ADRODDIAD YMGYSYLLTU CYHOEDDUS:

CYFNOD YMGYSYLLTU RHYBUDD CYFARWYDDYD ERTHYGL 4

CYNGOR GWYNEDD

Cynnwys

1.0 Cefndir 4

2.0 Ymatebion 4

3.0 Ymatebwyr 5

4.0 Dadansoddi ac ymateb i'r sylwadau 5

Thema 1: Gwrthwynebiad cyffredinol i'r bwriad 7

Thema 2: Anfoesol ac Anghyfiawn 8

Thema 3: Datrysiad anghywir i'r argyfwng tai 9

Thema 4: Angen cefnogi'r economi leol a chreu cyfleon cyflogaeth o safon 12

Thema 5: Angen ystyried gweithredu mesurau eraill 15

Thema 6: Creu drwg deimlad/rhaniadau 18

Thema 7: Ymyrryd a rhyddid, hawliau dynol ac yn anemocrataidd ac anghyfreithlon 20

Thema 8: Anodd a beichus ar y Cyngor i'w weithredu a gorfodi 23

Thema 9: Etifeddaieth 25

Thema 10: Cynnyddu niferoedd tai gwag 27

Thema 11: Morgeisi 28

Thema 12: Effaith negyddol ar werth eiddo 32

Thema 13: Cosbi pobl lleol 36

Thema 14: Newidiadau demograffig 37

Thema 15: Effeithio'n negyddol ar y sector twristiaeth 39

Thema 16: Dim yn gwarchod yr iaith Gymraeg 42

Thema 17: Effaith negyddol ar unigolion sydd a nodweddion gwarchodedig neu'r economaidd anfantais 43

Thema 18: Mater ddim yn unigryw i Wynedd 44

Thema 19: Gweithredu rhy hwyr – niwed wedi ei wneud 45

Thema 20: Angen diwygio trefniadau trethu 46

Thema 21: Effaith cymunedol negyddol 48

Thema 22: Effeithio ar yr incwm a gesglir drwy'r premiwm 49

Thema 23: Trefniadau gwallus cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 50

Thema 24: Effeithio ar a chyfyngy'r farchnad dai: 53

Thema 25: Effeithio ar ffyniant ariannol: 56

Thema 26: Cefnogi'r bwriad 58

Thema 27: Angen rheoli niferoedd o gartrefi gwyliau: 59

Thema 28: Sicrhau rheolaeth yn y defnydd ac ystyried effaith 61

Thema 29: Cynorthwyo pobl lleol i brynu tai 62

Thema 30: Cynnal a gwarchod cymunedau, yr iaith a'r diwylliant Gymraeg 64
Thema 31: Angen hyrwyddo twristiaeth cynaliadwy 67
Thema 32: Proses cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 69
Thema 33: Gweithredu 70
Thema 34: Angen hyglygrwydd wrth weithredu
Thema 35: Angen gweithredu mewn modd gwahanol 74
Thema 36: Dyletswydd ymateb i'r argyfwng tai drwy aml-ddulliau 75
Thema 37: Symud y broblem i ardaloedd eraill 76

Atodiad 1: Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4

Atodiad 2: Llythyr preswylwyr

Atodiad 3: Holiadur cyfnod ymgysylltu

Atodiad 4: Asesiad o'r Effaith Integredig

Atodiad 5: Dadansoddiad o'r ymatebwyr

Atodiad 6: Papur Cyfiawnhad

1.0 Cefndir

1.1 Gosodwyd y Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4 (Atodiad 1) ar 2 Awst, 2023 am gyfnod o 6 wythnos (hyd at 13 Medi, 2023). Mae'r gofynion a osodir yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 2022 (fel y diwygiwyd) yn ei wneud yn ofynnol i osod Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4 am gyfnod sydd yn o leiaf 21 diwrnod. Er sicrhau rhoi digon o gyfle i'r sawl a effeithir fod yn ymateb i'r Rhybudd fe benderfynwyd ei osod am gyfnod o chwe wythnos, sydd tu hwnt i'r gofyn statudol.

1.2 Roedd yn ofynnol gosod y Rhybudd mewn o leiaf dau fan cyhoeddus o fewn yr ardal mae'n berthnasol iddo. Gan fod ardal gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cynnwys Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd gyfan, penderfynwyd ei fod yn rhesymol gosod copi o'r Rhybudd mewn man cyhoeddus ym mhob anheddle a effeithir. Golygai hynny fod yna 114 o rybuddion safle wedi eu gosod. Sicrhawyd fod yna gofnod o osod y rhybudd (llun) ac fe farciwyd lleoliad y rhybudd ar fap.

1.3 Rhoddwyd cyhoeddusrwydd pellach i'r ffaith fod y Rhybudd wedi ei osod gan lythyru (Atodiad 2) pob tŷ preswyl o fewn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd (oddeutu 52,000 o dai preswyl mewn nifer). Gwerth pwysleisio nad oedd yn ofynnol llythyru pob tŷ preswyl, gan fod y Gorchymyn yn nodi nad yw'n angenrheidiol i wneud hynny os ystyrir ei fod yn anymarferol. Fodd bynnag ystyriwyd ei fod yn bwysig fod yna ymwybyddiaeth o'r bwriad gan berchnogion tai preswyl oherwydd yr effaith posib a allai ei gael arnynt.

14 Yn unol â'r gofynion, fe osodwyd y rhybudd yn y papurau newydd lleol (Caernarfon and Denbigh Herald, Cambrian News a Bangor Mail). Ymhellach, roedd copïau o'r dogfennau perthnasol ar gael i'w archwilio ym mhrif swyddfeydd y Cyngor a'r llyfrgelloedd cyhoeddus lleol ynghyd a gwefan y Cyngor.

1.5 Ynghyd a gosod y Rhybudd fe ymgymerwyd â chyfnod ymgysylltu cyhoeddus yn ystod yr un cyfnod. Roedd posib cyflwyno sylwadau ar bapur neu ar-lein.

1.6 Er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau fe baratowyd tudalen we bwrpasol (www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4) a oedd yn cynnwys y wybodaeth hanfodol ynghyd a chynnwys cyfres o gwestiynau ac atebion cyffredin yn y gobaith o geisio lleddfu'r baich o ran y niferoedd o ymholiadau a dderbyniwyd. Nodir fod defnydd cyson hefyd wedi cael ei wneud o'r cyfryngau cymdeithasol i godi ymwybyddiaeth.

1.7 Roedd yr holiadur (Atodiad 3) a baratowyd yn cynnwys dau gwestiwn pen agored a oedd yn rhoi cyfle i bobl fynegi barn ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ac i nodi'r effaith a fyddai'n debygol o'i gael ar bobl sydd â nodweddion gwarchodedig, y Gymraeg a'r economaidd-anfantais.

2.0 Ymatebion

2.1 Yn ystod y cyfnod ymgysylltu cyhoeddus fe dderbyniwyd cyfanswm o 3,902 o ymatebion dilys. Cyflwynwyd 3,508 o sylwadau drwy'r holiadur ar-lein gyda 394 o sylwadau yn cael ei gyflwyno ar ffurf llythyr neu e-bost. Yn ychwanegol i'r ymatebion dilys hyn (dilys o ran bod yna sylw wedi ei gyflwyno) fe gyflwynwyd 369 o ymatebion gwag. Er nad oedd yr ymatebion gwag hyn yn cynnwys ymateb i'r cwestiwn canfod barn, mae rhai o'r ymatebion wedi ymateb i'r adran 'Amdanaf i' (manylion personol).

2.2 Er mwyn cynorthwyo gyda'r broses o ddadansoddi'r sylwadau mae'r holl sylwadau wedi cael eu cofnodi ar feddalwedd PowerApps, yna fe ddefnyddiwyd meddalwedd 'PowerBI' i ymgymryd â gwaith dadansoddi manylach.

2.3 Yn sgil natur y sylwadau a'r ystod eang o faterion sydd wedi eu codi, mae'r ymatebion wedi cael eu categoreiddio yn unol â Thema penodol. Mae yna 37 o brif Thema wedi eu codi (gweler rhan 5 isod). Ar gyfer pob un o'r Thema hyn fe gofnodir y niferoedd o sylwadau a dderbyniwyd a oedd yn berthnasol i'r Thema hynny ynghyd ag 'Ymateb y Cyngor' i'r mater dan sylw.

3.0 Ymatebwyr

3.1 Roedd yr holiadur cyflwyno sylwadau (Atodiad 3) yn gofyn am fanylion penodol ynglŷn â'r ymatebydd. Mae'n ddyletswydd ar y Cyngor, wrth ystyried cynigion o'r math hyn (cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4) i asesu effaith posib y bwriad ar yr iaith Gymraeg (Mesur Iaith Gymraeg (Cymru) 2011) ac ar unigolion sydd â nodweddion cydraddoldeb penodol (Deddf Cydraddoldeb 2010). Mae naw nodwedd yn cael eu hadnabod yn y Ddeddf, sef oedran, ailbennu rhywedd, rhyw, hil (yn cynnwys tarddiad ethnig neu genedlaethol, lliw neu genedligrwydd), anabledd, beichiogrwydd a mamolaeth, cyfeiriadedd rhywiol, crefydd neu gred (gan gynnwys diffyg cred) a phriodas a phartneriaeth sifil.

3.2 Gan ei fod yn ddyletswydd arnom i asesu effaith y bwriad ar y nodweddion a enwir uchod, fe ofynnwyd cwestiwn penodol o fewn yr holiadur ynglŷn â'r nodweddion hyn. Ymhellach fe ofynnwyd dau gwestiwn penodol ynglŷn â'r iaith Gymraeg. Roedd ymateb i'r cwestiynau hyn yn gwbl wirfoddol ac fe nodwyd hynny'n glir ar yr holiadur.

3.3 Fel rhan o'r Ddyletswydd Cydraddoldeb Sector Cyhoeddus a Dyletswydd benodol Cymru yn Neddf Cydraddoldeb 2010 fe ddefnyddir y wybodaeth a ddarperir yn yr holiadur i gwblhau Asesiad Effaith Integredig (gweler fersiwn diwygiedig yn Atodiad 4). Bydd y wybodaeth am y Gymraeg hefyd yn cael ei defnyddio yn yr Asesiad o'r Effaith Integredig.

3.4 Mae posib archwilio manylion pellach ynglŷn â nodweddion personol y sawl a ymatebodd i'r holiadur yn Atodiad 5. Gofynnwyd y cwestiynau hyn o dan y pennawd 'Amdanoch Chi' ar ddiwedd yr holiadur. Roedd cwblhau'r manylion hyn yn gwbl wirfoddol.

4.0 Dadansoddi ac ymateb i'r sylwadau

4.1 Yn unol â'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2022 mae'n ddyletswydd ar yr Awdurdod Cynllunio lleol i dderbyn sylwadau ar y Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4. Oherwydd y ddyletswydd hon, un cwestiwn yn unig a ofynnwyd er mwyn canfod barn ynglŷn â'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, sef:-

"Nodwch unrhyw sylw(adau) sydd gennych mewn perthynas a'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 isod, os gwelwch yn dda."

4.2 Mae'r gwaith dadansoddi canlynol yn cynnwys crynodeb o'r sylw a dderbyniwyd yn seiliedig ar Thema penodol. Nodir nifer o sylwadau a dderbyniwyd mewn perthynas â'r Thema hyn ac yna "Ymateb y Cyngor" i'r sylw. Pwysleisir mai **crynodeb yn unig** o'r sylw sydd yn cael ei ddarparu isod. Mae ymgais rhesymol wedi ei wneud i sicrhau fod yr ystod o ymatebion mewn perthynas â'r Thema penodol yn cael ei nodi o fewn y crynodeb.

4.3 Sylwer o dan bob prif thema fod yna Is-Thema wedi cael eu cofnodi. Roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn cael eu cofnodi yn unol â'r is-Thema hyn. Gall rhai achoson fod ble fo'r ymatebydd wedi codi sylw mewn perthynas i un neu fwy o'r is-Thema. Mae'r cyfanswm 'Nifer Sylwadau' sydd wedi ei gofnodi yn seiliedig ar y nifer cyfunol o ymatebion sydd yn deillio o'r 'is-Thema'.

4.4 Noder fod yr Adroddiad hwn yn cynnwys dadansoddiad ac ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd i gwestiwn cyntaf yr holiadur a oedd yn ceisio canfod barn ynglŷn â'r bwriad. Mae'r ymatebion a dderbyniwyd i'r ail gwestiwn a oedd yn ymwneud ac ystyried effaith y bwriad ar nodweddion cydraddoldeb, y Gymraeg a'r anfantais economaidd gymdeithasol wedi cael ei ddefnyddio er mwyn paratoi fersiwn diwygiedig o'r Asesiad Effaith Cydraddoldeb (gweler Atodiad 4).

THEMA 1:	GWRTHWYNEBIAD CYFFREDINOL I'R BWRIAD
Is-thema:	[Annhebygol o gyrraedd eu hamcanion] [Effeithiau annheg] [Gwrthwynebu'r bwriad]
Nifer o sylwadau:	933

Crynodeb o'r sylwadau:

- Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn annheg ar drigolion Gwynedd.
- Bydd effeithiau negyddol Erthygl 4 yn drech nag unrhyw effeithiau cadarnhaol.
- Bydd pobl yn dioddef oherwydd y cynnig hurt yma.
- Gwrthwynebu'r cynnig.
- Mae hyn yn annhebygol o ddatrys problem cartrefi lleol i bobl leol.
- Credaf fod gweithredu Erthygl 4 yn annhebygol o ddatrys yr argyfwng tai i bobl leol a chredaf y bydd canlyniadau ei weithredu yn effeithio'n negyddol ar un o'n prif ffynonellau incwm, h.y. twristiaeth, gan felly orfodi pobl leol i chwilio am waith tu allan i'r ardal.
- Ni ddylid cadarnhau'r erthygl yma, mae'n bolisi sy'n gam yn ôl gydag effeithiau negyddol rhagweladwy ac mae'n annhebygol o gyflawni ei amcanion aneglur.
- Nid yw'r cyfarwyddyd erthygl 4 mewn gwirionedd yn datrys effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar gymunedau, yn wir mae'n gwneud pethau'n waeth!
- Er fy mod i'n deall ac yn cytuno â'r amcanion. Yn anffodus, bydd erthygl 4 yn peri anfantais i'r union bobl y mae'n ceisio eu helpu. Mae'r effaith negyddol ar gymunedau lleol yn ddiddiwedd. Os yw lletygarwch yn un os nad prif ffynhonnell swyddi, incwm ac ati, pam nad yw hwn yn cael ei annog?
- Ni fydd y polisi yn cyflawni ei amcan o sicrhau cyfle i bobl leol i gael tai. Nid yw amcan y polisi wedi'i ddiffinio'n dda, nid oes ganddo unrhyw dargedau a byddai data a ffeithiau i gefnogi'r polisi yn cyflawni ei nodau.
- Credaf fod Erthygl 4 yn bolisi gwael na fydd yn cyflawni ei amcanion datganiedig. Yr oll fydd yn ei wneud bydd cyfyngu ar y farchnad dai leol.

Ymateb y Cyngor:

Nodir y sylwadau sydd yn gyffredinol gwrthwynebu neu yn ystyried y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith negyddol. Bydd ystyriaeth bellach yn cael ei roddi i'r ystod o effeithiau negyddol penodol sydd wedi ei godi fel rhan o'r cyfnod ymgysylltu cyhoeddus wrth ymateb i 'Thema 2 i 25'.

THEMA 2: ANFOESOL AC ANGHYFIAWN

Is-thema: [Anfoesol] [Anghyfiawnder]

Nifer o sylwadau: 110

Crynodeb o'r sylwadau:

- Cyfyngiadau digonol eisoes yn bodoli
- Pa hawl sydd gan y Cyngor i osod cyfyngiadau ar ddefnydd pobl o'i gartrefi? Groes i gymdeithas ddemocrataidd.
- Mae'n anfoesol dweud wrth berchennog tŷ i bwy maent yn gallu neu ddim yn gallu gwerthu eu cartref. Mae gan bawb hawl i werthu ar y farchnad agored.
- Mae hyn yn annheg ac yn anfoesol ac yn targedu'r Saeson yn bwrpasol.
- Mae gosod amodau beichus ar eiddo rhydd-ddaliadol yn groes i gyfiawnder cymdeithasol.

Ymateb y Cyngor:

Pwysleisir na fyddai gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyfyngu ar allu unigolion i werthu eu tŷ/tai neu ei osod ar rent ar y farchnad agored na chwaith pwy fyddai'n gymwys i brynu neu rentu'r eiddo. Pwrpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir sydd wedi ei gymhwyso drwy'r diwygiad i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (2022) er sicrhau fod angen derbyn hawl cynllunio er mwyn ymgymryd â rhai mathau penodol o ddatblygiadau newid defnydd. Y bwriad yw gweithredu ar gyfer ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyfan, ni dderbynnir fod y bwriad yn gwahaniaethu yn seiliedig ar genedligrwydd.

Gobeithir y byddai cyflwyno'r mesur hyn yn sicrhau gwell rheolaeth o'r stoc dai a thrwy hynny yn sicrhau fod yna ddarpariaeth addas o dai er mwyn cyfrannu at ddiwallu'r angen lleol. Gyda'r argyfwng tai sydd yn wynebu trigolion Gwynedd, mae angen gweithredu ar fesurau arloesol er sicrhau fod y stoc dai presennol yn cael ei warchod i'r defnydd a fwriedir, hynny yw er mwyn darparu cartref i aelwydydd Gwynedd.

THEMA 3: DATRYSIAD ANGHYWIR I’R ARGYFWNG TAI

Is-thema: [Angen adeiladu mwy o dai] [Angen mwy o dai fforddiadwy] [Dim yn ateb yr angen am dai prynwyr cyntaf] [Dim effaith ar cyflenwad tai i bobl lleol] [Effaith negyddol ar ddarparu tai fforddiadwy]

Nifer o sylwadau: 913

Crynodeb o’r sylwadau:

- Yr hyn sydd ei angen yn ddirfawr yw adeiladu mwy o dai fforddiadwy/tai cymdeithasol i bobl sydd ar gyflogau is .
- Angen adeiladu mwy o dai i bobol leol.
- Tai sydd yn cael ei adeiladu angen bod yn addas (dim bocsys) i deuluoedd a henoed lleol mewn ardaloedd gweledig.
- Angen am adeiladu tai preifat fyddai'n pobl ifanc yn medru fforddio.
- Y ffordd gorau i helpu pobl leol efo tai ydi i adeiladu fwy o dai yn lleol, mae o wedi gweithio yn Chwilog tu ôl i’r Madryn efo’r tai i gyd wedi mynd i deuluoedd lleol.
- Ddylai’r Cyngor ddefnyddio’r arian o’r trethi ychwanegol i brynu tai ai gosod i bobol leol gyda phosibilrwydd o brynu’r eiddo ac os am ei werthu yn y dyfodol fod hynny yn nôl i’r Cyngor am bris y farchnad.
- Camau gwell fyddai caniatáu yn hytrach na gwrthod i bobl leol adeiladu ar eu tir eu hunain gyda’u pres eu hunain.
- Dylai Cyngor Gwynedd adeiladu mwy o dai i bobl leol, nid gorfodi trigolion lleol Gwynedd i gael amodau wedi eu gosod ar eu heiddo.
- Mae angen i ni gadw pobl ifanc lleol yn yr ardal ac yn fy marn i y ffordd hawsaf i wneud hyn yw llacio ffiniau cynllunio a gadael i bobl leol adeiladu mwy o dai.
- Adeiladwch mwy o dai fforddiadwy i'w rhentu neu rannu ecwiti/cydberchnogaeth y gellir hefyd eu cyfyngu i sicrhau eu bod yn parhau i gael eu defnyddio fel cartrefi preswyl a chan bobl leol.
- Mae angen adeiladu tai cymdeithasol ac ni ddylent fod ar gael i'r preswylwyr eu prynu, fel bod y gronfa yn cael ei chynnal.
- Edrychwch ar eich arolygon anghenion tai a darparu strategaeth dai sy'n adeiladu tai o ansawdd gwell i bobl leol.
- Blaenoriaethu adeiladau newydd sy'n anheddau eco-effeithlon / di-garbon / anheddau *passivhaus* a adeiladwyd ar gyfer ystod ddemograffig o feintiau teuluol, yn benodol ar gyfer deiliadaeth leol, ar draws Gwynedd.
- Mae angen sicrhau bod llawer mwy o dir ar gael ar gyfer tai (ar raddfa fawr, ar raddfa ganolig ac i hunan-adeiladu) o bosibl gyda chaniatâd cynllunio mewn egwyddor ar gael cyn holl gostau arolygon bywyd gwyllt, asesiadau traffig, arolygon coed, asesiad effaith sŵn, datganiadau am y Gymraeg ac ati.
- Bydd Erthygl 4 cyffredinol yn cael effaith negyddol ar y farchnad dai leol yn ogystal ag effeithio ar berchnogion tai lleol heb wneud unrhyw wahaniaeth i'r stoc dai sydd ar gael i bobl leol.
- Ni fydd erthygl 4 yn gwneud dim i ddatrys yr argyfwng tai a bydd ond yn cael effaith negyddol ar bobl leol.
- Nid wyf yn credu y bydd telerau arfaethedig Erthygl 4 yn datrys problem prynwyr tro cyntaf. Yn hytrach, rwy'n credu y bydd yn gwaethygu'r rhaniad rhwng eiddo gwyliau / eiddo gosod tymor byr ac eiddo preswyl.
- Mae angen i'r Cyngor fod yn llai llym wrth gynllunio fel bod pobl leol yn gallu adeiladu naill ai ar dir mewn lenwi neu mewn rhai achosion adeiladu ar dir mae eu teulu yn berchen arno h.y. gerddi mawr, tir fferm ac ati.

- Ni fydd Erthygl 4 yn gwneud gwahaniaeth i bobl leol allu fforddio tŷ. Mae hyn yn cael ei brofi gan ddiffyg datganiad gan y Cabinet ar sut bydd yr erthygl yn cael ei gweithredu.
- Bydd yn gostwng prisiau cartrefi trigolion lleol ac yn cael effaith negyddol sylweddol ar eu cyllid.
- Bydd y rhai sy'n agos at ymddeol yn cael eu taro'n arbennig o galed ac ni fydd yn helpu'r prif breswylwyr iau i gael troed ar yr ysgol dai. Ni fydd eu rhieni'n gallu cynorthwyo eu plant i gael troed ar yr ysgol dai.
- Adeiladwyd llawer o'r ail gartrefi fel cartrefi gwyliau ac ni fyddent yn bodloni gofynion prynwyr tro cyntaf.
- Ni fyddai eiddo mawr, hŷn sy'n ddrud i'w rhedeg byth yn fforddiadwy i brynwyr ifanc tro cyntaf.
- Bydd y cynnig hwn yn cael effaith negyddol ar greu cartrefi fforddiadwy.

Ymateb y Cyngor:

Mae yna angen dirfawr am dai fforddiadwy o fewn y sir er mwyn darparu ar gyfer anghenion presennol a chenedlaethau'r dyfodol. Yn naturiol mae'r ddarpariaeth drwy ddatblygu tai newydd yn un fodd o ddiwallu'r angen hyn a hynny (ble'n briodol ac yn berthnasol) gan fod posib defnyddio amodau cynllunio er mwyn sicrhau fod y bwriad yn diwallu anghenion fforddiadwy lleol.

Pwysleisir fodd bynnag, fod yr ymagwedd o adeiladu fwy o dai fel yr unig ddatrysiad er mwyn ymateb i'r argyfwng tai a diwallu anghenion lleol yn gwbl anghynaladwy o safbwynt cymdeithasol ac amgylcheddol. Mae Gwynedd yn sir sydd yn gyfoethog o ran ei dirwedd naturiol ac asedau hanesyddol. Golygai'r angen i warchod ysblander y sir fod yna ddyletswydd ar y Cyngor i roddi ystyriaeth gofalus i gynigion datblygu mewn ardaloedd sydd yn destun gwarchodaeth tirwedd benodol. Ymhellach nodir fod yr heriau yn gysylltiedig â newid hinsawdd a natur arfordirol y sir yn cyfyngu ar argaeledd tir addas i'w ddatblygu oherwydd y bygythiad llifogydd a/neu erydu arfordirol.

Yn bresennol mae'r gallu i reoli'r defnydd o dai preswyl yn gyfyngedig, gan olygu fod stoc tai'r sir yn cael ei golli i ddefnyddiau amgen (llety gwyliau ac ail-gartrefi). Mae'r stoc dai presennol yn addas er mwyn cyfrannu at ddiwallu gofynion y boblogaeth leol. Fodd bynnag, yn bresennol mae'r gallu i warchod defnydd tŷ preswyl i'r defnydd fel 'cartref' wedi ei gyfyngu. Mae nifer o dai preswyl wedi eu colli i ddefnydd amgen oherwydd y diffyg rheolaeth sydd yn bodoli yn bresennol. Yn unol â ffigyrau ar gyfer Ebrill 2023 mae 11.5% (7,311 mewn nifer) o stoc dai Gwynedd yn cael ei ddefnyddio fel un ai ail-gartref neu lety gwyliau tymor byr. Mae'r tabl canlynol yn darparu ffigyrau ar gyfer y ddarpariaeth o dai preswyl, ail gartrefi a llety gwyliau yng Ngwynedd dros gyfnod o 5 mlynedd:-

	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	62,312	4,713	2,448	7161
Chwefror 2022	61,296	4,627	2,612	7239
Gorffennaf 2022	61,335	4,840	2,719	7559
Rhagfyr 2022	61,340	4,724	2,771	7,495
Ebrill 2023	61,410	4,450	2,861	7,311
	-269	**-650**	**+1,668**	**+1,018**

Sylwer o'r tabl uchod, fod yna ostyngiad o -269 o dai a arferai dalu treth cyngor domestig rhwng Gorffennaf 2018 ac Ebrill 2023. Yn yr un cyfnod roedd yna ostyngiad o -650 o dai a arferai dalu'r premiwm treth cyngor (ail gartrefi). Yn ystod y cyfnod yma nodir fod y niferoedd o dai newydd sydd wedi eu cwblhau yn 963 uned (wedi eu hadeiladu yn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri). Gan hynny wrth ystyried y gwir ostyngiad yn y nifer o unedau preswyl yng Ngwynedd, nodir fod hynny mewn gwirionedd yn oddeutu -1,232 uned. Mae'r twf yn y nifer o lety gwyliau hunan arlwyo (+1,668) yn debygol o fod wedi ei briodoli (i raddau helaeth) gan y stoc dai sydd wedi ei golli (-1,209).

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, mae'n ei wneud yn anoddach i ragweld os bydd y stoc dai presennol ar gael er diwallu anghenion lleol neu os bydd y stoc dai yn parhau i gael ei erydu ar gyfer dibenion gwyliau.

Gan hynny, ynghyd ag ymagwedd ymatebol o ran darparu tai fforddiadwy sydd yn cyfarch angen lleol a sicrhau fod y tai hynny yn addas eu pwrpas/amgylcheddol gyfeillgar a chael Cynllun arloesol ar waith sydd yn ceisio mynd i'r afael a'r argyfwng tai (Strategaeth Tai Gwynedd 2019-2024) ystyrir fod angen gweithredu ar fecanwaith sydd yn rhoi gwell rheolaeth o'r stoc dai presennol.

THEMA 4:	ANGEN CEFNOGI'R ECONOMI LEOL A CHREU CYFLEON CYFLOGAETH O SAFON

Is-thema: [Angen cyfleon cyflogaeth] [Angen swyddi o safon] [Effaith negyddol ar yr economi leol] [Diffyg gwaith a chyflogau isel o gymharu a llefydd eraill] [Arwain at ddiweithdra]

Nifer o sylwadau: 1026

Crynodeb o'r sylwadau:

- Hoffwn weld y Cyngor yn rhoi'r un egni i ddenu busnes a swyddi gwell i'r ardal fel bod cyflogau yn medru trio dal i fyny efo'r farchnad
- Mae rhaid datblygu'r economi i sicrhau swyddi sydd yn talu'n dda, mewn meysydd cynaliadwy a chynhenid fel y byd amaeth a byd ynni gwyrdd.
- Yr hyn sydd ei angen arnom yw swyddi lleol sy'n talu'n well a fydd yn annog teuluoedd lleol i aros yn yr ardal a chael plant i boblogi ein hysgolion eto. Dyna'r unig obaith i'r Gymraeg a'n ffordd ni o fyw.
- Hollol hurt , pobol leol yn mynd i golli swyddi, llawer iawn o gwmnïau lleol e.e. siopau , bwytai, adeiladwyr a llawer mwy am golli incwm sylweddol fydd wedyn yn dilyn i wahardd staff . Fydd y farchnad gwerthu tai yn diflannu.
- Credaf y dylai Cyngor Gwynedd fod yn edrych ar lunio cynllun datblygu economaidd realistig a fydd yn creu swyddi a chyfoeth dros yr 20 mlynedd nesaf yn hytrach na dileu rhyddid perchnogion tai i ddewis.
- Y broblem yng Ngwynedd yw diffyg swyddi da sy'n talu'n dda ac nid oes digon o dai yn cael eu hadeiladu. Mae Cyngor Gwynedd yn eithaf ynysig felly mae'n cael trafferth i gael unrhyw gwmnïau sydd â swyddi da i fuddsoddi yn yr ardal.
- Mewn ardal lle nad oes llawer o swyddi sy'n talu'n dda i ddenu pobl ifanc, yn wir, dim llawer o swyddi o unrhyw fath, mae'n ymddangos bod hwn yn bolisi gyda diffyg gweledigaeth a bydd yn annog mwy o bobl ifanc i symud i ffwrdd.
- Mae angen i'r cyngor ddarparu 75,000 o swyddi y tu allan i dwristiaeth os nad ydych chi eisiau perchnogion ail gartrefi a thwristiaid.
- Addysgwch y boblogaeth y gallant barhau i wneud cais am swyddi cyntaf o bell sy'n talu'n anhygoel o dda, er eu bod yn byw mewn ardal fwy anghysbell o'r wlad. Dylech uwchsgilio'r boblogaeth, i'w gwneud yn ymwybodol o'r sefyllfa.
- Pam nad yw CG wedi annog diwydiannau gweddus, cwmnïau peirianneg, prentisiaethau? Swyddi sy'n talu'n dda - dyna beth sydd ar goll yma.
- Y ffaith syml yw nad yw Gwynedd yn cynnig diwydiant ac felly nid yw'n cynnig digon o gyfleoedd gwaith i bob aelwyd; mae'r gymhareb yn gwaethygu wrth i ni agosáu at yr arfordir oherwydd y boblogaeth leol lai a'r gostyngiad mewn rhwydweithiau diwydiant / teithio.
- Mae Gwynedd yn ardal enfawr, mae cymhwyso mesur mor eang ar draws yr ardal gyfan heb ystyried na eithrio'r hinsawdd micro-economaidd fel y rhai mewn rhannau o Ben Llŷn yn hynod naïf ac mae'r effeithiau'n mynd i fod yn drychinebus.
- Rydym yn cael ein cynrychioli'n dda gyda chrefftau yn yr ardal, plymwyr, plastrwyr, trydanwyr ac adeiladwyr cyffredinol lleol sy'n cefnogi cymuned gytbwys i drigolion lleol ac i'r rhai sy'n chwilio am ail gartrefi a llety tymor byr. Gyda'r camau arfaethedig bydd canran fawr ar ei cholled gan y bydd gwaith o'r fath yn dod i ben, ac felly bydd gweithwyr ar eu colled a naill ai'n gorfod rhoi'r gorau i weithio neu symud ymhellach i ffwrdd i gael gwaith.

