prawf a gynigir yn adran 4.6 yn canolbwyntio ar reoli unedau hunanarlwygo o fewn cymunedau/aneddiadau (e.e. Airbnb a unedau gwyliau ar osod). Nid oes gan Bourne Leisure unrhyw wrthwynebiad i hyn mewn egwyddor, ond mae'r Cwmni'n awyddus i sicrhau na fyddai'r meini prawf yn arwain at ganlyniadau anfwriadol drwy gael eu cymhwyso hefyd i gyrchfannau gwyliau pwrpasol fel y rhai a weithredir gan Bourne Leisure, os yw'n dymuno cyflwyno llety hunanarlwygo sylfaenol sefydlog yn ei barciau sefydledig yn y dyfodol.</p>	<p>Mae geiriad y Canllaw presennol yn gwbl eglur o ran cymhwyso yr egwyddorion a gynhwysir yn rhan 4.6 mewn perthynas a cheisiadau a fyddai'n cael eu hasesu yn erbyn polisi TWR 2. Pe fyddai yna gais ar gyfer llety gwyliau parhaol, sydd yn golygu adeiladwaith a fyddai'n cael ei adeiladu ar y safle a na ellir ei symud oddi yno a'i ail adeiladu mewn lleoliad arall, yna fe fyddai'r bwriad serch ei leoliad o fewn parc gwyliau yn gorfod cydymffurfio hefo egwyddorion Polisi TWR 2 a'r CCA cysylltiedig.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
				<p>Pwysleisiwn na fyddai gweithrediadau posibl Bourne Leisure yn y dyfodol yn ychwanegu at ormodedd neu glystyrau lety hunanarlwyo/fflatiau Airbnb mewn aneddiadau, sef yr hyn y mae'r adran hon yn ceisio'i gyflawni.</p> <p>Gofynnwn felly bod y geiriad newydd yn gwneud yn glir nad yw'r meini prawf yn berthnasol i barciau gwyliau neu ganolfannau presennol lle mai unig ddiben y parc yw darparu llety gwyliau a chyfleusterau cysylltiedig. Er mwyn cyflawni hyn, awgrymwn fod paragraff 4.6.2 wedi'i ddiwygio fel a ganlyn (wedi'i danlinellu ac mewn print trwm)</p> <p>" Mae'r enghreifftiau o'r math yma o lety yn cynnwys llety gwyliau hunanarlwyo (gan gynnwys Airbnb) ynghyd a llety gwyliau pwrpasol (hynny yw unedau parhaol sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn bwrpasol ar gyfer defnydd gwyliau). <u>Nid yw'r math hwn o lety yn cynnwys unedau hunanarlwyo sydd wedi'u lleoli o fewn parciau gwyliau neu ganolfannau...."</u></p> <p>Er mwyn sicrhau eglurder, rydym hefyd yn argymhell y ychwanegu'r canlynol at baragraff 4.6.6 drafft (wedi'i danlinellu ac mewn print trwm):</p> <p><b>• Cynnig sydd wedi'i leoli mewn parc gwyliau neu ganolfan bresennol".</b></p>	
3.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.6.1	<p>Nid yw polisi TWR2 yn benodol yn darllen na ddylai datblygiad arwain at ormodedd o lety hunan wasanaeth. Mewn perthnasol i lety gwasanaethol a hunan wasanaeth.</p>	<p>Cytuno hefo'r sylw. Argymhellir dileu y cyfeiniad at 'hunanarlwyo', er mwyn sicrhau cysondeb hefo'r polisi a'r meini prawf perthnasol.</p>



Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
					<p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Diwygio geiriad paragraff 4.6.1 fe a chanlyn:-</p> <p>“Mae Polisi TWR 2 (maen prawf 5) yn nodi'n eglur na ddylai unrhyw ddarpariaeth o lety gwyliau arwain at 'ormodedd' o lety gwyliau hunanarlwyo mewn ardal benodol.”</p>
4.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.6.2	<p>Nid yw diffyg cyflenwad tai yn uniongyrchol gysylltiedig â darparu unedau gwyliau sy'n cael eu rheoli at y diben hwnnw. Mae'n ymwneud ag anheddau a ddefnyddir at ddibenion gwyliau ond nad ydynt yn cael eu rheoli at y diben hwnnw drwy amod.</p> <p>Ail gartrefi yw'r ffactor sy'n bennaf yn arwain at brisiau tai uwch yn hytrach na darparu unedau gwyliau sy'n cael eu rheoli'n benodol at y diben hwnnw.</p> <p>Dylid egluro hyn yn y CCA.</p>	<p>Mae'r rhestr o'r sgil effeithiau yn gysylltiedig â llety gwyliau a gynhwysir ym mharagraff 4.6.2 yn enghreifftiau yn unig. Cydnabyddir fod unedau gwyliau sydd yn derbyn caniatâd cynllunio pwrpasol ar gyfer y defnydd hynny ddim yn cael effaith uniongyrchol ar brisiau tai. Fodd bynnag fe all cynnydd yn y niferoedd o lety gwyliau a dyfodiad ardal fel cyrchfan gwyliau gael sgil effaith ar y farchnad dai gan gynyddu'r galw am dai yn yr ardal ac ar draul hynny cynyddu prisiau.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>
5.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.6.5	<p>Mae'r canllawiau yn y CCA yn llywio unedau o'r fath i dir o fewn y ffin ddatblygu/o fewn aneddiadau neu safleoedd sy'n agos at yr aneddiadau hynny. Felly, mae'n anochel y bydd y canllawiau'n gorfodi unedau o'r fath i ardaloedd preswyl o fewn aneddiadau. Mae gwrthdaro yma ac mae angen sicrhau gwell cydbwysedd.</p> <p>Mae'r un ystyriaeth yn berthnasol i fusnesau lleol sy'n darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion trigolion. Dyma'r effaith a gaiff ei gwireddu os yw unedau gwyliau'n cael eu gwrthio tuag at aneddiadau,</p>	<p>Mae'r arweiniad lleoliadol a gynhwysir o fewn y Canllaw yn cyd-fynd gyda'r arweiniad a gynhwysir yn meini prawf y polisi. Ymhellach ni ystyrir fod yna wrth-daro gan fod Polisi TWR 2 yn hyrwyddo datblygiadau newydd o fewn y ffin neu safle addas sydd wedi ei ddatblygu o'r blaen (sydd yn cynnwys safleoedd sydd tu allan i'r ffin datblygu).</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> - Dim newid</p>
6.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.6.5	<p>Er eglurder a thryloywder, dylai'r CCA ddarparu tystiolaeth i ddangos pam mae'r ffigur o 15% wedi'i ddewis. Nid oes esboniad o fewn y CCA</p>	<p>Mae maen prawf 'v' o fewn polisi TWR 2 yn nodi'n glir na ddylai'r bwriad o lety gwyliau arwain at ormodedd o lety o'r fath. Er mwyn diffinio'r hyn a</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
				<p>drafft i esbonio hyn. Gan y byddai hyn yn cyflwyno trothwy nad yw wedi'i bennu ar hyn o bryd gan bolisi cynllunio mabwysiedig o fewn y JLDP, dylid archwilio a chraffu'n gadarn ar y trothwy gyda chyfle ychwanegol i ymgynghori ac ymgysylltu ag asiantau cynllunio ac aelodau o'r cyhoedd.</p>	<p>olygir gan 'gormodedd' mae yna trothwy penodol yn cael ei nodi o fewn y Canllaw.</p> <p>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, swyddfeydd post, ac efallai bod eu hyfywdra yn cael ei fygwth oherwydd defnydd isel.</p> <p>Mae gwaith ymchwil sydd wedi ei gynnal yn Ardal y Llynnoedd fel rhan o'r sail tystiolaeth ar gyfer eu Cynllun Datblygu Lleol yn cyfeiro at ddau ddogfen ymchwil sydd yn ymwneud a effaith llety gwyliau ar gymunedau. Y cyntaf yw '<i>Housing: An Effective Way to Sustain our Rural Communities</i>' lle mae'n datgan '<i>the percentage of holiday homes should not be more than 20 per cent as this appears to affect the sustainability of any village.</i>' Mae'r ail adroddiad, '<i>The Cumbria Housing Strategy 2006/2011</i>' yn mynd gam ymhellach drwy ei 'Ddangosyddion Cydbwysedd', gan awgrymu na ddylai'r ganran fod yn fwy na 10 y cant.<sup>3</sup> 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.</p> <p>Ymhellach wrth archwilio'r cymunedau yng Nghynedd a Môn ble fo'r ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau yn gyfunol yn fwy na 15% o'r stoc dai, mae'n ymddangos fod yna batrwm o ran, prisiau tai uwch, effaith ar yr iaith gymraeg</p>

<sup>3</sup> [Review of Second Home Data and Assessment of the Effects Second Homes are Having on Rural Communities \(Saesneg yn unig\)](#)