- I'r rhai sydd ddim yn ddigon ffodus i rentu eu tai gwyliau am 26 wythnos! Bydd hyn yn eu gorfodi i werthu gan ddiswyddo glanhawyr, garddwyr, gweithwyr llaw, glanhawyr ffenestri, cwmnïau cynnal a chadw - mae'r rhestr yn mynd ymlaen.
- Gadewch lonydd i dwristiaeth oni bai eich bod eisiau i ddiweithdra godi'n aruthrol ym mis Medi. Nid oes gennym fawr o ddim byd arall yn yr ardal oni bai eich bod yn was sifil neu'n weithiwr yn y sector cyhoeddus. Mae hwn yn faes sy'n hanfodol yn yr ardal i fywyd crefftwyr, pobl ifanc yn eu harddegau sy'n golchi llestri, gweinyddesau, staff bar, glanhawyr, pobl sy'n smwddio, manwerthu, lletygarwch a darparwyr gwasanaethau lleol eraill.
- Fe wnaeth arbrawf y Swistir ar wahardd ail gartrefi newydd ostwng pris cartrefi sylfaenol mewn ardaloedd yr effeithiwyd arnynt o 15%, cynyddodd y twf mewn cyfraddau diweithdra lleol o 12%, a chynyddodd pris ail gartrefi o 26%.

Ymateb y Cyngor:

Roedd nifer o wrthwynebiadau a dderbyniwyd yn galw am swyddi medrus o safon uchel yn y Sir. Oherwydd natur wledig rhannau o Wynedd mae'n annhebygol y byddai cyflogwyr mawr yn cael eu lleoli y tu allan i'w haneddiadau mwy. Fodd bynnag, mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio hwyluso'r ddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth addas. Nod polisïau cyflogaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yw darparu cyfleoedd ar gyfer economi wledig lewyrchus drwy:

"Cefnogi ffyniant economaidd a chynaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygiad unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol."

Mae gan Gyngor Gwynedd Gynlluniau Cyflogaeth i Feirionnydd a Llŷn ac Eifionydd sy'n adnabod cynllun gwaith a chyfleoedd gyflogaeth yn y ddwy ardal. Mae'r Cynlluniau hyn yn edrych ar raddfa'r her economaidd bresennol ac ar gynlluniau sydd yn cael eu datblygu er mwyn creu sylfaeni ar gyfer cyflogaeth y dyfodol a sicrhau economi blaengar, bywiog a chynaliadwy gydag amrywiaeth o gyfleodd gwaith o ansawdd uchel.

Ymhellach mae yna gyfres o Fframwaith Adfywio Ardal Ni: Cynllun adfywio Lleol yn y broses o gael ei baratoi ar gyfer 13 Ardal Adfywio Leol yng Ngwynedd. Fe fydd y Cynlluniau hyn yn sicrhau fod yna gamau rhagweithiol yn eu lle er mwyn sicrhau cydweithio i wella 'r ardaloedd yn economaidd, amgylcheddol, diwylliannol a chymdeithasol.

Pwysleisir yn ogystal fod Cynllun y Cyngor (2023-28) yn adnabod blaenoriaethau sy'n cynnwys creu Gwynedd Lewyrchus. Bwriad y flaenoriaeth yw cryfhau'r economi a chefnogi trigolion Gwynedd i ennill cyflogau teilwng.

Mae nifer o wrthwynebwyr wedi nodi y bydd Erthygl 4 yn cael effaith negyddol ar swyddi o fewn y diwydiant twristiaeth. Mae'r papur cyfiawnhad yn nodi bod gorddarpariaeth o lety gwyliau hunanwasanaeth o fewn rhannau o'r Sir. Mae'r orddarpariaeth hon yn cael ei waethygu gan lety preifat a osodir ar sail *ad hoc* heb unrhyw reolaeth trwy lwyfannau marchnata fel AirBNB. Gallai hyn olygu na fydd darparwyr a gweithredwyr sydd wedi cael caniatâd cynllunio i redeg busnes llety gwyliau yn cael yr elw a ragwelir mewn incwm o'r hyn a allai fod yn fuddsoddiad sylweddol a gallai olygu bod eu busnes yn methu.

Mae thema 15 yn edrych yn fwy manwl ar yr effaith ar y diwydiant twristiaeth.

Hefyd, i lawer o fusnesau sy’n cynnig gwasanaeth sydd yn diwallu anghenion y gymuned leol, mae angen poblogaeth segur i gefnogi’r gwasanaethau lleol yma.

THEMA 5:	ANGEN YSTYRIED GWEITHREDU MESURAU ERAILL
Is-thema:	[Angen asesu mesurau eraill (e.e. treth cyngor uwch) cyn cyflwyno mesur arall] [Gyfundrefn cynllunio ddim fod i'w ddefnyddio i warchod yr iaith Gymraeg] [Mater economaidd dim cynllunio] [Dylid ystyried opsiynau eraill] [Angen gwell rheolaeth o llety gwyliau (cofrestru/ trwyddedu)] [Angen dod a tai gwag yn nol i ddefnydd] [Angen trethu llety gwyliau tymor byr]
Nifer o sylwadau:	157

Crynodeb o'r sylwadau:

- Nid yw'r Cyngor yn chwilio yn ddigonol am ddewisiadau amgen eraill, mae hyn yn beryglus gan fod hwn yn bolisi a fydd, ar ôl ei weithredu, yn debygol o fod yn anadferadwy.
- O ystyried bod gan yr awdurdod eisoes bwerau i godi treth y cyngor ar ail gartrefi a'u bod ond wedi eu cynyddu'n sylweddol, ynghyd â Llywodraeth Cymru yn cynyddu nifer y diwrnodau gosod cyn rhyddhad ardrethi busnes a threth stamp, byddwn yn awgrymu y dylid cael cyfnod o amser i werthuso effeithiau hyn cyn ychwanegu polisïau newydd pellach.
- Pa fesurau eraill mae Cyngor Gwynedd wedi eu harchwilio? Faint o dai maen nhw wedi'u prynu fel stoc tai? Faint o dai fforddiadwy sydd wedi cael eu hadeiladu gan Wynedd ers 2018, pan gyflwynwyd premiwm y Dreth Gyngor? Cyflwynwyd y cynnydd hwn er mwyn adeiladu tai fforddiadwy.
- Atebion Amgen: Rwy'n annog y cyngor i ystyried dulliau eraill o fynd i'r afael â'r pryderon a arweiniodd at y cynnig hwn. Gallai hyn gynnwys ymyriadau wedi'u targedu mewn ardaloedd sydd â chrynodiad rhy uchel o dai haf, trwyddedu cartrefi y dymunir eu gosod, cymhellion ar gyfer perchnogaeth leol, neu fentrau tai cymunedol. Mae'r rhan fwyaf o'r ail gartrefi rydych chi'n cyfeirio atynt yn gyffredinol yn dai a bythynnod hen wedi'u hadeiladu o gerrig sy'n ddrud i'w gwresogi a'u cynnal, ac efallai mai dyna pam eu bod yn addas i'w defnyddio yn yr haf. Dull mwy cadarnhaol a buddiol o helpu'r genhedlaeth iau i gael troed ar yr ysgol dai yw adeiladu llawer mwy o gartrefi newydd, ynni-effeithlon sy'n elwa o WIFI cyflym iawn.
- Beth mae'r Cyngor yn ei wneud gyda'r trethi ychwanegol maen nhw'n eu derbyn?
- Gellid annog y nodau hyn mewn ffyrdd eraill, mwy cadarnhaol, er enghraifft ei gwneud yn fwy deniadol i bobl ail-bwrpasu eiddo adfeiliedig neu eiddo segur - preswyl a chyn-fasnachol.
- Er fy mod yn gwerthfawrogi ffocws y cyngor ar yr argyfwng tai, credaf efallai nad strwythur presennol Erthygl 4 yw'r ateb mwyaf effeithiol. Yn hytrach, rwy'n cynnig dull gwahanol a allai wasanaethu anghenion tai'r gymuned a buddiannau perchnogion eiddo yn well. Gallai un ateb posibl golygu bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer parhau â chartrefi gwyliau neu osodiadau tymor byr pan gânt eu rhoi ar werth. Byddai hyn yn sicrhau bod yr argyfwng tai yn cael sylw wrth osgoi dibrisio eiddo preswyl presennol.
- Mae dewisiadau eraill megis hybu twf busnes, cymhorthdal busnesau lleol, darparu grantiau tai a chaniatáu datblygiad a fyddai'n hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg drwy ddarparu cyfleoedd i siaradwyr Cymraeg - yn hytrach na pholisi sy'n eu cosbi.
- Byddai'n well i gynllunwyr ganiatáu i bobl leol adeiladu cartrefi yma mewn cymunedau gwledig neu gynnig grantiau neu ran berchnogaeth o'r refeniw ychwanegol o dreth y cyngor ar gartrefi gwyliau i helpu prynwyr tro cyntaf.
- Trethiant cryfach ar bobl nad ydynt yn drigolion sy'n ceisio buddsoddi mewn eiddo yng Ngwynedd, gan ei ddefnyddio fel arf i ddadgymell perchnogaeth ail gartrefi.
- Os mai'r nod yw cadw buddion ariannol twristiaeth wrth ffrwyno amlder ail gartrefi, byddai dull mwy hyfyw yn golygu cymeradwyo a hwyluso ehangu parciau gwyliau. Yn anffodus, mae'r

Cyngor yn hanesyddol wedi rhwystro ymdrechion i gynyddu llety gwyliau o fewn y parciau hyn. O ganlyniad, mae darpar berchnogion tai wedi troi at eiddo preswyl confensiynol.

- Mae gan y cyngor bwerau cynllunio eraill y gallai eu defnyddio megis gwrthod caniatâd cynllunio ar gyfer llety gwyliau newydd.
- Opsiwn rhatach yw caniatáu i bobl leol adeiladu ar eu tir eu hunain.
- Dylai'r Cyngor wneud mwy o ddefnydd o grantiau cartrefi gwag a dod â nhw yn ôl i ddefnydd er budd y gymuned leol.
- Dylai Erthygl 4 fod yn weithredol yn y cymunedau hynny sydd â phroblem ac nid yn y sir gyfan.
- Treth Stamp a'r Dreth Dwristiaeth.
- Mae angen i'r cyngor edrych ar ffyrdd o helpu landlordiaid i gyflawni'r nod hwn, gyda benthyciadau buddsoddi a chynlluniau rhentu i ddarparu incwm ac elw ar fuddsoddiad i annog landlordiaid ac eraill i ddod i'r farchnad.
- Mae hwn yn fater economaidd, nid mater cynllunio. Bydd ceisio datrys mater economaidd trwy unrhyw fodd arall ac eithrio economeg yn arwain at gors ddinistriol o fiwrocratiaeth i breswylwyr.
- Mae angen annog/caniatáu dod â hen adeiladau a siopau gwag yn ôl i ddefnydd fel eiddo preswyl.
- Yr ateb yw neilltuo'r arian rydych eisoes yn ei godi o'r premiwm treth cyngor ail gartrefi ac, yn hytrach na'i gymryd a'i roi yn y llif arian cyffredinol, defnyddiwch ef yn unig i adeiladu cartrefi fforddiadwy newydd i drigolion lleol. Gellir adnabod safleoedd priodol ar gyfer yr eiddo newydd hyn yn hawdd trwy ddull creadigol o ymdrin â chaniatadau cynllunio ac o bosibl prynu gorfodol o eiddo gwag presennol.
- Mae yna ddulliau gweithredu eraill a allai ategu Cyfarwyddyd Erthygl 4, fel y gwelwyd gyda pheth llwyddiant yng ngwledydd eraill y DU. Mae St Ives yng Nghernyw, a rhannau o Ardal y Llynnoedd yn ôl yr hyn a ddeallaf wedi cael peth llwyddiant, wedi cyflwyno cymalau deiliadaeth lleol i werthu rhai eiddo.
- Gallai consortiwm lleol brynu eiddo nad ydynt wedi gwerthu, a'u datblygu fel llety gwyliau a redir gan y gymuned, mae eu henillion wedyn yn bwydo i gefnogi pobl leol a/neu dan anfantais i gael cartrefi ar rent fforddiadwy.
- Dylai'r ffocws fod ar ddatblygu asedau'r cyngor sy'n dirywio i fod yn dai fforddiadwy.
- Mae angen talu cyfradd uwch o Dreth y Cyngor ar y math hwn o ddefnydd, oherwydd yr effaith ar argaeledd tai i bobl leol.
- Dylid trwyddedu unrhyw eiddo rhent i dalu ffi flynyddol, bydd hyn yn galluogi'r cyngor i adeiladu mwy o dai parhaol fforddiadwy.
- Credaf y dylid targedu gweithredu ar ail gartrefi sy'n wag am y rhan fwyaf o'r flwyddyn ac felly nid ydynt yn cyfrannu at yr economi leol.

Ymateb y Cyngor:

Mae sawl mesur ar gael i gynghorau i fynd i'r afael â'r argyfwng ail gartrefi a llety gwyliau. Ar 6 Gorffennaf 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddull tair elfen i roi sylw i effaith ail gartrefi ar gymunedau Cymru, er sicrhau fod gan drigolion Cymru fynediad i dai fforddiadwy. Mae'r dull tair elfen yn rhoi sylw i:

- Gefnogi ac ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai
- Fframwaith reoleiddio a system – sy'n ymwneud a'r ddeddf Gynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol i lety gwyliau tymor byr, a
- Chyfraniad deg - defnyddio system drethi cenedlaethol a lleol i sicrhau fod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithlon i'n cymunedau.

Rydym eisoes yn gweithredu ar ran o'r ail elfen, trwy geisio cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, sydd wedi bod yn bosib yn dilyn newid y ddeddfwriaeth Gynllunio i gyflwyno dosbarthiadau defnydd newydd penodol i Ail Gartrefi (C5) a Llety Gwyliau (C6).

Awgrymodd rhai cyfranwyr sylwadau y dylid ymyrryd trwy gyflwyno system drwyddedu. Ar 9 Ionawr 2024 cyhoeddodd Llywodraeth Cymru, fwriad i gyflwyno system gofrestru a thrwyddedu statudol ar gyfer llety gwyliau tymor byr, er mwyn gwella diogelwch a safonau llety gwyliau yng Nghymru. Mae Gogledd Iwerddon eisoes wedi sefydlu system ardystio a'r Alban wedi cyflwyno cynllun trwyddedu llety gwyliau tymor byr yn ddiweddar. Bydd y mesur hwn yn sicrhau fod y ddarpariaeth llety gwyliau yn cyrraedd y safonau iechyd a diogelwch priodol, yn debyg i reolaeth tai rhent presennol. Bydd hefyd yn fodd o gadw cofrestr gyfredol o'r amrediad math a niferoedd y ddarpariaeth llety gwyliau yng Nghymru, fydd yn fanteisiol ar gyfer monitro i'r dyfodol. Nid oes dyddiad ffurfiol o ran gweithredu ar y drefn cofrestru/trwyddedu wedi cadarnhau.

Ers Ebrill 2023, mae Cyngor Gwynedd wedi bod yn defnyddio eu pwerau trethu i godi premiwm 150% ar Ail Gartrefi. Awgrymir yn nifer o'r ymatebion fod effaith y premiwm eisoes yn cael ei brofi yn ein cymunedau, gyda nifer o ail gartrefi yn cael eu rhoi ar y farchnad, gan grybwyll y dylid disgwyl i asesu effaith y premiwm ar y sefyllfa dai, cyn bwrw ymlaen gyda'r Cyfarwyddyd. It is considered appropriate to implement a suite of control mechanisms to address the problem. Ystyrir ei bod yn briodol gweithredu cyfres o fecanweithiau rheoli i fynd i'r afael â'r broblem. Bydd yr Awdurdod yn ymgymryd â monitro priodol o'r mecanweithiau rheoli (premiwm Treth y Cyngor a Chyfarwyddyd Erthygl 4 (os caiff ei gadarnhau).

Mae Llywodraeth Cymru wedi dewis Ardal Beilot Dwyfor i dreialu'r newidiadau, er dod o hyd i atebion cytbwys i reoli'r nifer uchel o ail gartrefi yn ein cymunedau, ac yn ein hannog i fanteisio ar y pwerau newydd sydd wedi eu cyflwyno.

Gwelwyd diwygiadau hefyd yn y rheolau i gymhwyso am drethi busnes ar gyfer llety gwyliau, gyda disgwyliadau fod angen i eiddo gael ei osod am 182 o nosweithiau i fod yn gymwys am drethi busnes. Cyhoeddwyd yng Nghyllideb Llywodraeth y Deyrnas Gyfunol Mawrth 2024 hefyd, y bwriedir diddymu'r gyfundrefn dreth ar lety gwyliau trwy ddileu'r fantais dreth bresennol i landlordiaid eiddo gwyliau, mewn gobaith i leihau'r niferoedd neu arwain at gynnydd mewn tai rhent i denantiaid hir dymor.

Datganwyd yng Nghyllideb 2024 hefyd eu bod yn bwriadu adolygu gofynion treth tai gwag hir dymor. Mae Cyngor Gwynedd eisoes yn ymdrin â thai gwag, gyda grantiau ar gael i brynu ac adfer tai gwag a'u dychwelyd i ddefnydd. Bydd cynyddu'r dreth tai gwag yn debygol o ryddhau rhagor o dai yn ôl i'r stoc dai.

Gyda'r mesurau newydd, sydd bellach ar gael i lywodraeth leol, disgwylir bydd y sefyllfa dai yn gwella yng Ngwynedd yn y dyfodol. Pwysleisir fod angen gweithredu ystod o fesurau er mwyn cyflawni'r nod ehangach a ni ellir dibynnu ar un mesur rheoli yn unigol.

THEMA 6: CREU DRWG DEIMLAD/RHANIADAU

Is-thema: [Creu drwg deimlad/rhaniadau]

Nifer o sylwadau: 93

Crynodeb o'r sylwadau:

- Polisi ymrannol sy'n procio rhaniadau, gan achosi straen a gyrru rhwyg diwylliannol a rhaniad rhwng gwahanol sectorau o gymunedau.
- Nid yw galw enwau fel arfer yn fy annog ond rydych chi'n dod â'r gwaethaf allan o'ch pobl leol a'r ymwelwyr.
- Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi achosi rhaniad enfawr sydd eisoes wedi hidlo drwodd i'r diwydiant twristiaeth yr wyf yn dibynnu arno. Gadawodd rhai o fy nghleientiaid yn gynnar cyn penwythnos gŵyl y banc ar ôl cael eu hypsetio gan agweddau a glywyd gan bobl leol ynghylch pa mor groesawgar y gwnaed iddynt deimlo. Felly dyna ychydig o deuluoedd oedd ddim yn gwario yn yr ardal ac sydd wedi gadael gyda theimlad drwg tuag at yr ardal, sy'n golygu eu bod yn annhebygol o aildrefnu i ddod yn ôl.
- Bydd fy incwm yn gostwng os bydd y cyngor yn parhau i feio eu methiannau ar ail gartrefi a llety gwyliau a thrwy wneud iddynt deimlo nad oes croeso iddynt yma.
- Mae Erthygl 4 eisoes wedi achosi llawer o ofid a chythrwfl ymhlith pobl leol a bydd yn parhau i wneud hynny os bydd yn mynd yn ei flaen.
- Dwi'n teimlo cywilydd i alw fy hun yn un o'r Cymry. Mae rheolau caled FHL wedi'u hanelu at berchnogion canfyddedig o Loegr. Does dim croeso i Gymru dim ond casineb. Rydyn ni'r di-Gymraeg yn cael ein hanwybyddu. Nid yw siarad Cymraeg yn gwneud person yn GYMRO/GYMRAES.
- Nid cicio'r Saeson ar bob cyfle yw'r ffordd ymlaen. Rwy'n dweud Saeson, oherwydd mae'n amlwg yn yr adroddiad ac o'r sylwadau cenedlaetholgar iawn sy'n cael eu gwneud yn rheolaidd eu bod yn cael eu neilltuo fel achos sylfaenol i'r holl broblemau cyfredol. Dwi'n gweld hyn yn hiliol ac yn gwbl annerbyniol ac fel Cymro yn hynod o ofidus.
- Byddai canlyniad o'r fath nid yn unig yn gwaethygu'r argyfwng tai presennol ond hefyd yn creu rhaniad clir yn ein cymuned, gan ei gwneud yn fwyfwy anodd i ddinasyddion cyffredin sicrhau cartref o fewn eu modd.
- Nid ydym bellach yn teimlo bod croeso yma oherwydd yr agenda gwrth-dwristaidd.
- Mae'r gofid, y pryder, y dicter a'r straen y mae hyn wedi'i achosi yn gwneud pobl yn sâl yn gorfforol ac yn feddyliol.
- Mae gwir angen i ni wneud i dwristiaid a phob aelod o'n cymunedau deimlo bod croeso iddynt gan gyd-fyw'n heddychlon a thrin pawb yn deg â pharch a charedigrwydd.
- Diwylliant beio.
- Mae Erthygl 4 yn gwahaniaethu'n anuniongyrchol yn erbyn siaradwyr a thrigolion Cymraeg ac nid yw'r Cyngor wedi darparu ffordd gymesur o gyflawni nod dilys.
- Drwgdeimlad
- Mae'r canfyddiad bod ail gartrefi yn atal i'r boblogaeth frodorol gael mynediad at y stoc tai sydd ar gael yn anghywir.
- Mae'r synau sy'n dod allan o Gaerdydd ac yn lleol yn swnio'n elyniaethus iawn i'r rhai ohonom sydd heb ein geni yng Nghymru.
- Dwi'n teimlo bod gwahaniaethu yn fy erbyn - mae o eisoes yn achosi tensiwn a theimlad drwg mewn cymuned dwi wedi ei galw'n gartref ers dros 23 o flynyddoedd.

Ymateb y Cyngor:

Gobeithir y byddai gweithredu ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn fodd o uno a chynnal cymunedau. Bydd sicrhau rheolaeth yn y defnydd o dai er diben gwyliau yn cyfrannu tuag at gynnal sector twristiaeth gynaliadwy, yn cynnig cyfleodd i fusnesau gwirioneddol ffynnu ac yn arwain at greu cyfleoedd i bobl fyw o fewn eu cymunedau a fydd yn eu tro yn arwain at fuddiannau megis ymdeimlad o gymuned a chefnogi gwasanaethau lleol.

Nid yw'r cyfarwyddyd arfaethedig yn cael ei gyfeirio at unrhyw grŵp penodol. I'r gwrthwyneb, byddai yr un mor berthnasol i bawb, heb wahaniaethu (uniongyrchol neu anuniongyrchol) ar sail cenedligrwydd a gwreiddiau ethnig neu genedlaethol.

THEMA 7:	YMYRRYD A RHYDDID, HAWLIAU DYNOL AC YN ANEMOCRATAIDD AC ANGHYFREITHLON

Is-thema: [Annemocrataidd] [Ymyrryd a hawliau dynol] [Ymyrryd a rhyddid] [Anghyfreithlon]

Nifer o sylwadau: 759

Crynodeb o'r sylwadau:

- Rwy'n anghytuno â'r bwriad i ddileu hawliau perchnogion tai i ddewis sut i ddefnyddio eu heiddo eu hunain. Mae cynnig Erthygl 4 yn sylfaenol annemocrataidd.
- Nid wyf yn cefnogi'r erthygl 4 annemocrataidd hon. Bydd yr erthygl hon o fudd i'r bobl sy'n berchen ar ail gartrefi am ba bynnag reswm wrth iddynt wylio eu heiddo'n cynyddu mewn gwerth tra bod gwerth y cartrefi hynny sy'n brif breswylfeydd yn dibrisio.
- Mae'r holl beth yn teimlo'n hollol annemocrataidd ac nid yw'r goblygiadau wedi cael eu hystyried, neu eu bod yn syml wedi cael eu hanwybyddu mewn ymgais i ddiystyru hawl pobl i fyw yn rhydd.
- Mae gweithredu'r polisi didostur, annemocrataidd, totalitaraidd hwn yn ffordd o geisio cuddio diffygion blynyddoedd o anallu Cyngor Gwynedd gyda pholisïau cynllunio ac adeiladu tai.
- Mae'r ffaith bod Cyngor yn cael pŵer dros berchnogion tai ynglŷn â defnyddio eu heiddo yn annemocrataidd ac yn herio'r corff o bobl etholedig sydd yno i'w cynrychioli. Rwy'n siŵr y bydd llawer yn dweud bod hyn yn "cymryd rheolaeth yn ôl" ar bapur a allai fod yn wir, ond y gwir amdani yw y bydd yn effeithio'n ddifrifol ar yr union etholwyr y dylai elwa ohono.
- Ni ddylai fod yn benderfyniad i Gyngor benderfynu beth mae unigolyn yn ei wneud gyda'i gartref ei hun. Mae hyn yn dileu hawl unigolyn i benderfynu ac yn trosglwyddo'r hawl honno i sefydliad. Mae'r Ddeddf Hawliau Dynol, Erthygl 1, Protocol 1 yn nodi: Ni all awdurdod cyhoeddus gymryd eich eiddo i ffwrdd, na gosod cyfyngiadau ar ei ddefnydd, heb reswm da iawn. Mae rhai sefyllfaoedd lle gall awdurdodau cyhoeddus gymryd pethau rydych chi'n berchen arnyn nhw neu gyfyngu'r ffordd rydych chi'n eu defnyddio. Mae hyn ond yn bosibl lle gall yr awdurdod ddangos bod ei weithred yn gyfreithlon ac yn angenrheidiol er budd y cyhoedd. Diffinnir budd y cyhoedd fel "budd neu fantais i'r gymuned gyfan; lles y cyhoedd". Nid wyf yn gweld sut mae gan y cyfarwyddyd Erthygl 4 hwn reswm da iawn neu ei fod er budd y cyhoedd.
- Mae'n groes i Erthygl 8 o'r Ddeddf Hawliau Dynol. Mae Erthygl 4 yn golygu ymyrraeth uniongyrchol â'r hawl honno ac nid yw'n angenrheidiol am unrhyw un o'r rhesymau a roddir yn Erthygl 8 (2). Bydd y Cyngor yn dadlau bod ei angen er lles economaidd y wlad. Nid yw hyn yn wir, a dylai'r Cyngor brofi eu dadl.
- Mae Erthygl 13 o'r Confensiwn (ECHR) yn rhoi'r hawl i bawb gael ateb effeithiol i'r troseddau yn erbyn eu hawliau a'u rhyddid fel y nodir yn y Confensiwn. Mae Erthygl 41 yn darparu ar gyfer boddhad cyfiawn i'r dioddefwyr. Pe byddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 a rheolaethau eiddo cysylltiedig yn cael eu herio ac yn y pen draw yn methu oherwydd neu ar y ffordd i'r ECHR, gall y Cyngor wynebu costau sylweddol neu fethdaliad hyd yn oed. Ni fyddai llawer yn dymuno hyn, gan ddewis archwilio dewisiadau amgen adeiladol i ddatrys yr argyfwng tai a phryderon ieithyddol a diwylliannol.
- Erthygl 14 (Gwahardd gwahaniaethu) - Rhaid sicrhau mwynhad yr hawliau a'r rhyddid a nodir yn y Confensiwn hwn heb wahaniaethu ar unrhyw sail megis rhyw, hil, lliw, iaith, crefydd, barn wleidyddol neu farn arall, tarddiad cenedlaethol neu gymdeithasol, cysylltiad â lleiafrif cenedlaethol, eiddo, genedigaeth neu statws arall.
- Credaf nad yw Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn unol ag Erthygl 17 o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.
- Mae'r Ddeddf Hawliau Dynol yn datgan bod gan bawb yr hawl i barch yn eu bywyd preifat a theuluol, eu cartref a'u gohebiaeth.

- Siawns nad yw'n anghyfreithlon i chi allu pennu pwy y gallwn werthu ein tŷ iddynt a hefyd os ydym am werthu yn y dyfodol naill ai i gael lle mwy neu le llai ei faint, sy'n fwy tebygol.
- Os caiff hyn ei orfodi dylai perchnogion eiddo allu hawlio iawndal am golled mewn gwerth.
- Dylid rhoi mater o'r fath gerbron Llys Uchaf y Wlad er mwyn bod yn gyfreithlon. Mae gan Erthygl 4 bwrpas urddasol penodol, ond mae'n annoeth mewn poblogaeth ddemocrataidd, farchnad rydd.
- Mae unrhyw ddeddfwriaeth yn erbyn rhyddid pobl sy'n rhan o'n cyfansoddiad yn anghyfreithlon ac felly'n anghyfrifol.

Ymateb y Cyngor:

Mae'r pŵer i gyflwyno Erthygl 4, a sut i wneud hynny, wedi ei osod allan yn y ddeddfwriaeth. Mae'r Cyngor wedi dilyn y prosesau cyfreithiol cywir ac wedi derbyn barn gyfreithiol arbenigol trwy'r broses.

Mae'r penderfyniad terfynol i gadarnhau'r Erthygl 4 a'i pheidio yn cael ei wneud gan y Cabinet, sef Cynghorwyr sydd wedi eu hethol gan y cyhoedd. Bydd y penderfyniad yma yn cael ei wneud wedi i'r Cynghorwyr dderbyn ac ystyried yr adroddiad yma sy'n cynnwys sylwadau'r cyhoedd o'r cyfnod ymgysylltu. Credir felly fod y broses yn un democrataidd sydd wedi dilyn y pwerau a'r rheolau sydd wedi eu gosod allan mewn cyfraith.

Mae'r honiadau fod unrhyw agwedd o'r Erthygl 4 yn anghyfreithlon ac yn cael effaith ar hawliau dynol unigolion wedi cael eu hystyried yn drylwyr ac rydym wedi cael barn gyfreithlon arbenigol ar yr agweddau yma. Rydym yn hyderus nad yw'r cyfarwyddyd yn torri unrhyw hawliau dynol, ac nid yw'n annemocrataidd nac yn anghyfreithlon.

Gydag Erthygl 1 Protocol 1 (E1P1) o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (ECHR) mae'n bosib ymyrryd yn yr hawl yma pan mae cyfiawnhad clir i wneud hynny, ac mae'n rhaid i'r ymyrraeth yma fod er budd y cyhoedd neu fudd cyffredinol. Mae'r rhesymeg dros weithredu Erthygl 4 sydd wedi eu osod allan yn yr Papur Cyfiawnhau (Atodiad 6) yn disgyn o fewn ymyrraeth o'r math yma'n glir oherwydd ei fod er budd cyffredinol pobl Gwynedd. Mae'n rhaid i'r ymyrraeth yma hefyd fod yn gymesur a gyda chydbwysedd teg rhwng budd y cyhoedd a hawliau yr unigolyn. Mae'r Cyngor yn credu fod y cydbwysedd yma yn un sydd wedi ei ystyried yn fanwl yn y broses o gyflwyno'r Erthygl 4. Pwrpas y cyfarwyddyd ydi rhyddhau mwy o dai ar gyfer poblogaeth Gwynedd, cael gwell rheolaeth o stoc tai Ardal Cynllunio Leol Cyngor Gwynedd, sicrhau fod mwynderau trigolion y sir yn cael ei gwarchod, gwarchod a chynnal cymunedau Cymreig a Chymraeg sy'n cynnig cyfleodd i bobl allu byw a gweithio ynddynt, ac mae hyn wedi ei amlygu ymhellach yn yr ymateb i thema 26 a 29.

Nid ydym o'r farn y byddai gweithredu y Cyfarwyddyd, na chwaith y trefniadau o'i gwmpas yn torri Erthygl 8 o Hawliau'r Confensiwn (Article 8 ECHR). Rhaid pwysleisio mai unig effaith y Cyfarwyddyd Erthygl 4 fyddai diddymu hawliau datblygu a ganiateir i tai i'w defnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau. Nid yw'n cyfyngu ar allu i ddefnyddio tŷ preswyl (C3) er y diben penodol hynny. Ymhellach, byddai'n dal yn bosibl gwneud cais am ganiatâd cynllunio fel ail gartref neu ar osodiad gwyliau, a fyddai'n caniatáu ystyried unrhyw hawliau Erthygl 8 y gellid eu cynnwys. Felly, ni ystyrir y byddai'r Cyfarwyddyd ei hun yn arwain at unrhyw ymyrraeth â hawliau Erthygl 8. Beth bynnag, hyd yn oed pe byddai, byddai'n gymesur ac er budd y cyhoedd ac felly byddai posib ei gyfiawnhau.

Mae ychydig o sylwadau wedi eu gwneud fod yr Erthygl 4 yn groes i Erthygl 13 o'r Confensiwn. Mae'r argaeledd o adolygiad barnwrol a hawl i apelio/her yn golygu nad oes sail i ystyried fod y cyfarwyddyd yn arwain at unrhyw doriad o'r Erthygl yma.

Mae'n briodol roi sylw hefyd i sylwadau sydd wedi ei gwneud o gwmpas Erthygl 14 o'r Confensiwn ag sylwadau am wahaniaethu. Mae hyn yn cael ei gyfarch yn Thema 6, 13 ac 17 hefyd. Nodir fod y Cyfarwyddyd hyn yn gwahardd gwahaniaethu yn gysylltiedig a'r hawliau a dderbynnir gan y Confensiwn yn unig. Mae'r Cyfarwyddyd yr un mor berthnasol i bawb gwaeth beth fo'u tarddiad cenedlaethol, iaith ac ati. Os mai'r ddadl yw bod y cyfarwyddyd yn ei gwneud hi'n fwy anodd cael ail gartref yng Ngwynedd, mae hyn am gael yr un effaith ar berson Cymraeg ag y mae ar berson Saesneg. Ymhellach, ni fyddai'r Cyfarwyddyd yn atal person Saesneg rhag cael ail dŷ neu lety gwyliau tymor byr lle bynnag y byddai person Cymraeg yn gallu. Hyd yn oed pe gellir dangos bod y Cyfarwyddyd yn cael effaith niweidiol sy'n effeithio'n anghymesur ar bobl Saesneg (neu bobl ddi-gymraeg eraill) byddai hyn yn anghyfreithlon os na fyddai gyfiawnhad gwrthrychol a rhesymol i wneud hynny, hynny yw os nad oedd yn dilyn 'nod cyfreithlon' neu os nad oedd perthynas resymol o gymesuredd rhwng y modd a ddefnyddiwyd a'r nod y ceisiwyd ei wireddu. Fel sydd wedi ei nodi eisoes mae'r Cyfarwyddyd wedi ei gyflwyno fel ffordd i drio amddiffyn a chynnal cymunedau Cymraeg sy'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio, ceisio cynnal cymunedau gwledig a chynaliadwy a bywiog, sicrhau fod gan bobl Gwynedd fynediad i gartref addas o safon uchel, fforddiadwy ac sy'n gwella ansawdd eu bywyd. Dyma rai ffactorau all eu nodi fel nod cyfreithlon, ac mae'r rhain wedi'i egluro'n fwy cynhwysfawr yn y papur cyfiawnhau (Atodiad 6).

THEMA 8:	ANODD A BEICHUS AR Y CYNGOR I'W WEITHREDU A GORFODI
Is-thema:	[Anodd plismona/gorfodi] [Costau i'r Cyngor i'w weithredu] [Diffyg capasiti o fewn y gwasanaeth cynllunio i weithredu] [Angen mwy o wybodaeth ynglŷn a'i weithredu] [Sut fydd o'n cael ei fonitro/reoli] [Angen sicrhau capasiti yn y Gwasanaeth Cynllunio i'w weithredu]
Nifer o sylwadau:	117

Crynodeb o'r sylwadau:

- Cynyddu costau a biwrocratiaeth.
- Nid yw cost gweithredu hyn ychwaith wedi ei grybwyll. A yw'r Cyngor wedi cynnal dadansoddiad cost o fudd y cynnig hwn? Pa staff ychwanegol fydd eu hangen ar gyfer ceisiadau, gorfodi a monitro.
- Nid oes ei angen, y cwbl mae yn ei wneud yw creu costau ychwanegol.
- Sut fydd gweithredu hyn yn cael ei reoli o ystyried sefyllfa sydd eisoes dan bwysau ac o dan adnoddau awdurdod cynllunio lleol, ac Arolygiaeth Gynllunio?
- Bydd angen monitro cyson, gorfodi ac adolygu effeithiol.
- Bydd yn ychwanegu lefel arall o gymhlethdod a bydd yn rhoi hyd yn oed mwy o straen ar y Cyngor.
- Pryderon am allu Gwynedd i sicrhau elfennau gorfodi os daw Erthygl 4 i rym. Ar hyn o bryd mae elfennau gorfodaeth cynllunio yng Ngwynedd yn frawychus o wan. Er bod cyllid penodol gan Lywodraeth Cymru dros dro, mae pryder gwirioneddol na fydd gan Gyngor Gwynedd y gallu i sicrhau'r cyllid hwn.
- A fyddai gan y swyddfa gynllunio'r gallu i ymdrin â'r gwaith ychwanegol mawr a awgrymir gan y polisïau newid defnydd hyn? Sut fyddai'r staff ychwanegol sydd eu hangen yn cael eu hariannu?
- Mae gorfodi cyfarwyddiadau Erthygl 4 yn gofyn am adnoddau a chostau gweinyddol ychwanegol i'r awdurdod lleol. Gellid defnyddio'r adnoddau hyn yn well ar gyfer gwasanaethau hanfodol eraill, megis addysg, gofal iechyd neu ddatblygu isadeiledd.

  Mae'n gwbl glir bod gan adrannau cynllunio ddiffyg staff a'u bod yn cael eu llethu. Mae angen eglurder ynghylch a yw'r Adran Gynllunio wedi'i staffio'n ddigonol ac a oes ganddi'r adnoddau i reoli ei llwyth gwaith presennol, heb sôn am y pwysau ychwanegol a fydd yn debygol pe bai'r Cyfarwyddyd yn cael ei weithredu. Bydd ychwanegu mwy o gyfrifoldeb yn achosi anhrefn pellach.

Ymateb y Cyngor:

O ran gallu'r Cyngor i weithredu'r newidiadau, rhagwelir y bydd y Gwasanaeth Cynllunio yn debygol o dderbyn llwyth gwaith ychwanegol pe cadarnheir y Cyfarwyddyd Erthygl 4 a gweithredu o 1 Medi 2024. Byddai'r broses o gyflwyno ceisiadau cynllunio'r un fath a'r system bresennol, gyda chyfnod statudol o 8 wythnos i ddelio a chais cynllunio i newid defnydd neu am dystysgrif defnydd cyfreithlon i ffurfioli defnydd presennol. Nid atal datblygiadau yw'r nod, ond cael gwell rheolaeth dros ein stoc dai. Rhaid cofio na fydd rhaid cyflwyno cais i drosi ail gartref presennol neu lety gwyliau yn ôl i ddefnydd prif gartref.

Gan fod ardal Dwyfor wedi ei ddewis fel Ardal Beilot i dreialu dulliau newydd o ymateb i'r heriau yn gysylltiedig â gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, mae Llywodraeth Cymru wedi rhannol gyfrannu tuag at y gwaith mae'r Cyngor yn ymgymryd. Mae'r arian wedi ei ddefnyddio i benodi 2 aelod o staff

llawn amser o fewn y Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd ac ar gyfer gweinyddu'r peilot. Mae bwriad hefyd i benodi 2 aelod arall i'r tîm i helpu gyda'r llwyth gwaith yn ystod y misoedd nesaf.

Yn ogystal â chyfraniad Llywodraeth Cymru tuag at y gwaith, mae Cyngor Gwynedd hefyd wedi cyfrannu swm o arian cyfatebol i weinyddu a gweithredu Erthygl 4, ar gyfer gweddill ardal awdurdod Cynllunio Cyngor Gwynedd. Mae mynd i'r afael ag effaith ail gartrefi a llety gwyliau er mwyn gwarchod y stoc dai, yn un o flaenoriaethau'r Cyngor.

Bydd monitro rheolaidd o'r sefyllfa a bydd yn ofynnol adrodd yn ôl i'r Llywodraeth ar y mater yn gyson.

Yn nhermau gorfodaeth, rhaid sylweddoli na fydd y cyfarwyddyd yn ôl weithredu weithredol. Byddai camau gorfodaeth ond yn cael eu hystyried mewn achosion newydd o newid defnydd anawdurdodedig. Bydd y capasiti staff ychwanegol o fewn y Gwasanaeth Cynllunio yn cynorthwyo gydag archwilio i achosion fel hyn.

THEMA 9:	ETIFEDDIAETH

Is-thema: [ETIFEDDIAETH]

Nifer o sylwadau: 157

Crynodeb o'r sylwadau:

- Mae llawer o Gymry yn etifeddu tai ac efallai bod ganddynt bensiwn cyfyngedig. Mae gosod y tai hyn yn ychwanegu at safon eu bywyd.
- Rydych chi'n mynd i gymryd etifeddiaeth ein plant ac wrth i ni heneiddio, byddwn filltiroedd i ffwrdd o'n teulu pan fyddwn o bosibl eu hangen. Bydd hyn yn berthnasol i bob perchennog tŷ.
- Bydd pobl leol sydd â phlant a fydd un diwrnod yn etifeddu ystâd eu rhieni (gan gynnwys eu cartrefi) yn gweld gostyngiad enfawr yn eu hetifeddiaeth a fydd yn dinistrio, neu'n niweidio yn ddifrifol eu cyfoeth a'u ffyniant yn y dyfodol.
- Beth sy'n digwydd os yw perchennog yn trosglwyddo'r eiddo i'w mab/merch drwy etifeddiaeth? A fydd yn rhaid gwerthu'r eiddo dim ond oherwydd eu bod eisoes yn berchen ar eiddo arall ac ni roddir caniatâd cynllunio i ganiatáu iddo aros o fewn y teulu fel ail gartref / cartref gwyliau?
- Rydym wedi gweithio'n galed drwy gydol ein hoes; y tŷ yw ein hunig ased a fydd yn etifeddiaeth i'n plant. Fe wnaethon ni gynilo yn galed i brynu ein tŷ, ond gallai hyn olygu na ellid ei werthu, a byddai'r gwerth yn gostwng 30%.
- Bydd hyn yn mynd ar draws trosglwyddo eiddo i'r genhedlaeth nesaf - lle mae plant wedi symud i ffwrdd o Wynedd oherwydd gwaith neu resymau eraill. Ni fyddant yn gallu cadw eiddo teuluol fel etifeddiaeth oni bai eu bod yn cael eu gorfodi i ddychwelyd i fyw i Wynedd, a thrwy hynny ddefnyddio'r eiddo fel eu prif breswylfa. Mae hyn yn sicr yn effeithio ar eu hawliau dynol ac yn datgan yn effeithiol bod yn rhaid i bobl ifanc ddewis aros yn yr ardal a methu etifeddu cartrefi eu rhieni.
- Pan fydd fy mhlant yn etifeddu fy ystâd byddant yn cael eu rhoi mewn dyled ar unwaith gan y byddai'r cynnig presennol hwn o'r farn bod fy nghartref yn 'ail gartref'. Gan y bydd hon yn etifeddiaeth ar y cyd rhwng fy mhlant sut bydd y Cyngor yn datrys hyn yn gyfreithiol? A fydd y Cyngor yn gallu cymryd meddiant o'm cartref os bydd Erthygl 4 yn cael ei weithredu?
- Rwyf wedi clywed llawer o breswylwyr yn rhannu pryderon ynghylch sut y maent wedi gweithio mor galed i gael tŷ i'w roi fel etifeddiaeth ac efallai na fydd ganddynt unrhyw beth i'w roi os yw'r gwerth yn gostwng ac os oes angen iddynt dalu am ofal.

Ymateb y Cyngor:

Pe fyddai unigolyn yn etifeddu tŷ preswyl a oedd yn brif gartref fe all y defnydd o'r eiddo er y diben hynny barhau yn dilyn gweithredu ar Gyfarwyddyd Erthygl 4 heb yr angen i dderbyn hawl cynllunio. Er enghraifft fe allai'r sawl sydd wedi etifeddu'r eiddo benderfynu meddiannu'r eiddo fel ei brif gartref, ei rentu allan yn yr hir dymor i aelwyd a fyddai'n trigo ynddo fel prif gartref neu ei werthu ar gyfer y diben hynny. Yn yr un modd os mai'r defnydd mwyaf diweddar o'r eiddo a etifeddir oedd fel llety gwyliau neu ail-gartref yna fe all y defnydd hynny barhau yn dilyn gweithredu ar y darpar Gyfarwyddyd Erthygl 4.

Os dymunir gwneud defnydd amgen o'r tŷ preswyl, hynny yw ei ddefnyddio fel ail gartref (defnydd C5) neu ei osod fel llety gwyliau tymor byr (defnydd C6) yna fe fyddai angen derbyn hawl cynllunio ar gyfer y defnydd hynny. Bydd ystyriaeth i unrhyw ddarpar gais cynllunio yn gorfod cael ei wneud yn unol â'r fframwaith bolisi cynllunio lleol a chenedlaethol ar yr adeg.

Nid yw gweithredu ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn golygu nad oes posib i'r sawl a fyddai'n etifeddu'r eiddo wneud defnydd ohono ac fe ystyrir fod yna opsiynau priodol ar gyfer defnydd o'r cartref yn bodoli.

THEMA 10: CYNYDDU NIFEROEDD TAI GWAG

Is-thema: [Arwain at gynnydd mewn tai gwag]

Nifer o sylwadau: 11

Crynodeb o'r sylwadau:

- Bydd y canlyniad yn effeithio ar bawb. Bydd y cyngor yn derbyn llai o dreth wrth i fwy o eiddo aros yn wag.
- Mae'n ymddangos i mi y bydd y fiwrocratiaeth gynyddol yn gorfodi perchnogion ail gartrefi i adael yr ardal, gan adael eiddo am bris uchel yn wag ac mewn perygl o ddirywio, sydd ddim yn helpu i ddarparu tai fforddiadwy i bobl leol, y mae rhai ohonynt eisoes wedi'u prisio allan o brynu cartref yn eu hardal enedigol.
- Byddwch yn gyrru prif berchnogion tai allan o Gymru waeth beth fo'u tarddiad/cenedligrwydd. Cewch eich gadael gyda digon o gartrefi gwag a diwydiant twristiaeth wedi'i grebachu.
- Unrhyw funud yn awr efallai y bydd gennych yr holl gartrefi rydych chi eu heisiau yn eistedd yn wag gan nad oes swyddi i gefnogi pobl i aros yn yr ardal.
- Beth fydd yn cael ei wneud gydag eiddo gwag hirdymor?
- Gall cyflwyno'r Erthygl leihau nifer y llety gwyliau ond bydd yn sicr o gynyddu cartrefi gwag gan na fydd pobl leol yn gallu cael morgais i'w prynu.
- Deallaf mai'r ddadl yw y bydd yn gwneud eiddo'n rhatach ac yn creu incwm i'r cyngor, ond ni fydd pobl heb swyddi yn gallu fforddio prynu tai hyd yn oed os ydynt yn rhatach ac wrth i fwy o berchnogion tai gwyliau werthu a bod mwy o eiddo gwag bydd y cynnydd yn y refeniw yn gostwng hefyd. Y cyfan y bydd y polisi hwn yn ei gyflawni yw cynyddu nifer yr eiddo sydd wedi dirywio a'u gadael a chynyddu tlodi yn gyffredinol.

Ymateb y Cyngor:

Mewn perthynas â'r canfyddiadau 'allfudo', pwysleisir nad pwrpas cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw cyfyngu ar bwy fyddai'n gymwys i brynu neu feddiannu eiddo, ond yn hytrach fe fyddai'n cyfyngu ar y defnydd a ellir ei wneud o'r eiddo dan sylw. Mae'r sylwadau uchod sy'n ymwneud gydag 'allfudo' a gadael eu tai yn wag yn seiliedig ar ganfyddiadau negyddol sylwebyddion o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae Thema 14: Newidiadau Demograffeg yn trafod y mater yma.

Mae'r pryder o ran gostwng gwerth eiddo wedi ei gyfarch yn yr ymateb i Thema 12 thema ac effaith ar y diwydiant twristiaeth yn yr ymateb i thema 15.

THEMA 11: MORGEISI

Is-thema: [Trafferthion cael morgeisi]

Nifer o sylwadau: 286

Crynodeb o'r sylwadau:

- Achosi anhawster hefo cael morgeisi.
- A fydd banciau yn gweld Erthygl 4 fel cyfyngiad fel y maent yn ei wneud gydag Adran 106s? A yw hynny'n golygu felly y bydd rhai banciau yn gwrthod morgeisi?
- Mae'n peri pryder, pan ddaw fy morgais presennol i ben y bydd y gyfradd sefydlog newydd ar gyfradd llog uwch.
- Effaith ar allu pobl i brynu tai yn yr ardal oherwydd diffyg morgeisi sydd ar gael.
- Gallai cymal ychwanegol olygu diffyg benthycwyr sy'n barod i gynnig morgeisi a allai arwain at ffioedd / cyfraddau uwch.
- Mae'r benthycwyr canlynol wedi cadarnhau y byddai ganddynt broblemau gydag Erthygl 4 ar y sail, pe bai angen iddynt adfeddiannu'r eiddo, y byddai eu gallu i ennill gwerth marchnad agored yn cael ei gyfyngu., gan gynnwys HSBC, Santander, Barclays, Virgin, Clydesdale, The Mortgage Lender, Foundation a Principality. Mae nifer o fenthycwyr eraill, gan gynnwys Halifax, wedi cyfeirio at lefel Cyfarwyddwr ond yn cytuno i ddechrau gyda'r consensws.
- Rwy'n gwrthwynebu Cyfarwyddyd Erthygl 4 oherwydd diffyg ymchwil manwl i effaith Erthygl 4 ar werthoedd eiddo Gwynedd ac effaith Erthygl 4 ar forgeisi.
- Bydd unrhyw gyfyngiad cynllunio o'r math a ragwelir gan Gyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio'n andwyol ar y farchnad eiddo yn yr ardal y mae'n gymwys iddi. Bydd benthycwyr morgeisi o'r farn bod eiddo sydd wedi'u cyfyngu i'w defnyddio fel prif gartrefi yn llai gwerthadwy yn y farchnad agored ac o ganlyniad byddant yn barod i ddarparu morgeisi fenthyca i werth llai yn unig. Ni fydd hyn yn helpu pobl sy'n dymuno prynu prif gartref iddynt eu hunain a fydd yn gorfod dod o hyd i flaendal uwch.
- Ni cheisiwyd cyngor arbenigol am werthoedd/morgeisi/effaith marchnad swyddi tai (arbenigwyr bancio / busnes lleol).
- Bydd morgeisi yn anoddach dod heibio wrth i gyfyngiadau gael eu gosod ar yr eiddo, bydd hyn ond yn effeithio ar eiddo preswyl presennol nid eiddo llety gwyliau gan fod prisiau'r rhain yn debygol o godi oherwydd y cyflenwad a'r galw.
- A oes unrhyw un o Gyngor Gwynedd yn gallu cadarnhau na fydd cyflwyno'r Erthygl hon yn cael unrhyw effaith negyddol ar geisiadau morgais? Yr ateb yw na, gan fod darparwyr morgeisi eisoes yn cadarnhau na fyddant yn darparu morgais i'r ymgeiswyr hynny lle mae Erthygl 4 ar yr eiddo dan sylw. Nod Cyngor Gwynedd drwy gyflwyno'r Erthygl hon yw lleihau faint o lety gwyliau yn y sir a'r canlyniad fydd na fydd pobl leol yn gallu cael morgeisi i barhau i fyw yn y sir ac nad oes ganddynt ddewis ond symud allan o'r sir. Bydd effaith negyddol hyn ar gymunedau lleol yn enfawr.

Ymateb y Cyngor:

Mae'r honiad fod y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn mynd i arwain at ddiffyg argaeledd morgeisi yn bryder sydd angen rhoddi sylw dyledus iddo. Nodir nad oes unrhyw un o'r sylwadau a gyflwynwyd sydd yn codi pryder ynglŷn ag argaeledd morgeisi wedi tystiolaethu'r safbwynt hwn.

Yn wahanol i amodau/neu gyfamodau cyfreithiol fel Cytundebau 106, ni fyddai gweithredu ar Gyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyfyngu ar feddiannaeth eiddo, hynny yw pwy fyddai'n gymwys o ran er enghraifft cysylltiad lleol neu mewn angen tŷ fforddiadwy.

Wrth sicrhau morgais i brynu eiddo neu ail-forgeisi eiddo presennol mae'r math o forgais neu fenthyciad yn ddibynnol ar y defnydd a wneir o'r eiddo. Hynny yw, fe fyddai'n ofynnol i unrhyw un sydd yn dymuno gwneud defnydd o'i dŷ fel llety gwyliau gael morgais prynu i'w gosod neu fenthyciad masnachol.

Roedd un o'r sylwadau a dderbyniwyd mewn perthynas â morgeisi wedi ei dderbyn gan UK Finance. Mae UK Finance yn llais cyfunol ar gyfer y diwydiant bancio a chyllid ac yn cynrychioli mwy na 300 o gwmnïau ledled y diwydiant. Eu nod yw gwella cystadleuaeth, cefnogi cwsmeriaid a hwyluso arloesedd. Nodwyd ymateb UK Finance i'r cyfnod ymgysylltu cyhoeddus fel a chanlyn:-

"Wrth ystyried y mater hwn, credwn ei bod yn bwysig ystyried y gall cyfyngiadau cynllunio, megis trwy Gyfarwyddyd Erthygl 4 neu gyfamodau cyfyngol a106, gael yr effaith o gyfyngu ar argaeledd forgeisi eiddo - er y bydd gan fenthycwyr eu hawydd eu hunain am fenthyca ar ail gartrefi/llety gwyliau neu eiddo sy'n destun cyfyngiadau.

Yn ein profiad ni, rydym wedi gweld yr effaith gyfyngol hon ar forgeisi yn gyson dros sawl blwyddyn mewn ardaloedd lle mae awdurdodau lleol wedi ceisio defnyddio pwerau cynllunio neu gyfamodau cyfyngol i gefnogi darpariaeth tai fforddiadwy trwy gyfyngu ar amlygiad eiddo preswyl ar y farchnad agored, neu fel arall gyfyngu ar y garfan o brynwyr posibl."

Yn dilyn derbyn y sylw hwn gan UK Finance fe drefnwyd cyfarfod pellach rhwng swyddogion perthnasol o Lywodraeth Cymru, y Cyngor a UK Finance. Nod y cyfarfod hwn oedd cael gwell dealltwriaeth o'r pryder ar y mater dan sylw. Yn ystod y drafodaeth amlygwyd y ffaith mai'r prif risg i'r benthycwyr oedd y risg fod yr eiddo yn mynd i ostwng yn ei werth a chan hynny na fyddai'n bosib i'r benthycwyr dderbyn gwerth y benthyciad yn nol. Gallai hyn arwain at amharodrwydd i fenthyg neu fenthyciadau sydd yn seiliedig ar amodau llai ffafriol. Mynegodd cynrychiolwyr UK Finance yn ystod y trafodaethau nad oedd posib iddynt nodi gydag unrhyw sicrwydd y byddai'r bwriad yn effeithio ar argaeledd ac amodau morgeisi.

O ran y pryder yn gysylltiedig â cholli gwerth, ymddengys fod hyn yn rhagdybiaeth gyffredinol yn gysylltiedig â chyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4. Fel nodir yn yr ymateb i Thema 12 mae yna nifer o ffactorau allanol a allai effeithio ar werth eiddo.

Er mwyn ceisio cael gwell dealltwriaeth o effaith gweithredu ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn lleol, mae gohebiaeth wedi ei anfon at 4 o ddarparwyr morgeisi lleol er mwyn derbyn eu mewnbwn hwy i effaith y bwriad ar argaeledd morgeisi. Derbyniwyd ymateb gan 1 cwmni yn unig. Roedd yr ymateb cyffredinol i'r bwriad a dderbyniwyd yn cynnwys:-

- Effaith negyddol ar werth eiddo.
- Achosi anhawster gyda phrisio eiddo gan na fydd addasrwydd yr eiddo ar gyfer y defnydd arfaethedig yn wybodus.
- Goblygiadau ehangach i'r economi leol gyfan, o ran twristiaeth, cefnogi busnes a phob busnes lleol.
- Wedi siarad gyda 10 prif fenthyciwr sydd, i gyd ond dau, wedi datgan y bydd y Cyfarwyddyd yn eu hatal rhag benthyca ar eiddo yng Ngwynedd. Dywedodd 2 ohonynt mai mater i sylwadau syrfewyr / cyfreithiwr fyddai hynny. Fodd bynnag, yn seiliedig ar yr adborth gan y syrfewyr yna byddai hyn yn arwain atynt hefyd i beidio â benthyca. Dywedodd HSBC nad ydyn nhw wedi adolygu eu polisi ar fenthyca ar eiddo sydd â chyfyngiadau gan nad ydyn nhw wedi derbyn unrhyw gyfathrebu eto mewn perthynas ag Erthygl 4.
- Angen canolbwyntio ar fecanweithiau eraill megis cyllid sydd ar gael gan Dai Teg i gynorthwyo gyda phrynu cartrefi.

Mae'r ymateb a gafwyd yn hynod o ddefnyddiol ac yn cynnig mewnbwn proffesiynol i'r mater. Pwysleisir fodd bynnag nad oedd tystiolaeth cadarn wedi ei darparu i gefnogi'r farn broffesiynol.

Mae gwaith ymchwil wedi ei gynnal, er mwyn edrych ar sut mae ymyraethau tebyg i'r hyn a fwriedir yng Ngwynedd wedi effeithio ar argaeledd morgeisi mewn ardaloedd eraill. Yn Lloegr, mae'r gallu i ddefnyddio tŷ preswyl fel tŷ amlfeddiannaeth bychan (HMO) yn cael ei ystyried fel hawl datblygu a ganiateir. Golygai hynny fod posib newid defnydd tŷ preswyl C3 i ddefnydd tŷ amlfeddiannaeth bychan (defnydd C4) heb orfod derbyn caniatâd cynllunio. Yn sgil yr effaith mae tai amlfeddiannaeth yn ei gael ar ardaloedd penodol, mae rhai Awdurdodau Cynllunio Lleol yn Lloegr wedi cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn cyfyngu ar y gallu i ymgymryd â'r newid defnydd digyfyngiad hyn. Rydym wedi holi 11 Awdurdod Cynllunio Lleol yn Lloegr sydd wedi cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer tai amlfeddiannaeth ynglŷn ag unrhyw bryderon a godwyd fel rhan o'i ymarferiad ymgysylltu cyhoeddus yn gysylltiedig â chyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 neu yn dilyn ei weithredu. Mae 10 ohonynt wedi cysylltu nôl gan nodi nad oedd morgeisi yn fater o bwys a godwyd fel rhan o'r cyfnod ymgysylltu cyhoeddus yn gysylltiedig â'i Gyfarwyddyd Erthygl 4 na chwaith yn dilyn ei weithredu. Gellir dadlau, fod tai amlfeddiannaeth mewn ardaloedd poblogaidd yn codi gwerth y farchnad dai yn lleol, yn yr un modd a phoblogrwydd ardal ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Gan hynny, o safbwynt cynllunio mae'n rhesymol dod i gasgliad ydylai effaith gweithredu ar Gyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer tai amlfeddiannaeth gael effaith cyffelyb ar forgeisi.

Un mecanwaith sydd wedi ei ddefnyddio i reoli'r gallu i ddefnyddio tai preswyl er diben gwyliau yw'r gweithrediad o ardal rheoli fel y defnyddir yng nghanol dinas Caeredin. Golygai'r ardal rheoli fod rhaid derbyn caniatâd cynllunio o fewn yr ardal benodedig er gallu newid defnydd tŷ preswyl i ddefnydd llety gwyliau tymor byr. Er yn defnyddio mecanwaith gwahanol, hynny yw ardal rheoli yn hytrach na Chyfarwyddyd Erthygl 4, mae'r cyfyngiadau yn debyg. Mae cyswllt wedi ei wneud gyda swyddogion cynllunio Cyngor Dinas Caeredin i dderbyn arweiniad o ran unrhyw bryder a godwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu neu yn dilyn ei weithredu o ran argaeledd morgeisi. Nodwyd nad oedd morgeisi yn fater o bwys a oedd wedi ei godi ac nad yw'r mater wedi cael ei dynnu i'w sylw yn dilyn ei weithredu.

Enghraifft arall o gyfyngiad ar ddefnydd tai preswyl yw'r defnydd o amod prif fan preswyl ar dai newydd. Mae Cynllun Datblygu Cymunedau St Ives[1] yn cynnwys polisi sydd yn cyfyngu'r defnydd o dai newydd i ddibenion prif fan preswyl. Mae'r polisi hyn yn golygu y gosodir amod prif fan preswyl ar ganiatadau tai preswyl newydd. Mae ymholiadau wedi ei wneud hefo Swyddogion Cyngor Cernyw er mwyn cael gwell dealltwriaeth o unrhyw bryder a godwyd yn gysylltiedig â'r polisi dan sylw. Mewn ymateb fe nodwyd nad oedd gweithredu'r polisi wedi amlygu rhwystrau o ran argaeledd morgeisi.

Yn dilyn y diwygiad i ddeddfwriaeth cynllunio (Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiedig) (2022), bellach mae yna ddosbarth defnydd penodol ar gyfer prif gartref, cartref eilaidd a llety tymor byr yng Nghymru a chan hynny daw'r grym newydd i allu cyfyngu ar y defnydd o dai newydd (C3) drwy osod amod cynllunio ar ganiatadau er dileu'r hawl datblygu a ganiateir. Ers cyflwyno'r dosbarthiadau defnydd newydd hyn mae Cyngor Gwynedd wedi gosod amod sydd yn diddymu'r hawl datblygu a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd hyn. Mae yna 40 o ganiatadau cynllunio wedi ei rhoi sydd yn cynnwys yr amod hyn (ffigwr yn gywir Mawrth, 2024). Allan o'r 40 o ganiatadau, mae gwaith wedi cychwyn ar 8 o ohonynt. Nid oes yna unrhyw ymholiad neu gais llwyddiannus wedi ei gyflwyno er diddymu'r amod hyn. Awgrymir gan hynny nad yw'r amod yn rhwystr o ran argaeledd morgeisi.