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
					<p>ynghyd a diffyg cyfleusterau ar gyfer y boblogaeth leol.</p> <p>Gan hynny, ystyrir fod y ffigwr o 15% fel a gynhwysir yn y CCA draff wedi ei chyfiawnhau yn llawn ac yn rhesymol.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid.</p>
7.	Cefnogi	Cadnant Planning Ltd.	4.6.6.	Croesewir cynnwys yr amgylchiadau eithriadol. Fel arall bydd y Cynllun yn arwain at ormodd o adeiladau allanol na ellir eu hail-ddefnyddio ac yn mynd yn adfeiliedig.	<u>ARGYMHELLIAD</u> – Derbyn y sylw cefnogol
8.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.6.6	Os yw'r fenter yn dir addas a ddatblygwyd o'r blaen, beth yw'r niwed yn cynnwys hyn?	<p>Mae'r eithriad er mwyn cefnogi menter gwledig yn cael ei wneud yn benodol er mwyn gwarchod allan-dai adfeiliedig a allai gael eu hail-ddefnyddio. Nodir mai eithriad yn unig dylai rhain fod a bod angen sicrhau fod gan yr ACLI rheolaeth lawn dros yr eithriad hyn.</p> <p>Ymhellach nodir fod tir ble roedd adeiladwaith amaethyddol arno wedi ei eithrio o'r diffiniad (Polisi Cynllunio Cymru) o dir a ddatblygwyd o'r blaen.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid.</p>
9.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.6.6	<p>Ni ddylai cytundeb cyfreithiol fod yn gyfyngol heb fod angen. Yn unol â'r canllawiau a nodir yn TAN 6 'Canllawiau Ymarfer', dylid rhoi sylw i 'corddiad' arferol asedau tir drwy eu gwerthu a'u caffael ac effaith gwneud hynny ar weithrediad y fenter.</p> <p>Er mwyn ymdrin â gofynion polisi tebyg, mae ACLI eraill yn defnyddio amod i'w gwneud yn ofynnol i'r uned gael ei rhedeg a'i rheoli ar y cyd</p>	<p>Nodir y sylw sy'n ymwneud â'r gofyniad i beidio â bod yn rhy gaeth. Fe ddefnyddir y mecanwaith priodol i sicrhau bod y llety gwyliau ynghlwm a'r fenter wledig. Er enghraifft, gall y llety gwyliau gael ei rwymo'n gyfreithiol drwy amod neu gytundeb cyfreithiol.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid.</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
				â daliad y fferm ac i gynnwys Rhif Daliad Amaethyddol y fferm. Ystyrir bod hwn yn fecanwaith mwy priodol yn hytrach na chytundeb cyfreithiol.	
10.		Cyngor Cymuned Llaneilian	4.6	Yn gefnogol o'r newid i gymal 4.6	<u>ARGYMHELLIAD</u> – Derbyn y sylw cefnogol
11.		Cyngor Tref Porthmadog	4.6.5.	<p>Nodir na roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi 'o fewn ardal y cyngor Cymuned/Tref/Dinas' yn uwch na 15%.</p> <p>Mae Cyngor Tref Porthmadog yn cefnogi hyn yn frwd, ond yn gofyn ystyried ychwanegu 'o fewn ward cyngor sir' neu 'o fewn anheddle penodol' at y diffiniadau hyn (ni fyddai'n eu disodli). Y rheswm am hyn yw y gallai nifer yr ail gartrefi fod yn sylweddol uwch mewn un rhan o ardal cyngor cymuned/tref na rhan arall.</p> <p>Er enghraifft, yn ardal Cyngor Tref Porthmadog sydd yn cynnwys Porthmadog, Tremadog, Borth-y-Gest a Morfa Bychan, mae'r broblem yn waeth o dipyn yn Borth-y-Gest a Morfa Bychan nag yw mewn rhannau eraill o ardal y cyngor tref. Pe bai'r ffigwr ar gyfer ardal y cyngor tref yn digwydd disgyn o dan 15% o ryw fymryn, gallai fod yn briodol o hyd weithredu'r polisi hwn yn y rhannau hynny o'r ardal a fyddai uwchben y trothwy.</p>	<p>Nodir y sylw a dderbyniwyd. Mae'r data a dderbynnir mewn perthynas a niferoedd o ail gartrefi/llety gwyliau yn seiliedig ar ddata gan yr Adran Dreth Cyngor sydd yn cael ei gasglu fesul Cyngor Cymuned/Tref/Dinas.</p> <p>Mae'r pwynt sydd wedi ei godi yn un teg, yn enwedig mewn perthynas a'r enghraifft a gyfeirir ato yn yr achos yma gan y gall fod yna wahaniaethau rhwng anhedleoedd a leolir o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas.</p> <p>Ystyrir gan hynny fod angen diwygio'r Canllaw er mwyn rhoi fwy o hyblygrwydd a galluogi'r ACLI i roi ystyriaeth i ardal fwy leol wrth ystyried y ddarpariaeth presennol o lety gwyliau mewn achosion eithriadol/arbennig.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Diwygio'r CCA fel a chanlyn:-</p> <p>"Ardal</p> <p>4.6.3 Fe ddylid ystyried y ddarpariaeth o lety gwyliau o fewn yr ardal/anheddle mae'r bwriad wedi ei leoli ynghyd a'r ardal ehangach. Mae ffigyrau treth cyngor o ran ail-gartrefi a llety gwyliau annomestig (treth busnes) yn seiliedig ar ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Mewn rhai achosion, yn enwedig ardaloedd gwledig sydd yn</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
					<p>ymlu a neu yn amlwg yn cael ei ddylanwadu gan gyngor cymuned/tref/ dinas gyfagos bydd yn briodol rhoddi ystyriaeth i'r lefel o ddarpariaeth yn yr ardal hynny yn ogystal. <b><u>Ymhellach, gall enghreifftiau o achosion godi ble fo yna nifer uchel o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Mewn eithriadau o'r fath gall yr ACLI ystyried y ddarpariaeth leol (hynny yw tu hwnt i lefel Cyngor Cymuned Tref/Dinas) os ystyrir yn briodol a theg i wneud hynny."</u></b></p> <p><b>Pwynt bwled olaf paragraff 4.6.5:-</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. <b><u>Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas."</u></b></li> </ul>
12.	Obection	Rod Bulmer	4.6.5 (bullet point 6)	Er fy mod yn deall ac yn cefnogi'r hyn sy'n gyrru'r polisi cyffredinol i gyfyngu ar ddarpariaeth, credaf fod y defnydd syml o 15% yn anghywir a bydd yn arwain at ganlyniadau anfwriadol oni bai bod y ffigurau ei hun yn cael eu haddasu neu fel arall caiff adran 4.6.6 ei	Cydnabyddir y pwynt a nodir mewn perthynas a'r system drethu a'r cymhelliad presennol i drosglwyddo drosodd i dalu'r dreth busnes. Fe fyddai newid y gyfundrefn drethu yn golygu newid mewn deddfwriaeth cynradd. Nodir fodd bynnag fod cael rheolaeth ar yr unedau gwyliau sydd angen derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer y