[1] Cynllun Datblygu Cymunedau St Ives (Polisi H2) (Saesneg yn unig)

Ymhellach ers dyddiad gosod y Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4, mae yna nodyn esboniadol wedi cael ei osod ar ymateb i gwestiwn 3.9 j) Cofrestr Pridiannau Tir Lleol (LLC1). Noda'r is-nodyn cysylltiedig fel a chanlyn:-

"Mae Cyngor Gwynedd wedi gosod 'Rhybudd ' Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd. Pwrpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer rhai mathau o ddatblygiad. Os caiff y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau, bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym ar 1 Medi 2024. Am wybodaeth bellach ewch i www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4".

Mae yna 1084 (hyd at diwedd Mawrth 2024) o ymatebion wedi ei gwblhau sydd yn cynnwys y nodyn hwn. Mae'r nodyn yn datgan yn glir y byddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 (yn ddibynnol ar gael ei gadarnhau) yn weithredol o'r 1af o Fedi 2024. Ni wyddys am unrhyw werthiant eiddo sydd wedi methu oherwydd y bwriad na chwaith unrhyw forgais sydd heb ei roi o'i herwydd.

THEMA 12:	EFFAITH NEGYDDOL AR WERTH EIDDO
Is-thema:	[Gostwng gwerth yr eiddo] [Ecwiti negyddol] [Effaith negyddol ar berchnogion tai]
Nifer o sylwadau:	1242

Crynodeb o'r sylwadau:

- Bydd hyn yn gostwng pris ein tŷ ac yn cael effaith negyddol sylweddol ar ein cyllid. Ynghyd â'r argyfwng byw parhaus, bydd hefyd yn arwain at galedi a thlodi pellach gyda phobl yn llai tebygol o allu ail-forgeisio a pheidio â chael digon o ecwiti yn eu cartrefi.
- Mae unrhyw ostyngiad yng ngwerth ein cartref yn ein poeni - er nad ydym eisiau ymelwa o'n cartref, dydyn ni ddim chwaith eisiau gweld ei werth yn gostwng, a cholli ffracsiwn o'r hyn wnaethon ni dalu amdano.
- Er y gellir ystyried hyn yn fantais i bobl sy'n teimlo eu bod yn cael eu prisio allan o'r farchnad, pa ystyriaeth a roddwyd i'r rhai sydd eisoes yn byw yma, a dalodd bris llawn y farchnad am ein cartrefi ac sydd bellach yn wynebu'r posibilrwydd y caiff ein cartrefi eu dibrisio gan ein cyngor ein hunain?
- Efallai y bydd effaith sylweddol ar werth y prif gartrefi presennol yn y dyfodol pe bai perchnogion yn penderfynu symud cartref, oherwydd y risg y bydd unrhyw newid yn y defnydd yn dirywio.
- Mae'r dirywiad sylweddol yng ngwerth fy nhŷ yn sicr yn mynd i greu pryder os fydd angen ail-forgeisio (ecwiti negyddol).
- Gyda chwymp cyfan gwbl bron yn y farchnad rhentu a'r farchnad swyddi yn anffafriol byddai unrhyw benderfyniad a fyddai'n peryglu perchnogion tai o ran ecwiti negyddol yn beryglus iawn yn wir.
- Mae pobl leol sydd eisoes dan faich ariannol trwm yn aml yn gorymestyn gyda morgais i allu prynu yn yr ardal yn debygol o gael ecwiti negyddol oherwydd y gostyngiad mewn gwerth tai. Rydych chi'n mynd i wneud pobl leol yn ddigartref gyda'r strategaeth hon a'u difetha'n ariannol.
- Bydd yr Erthygl yn cael effaith YN SYTH ar gyfanswm y farchnad dai; gwych i brynwyr tro cyntaf ond mae'r boblogaeth frodorol sy'n siarad Cymraeg (yn enwedig yr elfen iau) yn mynd i gael eu disbyddu. Bydd y rhai sydd wedi prynu yn ddiweddar pan ddaw yn amser ail-forgeisio yn cael eu hunain mewn ecwiti negyddol a byddant yn cael eu gorfodi i ddychwelyd yr allweddi gan na fyddant yn gallu gwerthu nac ail forgeisio.
- Bydd Erthygl 4 yn niweidiol i berchnogion tai yng Ngwynedd gan y bydd y diffyg hyblygrwydd i werthu ar gyfer amrywiaeth o ddefnyddiau yn dibrisio Eiddo o'r fath.

Ymateb y Cyngor

Mae mesur effaith gwirioneddol cyflwyno'r darpar Gyfarwyddyd Erthygl 4 ar werth eiddo yn anodd, a hynny'n bennaf gan fod yna nifer o ffactorau sydd yn gallu dylanwadu ar werth. Pe fyddai gwerth eiddo yn disgyn yn dilyn gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, ystyrir y byddai'n anodd dod i gasgliad diamheuol fod hynny wedi ei briodoli yn uniongyrchol i weithrediad y Cyfarwyddyd Erthygl 4.

Ymysg y ffactorau sydd yn ddylanwadau ar werth eiddo, mae:-

- **Twf economaidd** – Gall twf economaidd arwain at gynnydd mewn incwm sydd yn golygu fod gan bobl fwy o arian i allu prynu tai. Ar draul cynnydd mewn galw daw'r cynnydd mewn gwerth eiddo. Yn yr un modd, mewn dirwasgiad economaidd, bydd incwm yn gostwng gan olygu na all pobl fforddio prynu sydd yn arafu'r farchnad ac yn arwain at ostwng gwerth tai.
- **Cyfraddau llog** - Mae cyfraddau llog yn effeithio ar gost taliadau morgais misol. Os yw cyfraddau llog yn uchel fe arweinir at daliadau morgais uwch, gan olygu fod yna lai o alw am

dai oherwydd diffyg fforddiadwyedd. I’r gwrthwyneb, fe fyddai cyfraddau llog is yn arwain at fwy o alw yn y farchnad a all arwain at werth eiddo yn cynyddu.

- **Cyflenwad** - Mae prinder cyflenwad yn gwthio prisiau i fyny gyda chyflenwad gormodol ar y llaw arall yn achosi i brisiau ostwng.
- **Cymdogaeth** - gall newidiadau yn y gymdogaeth leol gael effaith ar werth eiddo, gan gynnwys er enghraifft buddsoddi mewn gwasanaethau lleol megis ysgolion. Yn yr un modd, gall datblygiadau gael effaith negyddol ar werth eiddo.

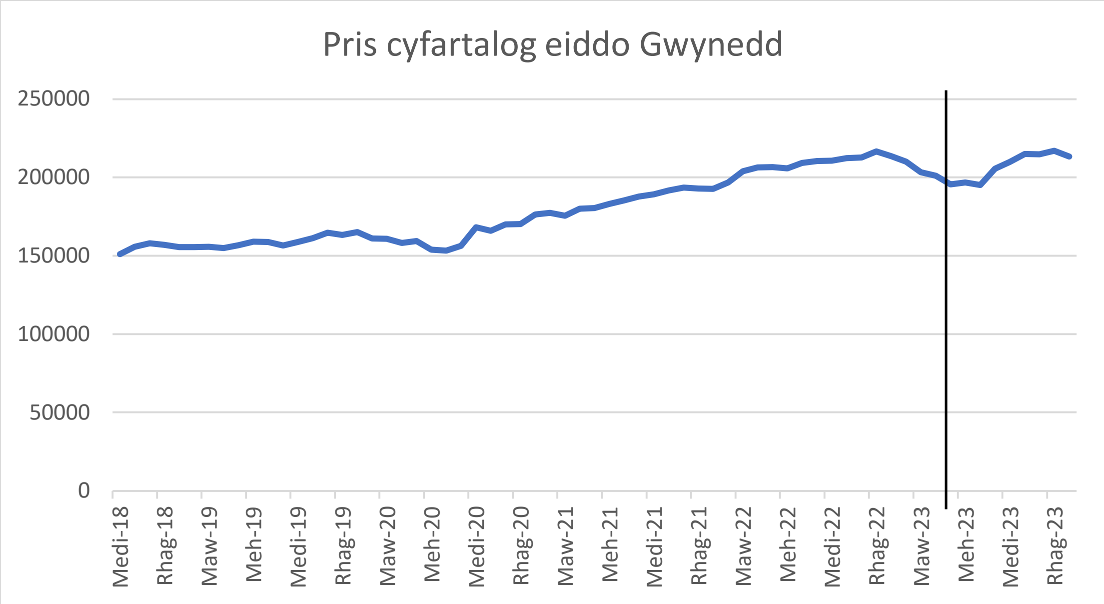
Amlygir y ffactorau uchod er mwyn cyfleu'r ffaith nad yw’r farchnad dai yn aros yn gyson ac er ceisio amlygu’r ffaith fod yna nifer o ffactorau yn gallu dylanwadu.

Ni fyddai cyflwyno’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyfyngu ar bwy fyddai’n gymwys i brynu eiddo, ond yn hytrach fe fyddai’n cyfyngu ar y defnydd a ellir ei wneud o’r eiddo dan sylw. Mewn rhai ardaloedd, ymddengys fod yna ddyhead i ddefnyddio tai preswyl fel buddsoddiad ariannol, hynny yw er mwyn gwneud elw o’r eiddo hynny drwy ei rentu allan fel llety gwyliau tymor byr. I’r rhai a fyddai’n dymuno buddsoddi i’r perwyl hynny gall elfen o risg fod yn gysylltiedig â phrynu eiddo gan na fyddai bosib gwybod gydag unrhyw sicrwydd y byddai darpar gais cynllunio yn cael ei ganiatáu ai pheidio. Gan hynny, yn naturiol fe all y diffyg sicrwydd o allu defnyddio’r tŷ preswyl i’r diben a ddymunir golygu fod yna lai o alw ar gyfer tai preswyl i’w defnyddion fel llety gwyliau byr dymor neu ail gartrefi ac thrwy hynny gall arwain at ostwng gwerth yr eiddo. Ar yr un pryd, gall sefyllfa o’r fath fod yn cyfrannu at wneud tai yn fwy fforddiadwy i gymunedau lleol.

Os yw’r eiddo eisoes mewn defnydd fel llety gwyliau neu ail gartref mae’n rhoi sicrwydd i’r prynwr fod posib defnyddio’r eiddo er y diben hynny yn yr hir dymor heb orfod poeni am yr angen i dderbyn hawl cynllunio. Gall hyn yn ei dro olygu fod yna fwy o alw am dai a ddefnyddir fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr. Dylid fodd bynnag fod yn ystyriol o’r ffaith fod y defnydd o’r eiddo hynny wedi ei gyfyngu, hynny yw, pe fyddai’r defnydd yn trosglwyddo i fod yn brif gartref yna fe fyddai angen derbyn hawl cynllunio er mwyn ei drosglwyddo nôl i ddefnydd gwyliau (ail gartref (C5) neu lety gwyliau tymor-byr (C6)).

Gwerth hefyd yw pwysleisio mai pwrpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw sicrhau fod angen derbyn hawl cynllunio ar gyfer y defnydd arfaethedig. Ni olygai’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 nad yw’r defnydd yn dderbyniol. Yn unol â’r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Adran 54A a’r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, Adran 38(6) dylai ceisiadau cynllunio cael ei benderfynu yn unol â’r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig ar gyfer yr ardal dan sylw, oni bai fod yna ystyriaeth cynllunio faterol perthnasol yn nodi fel arall. Y fframwaith polisi cynllunio lleol presennol yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (mabwysiadwyd Gorffennaf 2017). Cefnogir y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gan gyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol. Pwysleisir gan hynny mai’r fframwaith bolisi cynllunio lleol sydd mewn gwirionedd yn dylanwadau ar dderbynioldeb unrhyw ddarpar gais cynllunio.

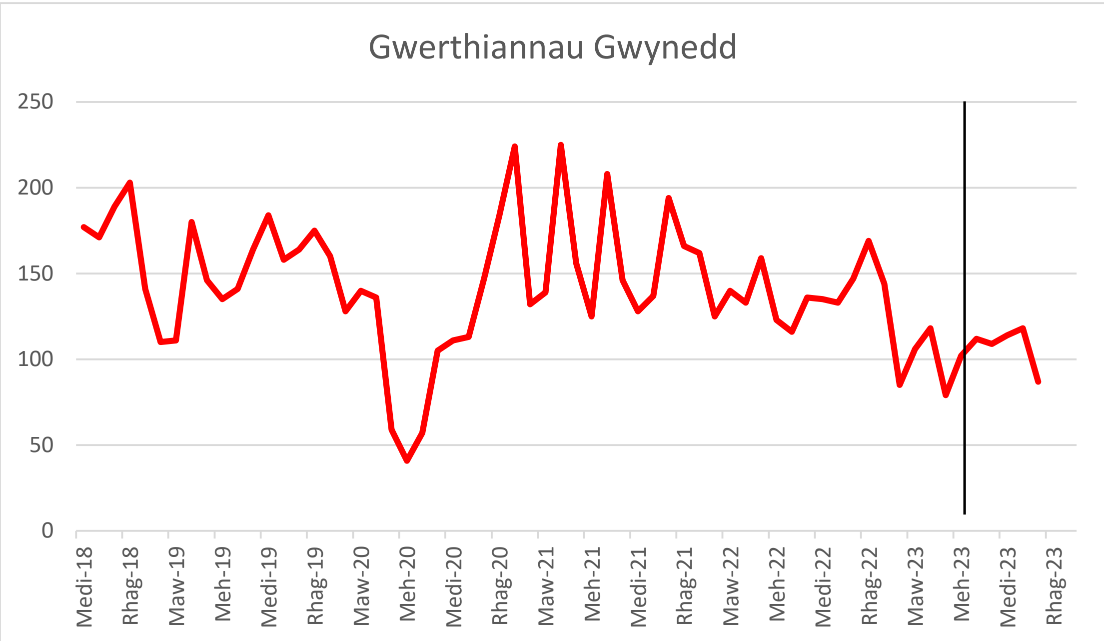
Mae’r bwriad o gyflwyno Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yng Ngwynedd yn wybyddus ers Mehefin 2023, pan wnaethpwyd y penderfyniad gan gyfarfod o Gabinet Cyngor Gwynedd. Mae’r siart canlynol yn dangos gwerth cyfartalog tai a werthwyd yng Ngwynedd dros gyfnod o ddwy flynedd a hanner:-



Ffynhonnell: [Mynegai Prisiau Tai y DU (pris cyfartalog yn ôl math o eiddo yng Ngwynedd)]

Sylwer o'r graff uchod fod gwerth cyfartalog eiddo yng Ngwynedd ar gwymp yn y cyfnod cyn gwneud y penderfyniad i osod y Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4 ac ar gynnydd ers dyddiad y penderfyniad. Nodir gan hynny (yn y cyfnod cyfyngedig ble mae'r data ar gael) nad yw'r bwriad i gyflwyno'r Cyfarwyddyd wedi effeithio'n negyddol ar werth cyfartalog eiddo yng Ngwynedd.

O ran nifer o werthiannau eiddo yn ystod yr un cyfnod mae yna anghysondeb yn y patrwm yn bodoli, gyda'r anghysondeb hyn wedi parhau yn dilyn y penderfyniad i osod y Rhybudd, fel sydd yn cael ei arddangos gan y siart isod:-

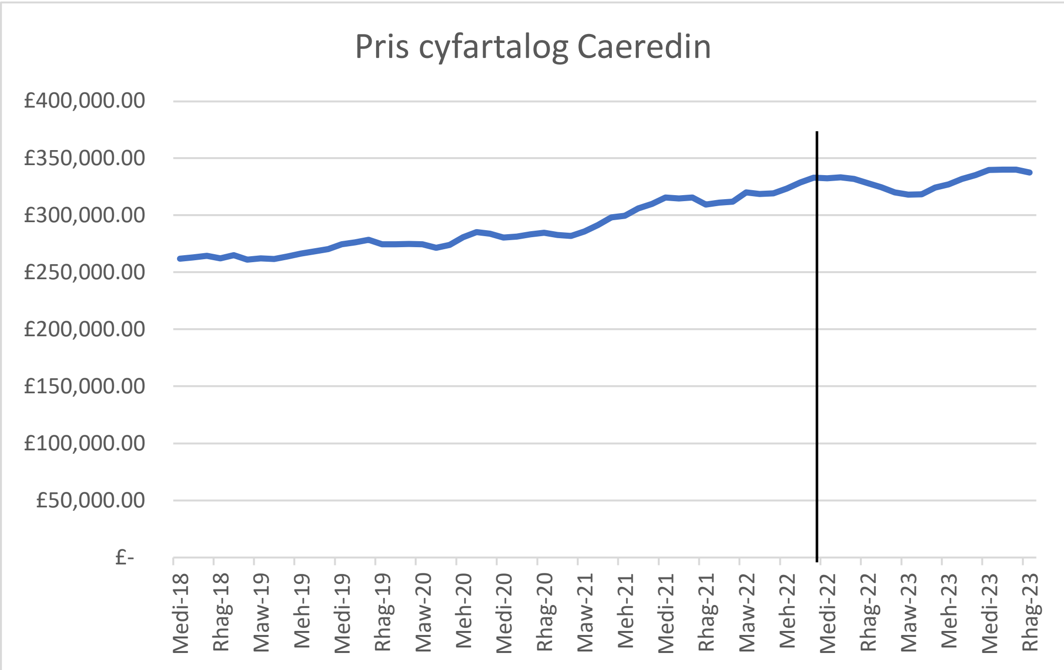


Ffynhonnell: [Mynegai Prisiau Tai y DU (Nifer gwerthiannau yn ôl math o eiddo yng Ngwynedd)]

Mae cymhariaeth eisoes wedi ei wneud mewn ymateb i thema 11 rhwng y mecanwaith rheoli sydd mewn grym yng Nghaeredin a'r Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae edrych ar wybodaeth ynglŷn â niferoedd a gwerth tai yng Nghaeredin yn fodd o geisio rhagweld sut byddai gweithredu ar y

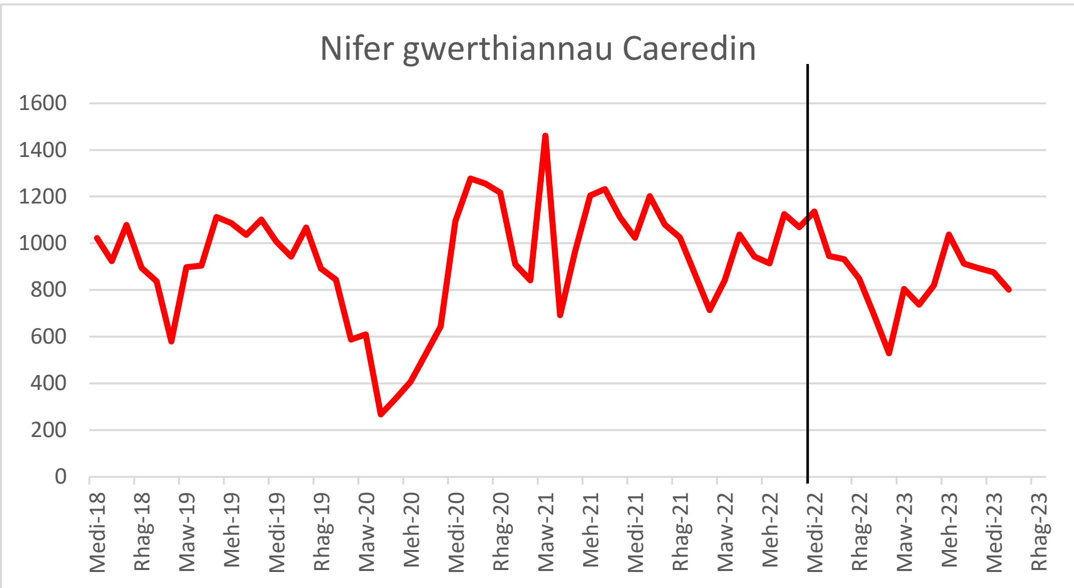
Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar brisiau a gwerthiannau tai yn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd.

Gweithredwyd ar Ardal Rheoli Caeredin yn Medi 2022. Fel y dangosir yn y siart isod, ni ymddengys fod y mecanwaith rheoli wedi effeithio ar werth eiddo, gyda'r gwerth cyfartalog eiddo yn parhau i fod ar gynnydd graddol.



Ffynhonnell: [Mynegai Prisiau Tai y DU (pris cyfartalog yn ôl math o eiddo yng Nghaeredin)]

O ran y nifer o werthiannau, fel y arddangosir yn y siart isod, ni ymddengys fod gweithredu ar yr Ardal Rheoli wedi cael effaith nodweddiadol ar werthiannau.



Ffynhonnell: [Mynegai Prisiau Tai y DU (Nifer gwerthiannau yn ôl math o eiddo yng Ngwynedd)]

THEMA 13: COSBI POBL LLEOL

Is-thema: [Cosbi pobl lleol] [Effeithio ar incwm bobl lleol sydd berchen llety gwyliau] [Dim effaith ar berchnogion ail gartrefi]

Nifer o sylwadau: 273

Crynodeb o'r sylwadau:

- Mae posibilrwydd bydd yn cosbi pobol lleol yn lle eu helpu.
- Cywilydd ar y Cyngor, gwneud tai pobol lleol yn werth dim, cosbi pobol Gwynedd di hyn!
- Unwaith eto mae perchnogion tai lleol yn cael eu cosbi a byddant yn dioddef oherwydd y cyfarwyddyd hwn. Fodd bynnag, gall ail gartrefi a thai gosod presennol werthu i bwy bynnag maen nhw eisiau.
- Cyngor Gwynedd - rydych yn cosbi eich trigolion lleol eich hun nid y perchnogion ail gartrefi. Yn bersonol, i mi y ffordd ymlaen fyddai i'r perchnogion tai lleol roi eu tŷ ar y farchnad am e.e. 6 mis ac os nad yw'r tŷ yn gwerthu fel prif gartref byddent wedyn yn gallu ei werthu ar y farchnad agored gan roi'r dewis cyntaf i bobl leol brynu eu cartref eu hunain.
- Bydd trigolion lleol yn cael eu cosbi - bydd ein cartrefi yn anodd eu gwerthu, a bydd llawer yn dioddef colledion enfawr. Rydym wedi gweithio'n galed i allu bod yn berchen ar ein cartref ein hunain - hawl yr ydych bellach yn ymyrryd ag ef.
- Rwyf wir yn meddwl ei bod yn anghywir cosbi pobl leol sy'n gweithio'n galed, oherwydd polisïau tai cymdeithasol gwael cynghorau lleol.
- Rwy'n credu y bydd cosbi perchnogion tai lleol a'i gwneud yn anos i brynwyr tro cyntaf gael morgais, gan leihau'r swm y gallant ei fenthyca a chynyddu cost y benthyciadau hynny gan achosi dioddefaint lleol di-baid i'r union bobl yr ydych eisiau eu helpu.
- Mae hyn yn anghywir, ac mae'n cosbi perchnogion tai parhaol yng Ngwynedd sy'n talu trethi, trwy gyfyngu ar eu dewisiadau pensiwn a Buddsoddi.

Ymateb y Cyngor:

Nid yw'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gwahaniaethu rhwng gwahanol grwpiau penodol o bobl (e.e. lleol, ymwelwyr). Bydd yn cael ei weithredu yn deg ac yn gyson ymysg pawb sy'n berchen ar eiddo dosbarthiadau C3, C5 neu C6. Y pwrpas yw diddymu agweddau penodol o'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y dosbarthiadau defnydd penodol gan sicrhau y bydd pawb yn gorfod ymgeisio am hawl cynllunio.

Yn unol â'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Adran 54A a'r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, Adran 38(6) dylai ceisiadau cynllunio cael ei benderfynu yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig ar gyfer yr ardal dan sylw, oni bai fod yna ystyriaeth cynllunio faterol perthnasol yn nodi fel arall. Y fframwaith polisi cynllunio lleol presennol yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (mabwysiadwyd Gorffennaf 2017). Cefnogir y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gan gyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol. Pwysleisir gan hynny mai'r fframwaith bolisi cynllunio lleol sydd mewn gwirionedd yn ddylanwadau ar dderbynioldeb unrhyw ddarpar gais cynllunio. Ehangir ar y pwynt yma o dan Thema 33 (Gweithredu) o'r adroddiad yma.

THEMA 14: NEWIDIADAU DEMOGRAFFIG

Is-thema: [Arwain at allfudo] [Arwain at fewnfudo]

Nifer o sylwadau: 117

Crynodeb o'r sylwadau:

Outmigration

- Mae Llŷn yn dibynnu ar dwristiaid, llety gwyliau ac ail gartrefi fel rhan bwysig o'i chyflogaeth i'w thrigolion (adeiladwyr, trydanwyr, peirianwyr gwresogi, lletygarwch ac ati.) Hebddynt, byddai'n rhaid i lawer o bobl leol symud i ffwrdd i gael swyddi.
- Heb os, bydd dirywiad pellach yn y diwydiant twristiaeth hwn yn effeithio'n andwyol ar yr holl grwpiau economaidd-gymdeithasol sy'n bresennol yma mewn ffordd a fydd mewn perygl o greu "trefi anghyfannedd" a phentrefi diffaith oherwydd bydd angen i'r boblogaeth symud i ardaloedd lle gellir cyflawni eu hanghenion dynol economaidd sylfaenol
- Bydd Erthygl 4 yn cael effaith negyddol ar dwristiaeth, sy'n ffynhonnell incwm sylweddol o bwys i Wynedd a byddai hyn yn gwthio'r ardal i drafferthion ariannol pellach gan ei gwneud hi'n anos i'r prif drigolion iau gael troed ar yr ysgol dai. Mae hyn yn awgrymu y bydd pobl iau yn symud i ffwrdd o'r ardal gan fynd â'u sgiliau a'r Gymraeg gyda nhw.
- Bydd Erthygl 4 yn dileu arian o'r economi leol y gellid ei ddefnyddio i greu swyddi a chyfleoedd pellach i bobl leol yn hytrach na'u gorfodi i symud i rannau eraill o'r DU (fel y mae llawer eisoes yn ei wneud).
- Byddwch yn achosi niwed difrifol i drigolion Cymru sy'n dymuno / angen gwerthu a symud i ffwrdd. Bydd yn creu ansicrwydd aruthrol, amharodrwydd yn y farchnad dai.

Immigration

- Nid yw'n dilyn y bydd y tai hyn cael eu rhyddhau i bobl leol gan y gallent gael eu prynu gan fewnfudwyr. O'r herwydd, gallai amod o'r fath achosi codiad sylweddol yn y nifer o bobl ddi-gymraeg yn ail leoli llawn amser i'r ardal sy'n fwy niweidiol na thai haf gan y byddai'n newid iaith y buarth ysgol a'r mannau cymdeithasol.
- Bydd mewnfudo yn parhau i ledaenu ar draws Cymru ac yn arbennig i ranbarthau Gogledd-orllewin Cymru.
- Drwy gyfyngu'r farchnad yng Ngwynedd, y syniad yw y bydd prisiau tai yn gostwng wrth i'r galw ostwng, sy'n ymddangos yn syniad da ond nid oes dim i atal pobl rhag ceisio am dai llai eu maint o'r tu allan i Wynedd, rydych yn debygol o fewnforio pobl hŷn sy'n rhoi mwy o straen ar y systemau iechyd a gofal cymdeithasol, bydd y Gymraeg yn cael ei gwanhau ymhellach gan 'fewnfudwyr'.
- Mae ail gartrefi yn llai o fygythiad i'r iaith na phreswyliad parhaol sy'n siaradwyr Saesneg.

Ymateb y Cyngor:

Mae'r sylwadau uchod sy'n ymwneud gydag 'allfudo' yn seiliedig ar ganfyddiadau negyddol sylwebyddion o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar y sector dwristiaeth a thrwy hynny ar yr economi leol. Mae Thema 15 isod yn ymdrin gyda'r mater yma. Pwrpas cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw ymateb i'r argyfwng tai sy'n bodoli o fewn y Sir a cheisio gwarchod y stoc dai presennol a sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol ar gael er mwyn diwallu anghenion lleol. Gobeithir y bydd y gallu i reoli'r defnydd o dai fel llety gwyliau neu ail-gartrefi yn sicrhau fod yna ddarpariaeth addas o dai ar gael er mwy galluogi pobl i fyw a gweithio yng Ngwynedd.

Mewn perthynas â'r canfyddiadau 'mewnfudo', pwysleisir nad pwrpas cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw cyfyngu ar bwy fyddai'n gymwys i brynu eiddo a fel nodwyd uchod, ni fyddai'n gwahaniaethu yn seiliedig ar cenedligrwydd eu grwpiau ethnig. Yn hytrach y pwrpas yw rheoli'r defnydd a ellir ei wneud o'r eiddo dan sylw. O safbwynt effaith ar yr iaith Gymraeg ymdrinnir â hyn o dan Thema 16 & 30.

THEMA 15: EFFEITHIO’N NEGYDDOL AR Y SECTOR TWRISTIAETH

Is-thema: [Effaith negyddol ar y sector twristiaeth] [Dinistrio llety tymor byr]

Nifer o sylwadau: 657

Crynodeb o’r sylwadau:

- Mae'r sefyllfa tai haf yn fater cymhleth nad oes ddatrysiad hawdd iddo. Maent yn rhan allweddol o'r diwydiant twristiaeth ac yn creu cyflogaeth i nifer helaeth o drigolion, boed mewn siopau, adeiladwyr a chrefftwyr eraill.
- Rhaid cofio fod twristiaeth yn ffynhonnell fawr o incwm cefn gwlad Cymru a hebddo fydd hi'n drech arnom.
- Mae angen rhywfaint o eiddo ar gael i bobl llogi ar gyfer eu gwyliau er mwyn denu pobl i’r ardal sydd yn gwneud cyfraniad gwerthfawr i’r economi fwyaf sydd gennym sef Twristiaeth.
- Mae twristiaeth yn rhoi cyfle i bobl ifanc cael profiad gwaith dros wyliau’r haf, yn rhoi help i economi lleol, drwy roi gwaith i drigolion lleol i adnewyddu a gwneud gwaith cynnal a chadw yn ystod y gaeaf.
- Mae twristiaeth yn allweddol i'r economi yng Ngwynedd. Ni ddylid nadu lleoliadau gwyliau i ymwelwyr. Dwi wrth fy modd yn crwydro'r byd, a dylid annog twristiaeth yn un o ardaloedd mwyaf tlws ein planed.
- Gyda dau eiddo sy'n eiddo i mi a busnes yn dibynnu ar dwristiaeth, rwy'n pryderu'n fawr am y ffordd y mae'r Cyngor ar fin 'arbrofi' gyda Gwynedd gyfan gydag Erthygl 4.
- Y gwirionedd ydi bod miloedd o boblogaeth y Sir yn cael eu cyflogi’n uniongyrchol (neu’n anuniongyrchol) gan y diwydiant twristiaeth - a thrwy gyflwyno Erthygl 4, yna byddai’n golygu bod y nifer sy’n ddi-waith yma’n uwch fyth.
- Nid oes buddsoddiad sylweddol na strategaeth am economi ddiwydiannol yn lle twristiaeth yn yr ardaloedd gwledig. Rhaid cydnabod pwysigrwydd y diwydiant twristiaeth i gadw pobl mewn swyddi.
- Mae'r diwydiant twristiaeth yn cyflogi llawer iawn o bobol yn ein hardaloedd ac yma ym Mhen Llyn, ni allwn fyw hebddo. Fel perchennog tai gwyliau gallaf dystio fod dirywiad amlwg yn barod yn y ddarpariaeth ar gyfer ymwelwyr, hynny yw, mae'r diffyg staff, gostyngiad mewn niferoedd ymwelwyr a chynnydd aruthrol mewn pris ynni a deunydd crai yn golygu fod sawl caffi, gwesty, tafarn, atyniad unai wedi cau'n gyfan gwbl neu ar agor yn rhan amser neu mae'r ddarpariaeth wedi dirywio mewn safon a gwerth am arian.
- Mae'r economi eisoes yn fregus ac yr ydym yn ddibynnol iawn ar y Diwydiant Twristiaeth yn yr ardal hon. Mae gweithredu polisi o'r fath, tra bod yr economi yn wael a phobl yn cael trafferth byw, yn gwbl anghyfrifol.
- Ar ôl cyfnod economaidd anodd yn ystod COVID, mae hyn yn mynd i ddinistrio'r economi leol ac mae'n debygol o fod yn hoelen olaf yn yr arch ar gyfer ein diwydiant twristiaeth y mae cymaint ohonom yn dibynnu arno'n daer am fywoliaeth.
- Y cyfan rydych chi'n ei wneud yw cosbi pobl leol, nid ydych chi'n helpu'r mater, cynyddu cyfraddau deiliadaeth ar dai gwyliau, cynyddu cyfraddau treth y cyngor ar gyfer perchnogion ail dai - bydd hyn yn lladd twristiaeth a rhoi pobl LEOL rydych chi'n honni eich bod yn poeni amdanyn nhw allan o waith.
- Nid oes gennych unrhyw isadeiledd cynaliadwy yn y dyfodol i symud i ffwrdd o dwristiaeth.
- Rydych chi'n byw mewn gwlad hardd ac yn dilyn polisi o atal twristiaeth yn systematig sy'n un o'r ychydig sectorau sy'n dangos potensial aruthrol i dyfu.
- Mae'n werth nodi bod y cynnydd yn nhreth y cyngor a gofynion meddiannaeth eisoes wedi gwneud llety'n ddrutach yn yr ardal sy'n gostwng nifer y twristiaid ac yn ei dro gostwng gwariant

gan dwristiaid gyda busnesau lleol. I grynhoi, mae unrhyw beth sy'n gwneud twristiaeth yn ddrutach neu'n llai hygyrch (e.e. llai o lety) yn ardal Abersoch yn niweidiol i swyddi, busnesau lleol a bywoliaeth Llŷn.

- Beth fyddai hyn yn ei olygu i dwristiaeth a'r arian y mae twristiaeth yn ei gynnig i'r economi leol a busnesau lleol? A fydd hyn yn golygu y bydd Conwy ac Ynys Môn yn elwa o hyn?

Ymateb y Cyngor:

Wrth ystyried effaith y bwriad ar y sector twristiaeth, mae'n bwysig fod yn ystyriol o'r hyn a geisir ei gyflawni drwy gyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4. Pwysleisir fod y Cyngor, drwy'r Cynllun Strategol, Economi Ymweld Cynaliadwy Gwynedd ac Eryri 2035 yn awyddus i hybu economi ymweld cynaliadwy, gyda'r weledigaeth o greu:-

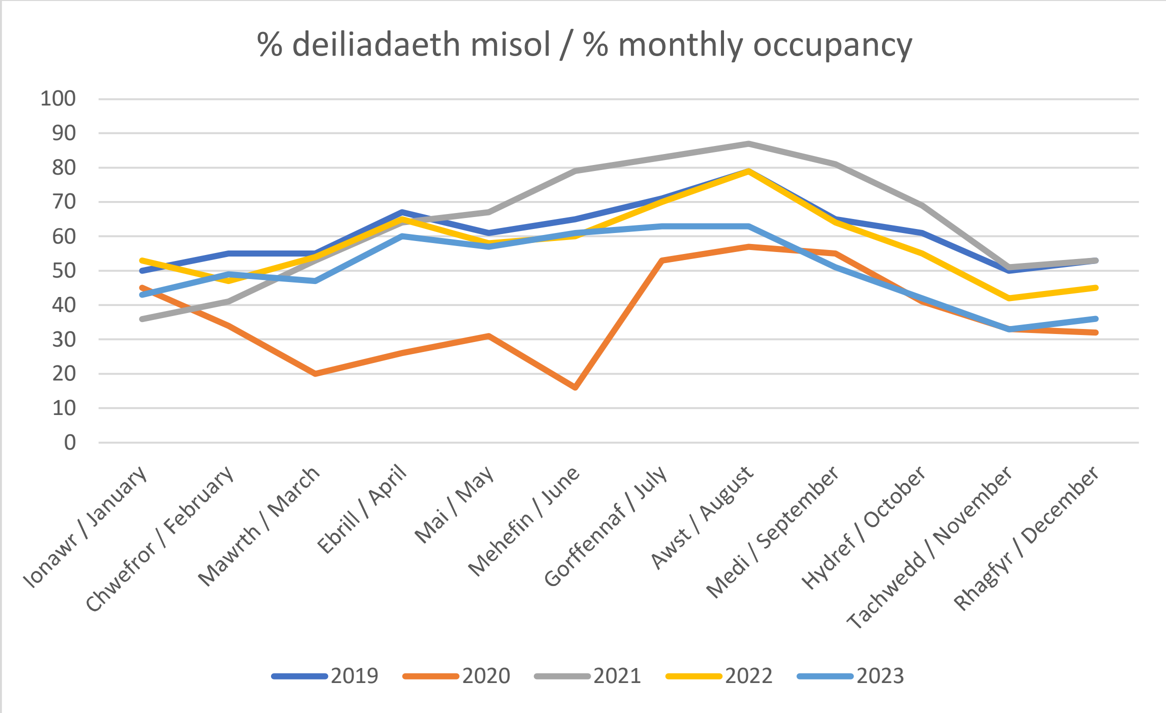
"Economi ymweld er budd a lles pobl, amgylchedd, iaith a diwylliant Gwynedd ac Eryri".

Mae'r papur cyfiawnhad (Atodiad 6) yn amlygu'r sgil effeithiau negyddol a ddaw ar draul cael nifer uchel neu grynodiad uchel o lety gwyliau. Ystyrir fod parhau gyda'r sefyllfa bresennol yn anghynaladwy.

Drwy gyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, fe olygai y byddai rhaid i unrhyw ddarpar gais cynllunio ar gyfer llety gwyliau gael ei asesu yn unol â'r fframwaith bolisi lleol perthnasol. Pwysleisir nad oes posib ôl-weithredu a chan hynny mae posib i'r defnydd sefydledig o dŷ preswyl fel ail-gartref neu lety gwyliau barhau ar ôl dyddiad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4.

Gan edrych ar ffigyrau darpariaeth bresennol o lety gwyliau a chyfraddau meddiannaeth, ymddengys fod yna ddarpariaeth ddigonol o lety gwyliau yn bodoli yng Ngwynedd er diwallu'r angen. Mae ffynhonnell data 'Transparent Intellegence' sef cyflenwr data 3ydd parti sydd wedi'i benodi gan Groeso Cymru ar ran Llywodraeth Cymru yn hynod o ddefnyddiol er mwyn archwilio beth yw cyfraddau meddiannaeth llety gwyliau. 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 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.

Amlyga'r siart canlynol fod cyfraddau deiliadaeth llety gwyliau Gwynedd yn ystod 2023 heb fod yn uwch na chyfartaledd misol o 63% (Awst, 2023). Y cyfnod ble gwelwyd y gyfradd meddiannaeth uchaf oedd yn ystod Gorffennaf/Awst 2021, sydd yn cyd-fynd gyda chyfyngiadau teithio dramor Covid. Gan hynny amlygi'r siart hwn fod yna ddarpariaeth ddigonol o lety gwyliau yn bodoli er mwyn diwallu'r angen.



Ffynhonnell: Transparent Data

Gall gorddarpariaeth o lety gwyliau fod yn niweidiol i'r sector twristiaeth ac fe allai olygu fod busnesau sydd wedi dilyn trefniadau sefydlu penodol, er enghraifft derbyn hawl cynllunio a chymhwyso hefo Croeso Cymru yn methu oherwydd yr orddarpariaeth. Mae diffyg rheolaeth bresennol dros y defnydd yn golygu nad oes posib rheoli'r defnydd gan olygu fod busnesau gwirioneddol yn methu. Ar y llaw arall, byddai'r Cyfarwyddyd yn caniatáu i reolaeth gael ei harfer er mwyn rheoli'r cyflenwad o ail gartrefi/llety tymor byr a chydbwyso'r cyflenwad a'r galw/angen yn well.

Amlygir yn ogystal fod yna fwriad gan y Llywodraeth i gyflwyno Cynllun Cofrestr a Thrwyddedu Statudol ar gyfer holl ddarparwyr llety ymwelwyr. Bydd y Cynllun hwn yn fodd o gasglu gwybodaeth ynglŷn â:

- Nifer o lety sydd yn gweithredu mewn ardal
- Sicrhau fod safonau iechyd a diogelwch hanfodol yn cael eu cyrraedd
- Gwella profiad ymwelwyr

Y bwriad yw cael Bill drafft o'r cynigion yn ei le cyn diwedd y flwyddyn.

Bydd y Cynllun yn galluogi monitro'r ddarpariaeth a'r galw o lety gwyliau yn fwy cywir ac yn sail ffynhonnell bwysig wrth lunio polisïau perthnasol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol newydd er mwyn cyfarch y bwriad ehangach o greu sector dwristiaeth gynaliadwy.

THEMA 16: DDIM YN GWARCHOD YR IAITH GYMRAEG

Is-thema: [Ddim yn gwarchod yr iaith Gymraeg]

Nifer o sylwadau: 241

Crynodeb o’r sylwadau:

- Bydd prisiau tai yn rhy uchel i bobl lleol eu fforddio, ni fydd hyn yn helpu yr iaith Gymraeg, gan mai nid Cymru fydd yn eu prynu.
- Er fy mod yn cytuno â’r cysyniad o reoli 2il gartrefi ac eiddo Gosod Gwyliau, mae gennyf bryderon mawr y bydd y polisi arfaethedig hwn yn cael effaith negyddol ddifrifol ar ein heconomi leol a’r Iaith Gymraeg.
- Nid wyf yn credu y bydd yn cyflawni'r nodau rydych yn gobeithio y bydd yn eu cyflawni, ac yn fy marn i, bydd yn gwneud mwy o niwed i'r Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg yn yr hirdymor.
- Mae'r cyfarwyddyd arfaethedig hefyd yn bygwth yr iaith a'r diwylliant Cymraeg. Drwy yrru pobl leol allan o'r ardal o bosibl oherwydd caledi ariannol a achosir gan eiddo wedi ei ddibrisio, mae'r cyngor yn peryglu dirywiad yn y defnydd o'r Gymraeg.
- Tybed lle mae'r cyngor yn cael y syniad y bydd gyrru perchnogion ail gartrefi allan o Wynedd yn gwella'r Gymraeg a Diwylliant.
- Ni fydd yn helpu prif breswylwyr iau i gael troed ar yr ysgol dai, bydd yn eu perswadio i brynu mewn ardal a fydd o fudd iddynt. Oherwydd hyn bydd y Gymraeg yn dioddef.

Ymateb y Cyngor:

Amlygir yn rhan 4 o’r papur cyfiawnhad fod yna batrwm rhwng cyfraddau uchel o siaradwyr Cymraeg a’r ddarpariaeth o lety gwyliau/ail gartrefi, gyda chyfraddau is o ran gallu ieithyddol ble mae cyfraddau llety gwyliau yn uwch.

Un o brif amcanion gweithredu ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 fyddai ceisio gwarchod y stoc dai presennol a thrwy hynny sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol ar gael er mwyn diwallu anghenion lleol. Yn ogystal â sicrhau darpariaeth o dai i ddiwallu anghenion lleol, sgil effaith hynny fyddai sicrhau fod yna boblogaeth sefydlog yn byw yn ein cymunedau. Golygai cael y boblogaeth sefydlog hyn fod yna fodd o gynnal cymunedau a’r gwasanaethau sydd yn cael ei gynnig, a thrwy hynny gobeithir y bydd yn cyfrannu tuag at ffyniant y 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. 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.

THEMA 17:	EFFAITH NEGYDDOL AR UNIGOLION SYDD A NODWEDDION GWARCHODEDIG NEU’R ECONOMAIDD ANFANTAIS
Is-thema:	[Effaith negyddol ar yr economaidd anfantais] [Effaith negyddol ar nodweddion gwarchodedig]
Nifer o sylwadau:	23

Crynodeb o’r sylwadau:

- Effaith ar bobl sy'n dymuno symud oherwydd amgylchiadau personol fel salwch.
- Bydd yn achosi caledi i'r difreintiedig.
- Bydd yn gyrru teuluoedd i dlodi pellach ac ecwiti negyddol ar eu cartrefi.
- Arwain at dlodi pellach (a dibynnu ar y wladwriaeth) oherwydd diffyg cyfleoedd cyflogaeth sy'n gysylltiedig â'r sector twristiaeth.
- Bydd Erthygl 4 yn effeithio'n sylweddol ar y rhai sydd dan anfantais economaidd-gymdeithasol ac yn debygol o'u gwthio i anfantais a thlodi pellach.
- I'r rhai sydd eisoes â chartrefi gwyliau a llety gwyliau, nid ydynt yn cael eu heffeithio, ond bydd y gweddill ohonom yn dlotach yn y pen draw.
- Bydd Erthygl 4 yn golygu bod gan lawer safon byw is.
- Mae'r rhai sy'n dibynnu ar ecwiti i ariannu cartrefi gofal, gweithwyr gofal neu i gael eiddo llai a chael cyfalaf sydd ar gael yn debygol o golli eu cynlluniau ymddeol cyfan gan ddibynnu ar y wladwriaeth sy'n golygu pwysau ac effaith bellach ar wasanaethau'r Cyngor. Bydd yn arwain at fwy o ddadleoli i'r rhai sydd o dan anfantais economaidd-gymdeithasol a digartrefedd pellach posibl.
- Mae'r argyfwng costau byw yn cael effaith fawr ar deuluoedd incwm is ond hefyd teuluoedd incwm canolig sy'n ei chael hi'n anodd talu'r morgais, biliau ac ati. Canlyniad anfwriadol yw, os yw pobl yn cael eu taro ar amseroedd caled, yna ni fydd creu incwm ychwanegol o'u cartrefi bellach yn opsiwn.

Ymateb y Cyngor:

Mae’n ofynnol i’r Cyngor (dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010) i ystyried yr effaith fydd newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn o’r newydd), yn ei gael ar bobl hefo nodweddion cydraddoldeb gwarchodedig. Mae asesiad wedi ei gynnal i Asesu’r Effaith cyflwyno’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar Nodweddion Cydraddoldeb, y Gymraeg ac Anfantais Economaidd-Gymdeithasol sy’n dod i’r casgliad na fyddai effaith niweidiol ar y grwpiau uchod. Mae’r Asesiad hynny wedi cael ei ddiweddaru yn dilyn y cyfnod ymgysylltu a gellir archwilio copi ohono yn Atodiad 4.

Mewn ymateb i’r pryder o ran effeithio ar ‘ffyniant ariannol’ dylid cyfeirio at yr ymateb i thema 11 (Morgeisi) a thema 12 (Effaith negyddol ar werth eiddo).

THEMA 18:	MATER DDIM YN UNIGRYW I WYNEDD
Is-thema:	[Fforddiadwyedd ddim yn unigryw i Wynedd] [Problem wlad gyfan]
Nifer o sylwadau:	11

Crynodeb o'r sylwadau:

- Nid yw pobl ifanc sy'n methu fforddio eu tai eu hunain yn broblem leol ond yn un genedlaethol.
- Mae prinder tai cronig yn y DU, ac mae hyn yn cael ei waethygu yng Ngwynedd gan nad oes llawer o swyddi sy'n talu'n dda; dyna le dylai'r ffocws fod.
- Nid yw Erthygl 4 yn fwled hud sy'n mynd i ddatrys materion lleol a gwneud eiddo presennol yn fforddiadwy i bobl leol, mae hon yn broblem gyffredin a brofir ledled y DU.

Ymateb y Cyngor:

Cytuno, nid yw'r sefyllfa o ran diffyg mynediad i dai fforddiadwy yn fater unigryw i Wynedd. Mae'n broblem a brofir ar hyd a lled Cymru a'r Deyrnas Unedig. Rhaid cydnabod fodd bynnag, fod nifer cynyddol o ail gartrefi a llety gwyliau wedi cyfaddawdu ein stoc dai gan ei gwneud yn anoddach i drigolion lleol gystadlu gyda phrynwyr tai haf neu lety gwyliau.

Mae'r gallu i weithredu drwy'r weithdrefn gynllunio yn arf y gall unrhyw Awdurdod Cynllunio Lleol yng Nghymru ei weithredu pe ddymunem. Gan fod ymateb i'r argyfwng tai yn un o brif flaenoriaethau Cyngor Gwynedd mae'n briodol fod y Cyngor yn ymateb drwy weithredu mecanweithiau priodol.

THEMA 19: GWEITHREDU RHY HWYR – NIWED WEDI EI WNEUD

Is-thema: [Rhy hwyr – niwed wedi ei wneud]

Nifer o sylwadau: 31

Crynodeb o'r sylwadau:

- Dylai rhywbeth fod wedi cael ei wneud flynyddoedd yn ôl, mae'n rhy hwyr rŵan mewn rhai ardaloedd, ni fydd yn gwneud unrhyw wahaniaeth ac ond yn golygu y bydd angen mwy o adnoddau ar y Cyngor i gyflawni'r gofynion ac felly bydd angen i bawb godi treth y cyngor.
- Rhy ychydig yn rhy hwyr gan fod llawer o eiddo yn enwedig mewn rhai pentrefi yn Llŷn eisoes yn cael eu defnyddio fel ail gartref neu ar lety gwyliau. Yn Abersoch, ni fydd tai byth yn fforddiadwy yma. Dirywiodd ddegawdau yn ôl ac ni wnaed dim. Mae nifer yr ail gartrefi/Airbnbs ym Mlaenau Ffestiniog yn uffernol.
- Bydd hyn ond yn gwneud pethau'n waeth. Mae'n rhy hwyr! Mae'r difrod eisoes wedi'i wneud, fe wnaethoch chi ganiatáu i bryniannau ail gartrefi fynd yn wyllt ar ôl y pandemig, ni wnaethoch unrhyw beth amdano. Rydych chi nawr yn ceisio cau'r drws ar ôl i'r ceffyl diarhebol ddianc. Mae'r 'ffyniant' drosodd felly nid oes unrhyw bwynt iddo.
- Mae sail Erthygl 4 yn dda ond mae'n dod 5 mlynedd yn rhy hwyr. Pan oedd cyfraddau llog yn isel roedd prysurdeb mawr i brynu eiddo yma i fyw ynddo neu Airbnb i'w osod oherwydd eu bod yn ymddangos yn eiddo rhad o'i gymharu â Lloegr.

Ymateb y Cyngor:

Mae'n bwysig pwysleisio nad yw'r grymoedd i allu gweithredu wedi bod ar gael i awdurdodau lleol hyd yn ddiweddar. Dim ond ers cyflwyno'r newidiadau i ddeddfwriaeth, y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 Cymru yn Hydref 2022, mae gwahaniaethu defnydd tŷ (C3) wedi dod yn bosib. Cyflwynwyd dau ddosbarth defnydd newydd i ddiffinio Ail Gartref (C5) a Llety Gwyliau tymor byr (C6) gan gadw prif fan preswyl yn (C3). Newidiwyd y ddeddfwriaeth yn dilyn pwysau cynyddol ar y Llywodraeth i ymateb i effaith cartrefi gwyliau ar ein cymuned. Mae'r pwerau newydd sydd wedi eu cyflwyno i'r fframwaith Gynllunio, yn sicrhau gwell rheolaeth o'r stoc dai presennol. Cyngor Gwynedd yw'r awdurdod cyntaf yng Nghymru i gymryd y cam arloesol i fanteisio ar y newid i'r ddeddfwriaeth, trwy ymgymryd â phwerau i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4.

Yn ychwanegol, mae ymyraethau tu hwnt i gynllunio wedi eu cyflwyno i'r system drethi a'r bwriad i gyflwyno trwydded i gofrestru ail gartrefi fydd oll ar y cyd yn debygol o greu gwahaniaeth i gymunedau Gwynedd.

THEMA 20:	ANGEN DIWYGIO TREFNIADAU TRETHU
Is-thema:	[Newid trefn trethu annomestig er sicrhau fod pob eiddo yn talu treth cyngor] [Treth Cyngor/Premiwm eisoes yn cael effaith]
Nifer o sylwadau:	78

Crynodeb o'r sylwadau:

- Os mai diben y ddeddfwriaeth yw cyfyngu'r farchnad osod tai gwyliau sy'n ymddangos fel y maes twf sy'n peri'r pryder mwyaf, yna mae'n rhaid bod opsiynau eraill o ran ardrethi busnes a'r rhyddhad y mae hyn yn ei roi ar dreth y cyngor y byddai'n fwy synhwyrol i fynd i'r afael ag ef.
- Mae angen i'r cyngor edrych ar y ffaith bod llawer o eiddo preswyl yn cael eu defnyddio fel tai rhent gwyliau ac yn cael eu dosbarthu fel busnesau, gan dalu dim i'r cymunedau y maent wedi'u lleoli ynddynt. Mae angen i'r cyngor gymhwyso dyfarniad bod pob eiddo a adeiladwyd yn wreiddiol fel eiddo preswyl yn talu treth y cyngor heb unrhyw eithriad, gan y byddai'r eiddo hwn wedyn yn cael eu ystyried yn ail gartref ac felly yn talu'r premiwm +150% ar gyfer ail gartrefi.
- Nid yw'r premiwm treth y cyngor wedi cael amser eto i ddangos unrhyw effaith. Rwy'n credu bod hon yn ffordd deg o reoli ail gartrefi a llety gwyliau.
- Mae'n ymyrraeth ddiangen pan nad ydym eto wedi gweld effaith lawn premiwm Treth y Cyngor uwch a gyflwynwyd yn ddiweddar. O sylwi yn bersonol ymddengys bod hyn eisoes wedi achosi i nifer sylweddol o ail gartrefi yn yr ardal i gael eu rhoi ar y farchnad i'w gwerthu. Mae'n ymddangos ei bod yn synhwyrol aros i weld pa effaith y mae hyn yn ei gael yn ariannol ar gronfeydd y Cyngor yn y pen draw, ac ar y farchnad dai, cyn cyflwyno newidiadau mwy costus.
- Rydym yn argymell, mewn ymateb i'r ymgynghoriad hwn, bod Cyngor Gwynedd yn ail-werthuso ei gynnig am gyfarwyddyd Erthygl 4 sy'n cwmpasu'r awdurdod lleol cyfan, yn sicrhau bod unrhyw ddata sy'n cael ei defnyddio i gefnogi dileu hawliau datblygu a ganiateir (PDRs) yn gyfredol, yn berthnasol ac yn gywir, a chyn bwrw ymlaen, bod y cyngor yn aros tan y gellir asesu unrhyw effaith ddiweddar megis newidiadau i'r fframwaith treth y cyngor ac ardrethi busnes i dai tymor byr a'r cynllun trwyddedu arfaethedig ar gyfer llety dros nos yng Nghymru.

Ymateb y Cyngor:

Mae'r broses trethu sy'n gysylltiedig ag ail-gartrefi a llety gwyliau tu hwnt i'r sgôp yr hyn a ellir ei gyflawni drwy'r Cyfarwyddyd Erthygl 4.

O fewn y system drethu leol, mae eiddo sy'n cael ei defnyddio fel llety gwyliau hunanarlwyo yn cael ei drin fel busnes. Yn amodol ar ddiwallu meini prawf penodol a osodir o fewn deddfwriaeth mae unedau llety gwyliau hunanarlwyo yn talu trethu annomestig yn hytrach na threth y Cyngor.

Mae'r Gorchymyn Ardrethi Annomestig (Diwygiad o Ddiffiniad Eiddo Domestig) (Cymru) 2022 yn diwygio Adran 66 Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1998 gan ddiwygio'r meini prawf ar gyfer cymhwyso ar gyfer dosbarthu fel llety gwyliau hunanarlwyo at ddibenion trethi lleol. Mae'r diwygiad i isadran (2BB) yn gosod ffigyrau newydd o ran cymhwyso ar gyfer eu dosbarthu'n eiddo annomestig. Mae'r meini prawf newydd yn cyfateb i:-

- bod yr eiddo ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 252 diwrnod neu ragor yn y 12 mis canlynol
- bod buddiant y trethdalwr yn yr eiddo yn ei alluogi i'w rentu am gyfnodau o'r fath

- y bu’r eiddo, yn y 12 mis cyn yr asesiad, ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunan arlwyo am gyfnodau byr sy’n dod i gyfanswm o 252 diwrnod neu ragor
- bod y cyfnodau byr y’i gosodwyd yn fasnachol mewn gwirionedd yn dod i gyfanswm o 182 diwrnod o leiaf yn ystod y cyfnod hwnnw

Pwrpas y diwygiad yn y trothwyon yw dangos yn gliriach bod yr eiddo dan sylw yn cael ei osod yn rheolaidd fel rhan o fusnes llety gwyliau gwirioneddol ac yn gwneud cyfraniad sylweddol i’r economi leol. Mae’r Gorchymyn hyn mewn grym ers 1 Ebrill 2023.

At ddibenion asesu, yr Asiantaeth Swyddfa Brisio fydd yn edrych ar wybodaeth gosod eiddo o'r flwyddyn weithredu flaenorol ac yn penderfynu os yw’r meini prawf uchod wedi'u diwallu neu beidio. Yr Asiantaeth Swyddfa Brisio sydd yn rhoi gwybod i'r Awdurdod Lleol os yw'r eiddo'n cael ei ystyried yn eiddo annomestig neu ddomestig, at ddibenion trethi lleol.

Pwysleisir gan hynny fod y gweithdrefnau yn gysylltiedig ag unedau busnes a’i briodoldeb i gymhwyso ar gyfer gweithdrefn trethu leol, tu hwnt i reolaeth y Cyngor.

Mewn perthynas ag ail-gartrefi, roedd Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 yn caniatáu disgresiwn i'r Cyngor godi Treth Cyngor llawn, caniatáu disgownt o hyd at 50%, neu godi Premiwm o hyd at 100% ychwanegol ar Dreth Cyngor rhai dosbarthau o ail gartrefi ac eiddo gwag hir dymor. Ychwanegodd Adran 139 Deddf Tai (Cymru) 2014 Adrannau 12A a 12B i Ddeddf 1992 er mwyn cynnwys darpariaeth ddewisol i gynghorau i godi “Premiwm” ychwanegol o ddim mwy na 100% ar eiddo sydd wedi bod yn wag am 12 mis neu fwy (Adran 12A) ac ail gartrefi perthnasol (Adran 12B).

Ar 8 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Cyngor y byddai’n codi Premiwm o 50% ar Dreth Cyngor ail gartrefi ac eiddo gwag hir dymor, yn weithredol o 1 Ebrill 2018. Ar 4 Mawrth 2021, penderfynodd y Cyngor y byddai’n cynyddu’r Premiwm i 100%, sef y lefel uchaf bosib dan y ddeddfwriaeth, ar gyfer blwyddyn ariannol 2021/22.

Mae Rheoliadau’r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiannir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022 (SI 2022/370 Cy.90) wedi addasu Adrannau 12A a 12B Deddf 1992 gan roi’r grym i awdurdodau bilio (y Cyngor) godi premiwm o hyd ar 300% ar Dreth Cyngor ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor ar gyfer blwyddyn ariannol 2023/24 a blynyddoedd ariannol dilynol. Ar 1 Rhagfyr 2022 fe benderfynodd Cyngor Gwynedd i godi premiwm o 150% ar ail-gartrefi dosbarth B ar gyfer y flwyddyn ariannol 2023/24. Ail bennwyd y premiwm hwn ar gyfer y flwyddyn ariannol 2024/25 yn ystod cyfarfod y Cyngor a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2023.

Ystyrir ei fod yn briodol gweithredu ar becyn o fesurau er mwyn ceisio mynd i’r afael ac effaith darpariaeth neu grynodiad uchel o lety gwyliau. Fel nodwyd eisoes mae trefniadau trethu busnes tu hwnt i rym y Cyngor. O ran trefniadau treth cyngor lleol (hynny yw'r premiwm a godir ar ail-gartrefi) mae angen ail-bennu’r ffigwr hyn yn flynyddol.

Os penderfynir cymeradwyo’r Cyfarwyddyd Erthygl 4, fe fydd yn ofynnol sicrhau fod yna drefniadau monitro priodol mewn lle. Bydd yn briodol i’r mesurau monitro hyn edrych ar ac asesu effaith gweithredu’r darpar Gyfarwyddyd Erthygl 4. Fel rhan o’r broses monitro ystyrir yn briodol rhoddi ystyriaeth i fecanweithiau rheoli eraill sydd ar waith gan gynnwys er enghraifft newidiadau o ran gweithdrefnau trethu a’r darpar system trwyddedu/cofrestru sydd ar y gweill ar gyfer llety gwyliau hunanarlwyo.

THEMA 21:	EFFEITHIAU CYMUNEDOL NEGYDDOL
Is-thema:	[Dim yn effeithio cyfleusterau/gwasanaethau] [Effaith negyddol ar y gymuned]
Nifer o sylwadau:	157

Crynodeb o'r sylwadau:

- Bydd yn cael effaith negyddol ddifrifol ar yr ardal leol.
- Bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith ddinistriol ar bob cymuned leol ar draws Gwynedd, waeth beth yw eu cenedligrwydd.
- Bydd Cyngor Gwynedd yn llwyddo ar ei ben ei hun i ddinistrio cymunedau lleol yn gyflym, dileu'r Gymraeg, cyflymu'r ecsodus o genedlaethau brodorol i weddill y DU ac felly sicrhau tranc popeth y mae'n ei ddal yn annwyl ac yn honni ei fod yn amddiffyn, o fewn 2-5 mlynedd.
- Mae'n debygol o effeithio'n wael ar ein cymunedau lleol a'r bobl sy'n byw yn yr ardal, boed yn Gymry neu'n ddi-gymraeg.
- Ymhell o helpu cymunedau lleol, bydd erthygl 4 yn troi llawer yn drefi/pentrefi gwag.
- Credaf nad yw Erthygl 4 wedi cael ei hystyried yn drylwyr ac os caiff ei chyflwyno bydd yn golygu difrod anadferadwy i'r gymuned.
- Mae angen gwneud mwy o astudiaethau ac adroddiadau a rhagamcanion i ddeall yr effaith ar bobl leol a'r farchnad dai lleol.
- Ni fydd hyn o fudd i bobl leol o gwbl a bydd ond yn creu mwy o ddrwgdeimlad tuag at dwristiaid.
- Bu methiant i gydnabod y difrod i gymunedau y mae'r broses hon yn ei achosi. Mae pobl yn ofni am eu lles ar hyn o bryd.
- Bydd y cynnig yn achosi rhaniad o fewn y gymuned, ac mae teimlad cynyddol o hiliaeth.
- Nid ydym yn byw mewn gwladwriaeth gomiwnyddol ac mae'r cynllun anystyriol hwn yn cosbi'r union gymuned y mae (yn honedig) yn ceisio ei diogelu. Bydd llawer o bobl leol yn gweld nad oes ganddynt unrhyw ddewis ond gadael yr ardal gan na fyddant yn gallu cael morgeisi, a bydd hyn yn dinistrio'r iaith a'r diwylliant ymhellach.
- Ni all llawer o'r cymunedau hyn gefnogi cyflogaeth flynyddol llawn amser ar raddfa ac mae'r galw am berchnogaeth breswyl yn gostwng wrth i gymunedau symud i ffwrdd a chwilio am waith. Rydym wedi gweld gostyngiad dramatig yn nifer yr ymwelwyr eleni, a bydd hyn yn rhoi pwysau pellach ar gymunedau lleol.