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
				<p>diweddarau ymhellach i fanylu ar amgylchiadau eithriadol ychwanegol.</p> <p>Mae'r trothwy o 15% eisoes wedi'i gyrraedd mewn llawer o gymunedau yng Ngwynedd. Y prif sbardun ar gyfer cyrraedd y trothwy hwn yw trosi eiddo preswyl presennol yn eiddo hunanarlwyo. Ysgogir hyn gan yr atyniad o osgoi premiwm y dreth gyngor ac mewn llawer o amgylchiadau symud yr eiddo ymlaen ibeidio talu trethi oherwydd yr rhyddhad ardrethi busnesau bach sydd ar gael.</p> <p>I bobl sy'n ceisio troi adeiladau adfeiliedig presennol i lety gwyliau, bydd y trothwy o 15% yn atal hyn rhag digwydd. Bydd hyn yn cael effaith leol andwyol fel a ganlyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bydd masnach sylweddol yn cael ei symud o'r ardal - adeiladu, cynnal a chadw, lletygarwch</li> <li>- bydd adeiladau adfeiliedig presennol yn parhau i fod yn "hyll"</li> <li>- dros amser bydd atyniad yr ardal ar gyfer mewnfuddsoddiad yn cael ei leihau.</li> </ul> <p>Fel y cyfryw, mae gosod y trothwy o 15% fel y'i cynigiwyd i bob pwrpas yn atal datblygiadau newydd ac addasu eiddo adfeiliedig tra'n caniatáu parhau i drosglwyddo eiddo preswyl presennol i'w osod fel llety gwyliau.</p> <p>Cynigir bod y canllawiau hyn (a chanllawiau eraill o bosibl) yn cael eu diweddarau mewn un</p>	<p>defnydd yn gyfrifoldeb yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac y byddai gosod y trothwy fel sydd wedi ei nodi yn y CCA yn cynorthwyo gyda'r nod hynny.</p> <p>Mae maen prawf 'v' o fewn polisi TWR 2 yn nodi'n glir na ddylai'r bwriad o lety gwyliau arwain at ormodedd o lety o'r fath. Er mwyn diffinio'r hyn a olygir gan 'gormodedd' mae yna trothwy penodol yn cael ei nodi o fewn y Canllaw.</p> <p>Lle ceir niferoedd uchel o gartrefi gwyliau, gall hyn olygu llai o deuluoedd yn y pentref drwy gydol y flwyddyn i ddefnyddio gwasanaethau megis ysgolion, bysiau, swyddfeydd post, ac efallai bod eu hyfywdra yn cael ei fygwth oherwydd defnydd isel.</p> <p>Mae gwaith ymchwil sydd wedi ei gynnal yn Ardal y Llynnoedd fel rhan o'r sail tystiolaeth ar gyfer eu Cynllun Datblygu Lleol yn cyfeiro at ddau ddogfen ymchwil sydd yn ymwneud a effaith llety gwyliau ar gymunedau.</p> <p><i>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.'</i> Mae'r ail adroddiad, <i>'The Cumbria Housing Strategy 2006/2011'</i> yn mynd gam ymhellach drwy ei 'Ddangosyddion Cydbwysedd', gan awgrymu na ddylai'r ganran fod yn fwy na 10 y cant.<sup>4</sup> Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn defnyddio'r wybodaeth hon fel canllaw wrth archwilio'r effeithiau y mae ail</p>

<sup>4</sup> [Review of Second Home Data and Assessment of the Effects Second Homes are Having on Rural Communities \(Saesneg yn unig\)](#)

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
				<p>neu fwy o'r ffyrdd a nodir isod i fynd i'r afael â'r broblem wirioneddol heb gosbi:-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amgylchiadau Eithriadol Ychwanegol - dylid diweddarau'r rhestr amgylchiadau eithriadol i ganiatáu lefel uwch o hyblygrwydd i awdurdodau cynllunio lleol lle mae'r trothwy wedi ei gyrraedd. Lle gellir dangos "effaith gadarnhaol ar yr ardal leol" yna dylid cael hyblygrwydd. Er enghraifft, ble mae adeiladau adeiledig yn dod yn nol i ddefnydd ac yn creu masnach a swyddi.</li> <li>2. Cynnwys goddefgarwch - 15-20% - Mewn ardaloedd lle mae'r trothwy o 15% yn cael ei dorri, dylid cael goddefgarwch (dyweder hyd at 20%). Byddai hyn yn decach a byddai'n caniatáu i reolaeth gael ei chynnal heb bolisi "gwrthod cyffredinol" na fydd o fudd i'r ardal leol mewn rhai amgylchiadau.</li> <li>3. Newid Trosglwyddo Eiddo Preswyl i Eiddo Busnes fel bod angen Caniatâd Cynllunio cyn gwneud hynny. Mewn gwirionedd, dyma brif sbardun y mater yn yr ardaloedd lleol sy'n fwy na 15%. Pe bai'r canllawiau hyn yn cael eu diweddarau a bod angen caniatâd cynllunio arnynt, yna byddai llawer mwy effeithiol.</li> </ol>	<p>gartrefi yn eu cael ar gynaliadwyedd unrhyw gymuned.</p> <p>Ymhellach wrth archwilio'r cymunedau yng Nghynedd a Môn ble fo'r ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau yn gyfunol yn fwy na 15% o'r stoc dai, mae'n ymddangos fod yna batrwm o ran, prisiau tai uwch, effaith ar yr iaith gymraeg ynghyd a diffyg cyfleusterau ar gyfer y boblogaeth leol.</p> <p>Gan hynny, ystyrir fod y ffigwr o 15% fel a gynhwysir yn y CCA draff wedi ei chyfiawnhau yn llawn ac yn rhesymol.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid.</p>
13.	Cefnogi	Cyfoeth Naturiol Cymru	6.2.1	Rydym yn croesawu diwygio paragraff 6.2.1 o'r CCA Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid i gynnwys ystyried effeithiau cronol y dirwedd.	<u>ARGYMHELLIAD</u> – Derbyn y sylw cefnogol
14.	Cefnogi	Cyngor Cymuned Llanengan	6.21	Cefnogi'r newid.	<u>ARGYMHELLIAD</u> – Derbyn y sylw cefnogol.