Ymateb y Cyngor:

Gweler ymatebion i Thema 14, 16, 21 & 30. Fel nodwyd eisoes, yn ogystal â sicrhau darpariaeth o dai i ddiwallu anghenion lleol, sgil effaith hynny fyddai sicrhau fod yna boblogaeth sefydlog yn byw yn ein cymunedau. Golygai cael y boblogaeth sefydlog fod yna fodd o gynnal cymunedau a'r gwasanaethau sydd yn cael ei gynnig, a thrwy hynny gobeithir y bydd yn cyfrannu tuag at ffyniant y Gymraeg.

Byddai Erthygl 4 yn cael ei weithredu yn deg ac yn gyson ymysg pawb sy'n berchen ar eiddo dosbarthiadau C3, C5 neu C6 ac yn sicr ni fydd unrhyw wahaniaeth ar sail hil. O'r herwydd, mae'r honiad bod cyflwyno y cyfarwyddyd yma yn hiliol yn gyfan gwbl di sail.

THEMA 22: EFFEITHIO AR YR INCWM A GESGLIR DRWY'R PREMIWM

Is-thema: [Llai o incwm i'r cyngor drwy'r premiwm]

Nifer o sylwadau: 3

Crynodeb o'r sylwadau:

- Bydd gostyngiad mewn perchnogaeth ail gartrefi yn arwain at leihad yn y rhai sy'n talu premiwm y dreth gyngor a fydd yn lleihau incwm y Cyngor.
- Mae perchnogion ail gartrefi yn cyfrannu mwy at arian y Cyngor drwy'r premiwm ail gartrefi ond mae angen llai o wasanaethau arnynt.
- Bydd llai o dreth y cyngor yn arwain at lai o wasanaethau y gall y Cyngor eu darparu i drigolion llawn amser.

Ymateb y Cyngor:

Cydnabyddir os bydd lleihad yn y nifer o ail dai yn y Sir y bydd llai o incwm yn cael ei gasglu drwy'r premiwm treth cyngor. Wrth ystyried effaith y bwriad ar hyn, mae'n bwysig fod yn ystyriol o'r hyn a geisir ei gyflawni drwy gyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4. Pwrpas cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw ymateb i'r argyfwng tai sy'n bodoli o fewn y Sir a thrwy hynny ceisio gwarchod y stoc dai presennol a sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol ar gael er mwyn diwallu anghenion lleol. Felly y gobaith yw y bydd buddion cyflwyno cyfarwyddiad Erthygl 4 i'r gymuned lleol yn gorbwyso y colledion ariannol a allai ddeillio o beidio a chasglu cymaint o bremiwm.

THEMA 23:	**TREFNIADAU GWALLUS CYFLWYNO'R CYFARWYDDYD ERTHYGL 4**
Is-thema:	[Angen bod mwy dewisol o safbwynt maint daearyddol ardaloedd Erthygl 4] [Diffyg tystiolaeth gadarn] [Diffyg ymgynghori] [Diffyg gwybodaeth sut bydd yn cael ei weithredu] [Dim amgylchiadau eithriadol ar gyfer Erthygl 4]
Nifer o sylwadau:	173

Crynodeb o'r sylwadau:

- Mae'r papur ymchwil yn ddiffygiol, rhagfarnllyd, anghywir, gwrthgyferbyniol, nid yw'n cyflwyno'r ffeithiau llawn ac mae'n seiliedig ar ragdybiaeth.
- Nid oes unrhyw amgylchiadau eithriadol sy'n ofynnol i gyfiawnhau cyflwyno'r Cyfarwyddyd hwn.
- Heb y sail dystiolaeth gadarn a'r asesiad effaith, byddai penderfyniad i lunio Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sylfaenol ddiffygiol ac yn agored i gael ei herio. Ar ôl cwblhau'r asesiadau angenrheidiol, yna byddai angen i unrhyw benderfyniad ynglŷn â chyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 gynnwys asesiad/cydbwyso effaith y mesurau ar dirfeddianwyr yr effeithir arnynt ac felly nid oes unrhyw dystiolaeth o sut mae tramgwyddo ar eu hawliau wedi'i gynnwys yn y penderfyniad. Nid yw hyn wedi'i wneud ar hyn o bryd ac, unwaith eto, mae'n golygu y byddai unrhyw benderfyniad i wneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sylfaenol ddiffygiol ac yn agored i gael ei herio.
- Yn y bôn, mae'r gwaith ymchwil a gomisiynwyd gan y Llywodraeth, 'Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru, Dr Simon Brooks (2021), yn datgan nad oes tystiolaeth mai ail gartrefi sy'n bennaf gyfrifol am chwyddiant prisiau tai, ond mae Cynghorwyr Gwynedd yn dewis anwybyddu hyn gan nad yw'n cyd-fynd â'r naratif. Mae gan gynghorwyr Gwynedd hanes o anwybyddu gwaith ymchwil a gomisiynwyd sydd ddim yn cyd-fynd â'r naratif.
- Nid oes sicrwydd y bydd yn gweithio'n effeithiol ac na fydd ganddo ganlyniadau annisgwyl i gymunedau. Dylai fod tystiolaeth glir o sut mae mesurau eraill sydd eisoes wedi'u cymhwyso i reoli'r sefyllfa'n gweithio cyn ystyried dulliau newydd a mwy cymhleth. Mae angen monitro a dadansoddi mwy trylwyr yn gyntaf.
- Nid yw'r Papur wedi darparu unrhyw ddata i ddangos llwyddiant neu fel arall yr ardoll dreth uwch ar ail gartrefi ac mae'n methu'n llwyr ag egluro sut mae CG yn bwriadu lliniaru effaith hyn neu sut y gall hyn helpu i gyflawni'r amcanion arfaethedig.
- Astudiaeth Northumberland - ymddengys ei bod yn ymwneud â chyfyngiadau preswyl ar dai newydd ac mae'n debyg nad yw'n berthnasol i gyfyngiadau sy'n ymwneud â'r holl stoc tai preswyl presennol nac i ardaloedd y mae tai haf yn effeithio arnynt yn eang. Mae'r dystiolaeth yn anfoddhaol.
- Atodlen 1 (Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd)) - eglurwch a ydych yn ystyried disgrifiad eich Awdurdod Lleol o'r Cyfarwyddyd, yn rhesymol. Yn wir, mae sawl pwynt yn yr Atodlen sydd heb eu cynnwys.
- Yn wreiddiol, bwriadwyd defnyddio Erthygl 4 yn ddetholus i ddatrys problemau lleol penodol, ond byddai ei chymhwyso yn gyffredinol i'r farchnad eiddo gyfan yn ansefydlogi'r economi leol gyfan - os oes gwir angen, byddai'n well ei chymhwyso'n ddetholus.
- Mae'r ymgynghoriad yn ddiffygiol ac nid yw'n cynrychioli'r ffeithiau llawn. Mae diffyg gwybodaeth a thystiolaeth o ymgynghori cymunedol effeithiol ac nid oes canllawiau clir. Mae'n ymddangos nad oes gan y broses ymgynghori ynghylch datblygu a gweithredu Erthygl 4 ymgysylltiad ystyrlon â rhanddeiliaid. Dim tystiolaeth bod y Cyngor wedi ymgynghori ag unrhyw sefydliad ariannol ar y risg bosibl y mae'r Cyfarwyddyd yn ei achosi i ddeiliaid morgeisi.
- Nid yw'r canllawiau'n nodi sut y bydd y polisi yn gweithio. Mae absenoldeb meini prawf/rheolau datganedig o sut y gellid penderfynu ar geisiadau cynllunio perthnasol yn niweidiol i ddemocratiaeth leol.

- Rwyf yn eich annog i gynnal astudiaeth beilot i weld a fydd y nodau hyn, mewn gwirionedd, yn cael eu cyflawni, a hefyd pa ganlyniadau eraill a allai fod yn arbennig ar gyfer y diwydiant twristiaeth lleol.
- Yn pryderu nad oes astudiaeth ddichonoldeb annibynnol wedi'i chynhyrchu. Nid oes asesiad effaith cadarn sy'n nodi'r effeithiau niweidiol posibl o gyflwyno'r Cyfarwyddyd. Dylid cynnal asesiad llawn o'r lefel debygol o brisiau tai ac asesiad cysylltiedig o gyflogau lleol i weld a fydd y Cyfarwyddyd yn gwneud y tai yn fforddiadwy mewn gwirionedd. Nid oes unrhyw ystyriaeth o'r effeithiau posibl ar allu pobl i gael morgais.
- Nid yw'r Cyngor wedi darparu asesiad effaith economaidd. Nid yw'r adroddiad yn cynnwys unrhyw effaith economaidd o golli incwm o'r farchnad eilaidd a'r sector gwestai, y bobl sy'n gwario arian yn y siopau a'r cyfyngiadau sy'n cynnig cyfleoedd busnes a chyflogaeth i bobl.
- Mae'n ymddangos nad oes fawr ddim ystyriaeth wedi bod i'r effaith y bydd Erthygl 4 yn ei chael ar holl drigolion Gwynedd cyn i'r cynnig gael ei roi i'r cyngor. Nid oes unrhyw waith ymchwil wedi ei wneud i ganfod yr effaith ar swyddi pobl nac a yw'n debygol o helpu gyda thai. Nid oedd esboniad manwl o'r effaith y bydd Erthygl 4 yn ei chael ar bawb nid dim ond mewnfudwyr gan ei gwneud yn amhosibl i lawer ddeall yr effaith lawn y bydd yn ei chael.
- Nid oes asesiad o ble y bydd unrhyw nifer cynyddol o bobl sy'n byw yn lleol yn gweithio - does dim strategaeth gyflogaeth ddilynol ochr yn ochr â'r mesur tai hwn - er enghraifft, a allai arwain at angen i bobl deithio mewn car i gyfleoedd gwaith mewn mannau eraill? Dylid cynnal asesiad o'r effeithiau amgylcheddol posibl ar hyn o beth, sy'n rhywbeth y mae'r Cyngor yn cydnabod bydd ond yn digwydd fel rhan o'r Cynllun Lleol Newydd.
- Nid oes unman yn nodi'r meini prawf y bydd swyddogion cynllunio neu bwyllgorau yn eu defnyddio o ran penderfynu ar gais cynllunio i newid defnydd yn y dyfodol. Mae trafodaeth am y cynnig yn ddiystyr oni bai bod y polisi arfaethedig yn hysbys oherwydd yr ansicrwydd ynghylch ble y bydd yn gadael pobl.
- Nid oes cyfiawnhad priodol o hyd a lled yr ardal i fod yn destun y Cyfarwyddyd ac mae'n amlwg y bydd eiddo yn cael ei effeithio na ddylai gael ei effeithio.
- Dylid cymhwyso Cyfarwyddyd Erthygl 4 i'r ardal ddaearyddol leiaf posibl. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi dibynnu ar hen ddata anghywir.
- Dylai ffigyrau canran cyfartalog ar gyfer nifer y bobl sydd eisiau bod yn berchen ar eu heiddo eu hunain fod yn gysylltiedig ag ardaloedd penodol ac nid â'r Sir gyfan. Dylai'r ffigyrau ymwneud â'r rhai sy'n dymuno prynu a pheidio â chynnwys y rhai sy'n dymuno rhentu - dylid dangos y rhain ar wahân.

  Nid yw'r Papur wedi darparu unrhyw ddata mewn perthynas â chenedligrwydd perchnogion ail gartrefi ond mae'n ymddangos ei fod yn awgrymu mai Saeson yw'r mwyafrif o berchnogion ail gartrefi yng Ngwynedd. Os yw hynny'n gywir yna nid yw'r Papur yn mynd i'r afael â'r effaith ar bobl o dras ethnig wahanol, sy'n cynnwys trigolion a aned yn Lloegr. Os nad yw hynny'n wir a bod y rhan fwyaf o berchnogion C5 neu C6 yn Gymry, nid yw'r Papur wedi mynd i'r afael â sut mae'n bwriadu annog y rhan fwyaf o bobl sy'n byw ledled Cymru i gofleidio'r Gymraeg. Nid yw pobl Gogledd Cymru yn nodwedd warchodedig at ddibenion Deddf Cydraddoldeb 2010 ond maent yn rhan o'r genedl Gymreig ehangach. Er bod deddfwriaeth yn bodoli i wella diwylliant ac iaith Cymru, nid yw'n rhanddirymu o'r rhwymedigaethau cyfreithiol o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010.

Ymateb y Cyngor:

Mae'r broses o gyflwyno a gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi ei osod o fewn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Hawliau Datblygu a Ganiateir) (Cymru) 1995 (fel y diwygiwyd). Yn ogystal â'r gofynion a osodir yn y Gorchymyn, mae polisi cenedlaethol perthnasol ar ail gartrefi a llety tymor

byr ym Mholisi Cynllunio Cymru (2024) a canllawiau cyffredinol ar wneud Cyfarwyddiadau Erthygl 4 yn cael ei ddarparu yn Atodiad D o Gylchlythyr 29/95.[2]

Y prawf cyffredinol a nodir yn y Gorchymyn Hawliau Datblygu a Ganiateir (GPDO) ar gyfer gwneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw bod yr awdurdod cynllunio lleol yn ystyried ei fod yn “briodol na ddylid cynnal datblygiad a ddisgrifir mewn unrhyw Ran, Dosbarth neu baragraff yn Atodlen 2, ac eithrio Dosbarth B o Ran 22 neu Ddosbarth B o Ran 23, oni bai bod caniatâd yn cael ei roi ar ei gyfer ar gais" (er bod profion llymach yn berthnasol i wneud cyfarwyddiadau sydd yn dod i rym yn uniongyrchol).

Serch hynny, y canllawiau a ddarperir yn Atodiad D o Gylchlythyr 29/95 yw, "yn gyffredinol ac yn ddarostyngedig i'r canllawiau yn yr Atodiad hwn, y dylid tynnu hawliau datblygu a ganiateir yn mewn amgylchiadau eithriadol yn unig" a fydd fel arfer dim ond pan fydd "bygythiad gwirioneddol a phenodol". Fodd bynnag, gwnaed y diwygiadau i'r Gorchymyn Dosbarthiadau GPDO a Defnydd yn 2022 gyda'r bwriad penodol o roi'r gallu i awdurdodau cynllunio lleol reoli'r defnydd o eiddo fel ail gartrefi a llety tymor byr. Ar ben hynny, mae Polisi Cynllunio Cynllunio Cymru bellach yn datgan yn benodol bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio lleol "ystyried" materion lleol fel "nifer yr ail gartrefi a llety tymor byr" ac, "lle bo tystiolaeth leol gadarn wedi nodi bod ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn effeithio ar y gymuned, gallai awdurdodau cynllunio ystyried dulliau cynllunio lleol cydgysylltiedig" gan gynnwys "cyflwyno Cyfarwyddiadau Erthygl 4 penodol i ardal a allai olygu bod angen cais cynllunio am newid defnydd unig neu brif breswylfa i ail gartref".

Am y rhesymau a nodir yn y Papur Cyfiawnhau ac yn yr adroddiad hwn, ystyrir bod tystiolaeth gadarn o effeithiau o'r fath yn y Sir ac felly ei fod yn briodol, ac mae amgylchiadau eithriadol sy'n cyfiawnhau gwneud y Cyfarwyddyd yn unol â bwriad deddfwriaethol y diwygiadau i'r Gorchymyn Hawliau Datblygu a Ganiateir (GPDO) a'r polisi a nodir yn Polisi Cynllunio Cymru.

Wrth baratoi'r papur cyfiawnhad mae pob ymdrech wedi ei wneud i gyflwyno gwybodaeth gefndirol a thystiolaeth er mwyn cynorthwyo gyda’r broses o wneud y penderfyniad yn gysylltiedig â chyflwyno’r Cyfarwyddyd Erthygl 4.

Nodir fod yr eirfa a ddefnyddiwyd yn para 7.12 o’r papur cyfiawnhad yn aneglur a chan hynny mae fersiwn diwygiedig o’r papur cyfiawnhad sydd yn cynnwys diwygiad i’r paragraff hyn wedi ei baratoi (gweler Atodiad 6). Serch y diffyg eglurder a gynhwysir o fewn y paragraff 7.12, pwysleisir fod y tabl a gynhwysir ym mharagraff 7.13 yn nodi’r sefyllfa yn gwbl eglur. Ymhellach mae’r Rhybudd a’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ynghyd a’r ohebiaeth gysylltiedig wedi nodi’r sefyllfa yn gwbl glir.

[2] Cydgrynhoi Gorchymyn Datblygu Cyffredinol 1995 (Cylchlythyr 29/95) *(Saesneg yn unig ar gael)*

THEMA 24:	EFFEITHIO AR A CHYFYNGU'R FARCHNAD DAI
Is-thema:	[Anoddach prynu a gwerthu] [Arafu'r farchnad dai] [Atal bobl rhag symud i'r ardal] [Creu mwy na un farchnad dai] [Creu marchnad tai anghyfartal] [Cyfyngu marchnad agored] [Ystumio/Amharu farchnad agored] [Dinistrio'r farchnad dai] [Tai rent yn newid i lety gwyliau cyn 1 Medi 2024] [Arwain at gynnydd mewn gwerth tai haf] [Bendithio perchnogion ail gartrefi] [Codi gwerth ail gartrefi] [Tai haf rhy ddrud i bobl lleol] [Rhai tai mawr yn anfforddiadwy fel tai preswyl]
Nifer o sylwadau:	591

Crynodeb o'r sylwadau:

- Mae'r broses o brynu a gwerthu eiddo yn gallu bod yn ddyrys a beichus ar hyn o bryd. Credir y buasai rheidrwydd i sicrhau caniatâd cynllunio cyn gwerthu eiddo fel ail gartref yn cynyddu amserlen gwerthu a phrynu, gan ychwanegu'n sylweddol at y gost a'r pwysau sydd ynghlwm a'r broses.
- Credaf yn gryf bydd gweithredu'r cyfarwyddyd ffôl yma yn creu marchnad dai dwy haen gydag ail gartrefi a thai llety gwyliau tymor byr yn denu premiwm, ac felly yn cosbi perchnogion a phreswylwyr tai lleol sy'n prif gartref ar yr un pryd - sut fedrwch chi gyfiawnhau hyn?
- Os caiff ei weithredu, credaf y bydd y gofyniad hwn yn rhewi'r farchnad eiddo yng Ngwynedd ac yn ei gwneud hi'n anos prynu neu werthu.
- Bydd Erthygl 4 yn effeithio'n andwyol ar werthu eiddo i drigolion Gwynedd sy'n dymuno gwerthu am ba bynnag reswm. Mae'r Erthygl yn lleihau'r darpar brynwyr ac yn sicr bydd yn golygu y bydd preswylwyr yn colli gwerth eu heiddo.
- Gall preswylydd llawn-amser sy'n dymuno gwerthu, efallai (a) symud i le llai, (b) symud i weithio, (c) ymddeol/fod wedi ymddeol gan symud i dderbyn gofal, gael trafferth dod o hyd i brynwr o gwbl, o ystyried y gronfa gyfyngedig o brynwyr.
- Nid wyf yn deall sut y bydd hyn yn cyd-fynd â therfyn amser trafodiad trawsgludo. Nid wyf yn credu y bydd prynwr sydd am brynu yn barod i aros tra ceisir caniatâd cynllunio.
- Mae hwn yn fesur cyfyngol sy'n sicr o olygu y bydd prynu a gwerthu tai yn arafach ac yn amodol i fwy o gostau, amser a thâp coch cyfreithiol.
- Rwy'n credu y bydd yr angen i wneud cais am ganiatâd cynllunio i ddefnyddio eiddo fel ail gartref ond yn atal pobl rhag dod i fyw i Wynedd, gan effeithio'n andwyol ar yr economi, y boblogaeth a'r cymunedau. Dylai Gwynedd fod yn groesawgar i drigolion newydd a pheidio eu rhwystro.
- Bydd y farchnad yn dod yn farchnad tair haen h.y. prif breswylfa, ail gartref a llety gwyliau wedi'i ddodrefnu. Mae'n debygol y bydd yr olaf yn gweld cynnydd mewn gwerth wrth i'r farchnad rewi'r defnydd presennol (cap cyngor Cymeradwyo Cynllunio) a bydd y rhai ohonom sy'n byw ac yn gweithio yma yn gweld degau neu gannoedd o filoedd o bunnoedd yn cael eu dileu o werth eu heiddo.
- Byddwch yn creu marchnad dai tair haen gyda'r cynigion hyn, gyda phreswylwyr parhaol yn cael eu taro waethaf.
- Rydych yn cynnig creu marchnad dai dwy haen lle bydd ail gartrefi yn cynyddu mewn gwerth a bydd cartrefi preswylwyr yn lleihau yn eu gwerth.
- Bydd yn creu marchnad dai dwy haen debyg i Ynys Jersey, mae'r ymyrraeth hon o ran sut y gall perchnogion ddefnyddio eu cartref wedi cynyddu prisiau tai yn sylweddol. Mae hefyd wedi cyfyngu ar ddatblygiadau.
- Bydd yn wrthgynhyrchiol gan y bydd yn sicr o greu marchnad dai dwy haen gan arwain at nemor ddim o'r budd arfaethedig ac yn hytrach ei gwneud yn waeth trwy gloi perchnogion prif dai yn barhaol allan o brynu cartrefi deniadol sydd ar hyn o bryd yn gartrefi eilradd neu lety gwyliau.

- Bydd yn datblygu marchnad dai anghyfartal o fewn y DU. Mae prisiau tai yn mynd i ostwng gan adael HOLL drigolion Gwynedd gyda llai o hyblygrwydd yn y farchnad dai.
- Bydd y polisi hwn yn creu marchnad dai fydd hyd yn oed yn fwy ymrannol.
- Byddwch yn creu marchnad gaeedig ar gyfer prif breswylfeydd a marchnad agored ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau.
- Bydd yn cael effaith hynod ddadleuol ar y farchnad eiddo - sut na allai pan fydd yn cyfyngu'n ddifrifol ar y gallu i gwblhau trafodion eiddo trwy gyfyngu yn artiffisial ar ddarpar brynwyr trwy osod amodau hurt rhagnodol ar werthiant pob eiddo?
- Bydd tai rhent hirdymor yn newid yn llety gwyliau cyn y dyddiad cau ar 1 Medi.
- Bydd y categoreiddio a'r cyfyngiadau cynllunio yn arwain at lai o werth i gartrefi parhaol a bydd yn ei gwneud yn ddrutach i ariannu prynu cartrefi parhaol, mae'r benthycwyr mawr eisoes wedi datgan y bydd Erthygl 4 yn faner goch. Mae'n debygol y bydd ail gartrefi presennol yn cynyddu mewn gwerth ac yn agored i ddarpar brynwyr o ddemograffig ehangach.
- Rwy'n sicr y bydd unrhyw symudiad o'r fath gan y cyngor mewn gwirionedd yn cynyddu gwerth stoc tai gydag unrhyw ail gartref / cartref gwyliau presennol yn mynnu premiwm gan sicrhau nad yw eiddo o'r fath ar gael byth eto i bobl leol sy'n dibynnu ar gyflogau lleol. Yng Ngwynedd mae cymaint o'r cartrefi agosaf at yr arfordir eisoes yn ail gartref bydd yr erthygl hon ond yn sicrhau eu bod yn aros felly am byth, a ni fydd fyddant byth ar gael i deulu lleol.
- Fy mhrif broblem yw y bydd fy nhŷ, yr ydym wedi gweithio'n galed i'w gael, yn cael ei ddibrisio a bydd y tŷ drws nesaf yn ail gartref yn gallu gwerthu am bremiwm.
- Bydd yr union weithred o gyfyngu ar gyflenwi ail gartrefi yn cynyddu eu gwerth tra bod tai pobl leol yn gostwng.
- Rwy'n pryderu bod cyfarwyddyd arfaethedig Erthygl 4 yn gamarweiniol ac y bydd yn y pen draw yn niweidio cymunedau lleol, gyda'r effeithiau gwaethaf yn cael eu teimlo gan y rhai y mae eu prif breswylfa yn yr ardal.
- Bydd gwerth ail gartref yn cynyddu. Mae hyn oherwydd na fyddai unrhyw gymhelliant i eiddo sydd ar hyn o bryd yn cael eu dynodi fel ail gartrefi i gael eu hail-ddynodi'n brif breswylfeydd. Pam fyddai rhywun sy'n prynu eiddo sydd â statws ail gartref ar hyn o bryd (hyd yn oed os oeddent yn bwriadu byw ynddo yn barhaol), yn newid ei ddefnydd i brif breswylfa pan fyddai hyn yn lleihau gwerth yr eiddo hwnnw yn syth i fod lawer is na'i bris prynu?
- Bydd ail gartrefi a llety gwyliau yn mynnu pris premiwm, gan y bydd gan yr eiddo hwn fwy o botensial, a bydd cartrefi preswyl sylfaenol o werth is gan greu dau gategori yn y farchnad i bob pwrpas. Ni fydd yr ymyrraeth ystrywgar hon yn y farchnad dai yn mynd i'r afael â heriau'r farchnad dai bresennol i bobl leol.
- Gwneud y cyfoethog yn gyfoethocach.
- Mae Erthygl 4 yn mynd i greu maes chwarae anwastad o fewn y farchnad dai.
- Bydd yn rhoi difidend i berchnogion ail gartrefi presennol (yr union bobl rydych chi'n eu cyhuddo o greu anfforddiadwyedd eiddo yn y rhanbarth) trwy greu "marchnad gyfyngedig" a fydd yn arwain at bris premiwm.
- Mae'n debyg y bydd y bobl gyfoethocaf yn prynu'r eiddo ac yn eu gadael yn wag nes eu bod yn gweld y farchnad yn newid.

Ymateb y Cyngor

Pwrpas cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw mewn ymateb i'r argyfwng tai sy'n bodoli o fewn y Sir a thrwy hynny ceisio gwarchod y stoc dai presennol a sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol ar gael er mwyn diwallu anghenion lleol ac nid i cyfyngu'r farchnad dai.

Mae'r gallu i drosglwyddo'n rhwydd rhwng y defnyddiau yn golygu nad oes yna reolaeth effeithlon o'r stoc dai presennol. Ymhellach, mae'n ei wneud yn anoddach i ragweld os bydd y stoc dai

presennol ar gael er diwallu anghenion lleol neu os bydd y stoc dai yn parhau i gael ei erydu ar gyfer dibenion gwyliau.

Gan hynny, ynghyd ag ymagwedd ymatebol o ran darparu tai fforddiadwy sydd yn cyfarch angen lleol a sicrhau fod y tai hynny yn addas eu pwrpas/amgylcheddol gyfeillgar a chael Cynllun arloesol ar waith sydd yn ceisio mynd i'r afael a'r argyfwng tai (Strategaeth Tai Gwynedd 2019-2024) ystyrir fod angen gweithredu ar fecanwaith sydd yn rhoi gwell rheolaeth o'r stoc dai presennol.

Pwysleisir na fyddai gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyfyngu ar allu unigolion i werthu eu tŷ/tai ar y farchnad agored na chwaith pwy fyddai'n gymwys i brynu'r eiddo. Pwrpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir sydd wedi ei gymhwyso drwy'r diwygiad i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (2022) er sicrhau fod angen derbyn hawl cynllunio er mwyn ymgymryd â rhai mathau penodol o ddatblygiadau newid defnydd. Mae'r bwriad yn cael ei weithredu ar gyfer ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyfan a chan hynny ni dderbynnir fod y bwriad yn gwahaniaethu yn seiliedig ar genedligrwydd.

Gobeithir y bydd cyflwyno'r mesur hyn yn sicrhau gwell rheolaeth o'r stoc dai a thrwy hynny yn sicrhau fod yna ddarpariaeth addas o dai er mwyn diwallu'r angen lleol. Gyda'r argyfwng tai sydd yn wynebu trigolion Gwynedd, mae angen gweithredu ar fesurau arloesol er sicrhau fod y stoc dai presennol yn cael ei warchod i'r defnydd a fwriedir, hynny yw er mwyn darparu cartref i aelwydydd Gwynedd.

THEMA 25:	EFFEITHIO AR FFYNIANT ARIANNOL
Is-thema:	[Cyfyngu buddsoddiad economaidd] [Cynllunio ariannol (pensiwn)] [Diffyg incwm ychwanegol i bobl] [Lleihau buddsoddiad yn y stoc dai]
Nifer o sylwadau:	304

Crynodeb o'r sylwadau:

- Effeithio'n negyddol ar dwristiaeth, ffynhonnell incwm sylweddol i'r ardal.
- Effaith negyddol ar fusnesau lleol.
- Arwain at ddiweithdra a gyrru mwy o bobl ifanc sy'n siarad Cymraeg i ffwrdd o'r ardal hon i chwilio am waith a chyfleoedd.
- Effaith ar y gwaith sydd ar gael ac incwm gan fod llawer yn cael eu cyflogi gan y sector twristiaeth, yn enwedig ail gartrefi;
- Bydd yn effeithio'n negyddol ar fewnfuddsoddi, gyrru busnesau a thalent leol i ffwrdd. Mae'n debygol y bydd buddsoddiad yn gwyro i ardaloedd eraill.
- Yn debygol o lesteirio entrepreneuriaeth a chreu swyddi yn yr ardal leol.
- Effaith ar lesiant yr ardal gyda lleihad mewn gwariant incwm ymwelwyr a lleihau'r busnesau yn lleol gan arwain at lai o gyfleoedd i bobl weithio yn yr ardal.
- Difrod i'r economi leol a cholli refeniw i'r ardal leol - yn cael effaith ar fusnesau eraill sy'n dibynnu ar y sector twristiaeth sydd i gyd yn cynhyrchu incwm lleol, gan arwain at ddirywiad mewn sefydliadau arlwyo, siopau manwerthu, deintyddiaeth, ac ati, o'r herwydd bydd nifer cyfyngedig o fathau o waith ar gael.
- Ni chynigiwyd ffynhonnell incwm amgen ar gyfer y nifer helaeth sy'n gysylltiedig heddiw â'r fasnach wyliau.
- Effaith sylweddol ar gyllid/cynilion bywyd, o ran tegwch a'r gallu i godi arian yn erbyn eiddo.
- Effaith ar gynllunio ar gyfer ymddeoliad, yn benodol hyblygrwydd i ddefnyddio ecwiti y cartref yn ôl yr angen, fel rhan o'm cytundeb pensiwn, rhyddhau ecwiti i ariannu unrhyw anghenion sy'n gysylltiedig â gofal tymor hwy, y gallu i symud i eiddo llai.
- Effaith ar fenthyciadau busnes
- Incwm ychwanegol – mae llawer o bobl leol yn gwneud llawer iawn o arian o renti gwyliau a busnesau lletygarwch.
- Mae trigolion lleol wedi gallu fforddio eu prif gartrefi yn unig oherwydd yr incwm ychwanegol o lety tymor byr am gyfnodau cymharol fyr o'r flwyddyn, gan symud i mewn gyda theulu neu ffrindiau am y cyfnodau hynny. Mae angen nodi cymhwyster mewn perthynas â chyfyngiadau ar ddefnydd cymysg... Prif breswylfa / gosod tymor byr neu ail gartref / gosod tymor byr yn er enghraifft nifer yr wythnosau a ganiateir heb fod angen caniatâd cynllunio.
- Ariannwyd gwelliannau i'r cartref yn bennaf gan berchnogion ail gartrefi sydd ag arian i wneud hyn. Nid oes gan berchnogion lleol y modd, neu os ydynt yn gwneud ac yn rhentu, nid ydynt yn barod i wario eu harian fel hyn.
- Effaith ar gyflogaeth/incwm y crefftwyr a gyflogir i adnewyddu ail gartrefi.
- Effaith negyddol ar adeiladwyr, busnesau cynnal a chadw eiddo (garddwyr, peintwyr ac addurnwyr, trydanwyr, plymwyr, towyr, tirlunwyr, seiri, plastrwyr, glanhawyr ac ati), busnesau'r sector gwasanaeth, sydd i gyd yn cynhyrchu incwm lleol a bydd hyn yn arwain at ostyngiad anochel mewn sefydliadau arlwyo, siopau manwerthu, deintyddiaeth, ac ati oherwydd bydd argaeledd gwaith yn gyfyngedig.
- Niwed i ffyniant trigolion lleol. Bydd yn niweidiol i BOB perchennog eiddo yng Ngwynedd ac nid dim ond perchnogion ail gartrefi neu berchnogion llety gwyliau tymor byr. Gamblo gyda bywydau a chyllid pobl leol. Bydd hyn yn niweidio ffyniant a dyfodol pob preswylydd parhaol (cartref a'i ddeiliaid) gan beryglu colli swyddi a'r economi leol.