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
15.		Cadnant Planning Ltd.	6.2.1	Mae angen eglurhad yma ar raddfa neu nifer yr unedau ychwanegol a allai sbarduno gofyniad am asesiad cronol o'r effaith ar wasanaethau neu drafndiaeth. Dylai'r gofyniad ymwneud â datblygu 10 uned neu fwy o lety yn unig.	<p>Ystyriod fod bod yn rhagnodol o ran trothwyon ble fod angen rhoi ystyriaeth i effaith gronol yn amhosib i'w wneud. Fe ddylai phob achos gael ei ystyried ar ei haeddiannau eu hunain.</p> <p>Gall ystyriaeth megis ffurf, lleoliad a sensitifrwydd y dirwedd i gyd fod yn ffactorau wrth ystyried effaith gronol datblygiadau.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>

Roedd yr ymgynghoriad a gynhaliwyd ar y CCA yn benodol ymwneud a'r diwygiadau i rannau o adran 4.6 a pharagraff 6.2.1 o'r Canllaw. Roedd y rhannau a oedd yn destun y diwygiad wedi ei hamlygu mewn ysgrifen fras ac wedi eu tanlinellu. Derbyniwyd y sylwadau canlynol mewn perthynas â rhannau eraill o'r Canllaw nad oedd yn destun y cyfnod ymgynghori ffurfiol. Gan hynny, nid oes ystyriaeth bellach wedi cael ei roddi i'r sylwadau a ni chynigir diwygio'r Canllaw mewn ymateb i'r sylwadau hyn:-

Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
	Dafydd Roberts	Cyffredinol	<p>Mae egwyddor gorddarpariaeth yn cael ei fynegi yn 4.6.1 mewn perthynas â llety gwyliau hunanarlwyo.</p> <p>Mae cynnydd aruthrol wedi bod mewn nifer "cytiau bugail" yn ddiweddar. Doeth fyddai hefyd ystyried prawf gorddarpariaeth ar gyfer meysydd carafanau teithiol, gweryslla a llety gweryslla amgen dros dro, er mwyn ymrwymo i egwyddorion cynaliadwyedd ac er mwyn lleihau'r risg o dagfeydd a gorlenwi ym mhrif atyniadau ymwelwyr yr ynys, fel y gwelwyd yn haf 2020.</p> <p>Mae wynebu "gridlock" wrth geisio mynychu ein traethau yn debygol o atal ymwelwyr rhag ail ymweld.</p>	<p>Ddim yn sylw dilys. Nid yw'r sylw yn benodol ymwneud a rhan o'r CCA a oedd yn destun y cyfnod ymgynghori.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>



Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
			<p>Mae sawl cyfeiriad at "yr ardal leol" yn yr adroddiad. Ymhle mae'r diffiniad o "ardal leol", ac os oes gan ymwelwyr geir - onid yw'r holl ynys yn "ardal leol".</p>	
Gwrthwynebu	Bourne Leisure	1.1.7	<p>Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol</p> <p>Mae paragraff 1.1. 7 yn datgan:-</p> <p>"O ganlyniad felly, dylid rhoi pwys sylweddol i'r ddogfen hon fel ystyriaeth cynllunio berthnasol."</p> <p>Mae Pennod 9 Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) (LICD) yn datgan:-</p> <p>"Dim ond y polisiau yn y cynllun datblygu mabwysiedig sydd â statws arbennig o dan adran 38(6) PCPA 2004 wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Fodd bynnag, gellir ystyried canllawiau cynllunio atodol fel ystyriaeth berthnasol cyn belled â'u bod yn deillio o'r cynllun datblygu mabwysiedig ac yn gyson ag ef a'u bod wedi bod yn destun ymgynghoriad eu hunain, a fydd yn eu gwneud yn fwy dylanwadol."</p> <p>Er y cydnabyddir mai dim ond pwysau cyfyngieidg y gellir ei rhoi i CCA nad ydynt wedi dilyn y camau a nodir yn y (LICD), nid yw'n dilyn pwysau sylweddol yn cael ei roi lle mae'r gweithdrefnau hyn wedi'u dilyn.</p> <p>Mae'r cyfeiriad at (LICD) 2015 (argraffiad 2) yn Nodyn Gweithdrefnol y Cyngor ar gyfer paratoi CCA bellach wedi'i disodli gan y llawlyfr diweddaraf, nad yw'n rhoi pwysau arwyddocaol na sylweddol. Er mwyn sicrhau "cysondeb" â phennod 9, awgrymwn fod y gair "sylweddol" yn cael ei dynnu o baragraff drafft 1.1.7. Bydd hyn yn sicrhau mai mater i'r sawl sy'n gwneud y penderfyniadau yw penderfynu wrth gwneud penderfyniadau ar ganiatáu ceisiadau cynllunio y pwysau y dyid eirhoi i CCA ac nid yn sylweddol yn awtomatig, gan adlewyrchu polisi a chanllawiau cenedlaethol.</p>	<p>Ddim yn sylw dilyn. Nid yw'r sylw yn benodol ymwneud a rhan o'r CCA a oedd yn destun y cyfnod ymgynghori.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>

Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
			<p>Mae Bourne Leisure yn awgrymu bod paragraff drafft 1.1.7. yn cael ei aileirio fel a ganlyn (wedi'i danlinellu ac mewn print trwm):</p> <p>"O ganlyniad felly, dylid rhoi pwys sylweddol i'r ddogfen hon fel ystyriaeth gynllunio berthnasol. "</p>	
Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	3.1.3.	Nid yw pob busnes gwledig yn amaethyddol. Dylid diwygio hyn i gynnwys arallgyfeirio gwledig yn hytrach nag amaethyddiaeth yn unig.	<p>Ddim yn sylw dilys. Nid yw'r sylw yn benodol ymwneud a rhan o'r CCA a oedd yn destun y cyfnod ymgynghori.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>
Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	3.3.2	<p>Mae Tabl 1 o'r CCA mewn perthynas â 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' yn ystyried manwerthu a datblygu masnachol fel y rhai sy'n cynnal ac yn gwella bywiogrwydd a hyfywedd aneddiadau ac sy'n ymwneud â pholisiau MAN 1-MAN 6 o'r CDLI ary Cyd. Nid yw datblygiadau twristiaeth yn perthyn i'r categorïau hynny.</p> <p>Felly, nid yw Polisi PS1 yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau twristiaeth fod yn ddarostyngedig i DIG neu AEIG, dim ond er mwyn cydymffurfio â meini prawf 4 a 5 y polisi</p>	<p>Ddim yn sylw dilys. Nid yw'r sylw yn benodol ymwneud a rhan o'r CCA a oedd yn destun y cyfnod ymgynghori.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>
Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.4.2	Dylai hyn ddarllen "Lleoliad - gan fod y cynllun yn hyrwyddo datblygiad cynaliadwy, ni ystyrir bod cynigion sy'n cynnwys datblygu ar ddatblygiad sydd wedi'i leoli'n wael yn alinio â dull y Polisi. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, disgwylir y bydd datblygiadau newydd wedi'u lleoli o fewn neu yn agos at aneddiadau presennol, sydd â seilwaith i wasanaethu'r datblygiad yn barod ac sy'n hygyrch drwy ddulliau cludiant cynaliadwy."	<p>Ddim yn sylw dilys. Nid yw'r sylw yn benodol ymwneud a rhan o'r CCA a oedd yn destun y cyfnod ymgynghori.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>

Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.6.8 (Business Plan)	<p>Yn ôl eu natur, mae gan berchnogion busnes yr arbenigedd i baratoi cynlluniau busnes ac mae angen i hyn gael ei adlewyrchu yn y CCA. Ni ddylid ystyried cynllun busnes yn annigonol ar sail pwy sydd wedi paratoi'r ddogfen honno'n unig. Nid yw penseiri'n adnabyddus am baratoi cynlluniau busnes er enghraifft.</p> <p>Os yw cynlluniau busnes a baratoir gan berson busnes yn dderbyniol gan fanciau a benthycwyr, ni ddylai'r ACLI fod mor gyfarwyddol.</p> <p>Ystyrir ei bod yn fwy priodol awgrymu i geisio am gymorth gan. Os yw'r ACLI o'r farn bod y cynllun busnes yn annigonol, yna byddai'n rhesymol gofyn am gyflwyno cynllun busnes digonol.</p>	<p>Ddim yn sylw dilys. Nid yw'r sylw yn benodol ymwneud a rhan o'r CCA a oedd yn destun y cyfnod ymgynghori.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>
	Cadnant Planning Ltd.	5.5.1 (Difiniad o siale)	Dylai hwn adlewyrchu y diffiniad yn y CDLI ar Cyd.	<p>Ddim yn sylw dilys. Nid yw'r sylw yn benodol ymwneud a rhan o'r CCA a oedd yn destun y cyfnod ymgynghori.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>
	Cadnant Planning Ltd.	6.6.1	<p>“Ble bo modd, dylid cymryd mesurau i adfer y safle hwn i'w gyflwr gwreiddiol pan nad ydyw'n cael ei ddefnyddio / yn ystod y tymor pan fo safleoedd ar gau.”</p> <p>Ystyrir bod hyn yn ofyniad gormodol a dylid ei ddileu. Mae'n anghynaliadwy cael gwared ar loriau caled neu arwynebau mandyllog yn ystod y tymor caeedig. Byddai mwy o ddifrod yn cael ei wneud i safleoedd a'r dirwedd yn gyffredinol, drwy ddefnyddio peiriannau trwm i amnewid llecynnau teithiol a thraciau cerrig.</p> <p>Mae gan rhai safleoedd dim ond 'tymor caeedig' o 4-6 wythnos – byddai'n gwbl anymarferol adfer safleoedd i'w cyflwr gwreiddiol am y cyfnodau cyfyngedig hyn.</p>	<p>Ddim yn sylw dilys. Nid yw'r sylw yn benodol ymwneud a rhan o'r CCA a oedd yn destun y cyfnod ymgynghori.</p> <p><u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid</p>

ATODIAD 1 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION (CYFNOD YMGYNGHORI TACHWEDD/RHAGFYR 2018)

Rhif Adnabod y Sylw	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
1	Gwrthwynebiad	Cyfoeth Naturiol Cymru	4.8	Nid ydym yn dymuno gweld y gwestai presennol sydd wedi'u lleoli ym mharth C yn cael eu trosi i ddefnydd preswyl parhaol, oni bai bod Aseiad Effaith Llifogydd (AELI) yn cael ei gyflwyno fel rhan o unrhyw gais.	<p><b>Ddim yn berthnasol</b></p> <p>Mae'r rhan hon o'r CCA yn ymdrin â'r prif egwyddor o golli gwestai ac felly nid yw'n rhoi cyngor ar addasrwydd y defnyddiau amgen. Mae'r angen am AELI yn cael ei drafod ym Mholisi PS 6 ac mewn Canllawiau Polisi Cynllunio Cenedlaethol.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn</p>
2	Gwrthwynebiad	Bourne Leisure Ltd d/o Lichfields	4.6.2	<p>Mae'r meini prawf sydd i'w cyflwyno ym mharagraff 4.6.2 er diben rheoli unedau hunan-arlwy mewn cymunedau/aneddiadau. Nid oes gan Bourne Leisure unrhyw wrthwynebiad i hyn mewn egwyddor, ond mae'r Cwmni yn awyddus i sicrhau na fyddai'r meini prawf yn arwain at ganlyniadau anfwriadol wrth iddynt gael eu cymhwyso i safleoedd gwyliau sydd wedi'u hadeiladu'n bwrpasol hefyd, megis y rhai a weithredir gan Bourne Leisure, pe byddai, yn y dyfodol, yn dymuno cyflwyno llety hunan-arlwy sail sefydlog yn ei barciau presennol.</p> <p>Felly, gofynnwn bod hyn yn cael ei wneud yn glir yn y geiriad newydd, nad yw'r meini prawf yn gymwys i barciau neu safleoedd gwyliau presennol lle mai unig ddiben y parc yw darparu llety gwyliau a chyfleusterau cysylltiedig. I gyflawni hyn, awgrymwn y dylid addasu brawddeg gyntaf 4.6.2 fel a ganlyn:</p> <p><i>"Mae'r meini prawf sy'n cynorthwyo i ddiffinio gorddarpariaeth o lety gwyliau <u>mewn aneddiadau diffiniedig yn cynnwys...</u>"</i></p>	<p><b>Heb ei Dderbyn</b></p> <p>Gall orddarpariaeth o lety gwyliau fod yn broblem o fewn ffiniau aneddiadau ac mewn cefn gwlad agored. Gan gyfeirio at y ddarpariaeth o unedau hunan-arlwy newydd, nid yw maen prawf v o Bolisi TWR 2 yn gwahaniaethu rhwng tir y tu mewn i aneddiadau a thir y tu allan i aneddiadau ac felly byddai'n amhriodol i'r canllawiau wneud hynny. Ymdrinnir â phob cais yn ôl ei rinweddau ei hun.</p> <p><b>Argymhelliad</b></p> <p>Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
				Yn ogystal, gellid cynnwys paragraff addas i egluro'r dull a geisir. Byddai hyn yn ei gwneud yn glir na fyddai'r meini prawf yn gymwys i barciau gwyliau megis Hafan y Môr a Greenacres sy'n gorwedd y tu allan i'r ffin anheddiad diffiniedig.	
3	Cefnogaeth	Cyngor Cymuned Llanengan	4.6.2 & 4.8	Rydym yn cefnogi'r hyn sydd wedi'i nodi yn y Newidiadau Arfaethedig, yn enwedig 4.6.2 sy'n dod i'r amlwg mewn penderfyniad cynllunio diweddar a wnaed yn y gymuned. Yn anffodus, mae newid arfaethedig 4.8 yn dod yn rhy hwyr i ni wrthwynebu cais cynllunio arall.	<b>Sylw wedi'i nodi.</b>
4	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning	4.6.2	<p>Y pedwerydd pwynt "<i>Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol gan fod busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag ar gyfer anghenion trigolion lleol.</i>"</p> <p>Ni ddylai hyn fod yn fesur o p'un a yw'n dderbyniol creu uned hunan-arlwygo gan fod llawer o unedau yn defnyddio adeiladau sydd wedi'u trosi, ac ati. Felly, ychydig o bwysau a ddylid ei roi ar y pwynt hwn wrth geisio penderfynu p'un a oes gorddarpariaeth o unedau.</p>	<p><b>Heb ei Dderbyn</b> Mae'r meini prawf arfaethedig yn adran 4.6.2 yn rhestru cyfres o ddangosyddion sy'n ceisio tynnu sylw at ffactorau sy'n cael eu hystyried yn berthnasol er mwyn diffinio orddarpariaeth o lety gwyliau. Gallai'r ffaith bod cyfleusterau cymunedol neu natur gyfnewidiol siop a oedd, yn draddodiadol, yn gwerthu nwyddau cyfleus i'r boblogaeth leol, megis bara a llefrith, bellach yn siop sy'n bennaf yn gwerthu eitemau i ymwelwyr, megis cofroddion, adlewyrchu natur gyfnewidiol y gymuned.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn</p>
5	Gwrthwynebiad	Cyngor Cymuned Llanystumdwy	4.6.2	Gan nad oes angen caniatâd cynllunio i newid cartref yn gartref gwyliau neu ail-gartref, ar hyn o bryd mae'n amhosib rheoli nifer y llety gwyliau/gwelyau hunan-arlwygo sy'n bodoli mewn cymunedau ac mewn cefn gwlad agored. Mae niferoedd uchel o dai gwyliau hunan-arlwygo mewn rhai ardaloedd ac mae hyn wedi arwain at golli cymuned y pentref ac wedi arwain at newid natur ardaloedd gwledig.	<p><b>Heb ei Dderbyn.</b> Mae'r meini prawf arfaethedig yn adran 4.6.2 yn rhestru cyfres o ddangosyddion sy'n ceisio tynnu sylw at ffactorau sy'n cael eu hystyried yn berthnasol er mwyn diffinio gorddarpariaeth o lety gwyliau. Bydd asesiad o wybodaeth am y dangosyddion hyn yn cynorthwyo'r penderfynydd i bennu p'un a yw cynnig am adeiladu o'r newydd neu newid</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
				<p>Ni ddylai'r Gwasanaeth Cynllunio ystyried gair asiantau a chwmnïau gosod llety pan fônt yn cefnogi cynlluniau busnes sy'n cael eu cyflwyno fel rhan o gais cynllunio. Byddai caniatáu'r ceisiadau hyn o fudd i'r cwmnïau hyn.</p> <p>Pan fo busnes llety gwyliau'n methu, gall y perchnogion gyflwyno cais cynllunio newid defnydd fel bod modd iddynt newid y defnydd o lety hunan-arlwygo i annedd barhaus. Dengys hyn nad oes angen mwy.</p> <p>Mae'n rhaid ystyried nifer yr eiddo Air BnB.</p>	<p>defnydd i lety gwyliau yn symbylu maen prawf v ym Mholisi TWR 2, hynny yw, bod gorddarpariaeth yn yr ardal.</p> <p>Mae cynlluniau busnes yn declynnau defnyddiol i ddangos gwytnwch (neu beidio) unrhyw ddatblygiad llety gwyliau arfaethedig sy'n galluogi'r Cynghorau i asesu p'un a oes gan y cynllun siawns realistig o fod yn hyfyw.</p> <p>Mae Adran 4.7 o'r CCA sydd ar y gorwel yn tynnu sylw at yr amodau rhaeadrol fydd yn digwydd os gellir dangos nad yw'r uned gwyliau yn hyfyw mwyach. Rhoddir ystyriaeth i'r defnyddiau a ganlyn:</p> <p>a) defnydd cyflogaeth amgen addas, neu sydd wedi'i feddiannu gan berson sy'n gweithio'n unig neu'n bennaf mewn menter wledig yn yr ardal leol; lle mae/roedd angen swyddogaethol diffiniedig; neu os gellir dangos nad oes defnydd cyflogaeth amgen cymwys, i'r rhai:</p> <p>b) a fyddai'n gymwys i'w hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiau tai yr awdurdod lleol; neu os gellir dangos nad oes unigolion yn gymwys ar gyfer deiliadaeth o dan (a);</p> <p>c) sy'n weddwon, gwŷr gweddw neu bartneriaid sifil yr uchod ac unrhyw ddibynyddion preswyl.</p> <p>Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw reolaeth dros y defnydd o gartrefi presennol fel llety gwyliau (Air BnB) gan nad oes angen caniatâd cynllunio i newid defnydd</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					<p>fel arfer, gan eu bod yn yr un dosbarth defnydd, h.y. Dosbarth C3. Gall nifer y cartrefi sy'n cael eu hysbysebu fel Air BnB amrywio bob dydd.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim angen newid y CCA yn sgil y sylw hwn</p>
6	Cefnogaeth	Cyngor Cymuned Llanystumdwy	4.8	Cytuno â'r cynnig yn y ddogfen ar newid defnydd gwestai presennol.	<b>Sylw wedi'i nodi</b>
7		Angela Gliddon	4.6.2	<p>Mae'r ddogfen hon yn nodi pwyntiau i'w hystyried er mwyn penderfynu beth yw "gorddarpariaeth" o lety gwyliau. Teimlaf y dylid rhoi peth arweiniad ar y gyfradd o'r fath eiddo. Efallai uchafswm mewn pentrefi glan y môr ac mewn trefi a phentrefi gwledig.</p> <p>Rwyf yn benodol bryderus nad oes gan yr adran gynllunio unrhyw reolaeth dros bobl o'r tu allan yn prynu ail-gartrefi ac o'm profiad i, mae ail-gartrefi yn mynd yn dai gwyliau ar osod yn aml.</p> <p>A oes yn rhaid i'r Pwyllgor Cynllunio roi caniatâd er mwyn newid defnydd i dai gwyliau ar osod? A ydyw'n ymwybodol o raddfa'r newidiadau hyn?</p>	<p><b>Heb ei Dderbyn</b> Mae nifer yr eiddo a ddefnyddir fel llety gwyliau yn amrywio'n fawr rhwng aneddiadau. Yn ogystal, mae cymeriad anheddau yn amrywio. Felly, nid yw'n bosib rhoi arweiniad ar gyfradd y llety gwyliau yr ystyrir i fod yn briodol fesul anheddiad. Mewn unrhyw achos, mae meini prawf iii a iv yn atal defnyddio tai presennol a darparu'r fath gyfleuster mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf. Mae'r meini prawf arfaethedig yn adran 4.6.2 yn rhestru dangosyddion sy'n anelu at roi diffiniad o or-grynodiad o lety gwyliau.</p> <p>Nid oes gan Swyddogion Cynllunio na'r Pwyllgor Cynllunio unrhyw reolaeth dros berchnogaeth ail-gartrefi gan nad oes angen i bobl gael caniatâd cynllunio i fod yn berchen ar ail-gartref. Nid oes gan Swyddogion Cynllunio na'r Pwyllgor Cynllunio unrhyw reolaeth dros y defnydd a wneir o dai presennol fel llety gwyliau gan nad oes angen caniatâd cynllunio i newid defnydd, fel arfer, gan eu bod yn yr un dosbarth defnydd.</p>