- Bydd hefyd yn darbwyllo datblygwyr eiddo lleol rhag ymgymryd ag eiddo sydd wedi dirywio gan sicrhau fod ganddynt safonau modern.

Ymateb y Cyngor:

Mae rhan helaeth o'r pwyntiau uchod yn faterion sydd wedi ymateb iddynt o dan Thema eraill o'r Adroddiad yma yn. Gweler yr ymateb i'r thema canlynol:-

- Thema 4 : Angen cefnogi'r economi leol a chreu cyfleon cyflogaeth o safon)
- Thema 11: Morgeisi
- Thema 12: Effaith negyddol ar werth eiddo
- Thema 13: Cosbi pobl lleol
- Thema 14: Newidiadau demograffig
- Thema 15: Effeithio'n negyddol ar y sector twristiaeth
- Thema 21: Effeithiau cymunedol negyddol
- Thema 31: Angen hyrwyddo twristiaeth cynaliadwy

THEMA 26:	CEFNOGI’R BWRIAD
Is-thema:	[Cefnogi’r bwriad] [Angen sortio problem llety gwyliau [Dylai tŷ fod yn tŷ preswyl yn unig] [Sicrhau rheolaeth yn y defnydd] [Diogelu stoc dai]
Nifer o sylwadau:	1321

Crynodeb o’r sylwadau:

- Cytuno â chynnwys Erthygl 4 er lles ein cymunedau, ein iaith a’n diwylliant.
- Mae angen reoli nifer ail dai a llety gwyliau ac rheoli prisiau tai.
- Mae angen sicrhau rheolaeth yn y defnydd i ddod a cydbwysedd yn nol i’n cymunedau.
- Cytuno ond mae angen ei ôl-ddyddio.
- Dylai fod tŷ yn tŷ preswyl yn unig.
- Dwi’n cytuno hefo erthygl 4 er mwyn diogelu stoc dai i pobl ifanc.
- Bydd erthygl 4 yn galluogi mwy o gyfleoedd i bobl leol a phobl ifanc allu cystadlu am eiddo o fewn eu cymunedau a hynny am brisiau teg sydd yn adlewyrchu yr incwm sydd ar gael ar sail cyflogau cyfartalog yng Ngwynedd.
- Rhy hawdd droi dŷ i AirBNB.
- Heb erthygl 4 nid oes modd diogelu stoc dai o fewn ein cymunedau.

Ymateb y Cyngor:

Nodir y sylwadau sydd yn gyffredinol gefnogol o weithredu ar y Cyfarwydd Erthygl 4. Bydd ystyriaeth bellach yn cael ei roddi i’r ystod o effeithiau penodol sydd wedi ei godi fel rhan o’r cyfnod ymgysylltu cyhoeddus wrth ymateb i’r ‘Thema’ dilynol.

THEMA 27:	ANGEN RHEOLI'R NIFEROEDD O GARTREFI GWYLIAU
Is-thema:	[Angen rheoli nifer o ail gartrefi] [Lleihau/Cyfyngu ail gartrefi] [Lleihau llety gwyliau, Airbnb ayyb] [Angen ymrafael gyda problem llety tymor byr]
Nifer o sylwadau:	464

Crynodeb o'r sylwadau:

- Heb Erthygl 4, nid oes unrhyw ffordd i atal y stoc dai yn ein cymunedau rhag cael eu troi'n ail dai/llety gwyliau. Ar hyn o bryd, mae'r sefyllfa'n anobeithiol gyda chynnydd diddiwedd mewn ail gartrefi a llety gwyliau. Ni fydd cyfyngiad ar y cynnydd oni bai bod Erthygl 4 yn cael ei harfer. Ni fydd gennym gymunedau ar ôl os na fyddwn yn rhoi cap ar ail dai a llety gwyliau.
- Bydd yn helpu i fonitro nifer yr ail gartrefi/llety gwyliau a lleihau effeithiau gor-ddatblygu ar dwf y sector twristiaeth. Bydd hefyd yn sicrhau ystyriaeth i geisiadau newid defnydd eiddo, gan roi blaenoriaeth i'r cymunedau.
- Credaf ei bod yn hanfodol bod rheolaeth ar y stoc dai yn nwylo cynghorau lleol i geisio dod i'r afael â'r effeithiau andwyol iawn ar ein pobl ifanc, ein diwylliant, ein cymunedau a'n hiaith.
- Dylid rheoli nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau yn y sir, a fydd yn gwneud tai yn fwy fforddiadwy i bobl ar gyflog lleol.
- Heb gyflwyno Erthygl 4, nid oes unrhyw ffordd i atal y stoc dai yn ein cymunedau rhag cael eu troi'n ail gartrefi/llety gwyliau. Ni fydd cyfyngiad ar y cynnydd oni bai bod Erthygl 4 yn cael ei harfer.
- Dydw i ddim yn gwrthwynebu llety ail gartref neu wyliau, ond mae angen eu rheoli'n ofalus er mwyn sicrhau'r cymysgedd cywir o lety yn y sir. Byddai cyfarwyddyd erthygl 4 yn helpu i gyflawni hyn.
- Bydd cael rheoliadau cynllunio newydd yn cryfhau dwylo'r Cyngor ac yn ei alluogi i reoli twf ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr.
- Yr unig beth mae Erthygl 4 yn ei wneud mewn termau cynllunio yw rheoli'r defnydd o adeilad, yn union fel caniatâd i droi siop yn dŷ neu i'r gwrthwyneb, sy'n gwbl resymol.
- Mae yn sicrhau rheolaeth leol dros nifer y llety gwyliau o fewn cymunedau a'u galluogi i oroesi fel lleoedd prysur a bywiog i bobl leol sy'n byw yno 12 mis y flwyddyn a chyfrannu at ddiogelu a rhyddhau stoc dai i ateb y galw lleol.
- Credaf fod Erthygl 4 yn arf pwysig iawn yn nwylo'r Cyngor i geisio rheoli niferoedd o ail gartrefi/AirBnb/ tai gwyliau/ ac i sicrhau bod y stoc dai i bobl Gwynedd yn cynyddu i ddelio â'r materion dybryd sy'n wynebu pobl frodorol y sir. Mae'r status quo, heb reolaeth yn hollol annerbyniol.
- Rwy'n cefnogi'r egwyddor o gyflwyno Erthygl 4 i reoli niferoedd yr ail gartrefi a'r llety gwyliau dros dro. Mae'n digwydd yn effeithiol mewn ardaloedd a gwledydd eraill ac mae angen mesurau o'r fath i geisio lliniaru effeithiau niweidiol y drefn bresennol.
- Bydd yn helpu i warchod cymunedau a'r iaith drwy gyfyngu ar nifer y tai gwyliau newydd. Yn hynod bwysig i'r iaith a bydd yn atal trefi a phentrefi rhag bod yn wag am hanner y flwyddyn. Oni bai bod Cyngor Gwynedd yn mabwysiadu'r holl fesuriadau, byddwn yn gweld ecsodus ein pobl ifanc allan o'r pentrefi a'r trefi arfordirol, gan arwain at gau ysgolion gwledig, siopau a thafarndai gan newid ein pentref a'n trefi arfordirol yn drefi anghyfannedd am y rhan fwyaf o'r flwyddyn.
- Mae'n ddyletswydd i ofalu am y rhai mwyaf anghenus, a dylai'r gallu i gael tŷ eu hunain yn eich ardal eich hun fod yn hawl sylfaenol.
- Oni ddylid ystyried ail gartrefi a llety gwyliau pellach gan ein bod wedi cyrraedd pwynt o ormodedd?

- Mae’n hen bryd cael hyn a dylai fod yn gyfraith gynllunio ar draws y Deyrnas Unedig gyfan. Mae ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn dinistrio cymunedau, ac yn mygu buddsoddiad. Nid oes unrhyw gwmnïau eisiau symud i ardaloedd lle nad oes gweithlu priodol.

Ymateb y Cyngor:

Mae’r sylwadau uchod yn adlewyrchu’r hyn a osodir allan yn y Papur Cyfiawnhad. 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. Mae cymunedau ledled Gwynedd yn wynebu pwysau sylweddol yn sgil y defnydd a wneir o dai annedd fel cartrefi gwyliau. Y gobaith yw y bydd rhoi ystod o fecanweithiau rheoli effeithiol ar waith yn fodd o liniaru sgil effeithiau cartrefi gwyliau ar gymunedau, a chyfrannu tuag at ddiwallu anghenion tai cymunedau’r sir.

Mae Cynllun Cyngor Gwynedd 2023 - 2028 sef Cynllun pum mlynedd y Cyngor yn nodi ystod o ‘Flaenoriaethau Gwella’. Mae un o’r blaenoriaethau hynny yn cynnwys ‘Rheolaeth ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr’.

THEMA 28:	SICRHAU RHEOLAETH YN Y DEFNYDD AC YSTYRIED EFFAITH
Is-thema:	[Angen rheoli sŵn, aflonyddwch ac effeithiau negyddol ar yr ardal] [Mwynderau] [Diogelwch]
Nifer o sylwadau:	20

Crynodeb o'r sylwadau:

- Nid yw'n ddymunol cael cymdogion gwahanol bob wythnos. Does gennym ni ddim syniad pwy ydyn nhw na beth yw eu cefndir.
- Mae llety gwyliau tymor byr yn achosi problemau parcio, 'sbwriel ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- Gall llety gwyliau ail gartref/tymor byr ddod â phroblemau dirifedi o niwsans, yn fwriadol neu'n ddiarwybod, o wahanol fathau i breswylwyr parhaol. Gallai niwsans o'r fath amrywio o wythnos i wythnos yn amodol ar y modd y caiff eiddo ei osod. Oherwydd eu lleoliad, mae rhai eiddo yn amhriodol i fod yn llety tymor byr oherwydd eu bod yn agos at drigolion sefydledig.
- Mewn ystâd breswyl mae hyn yn amhriodol ac yn niwsans i breswylwyr oherwydd llygredd sŵn anghymdeithasol, traffig gormodol heb unrhyw fudd i'r gymuned.
- Nid yw pobl sydd ar wyliau yn ymddwyn fel pobl leol, ac oherwydd eu bod yn preswylio yno dros dro nid oes rheidrwydd arnynt i ymddwyn mewn modd cymdeithasol - maent yn aml yma i bartio, dathlu digwyddiadau, mewn grwpiau.
- Rydym wedi byw yn ein tŷ ers 20 mlynedd, nid ydym bellach yn teimlo'n ddiogel yma, mae gennym gloeon diogelwch ar ffenestri rŵan ac rydym yn cloi ein drysau yn ystod y dydd, mae gennym hefyd ffens wedi'i chodi i gadw preifatrwydd ein gerddi. Nid ydym yn gwybod pwy sy'n byw wrth ein hymylau bellach.
- Mae'r broblem gwylanod yn broblem fawr arall dim ond oherwydd bod ymwelwyr yn gadael bwyd allan ar ôl eu barbeciws.

Ymateb y Cyngor:

Yn ogystal â'r manteision yn gysylltiedig â galluogi gwarchod y stoc dai, daw'r fantais o allu ystyried yr effaith mae'r defnydd yn ei gael ar fwynderau preswylwyr lleol. Mae'r defnydd o dŷ preswyl fel llety gwyliau yn dra gwahanol i'r defnydd o dŷ preswyl fel prif gartref.

Mae trosiant yn y defnydd (hyd ac amlder) ynghyd a'r sŵn, sbwriel a phroblemau parcio cysylltiedig yn gallu cael effaith niweidiol ar y gymdogaeth leol. Os cadarnheir y Cyfarwyddyd Erthygl 4 bydd yn ofynnol sicrhau fod effaith ar fwynderau trigolion lleol yn ystyriaeth gyda darpar geisiadau cynllunio perthnasol. Mae'n ddyletswydd ar awdurdodau cynllunio i geisio atal salwch corfforol a meddyliol sy'n cael eu hachosi neu eu gwaethygu gan lygredd neu oherwydd diffyg cysylltiad â gweithgarwch cymdeithasol (sy'n cyfrannu at unigrwydd). Rhaid i'r system gynllunio ystyried effeithiau datblygiad newydd ar gymunedau a diogelu iechyd, lles ac amwynderau. Yn unol â'r arweiniad a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru:-

"Dylid cadw'r effeithiau ar iechyd mor fach â phosib bob tro, yn enwedig os gallai datblygiad newydd gael effaith andwyol ar iechyd, amwynder a lles. Os na ellir datrys yr effeithiau ar iechyd neu amwynder mewn ffordd foddhaol, dylid gwrthod y datblygiad." (Paragraff 3.21 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024)[3].

[3] Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024)

THEMA 29:	CYNORTHWYO POBL LLEOL I BRYNU TAI
Is-thema:	[Rheoli prisiau tai a helpu bobl lleol i allu fforddio tai] [Cyfleoedd i bobl aros yn eu cymunedau] [Ymateb i'r argyfwng tai] [Sicrhau lefel o stoc dai preswyl] [Blaenoriaethu hawliau dynol pob unigolyn i gael cartref]
Nifer o sylwadau:	485

Crynodeb o'r sylwadau:

- Ar hyn o bryd, mae'r sefyllfa'n anobeithiol gyda chynnydd di-ben-draw mewn ail gartrefi a lletyau gwyliau. Ni fydd terfyn ar y cynnydd oni bai fod Erthygl 4 yn cael ei harfer. Ni fydd gennym gymunedau ar ôl os na wnawn ni osod cap ar ail dai a lletyau gwyliau.
- Modd o reoli'r sefyllfa a rhyddhau mwy o gartrefi fforddiadwy i bobl ifanc.
- Sicrhau cyfle cyfartal i bobl allu byw yn eu cymunedau.
- Angen rheoli nifer y tai gwyliau / ail gartref yn y sir. Hyn yn lleihau'r galw am dai ac felly yn dod â phrisiau i lawr ac yn dechrau bod yn fforddiadwy i drigolion lleol.
- Mae'n gam tuag at unioni'r anghyfartaledd yn y farchnad dai ac yn fodd i amddiffyn y Gymraeg yng nghymunedau Gwynedd.
- Dydy bobl ifanc ddim yn gallu fforddio prynu ac methu cael tai rhent chwaith. Maen nhw'n gorfod symud allan o'u hardaloedd ac yna does dim plant yn dod ac mae ysgolion yn cau.
- Hanfod y broblem tai yw bod y farchnad tai yn trin tai fel asedau masnachol i wneud elw ohonyn nhw yn hytrach nag asedau cymdeithasol i ddarparu cartref. Dyna sydd wedi cynyddu pris tai y tu hwnt i gyrraedd pobl ar gyflog lleol gan orfodi pobl o'u cymunedau.
- Y gwir ydi fod tai yn rhy ddrud o lawer a byddai gostwng eu prisiau yn beth da - lle i fyw ydi tŷ, nid cronfa bensiwn.
- Credaf ei fod yn hanfodol i flaenoriaethu Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn diogelu tai i bobl leol a rhwystro dirywiad cymdeithasol a diwylliannol pellach yng nghymunedau Gwynedd.
- Bydd gobeithio yn helpu'r prinder tai sydd i bobl ifanc a gwneud y prisiau yn fforddiadwy er mwyn cadw ein pobl ifanc yma i fagu eu teuluoedd yn ein ardaloedd Cymreig a Chymraeg
- Rhaid rheoli y niferoedd o dai haf, nid yn unig am y rhesymau cymdeithasau ac ieithyddol amlwg, ond hefyd am resymau amgylcheddol - mae dal ati i droi tir gwyrdd yn dai newydd yn amharu ar fywyd gwyllt.
- Mae colli eiddo ar y gyfradd sydd wedi bod er darparu ar gyfer ymwelwyr gwyliau yn cael effaith andwyol ar gymunedau lleol drwy wadu cyfle i bobl leol ddod o hyd i dai. Rhaid rhoi blaenoriaeth nawr i bobl leol sydd wedi gorfod dod yn ail i ymwelwyr ers blynyddoedd lawer.
- Mae 'r hawl i fyw yn eich cymuned, mewn ardal Gymraeg ei hiaith i siaradwr Cymraeg yn hawl hollbwysig.

Ymateb y Cyngor:

Gyda'r nod hirdymor o greu cymunedau cynaliadwy, mae sicrhau cyflenwad digonol o ddewis addas o dai sydd yn diwallu anghenion y boblogaeth leol yn hanfodol. Gall niferoedd uchel o gartrefi gwyliau fod yn fygythiad gwirioneddol i lewyrch cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd ar draws y sir. Trwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 byddai yn fodd o gael gwell rheolaeth ar ein stoc dai presennol, gyda'r gobaith o ryddhau cartrefi gwyliau yn ôl i ddefnydd preswyl llawn amser ar gyfer rhent a phrynu. Yng nghynllun pum mlynedd Cyngor Gwynedd 2023-2028, rhoddir pwyslais ar wella, gyda blaenoriaeth i gael rheolaeth o ail gartrefi a llety tymor byr. Cytunir bod angen sicrhau cyfle cyfartal i bobl leol allu byw ac aros yn eu cymunedau a chynorthwyo i warchod yr iaith Gymraeg.

Mae Cynllun Gweithredu Tai Gwynedd 2020/21-2026/27[4] yn amlinellu sut mae'r Cyngor yn mynd i'r afael â'r argyfwng tai. Mae ynddo dros 30 o brosiectau gwerth £140m bellach sy'n cynnig cynlluniau amrywiol, arloesol ac uchelgeisiol er mwyn helpu pobl Gwynedd gyda'u sefyllfa dai. Anelir trwy'r Cynllun at ychwanegu cannoedd yn fwy o unedau i stoc dai'r sir er mwyn galluogi i bobl Gwynedd sydd mewn angen tai yn eu cymuned, yn ogystal â chynlluniau i gynorthwyo pobl i barhau i fyw yn eu cartrefi presennol trwy wneud addasiadau angenrheidiol a darparu grantiau i ddod â thai gweigion yn ôl i ddefnydd.

[4] Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21 – 2026/27

THEMA 30:	CYNNAL A GWARCHOD CYMUNEDAU, YR IAITH A’R DIWYLLIANT GYMRAEG
Is-thema:	[Cynnal a gwarchod yr iaith a’r diwylliant Gymreig] [Amddiffyn cymunedau Cymreig] [Hyrwyddo dyfodol cymunedau gwledig] [Angen poblogaeth segur i gefnogi gwasanaethau lleol] [Sefyllfa anghynaladwy] [Ymateb i anghydbwysedd cymunedol]
Nifer o sylwadau:	466

Crynodeb o’r sylwadau:

- Cefnogi mesurau a fydd yn diogelu, cynnal, meithrin a chryfhau hyfywedd ein cymunedau, ein diwylliant a'n hiaith yn un o gadarnleoedd Cymru ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.
- Mae ein cymunedau yn cael eu dinistrio gan ail gartrefi, AirBnBs ac ati. Rydym yn colli ein hysgolion, ein hiaith, ein diwylliant a'n pobl ifanc oherwydd bod ein cymunedau yn cael eu cymryd drosodd gan ymwelwyr â thai gwag dros fisoedd y gaeaf. Mae hyn yn rhoi cyfle i gadw ein teulu a'n hiaith leol. Mae angen rheolaeth gadarn ar y sefyllfa er mwyn atal dirywiad pellach. Heb ymyrraeth, bydd teuluoedd ifanc yn cael eu colli.
- Pryder am y difrod enfawr y mae ail gartrefi yn ei achosi i gymunedau Cymru, a heb Erthygl 4 mae'r sefyllfa'n mynd i waethygu ymhellach. Mae angen gweithredu ar frys nid yn unig oherwydd yr argyfwng sy'n wynebu teuluoedd ac unigolion ond hefyd oherwydd yr effaith niweidiol ar ein cymunedau a'r iaith a'r diwylliant Cymraeg. Mae'n hanfodol i ddyfodol y Gymraeg, hefyd oherwydd bod yr iaith yn nwylo'r cenedlaethau nesaf. Mae angen i Wynedd aros yn un o'r llefydd lle mae'r Gymraeg yn ffynnu. Bydd gweithredu Erthygl 4 ar draws y sir o fudd i drigolion Gwynedd a'r Gymraeg.
- Mae ardaloedd a phentrefi arfordirol yn bentrefi marw yn ystod misoedd y gaeaf, gyda'r mwyafrif o dai yn wag tra na all pobl leol fforddio tai yn eu cymunedau. Mae cymunedau Cymraeg a Chymreig yn marw.
- Gall Erthygl 4 arwain at gynnydd yn nifer y bobl sy'n penderfynu symud i'r ardal yn barhaol felly mae'n rhaid i ni fod yn barod i sicrhau nad yw hyn yn cael effaith negyddol ar yr iaith. Rhaid monitro mewnfudo yn ofalus ac yn drylwyr drwy newydd-ddyfodiaid i gymunedau Cymraeg eu hiaith.
- Mae pentrefi lleol yn cael eu dinistrio gan y cynnydd afreolus mewn eiddo rhent tymor byr (Air BnB yn enwedig). Mae hyn yn rhoi pwysau enfawr ar wasanaethau lleol ac yn effeithio'n negyddol iawn ar bobl, yn ogystal â chymeriad yr ardal a'r Gymraeg.
- Mae angen mwy o "ddeddfwriaeth" i amddiffyn lleoedd Cymru a chaniatáu i bobl allu aros yn y cymunedau y maent wedi byw ynddynt drwy gydol eu hoes.
- Os ydym am geisio sicrhau'r dyfodol i'n hiaith a'n diwylliant a rhoi cyfle hefyd i'n pobl ifanc brynu tai yn lleol, rhaid i ni dderbyn hyn.
- Mae'r sefyllfa mor dyngedfennol. Mae ein cymunedau'n fregus ac mae angen hyn arnynt i achub yr hyn sydd ar ôl. Mae cymunedau Cymraeg eu hiaith yn prysur ddiflannu, ac mae'r argyfwng tai/adsefydlu wedi'i gysylltu'n uniongyrchol â'r dirywiad rhyfeddol mewn cymunedau Cymraeg.
- Yn ystod y deng mlynedd ar hugain diwethaf rwyf wedi gweld yr effaith ddinistriol y mae ail gartrefi un ddeiliadaeth a llety gwyliau tymor byr wedi'i chael ar gymunedau lleol, gan droi pentrefi yn "drefi ysbrydion" gan arwain at gau siopau, busnesau ac amwynderau lleol oherwydd diffyg defnydd drwy gydol y flwyddyn. Mewn cymunedau gwledig mae'r effaith wedi bod yn llawer mwy, gyda'r hyn a oedd unwaith yn gymunedau ffyniannus o ddaliadau bach yn dod, mewn rhai achosion, yn ail gartrefi yn gyfan gwbl.

- Os bydd nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau yn parhau i gynyddu yn ein hardaloedd, bydd perygl y bydd ein cymunedau'n trawsnewid yn bentrefi gwag am fisoedd hir bob blwyddyn a all achosi i fusnesau fod yn anghynaladwy, ysgolion cynradd yn cau oherwydd prinder teuluoedd lleol sy'n byw yn y pentrefi a fydd wedyn yn peri risg uchel i'r Gymraeg. Mae'n cael effaith ar ein Gwasanaethau lleol, ein hiechyd meddwl, y Gymraeg a strwythur cymuned.
- Dylid atal ail gartrefi a rhoi'r gorau i ddifetha ein pentrefi a chymryd cartrefi y dylai pobl leol allu eu prynu a byw ynddynt.
- Gadewch i ni amddiffyn ein cymunedau ar gyfer ein plant ac ar gyfer yfory, yn hytrach na ymryson am elw uwch heddiw.
- Mae twristiaeth yn bwysig i gynnal cymunedau yng Ngwynedd, ond mae'n fwyfwy dinistriol o gymunedau, yr amgylchedd a'r iaith Gymraeg pan gaiff ei dilyn mewn ffyrdd sy'n dadleoli ein cymunedau ac yn gorfodi trigolion i symud oddi wrth eu hardaloedd cartref neu i mewn i garafanau.
- Rwyf am i'm teulu, fy wyrion a'r genhedlaeth ddilynol i allu byw yn eu cymunedau eu hunain a pheidio â gorfod symud allan fel sy'n digwydd nawr. Mae'n lladd cymunedau.
- Mae'n hanfodol bod Erthygl 4 yn cael ei phasio. Mae yn argyfwng yma yng Ngogledd Cymru ac os na fydd rhywbeth fel hyn yn cael ei wneud bydd ein cymunedau yn cael eu colli am byth. Mae bygythiad o ddifodiant i'n hiaith a'n ffordd o fyw, ni fydd ein plant na hyd yn oed pobl hŷn lleol byth yn gallu fforddio eu cartref cyntaf yn eu gwlad eu hunain.
- Syniad gwych ac rwy'n falch iawn o weld y cyngor yn defnyddio ei bwerau fel hyn. Dim ond un cam yn erbyn morglawdd o broblemau yw hyn a achosir gan dai gwyliau ac ail gartrefi, ond mae'n un hanfodol bwysig a fydd yn cael effaith gadarnhaol ar gymunedau, yr economi, yr iaith ac yn wir canfyddiad pobl o'r Cyngor.
- Er mwyn i ni gael cymuned gynaliadwy, a fydd yn cadw'r diwylliant a'r iaith yn fyw, rhaid i ni roi pob cyfle a dewis posibl i'n pobl ifanc allu fforddio byw yn eu hardaloedd. Nid yw hyn am dwristiaeth o gwbl, os rhywbeth, yn fy marn i, bydd hyn yn hwb i gael twristiaeth sy'n fwy cynaliadwy.
- Mae angen poblogaeth breswyl barhaol i gefnogi gwasanaethau lleol. Mae cymunedau angen pobl drwy gydol y flwyddyn nid dim ond ar benwythnosau a gwyliau.
- Yn aml, mae'r tai gwyliau hyn yn eiddo i bobl gyfoethog neu bobl o'r tu allan i Gymru nad oes ganddynt unrhyw gysylltiad â'r ardal. P'un a yw'n anwybodaeth neu'n ddifaterwch, maent yn cyfrannu at erydu cymunedau Cymru. Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gam ychwanegol, yn ychwanegol at y Premiwm Treth y Cyngor a'r Ardoll Twristiaeth arfaethedig, i ddiogelu'r cymunedau hyn.
- Mae gormod o dai gwyliau yn golygu colli cymuned, ysgol, busnesau a chreu pentrefi digalon.
- Cael effeithiau andwyol ar yr iaith Gymraeg, diwylliant, gweithgaredd cymunedol a gweithgarwch economaidd yn ogystal â thanseilio gwasanaethau lleol, hyfywedd economaidd ysgolion, siopau a thafarndai ac atal gweithwyr allweddol, i'r rhai sy'n siarad Cymraeg, rhag aros yn yr ardal. Wrth gwrs, mae hyn yn effeithio ar ddarpariaeth gwasanaethau cyhoeddus, yn enwedig drwy'r Gymraeg.

Ymateb y Cyngor:

Mae Gwynedd yn ffodus i fod yn un o brif gadarnleoedd yr iaith Gymraeg, ac mae dyletswydd arnom i geisio gwarchod y Gymraeg fel iaith gymunedol.

Gobeithir y byddai gweithredu’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn diogelu’r stoc dai rhag rhagor o ddirywiad a gofalu bod ein tai yn cael eu cadw i’r defnydd creiddiol o fod yn brif gartref i’n trigolion lleol. Ystyrir yn bwysig i ffyniant y Gymraeg fod poblogaeth sefydlog o fewn ein cymunedau, i ddefnyddio’r gwasanaethau, cyfleusterau a chadw’r ysgolion ar agor. Trwy sicrhau cymunedau cynaliadwy lle mae

cyfleon i ddefnyddio'r Gymraeg gellir annog twf yr iaith, a chyrraedd nod y Llywodraeth i gyrraedd y targed o filiwn o siaradwyr Cymraeg.