Rhif Adnabod y Sylw	Math o Sylw	Sefydliad	Rhan	Crynodeb o'r Sylwadau	Sylwadau'r Swyddogion a'r Argymhelliad
					<p>Nid oes yn rhaid i Swyddogion Cynllunio neu'r Pwyllgor Cynllunio ganiatáu'r llety gwyliau ond wrth wrthod y cais, rhaid iddynt nodi ar ba sail y mae'r cais yn cael ei wrthod. Mae'r meini prawf yn 4.6.2 sy'n ceisio diffinio gorddarpariaeth yn cynorthwyo'r Swyddog Cynllunio neu'r Pwyllgor Cynllunio i wneud penderfyniad.</p> <p>Dylai pob datblygiad arfaethedig am lety gwyliau gyd-fynd â pholisi TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Pwyllgor Cynllunio wrthod ceisiadau nad ydynt yn cydymffurfio, oni bai bod ystyriaethau perthnasol sy'n gorbwyo'r gwrthdrawiad â'r polisi mabwysiedig.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim angen newid i'r CCA yn sgil y sylw hwn.</p>
8		Angela Gliddon	4.8	Deallaf ddymuniadau cynllunwyr i gadw bodolaeth gwestai, ond teimlaf fod yr awgrymiadau hyn yn eithaf draconaidd. Maent yn debygol o arwain at forâl isel ymysg perchnogion gwestai fel eu bod yn gadael i gyflwr eu gwestai ddirywio yn fwriadol. Byddai hyn yn gwbl groes i'r hyn y dymunir ei weld.	<p><b>Heb ei Dderbyn</b> Sylwadau wedi'u nodi; fodd bynnag, nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw reolaeth dros fwriadau perchnogion gwestai.</p> <p><b>Argymhelliad</b> Dim angen newid i'r CCA yn sgil y sylw hwn.</p>