THEMA 31:	ANGEN HYRWYDDO TWRISTIAETH CYNALIADWY
Is-thema:	[Angen twristiaeth cynaliadwy] [Angen buddsoddi mewn gwestai i ymwelwyr]
Nifer o sylwadau:	25

Crynodeb o'r sylwadau:

- Mae ardaloedd twristaidd y byd yn troi yn gregyn sychion o lefydd difywyd, diflas, di enaid
- Mae twristiaeth yn bwysig yn yr ardal ond pan mae hyn yn cynyddu i'r fath raddau nad yw pobl yn medru fforddio byw yw yn eu cymunedau, boed hynny i brynu neu rhentu tai, mae'n bryd gwneud rhywbeth am y sefyllfa.
- Pan mae diwylliant a iaith yn cael eu tanseilio mae'n bryd gwneud rhywbeth am y sefyllfa, nid yn unig i'r rhai sy'n byw yn yr ardal ar hyn o bryd ond er lles y rhai fydd yma yn y dyfodol.
- Mae ein diwydiant twristiaeth ar hyn o bryd yn anghynaladwy ac mae'r Cyfarwyddyd hwn yn gam bach i unioni hyn. Mae angen ôl-ddyddiadu'r polisi hwn i ddad-wneud y drwg sydd eisioes wedi ei wneud yn ein cymunedau.
- Mae hawliau preswylwyr sydd yn ceisio byw, gweithio, mynd o gwmpas eu bywyd beunyddiol yn cael ei rhwystro yn ofnadwy: ymwelwyr yn parcio yn rhywle ac yn arbed i bobl sy'n byw llawn amser yn ei chymunedau parcio tu allan i'w dai, cynydd mewn sbwriel, cynydd mewn twrw a ymddygiad gwrthgymdeithasol ayyb
- Mae angen ymgyrch tuag at dwristiaeth fwy cynaliadwy nad yw'n cael cymaint o effaith negyddol ar y boblogaeth leol.
- Mae twristiaeth yn bwysig i lawer o ardaloedd yng Ngwynedd, ond rhaid iddo fod yn dwristiaeth cynaliadwy. Rydym yn dibynnu ar dwristiaeth yma ac felly mae rhywfaint o lety gwyliau mewn pentref yn rhesymol ond mae'n fater o sicrhau bod unrhyw newid defnydd yn briodol a bod yr effaith negyddol ar gymunedau yn cael ei asesu.
- Mae hyn yn symudiad cadarnhaol iawn er mwyn i drigolion lleol allu aros yn eu hardaloedd. Bydd yn cael effaith gadarnhaol ar gymunedau a'r Gymraeg, yn ogystal â dod ag economi mwy cynaliadwy i'r ardal o ran twristiaid yn talu pobl leol/busnesau lleol am lefydd i aros ac ati.
- Gall rheoli niferoedd cartrefi gwyliau fod yn gam cyntaf i greu system sydd yn fwy cynaliadwy, o ran cael y balans rhwng cael ymwelwyr i fewn i wario a cael cymunedau byw, sydd yn medru gydymod hefo tai gwag am ran o'r flwyddyn.
- Rhaid i drigolion lleol a chymunedau Gwynedd elwa o dwristiaeth. Ar y funud mae'n teimlo fel tasai twristiaeth yn digwydd i gymunedau Gwynedd a bod dim rheolaeth drosto.
- Ar hyn o bryd does dim modd rheoli faint o dai gwyliau ac ail gartrefi sydd yna mewn ardal benodol, sydd wedi arwain at ardaloedd sy'n orlawn o dwristiaid yn yr haf ac yn bentrefi gweigion yn y gaeaf. Os bydd hyn yn parhau ac yn lledaenu, bydd ein cymunedau Cymraeg a Chymreig yn chwalu.
- Er bod twristiaeth yn bwysig i'r economi, mae ffyrdd eraill o ddarparu ar gyfer twristiaid sydd yn fwy buddiol i'r economi leol.
- Angen buddsoddi mewn gwestai i ymwelwyr

Ymateb y Cyngor:

Mae'r Cyngor, drwy'r Cynllun Strategol, Economi Ymweld Cynaliadwy Gwynedd ac Eryri 2035 yn awyddus i hybu economi ymweld cynaliadwy, gyda'r weledigaeth o greu:-

"Economi ymweld er budd a lles pobl, amgylchedd, iaith a diwylliant Gwynedd ac Eryri".

Cydnabyddir fod yr economi ymwelwyr yn eithriadol o bwysig i Wynedd, ond mae’n bwysig sicrhau nad yw buddion economaidd yn cael eu gorbwyso gan effeithiau negyddol. Mae angen 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.

Mae’r papur cyfiawnhad (Atodiad 6) yn amlygu'r sgil effeithiau negyddol a ddaw ar draul cael nifer uchel neu grynodiad uchel o lety gwyliau. Ystyrir fod parhau gyda’r sefyllfa bresennol yn anghynaladwy.

THEMA 32:	PROSES CYFLWYNO'R CYFARWYDDYD ERTHYGL 4
Is-thema:	[Angen i berchnogion newydd dderbyn hawl cynllunio] [Ddim yn mynd digon pell] [Angen newidiadau i'r ddeddf Cynllunio] [Angen ymestyn y cyfnod gweithredu][Gweithredu ar gyfer adeiladu o'r newydd yn unig]
Nifer o sylwadau:	72

Crynodeb o'r sylwadau:

- Dylai pob tŷ, yn enwedig ail gartrefi, fod angen caniatâd cynllunio i weithredu fel cartrefi gwyliau neu dai gwely a brecwast yn enwedig os ydynt yn wag am y rhan fwyaf o'r gaeaf.
- Mae yn siomedig nad yw tai gwyliau presennol a thai gwyliau byr dymor yn cael eu heffeithio.
- Nid yw'n gwneud digon i reoli cartrefi gwyliau. Mae'n ddechrau ond mae angen iddo fod hyd yn oed yn gryfach na hyn.
- Cyn parhau â Chyfarwyddyd Erthygl 4, dylai Cyngor Gwynedd sicrhau barn y Bargyfreithiwr ynghylch a oes angen newidiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol (mewn perthynas â'r diffiniadau o 'ddatblygiad' a 'newid defnydd sylweddol' o dan adran 55 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) i sicrhau y gellid diffinio newidiadau defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd GPDO newydd fel 'newid defnydd sylweddol' sy'n gofyn am ganiatâd cynllunio.
- Rhowch gyfnod gras i berchnogion ail gartrefi benderfynu beth i'w wneud - dyweder 2/3 blynedd i ganiatáu i drawsnewidiadau o'r fath ddigwydd yn synhwyrol.
- Astudiaeth Beilot - dim cyfiawnhad rhesymol dros beidio â chynnal astudiaeth beilot fach cyn cynllunio i weithredu'r cynllun yng Ngwynedd gyfan.
- Dylai caniatâd cynllunio fod ar gyfer adeiladau newydd yn unig.
- Ni ddylai fod yn gymwys i lety gwyliau, sy'n cael eu meddiannu llawer o'r flwyddyn a dod â refeniw twristiaeth i mewn a chefnogi busnesau lleol.

Ymateb y Cyngor:

Mae'r broses o gyflwyno a gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi ei osod o fewn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Hawliau Datblygu a Ganiateir) (Cymru) 2022 (fel y diwygiwyd). Yn ogystal â'r gofynion a osodir yn y Gorchymyn, mae arweiniad pellach wedi ei gynnwys yn Atodiad D o gylchlythyr 29/953[5].

Oherwydd y gofynion a osodir o fewn yr arweiniad perthnasol mae'n ofynnol cyflwyno a gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 o fewn y gofynion hyn. Gan fod y penderfyniad wedi ei wneud i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 nad yw'n dod i rym yn uniongyrchol, nid yw'n bosib gweithredu ynghynt. Ymhellach nid yw'n bosib ôl-weithredu ar ddefnyddiau sydd eisoes wedi ei sefydlu cyn y dyddiad bydd y darpar Gyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym.

[5] Cydgrynhoi Gorchymyn Datblygu Cyffredinol 1995 (Cylchlythyr 29/95) (Saesneg yn unig)

THEMA 33:	GWEITHREDU
Is-thema:	[Angen ffurfio sail polisi cynllunio ar frys] [Angen ymestyn i siroedd eraill] [Angen Datganiad/Asesiad Risg]
Nifer o sylwadau:	15

Crynodeb o'r sylwadau:

- Fe fydd angen gweithredu monitro ac adolygu cyson ynghyd a mesurau gorfodaeth effeithiol.
- Bydd yn hanfodol fod y Cyngor yn trin pob cais yn gyson a heb ragfarn.
- Oes yna bolisïau mewn lle er mwyn ymateb i geisiadau newid defnydd.
- Oes gan y Cyngor wybodaeth o ran pa dai sydd yn cael ei defnyddio fel ail gartrefi a llety gwyliau, hyn yn angenrheidiol wrth ystyried ceisiadau.
- Agen cyhoeddi polisïau brys er mwyn dangos sut y bwriedir ymdrin â cheisiadau newid defnydd.
- Mae angen gosod trothwy o ran y ddarpariaeth o lety gwyliau.
- Heb yr arweiniad polisi ar y mater, mae'n anodd rhoi sylw adeiladol ar y bwriad. Nid oes posib gwybod sut fydd yr Awdurdod yn trin ceisiadau unigol.
- Anogir diwygiad brys i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd er mwyn cryfhau'r cyd-destun polisi er mwyn trin a darpar geisiadau cynllunio.
- Angen ymestyn gweithredu'r Cyfarwyddyd erthygl 4 i Wynedd gyfan (hynny yw cynnwys Parc Cenedlaethol Eryri).
- Angen cynnal asesiad hyfywedd annibynnol o'r bwriad.
- Mae angen gwell dealltwriaeth o'r prosesau a'r fethodoleg monitro ac adrodd y bwriedir ei fabwysiadu er mwyn dadansoddi a dehongli effaith y Cyfarwyddyd ar drigolion, cymunedau, yr iaith Gymraeg a'r farchnad dai preifat.
- Sut bydd yn cael ei weithredu yn deg? Beth fyddai'r ffioedd cysylltiedig â chais cynllunio. Hyn angen cael ei wneud yn gwbl glir. Fe fyddai gweithredu'r polisi ar gyfer tai newydd yn haws ei reoli yn hytrach na ei weithredu ar gyfer tai presennol.
- Proses cynllunio yn cymryd rhy hir. Hyn yn creu ansicrwydd i bobl sydd eisiau prynu neu werthu tai ai ddefnyddio ar gyfer defnydd penodol.
- Iaith a ddefnyddir yn y llythyr gohebu yn gymhleth ac yn ei wneud yn anodd deall goblygiadau'r bwriad.
- Angen gwell dealltwriaeth o'i effaith i wahanol amgylchiadau, er enghraifft unigolyn sydd yn gweithio i ffwrdd am gyfnodau neu unigolyn sydd yn gallu byw yn ei ail dy am gyfnod hir na 183 diwrnod mewn blwyddyn.
- Angen gwell dealltwriaeth o'r broses cyflwyno cais cynllunio, oes posib gweithredu dau ddosbarth defnydd ar unwaith?
- Dylai newid perchnogaeth ail gartref arwain at y defnydd yn newid yn nol i ddefnydd C3. Hyn yn golygu fod neb yn manteisio'n fwy na eraill.
- Sut mae defnydd cymysg yn gweithio?

Ymateb y Cyngor:

Os penderfynir cadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, fe fydd yn weithredol o 1 Medi, 2024 ymlaen. Y fframwaith Bolisi Cynllunio Lleol ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Gan hynny bydd angen ystyried cydymffurfiaeth unrhyw ddarpar gais cynllunio yn unol â'r Cynllun hyn ynghyd a arweiniad polisi cynllunio lleol cenedlaethol.

Mae'r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn nodi'r angen i adolygu Cynllun Datblygu Lleol ar ôl cyfnod o 4 mlynedd yn dilyn ei fabwysiadu. Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) ar 31 Gorffennaf 2017. Mae yna Adroddiad Adolygu ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol wedi

ei baratoi a'i gymeradwyo sydd yn nodi'r angen i gynnal adolygiad llawn o'r Cynllun. Gan hynny mae'r camau cychwynnol yn gysylltiedig â pharatoi Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd yn mynd rhagddi a chymeradwyaeth y Llywodraeth wedi ei dderbyn ers mis Ebrill 2024 i'r Cytundeb Cyflawni. Yn unol â'r amserlen sydd wedi ei osod yn y Cytundeb Cyflawni bwriedir mabwysiadu'r Cynllun newydd yn ystod Medi/Hydref 2027. Bydd y Cynllun hwn yn berthnasol i'r cyfnod 2024 hyd at 2039.

Mae'r CDLl yn cynnwys polisïau a chynigion sy'n ffurfio'r sail ar gyfer gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio, sy'n cael ei ategu gan gyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Pwrpas Canllawiau Cynllunio Atodol yw cynorthwyo ymgeiswyr, asiantau ac eraill i ddeall, dehongli a chymhwyso polisïau'r CDLl wrth baratoi ceisiadau cynllunio ac i gynorthwyo swyddogion cynllunio a'r Pwyllgorau Cynllunio wrth wneud penderfyniadau. Rhaid bod cysylltiad clir rhwng y CCA â pholisïau yn y CDLl ac mae'n rhaid iddynt fod yn gyson â'r CDLl a pholisi cynllunio cenedlaethol. Dim ond canllawiau a chyngor y mae'r CCA yn eu cynnwys ac ni allant, er enghraifft, lunio polisïau neu feini prawf newydd neu ddiwygio polisïau neu feini prawf cyfredol ar gyfer gwneud penderfyniadau.

Er nad yw CCA yn cael eu hystyried fel rhan o'r Cynllun mabwysiedig, fel allem fod yn 'ystyriaeth berthnasol' wrth wneud penderfyniadau cynllunio. Mae 'ystyriaeth berthnasol' yn fater dylid rhoi sylw iddo wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio[6]. Y sawl sy'n gwneud y penderfyniad sy'n penderfynu beth yw'r pwysau a roddir i ystyriaethau cynllunio perthnasol.

Yn bresennol mae yna Ganllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig mewn perthynas â 'Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid'[7]. Os cadarnheir y Cyfarwyddyd Erthygl 4, bwriedir diwygio'r rhannau perthnasol o'r CCA hyn er mwyn rhoddi arweiniad pellach o ran yr ystyriaethau polisi lleol perthnasol.

Wrth i'r gwaith yn gysylltiedig â pharatoi'r Cynllun newydd fynd yn ei flaen, bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i gynnwys y polisïau o fewn y Cynllun newydd a sicrhau fod y polisïau hyn yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn. Ynghlwm a'r broses o baratoi'r Cynllun bydd angen ymgymryd â chamau statudol gan gynnwys camau sydd yn golygu ymgynghori a derbyn sylwadau mewn perthynas â'r Cynllun. Drwy'r broses hyn fe fydd posib i'r sawl sydd â diddordeb yn y Cynllun a'r polisïau perthnasol roddi mewnbwn i lunio'r polisïau.

Bydd y proses o weithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 (yn ddibynnol ar dderbyn cadarnhad) yn berthnasol i Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn unig. Mater i bob awdurdod cynllunio lleol unigol (gan gynnwys Parc Cenedlaethol Eryri) yw cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4.

O ran cyflwyno ceisiadau cynllunio bydd hyn yn cael ei wneud yn y modd arferol. Nid oes angen talu ffi am gais cynllunio a gaiff ei wneud mewn perthynas â'r hyn a fyddai wedi bod yn ddatblygiad a ganiateir pe na fyddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 (Rheoliad 5 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) 2015) wedi ei weithredu.

Mae yna dudalen we pwrpasol wedi cael ei osod ar safle we'r Cyngor (www.gwynedd.llyw.cymru/Erthygl 4) er mwyn cyflwyno arweiniad pellach o ran y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Ar y dudalen hyn, mae yna gyfres o gwestiynau ac atebion cyffredin a ofynnir. Yn unol a'r ymholiadau a dderbynnir, bwriedir diwygio'r dudalen hyn gyda'r manylion perthnasol. Ymhellach mae swyddogion y Gwasanaeth Cynllunio ar gael i ymateb i ymholiadau yn gysylltiedig a'r Erthygl 4.

[6] Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) Mawrth 2020
[7] Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021)

THEMA 34:	ANGEN HYBLYGRWYDD WRTH WEITHREDU
Is-thema:	[Angen hyblygrwydd ar gyfer rhentu achlysurol] [Angen hyblygrwydd yn y system]
Nifer o sylwadau:	48

Crynodeb o'r sylwadau:

- Angen hyblygrwydd i bobl leol allu prynu ail dy i'w osod, gyda'r bwriad o'i drosglwyddo i'w plant.
- Teimlo'n gryf y dylai Cymry Cymraeg lleol gael eu trin yn wahanol i bobl di-Gymraeg. Dylent fedru cael caniatâd i newid adeilad allanol ar fferm i ddefnydd llety gwyliau. Yr arian a fyddai'n ei wneud wedyn yn incwm ychwanegol a'r tŷ ar gael wedyn i'w plant nhw gael byw ynddo ar ôl iddynt dyfu. Dydi hyn ddim yn beth hiliol o gwbl gan y gall unrhyw berson o unrhyw wlad ddysgu Cymraeg. Rhywbeth ieithyddol ydi o, nid hiliol.
- Cefnogi arall gyfeirio gwledig ac adfer hen adfeilion yn fendithiol i gymunedau gwledig, galluogi gwarchod ein cymunedau a'n hiaith, ein diwylliant a'n treftadaeth, a'u cadw yn fyw at y dyfodol, at y genhedlaeth nesaf.
- Mae angen rhywfaint o ddarpariaeth yn y rheolau i ganiatáu i bobl sydd am ryw reswm yn prynu cartref yng Ngwynedd cyn gwerthu eu tŷ presennol, hynny yw modd o allu datgan eu bod yn bwriadu iddo ddod yn unig gartref parhaol iddynt yn y dyfodol agos, felly nid oes angen iddynt wneud cais am newid defnydd pan fyddant yn berchen ar ddau gartref am gyfnod byr.
- Tybir y gallai hyn atal pobl defnyddio ystafelloedd sbâr yn eu gartref fel llety tymor byr. Byddai hyn yn ymddangos yn wrthgynhyrchiol gan fod ystafelloedd sbâr wedyn yn debygol o fod heb eu defnyddio. Byddai eu defnyddio yn tynnu pwysau oddi ar dai lleol ac yn dod ag incwm i'r aelwyd.
- Angen ei weithredu ar gyfer eiddo sydd yn cael ei brynu ar ôl 1 Medi 2024.
- Angen eithriadau ar gyfer amgylchiadau arbennig, er enghraifft tŷ sydd wedi ei etifeddu, prynu a gwerthu gwneud tŷ i fyny.
- Angen yr hyblygrwydd i rentu'r tŷ allan am gyfnodau wrth fynd i ffwrdd (dramor) i weithio. Erthygl 4 yn dinistrio'r cyfle i wneud hynny.
- Os yw rhywun eisiau rhentu eu tŷ am ychydig wythnosau o'r flwyddyn, nid yw'n gymesur gofyn iddynt wneud cais am ganiatâd cynllunio, fodd bynnag, mae'n dibynnu ar ba mor hir y mae'r broses yn ei gymryd a'r hyn y mae'n ei olygu.
- Mae llawer o dai myfyrwyr ym Mangor yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau am fisoedd yr haf, tra bod y myfyrwyr i ffwrdd. Mae hyn yn dod ag incwm sylweddol i mewn i weithwyr lleol sydd yn y maes adeiladu, cynnal a chadw tai a glanhawyr. Pa effaith gaiff y rheolau newydd os yw perchennog tŷ HMO am ei drosi i dy wyliau am ddeufis yn yr haf yn unig? Dylid cadw hyn mewn ystyriaeth gan ei fod yn cyfrannu'n helaeth tuag at incwm pobol leol.

Ymateb y Cyngor:

Mae rhai o'r sylwadau a gyflwynwyd yn crybwyll y dylid sicrhau fod yna elfen o hyblygrwydd yn gysylltiedig â gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 a hynny'n benodol er mwyn cynnig cyfleoedd i bobl leol ymgymryd â rhentu achlysurol o'i dŷ preswyl, gan fod hynny'n ariannol fanteisiol fel ffynhonnell incwm ychwanegol.

Pwysleisir nad oes posib gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn modd gwahanol yn seiliedig a chysylltiadau lleol/amgylchiadau personol.

Bydd yr angen i dderbyn hawl cynllunio ar gyfer newid defnydd tŷ preswyl i ddefnydd ail-gartref, llety gwyliau neu ddefnyddiau cymysg perthnasol yn seiliedig ar ddod i gasgliad fod y defnydd arfaethedig yn arwain at newid defnydd materol. Bydd pob achos yn cael ei drin yn unigol a chan

hynny nid oes posib rhoi ymateb pendant o ran pryd mae newid defnydd yn gyfystyr a bod yn newid defnydd materol.

Mae rhai sylwadau a dderbyniwyd hefyd yn nodi y dyhead i fod yn gweithredu ar gyfer unedau preswyl sydd yn cael ei brynu/gwerthu ar ôl 1 Medi 2024. Nodir mai'r defnydd o'r uned breswyl sydd yn fater cynllunio, nid oes unrhyw ystyriaeth yn cael ei roddi i'r trosglwyddiad mewn perchnogaeth.

THEMA 35: ANGEN GWEITHREDU MEWN MODD GWAHANOL

Is-thema: [Eisiau gallu ôl-weithredu] [Gweithredu ynghynt]

Nifer o sylwadau: 37

Crynodeb o'r sylwadau:

- Angen i'r rhai sydd eisoes mewn defnydd gael hawl cynllunio.
- Angen ei weithredu mor fuan a phosib.
- Angen gallu ôl-weithredu.
- Arf bwysig er mwyn gallu rheoli'r niferoedd o ail gartrefi / tai gwyliau.
- Rhoi blwyddyn o ras yn gamgymeriad – angen gweithredu yn syth.
- Dylai hyn fod wedi cael ei weithredu blynyddoedd yn nol.
- Oes yna fecanwaith a ellir ei ddefnyddio er mwyn adennill rhai o'r tai sydd wedi eu colli i ddefnydd gwyliau yn enwedig ers Covid?
- Oedi mewn gweithredu yn golygu fod perchnogion yn mynd i geisio newid defnydd ei heiddo ar frys o ddefnydd C3 i C5/C6.

Ymateb y Cyngor:

Gweler yr ymateb i THEMA 32.

THEMA 36:	DYLETSWYDD YMATEB I’R ARGYFWNG TAI DRWY AML-DDULLIAU
Is-thema:	[Dyletswydd ar y Cyngor i lunio polisïau i gefnogi teuluoedd ifanc] [Angen ymdrin gyda problem tai rhent] [Cymorth ar gyfer rhentu hirdymor]
Nifer o sylwadau:	35

Crynodeb o’r sylwadau:

- Mae angen adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol cyn 2026 a blaenoriaethu adeiladau newydd o anheddau eco-effeithlon / di-garbon / passivhaus wedi'u hadeiladu ar gyfer ystod sy'n cyfateb yn ddemograffig i deuluoedd, yn benodol ar gyfer deiliadaeth leol, ar draws Gwynedd.
- Hoffwn weld Llywodraeth Cymru yn dod a grantiau i helpu pobl leol brynu neu rentu tai
- Cytuno gyda’r egwyddor yn llwyr. Fodd bynnag mae angen sicrhau ei fod yn cael ei blethu gyda pholisi gorfodaeth effeithiol. Os taw nod y polisi ydy cyfyngu ar ail dai a llety gwyliau, rhaid hefyd cael polisïau sy’n hwyluso a hyrwyddo caniatâd cynllunio i bobl ifanc adeiladu neu addasu adeiladau fel cartref.
- Mae angen i'r Cyngor fod yn llai llym yn eu cynllunio i alluogi pobl leol adeiladu naill ai ar dir mewnlenwi neu mewn rhai achosion adeiladu ar dir y mae eu teulu yn berchen arnynt h.y. gerddi mawr, tir fferm ac ati. Yna gall y Cyngor orfodi Adran 106 i'w gadw'n fforddiadwy i bobl leol iau.
- Nid ydwyf yn gweld y camau yma'n helpu'r sefyllfa gan fod y broses o dderbyn caniatâd cynllunio yn eithaf rhwydd. Cytuno gydag egwyddorion erthygl 4 a bod angen rheolaeth ar dai haf ac airbnb's ond yn fy marn i mae rhy agored i 'loop holes' oni bai fod rheolau llym yn cael ei rhestru yn y CDLl yn benodol cap ar niferoedd o fewn ardaloedd.
- Diffyg tai rhent ar gael. Mae angen annog prynwyr o dai i gysidro rhentu nhw yn hytrach na throi tai lleol i dai haf.
- Teimlaf fod prynu ail gartrefi i’w defnyddio fel llety gwyliau yn effeithio ar y marchnadoedd rhentu lleol. Mae hyn yn cael effaith aruthrol ar deuluoedd lleol, cyplau neu bobl sengl sy’n chwilio am eiddo ac yn arwain at brinder llety rhent tymor hir mewn ardal ble mae prisiau tai uchel a chyflogau isel yn ei gwneud hi'n anodd iawn i bobl ifanc ddod o hyd i gartref cyntaf yn eu cynefin.

Ymateb y Cyngor:

Cytunir fod angen ymateb i’r argyfwng tai drwy ddefnyddio aml-ddulliau a manteisio ar y cyfleon sydd yn bodoli i ymateb i’r heriau hynny.

Mae Cyngor Gwynedd, drwy ei Gynllun Gweithredu Tai arloesol (2020/21-2026/27), wedi amlinellu dros 30 o gynlluniau gwahanol gyda'r nod o gynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd fyw'n lleol. Mae gan y Cynllun ffynonellau ariannu amrywiol gyda'r nod o gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy, gan gynnwys gwneud defnydd o’r Premiwm Treth y Cyngor a grantiau fel y Grant Tai Cymdeithasol. Erbyn diwedd y Cynllun, mae'r Cyngor yn bwriadu adeiladu ei dai fforddiadwy cyntaf ers 30 mlynedd, gyda'r nod o adeiladu 100 o unedau ar draws y sir, a bydd hefyd yn darparu dros 500 o unedau tai cymdeithasol mewn partneriaeth â chymdeithasau tai lleol (y mae 179 ohonynt eisoes wedi'u hadeiladu).

Ymhellach mae’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd presennol yn gosod allan fframwaith bolisi positif tuag at hwyluso’r ddarpariaeth o dai fforddiadwy a thai marchnad lleol. Yn ogystal, bydd yna cyfleon i ail edrych ar y sefyllfa fel rhan o’r broses o baratoi y Cynllun Datblygu Lleol newydd yn y dyfodol agos.

THEMA 37:	SYMUD Y BROBLEM I ARDALOEDD ERAILL
Is-thema:	[Ailgyfeirio'r broblem i siroedd eraill] [Anghydbwysedd gyda Awdurdodau eraill]
Nifer o sylwadau:	3

Crynodeb o'r sylwadau:

- Effaith niweidiol ar brisiau tai o fewn Gwynedd. Os nad yw Awdurdodau Lleol eraill Cymru yn dilyn yr un peth, bydd prynwyr yn cael eu hannog i brynu yn rhywle arall;
- Bydd y mesur arfaethedig hwn sy'n effeithio ar Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ond yn canolbwyntio ar dai gwyliau ac yn codi prisiau yn artiffisial o fewn y Parc Cenedlaethol.
- Bydd yn creu anghydbwysedd â chyfyngiadau cynllunio mewn ardaloedd awdurdodau lleol cyfagos ac yn effeithio ar brisiau eiddo mewn ardal ehangach a fydd, yn anochel, yn cael eu llusgo i lawr gyda grymoedd y farchnad.

Ymateb y Cyngor:

Os bydd ardaloedd eraill yn profi sgil effeithiau negyddol mewn canlyniad i'r ffaith fod y Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi ei gyflwyno yng Ngwynedd, mae yna gyfle iddynt hwy hefyd fod yn ystyried gweithredu ar Gyfarwyddyd Erthygl 4 er ymateb i'r broblem.

Mae Parc Cenedlaethol Eryri wedi penderfynu (7 Mawrth, 2024) i osod Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4 er yr un dibenion a'r hyn sydd yn cael ei gynnig gan Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd. Ymhellach mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi penodi Swyddog Her Tai Lleol, gyda un o prif dyletswyddau y swydd hynny yn cynnwys cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Ynys Môn. Nodir gan hynny fod cymdogion cyfagos (gan eithrio Cyngor Sir Conwy) eisoes yn ystyried neu wedi gweithredu ar y bwriad o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4.

RHYBUDD CYHOEDDUS
CYNGOR GWYNEDD

GORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGU CYFFREDINOL A GANIATEIR) 1995 (FEL Y'I DIWYGIWYD GAN ORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD CYFFREDINOL A GANIATEIR ETC) (DIWYGIO) (CYMRU) 2022)

HYSBYSIAD O WNEUD CYFARWYDDYD NAD YW'N UNIONGYRCHOL O DAN ERTHYGL 4(1) I GYFYNGU HAWLIAU DATBLYGU A GANIATEIR MEWN PERTHYNAS Â RHAI NEWIDIADAU DEFNYDD O ANHEDD(AU) YN ARDAL AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL GWYNEDD

RHODDIR RHYBUDD gan Gyngor Gwynedd ("y Cyngor") fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol priodol eu bod yn bwriadu gwneud Cyfarwyddyd o dan erthygl 4(1) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) ("y Gorchymyn").

Mae'r Cyfarwyddyd yn dod i rym yn dilyn cyfnod o 12 mis wedi i'r rhybudd cael ei gyhoeddi yn amodol ar ystyriaeth bellach o unrhyw sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ac wedi hynny cynigir y bydd yn dod i rym, yn amodol ar gadarnhad gan y Cyngor, ar 1af o Fedi 2024.

Cynigir bod y Cyfarwyddyd yn berthnasol i'r datblygiadau a bennir yn yr Atodlen i'r Rhybudd hwn ac yn dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y mathau hyn o ddatblygiad.

Effaith y Cyfarwyddyd yw na fydd caniatâd cynllunio a roddir gan Erthygl 3 o'r Gorchymyn yn berthnasol i ddatblygiad a ddisgrifir yn yr atodlen ac ni fydd datblygiad o'r fath yn cael ei wneud o fewn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd oni roddir caniatâd cynllunio gan y Cyngor ar gais a wneir o dan Ran III o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

Gellir gweld copi o'r Cyfarwyddyd a chynllun sy'n dangos yr ardal y mae'n ymwneud â hi yn swyddfeydd canlynol y Cyngor rhwng 9yb a 5yp yn ystod yr wythnos (ac eithrio gwyliau banc):-

- Siop Gwynedd Caernarfon: Pencadlys Cyngor Gwynedd, Stryd y Castell, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SE
- Siop Gwynedd Pwllheli: Swyddfa Ardal Dwyfor, Ffordd y Cob, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5AA
- Siop Gwynedd Dolgellau: Swyddfa Ardal Meirionnydd, Cae Penarlâg, Dolgellau, Gwynedd, LL40 2YB

Fel arall, gellir gweld copi o'r Cyfarwyddyd, gan gynnwys y cynllun sy'n dangos yr ardal y mae'n ymwneud â hi:

Ar-lein: www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4

Dylid cyflwyno unrhyw sylwadau ynghylch y Cyfarwyddyd hwn yn ysgrifenedig drwy'r dulliau canlynol:-

Ar-lein: www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4
E-bost: Erthygl4@gwynedd.llyw.cymru
Llythyr: Gwasanaeth Polisi Cynllunio, Tirwedd a Natur,
Adran Amgylchedd,
Cyngor Gwynedd,
Stryd y Jêl,
Caernarfon,
Gwynedd,
LL55 1SH

Bydd rhaid cyflwyno unrhyw sylw rhwng **2 Awst 2023 a 13 Medi 2023.** Nodwch y bydd unrhyw sylwadau a dderbynnir yn gofnod cyhoeddus a gellir eu cyhoeddi. Bydd unrhyw ddata personol yn cael ei brosesu yn unol â'r Polisi Diogelu Data sydd ar gael ar wefan y Cyngor.

PUBLIC NOTICE
CYNGOR GWYNEDD

THE TOWN AND COUNTRY PLANNING (GENERAL PERMITTED DEVELOPMENT) ORDER 1995 (AS AMENDED BY THE TOWN AND COUNTRY PLANNING (GENERAL PERMITTED DEVELOPMENT ETC) (AMENDMENT) (WALES) 2022)

NOTICE OF MAKING OF A NON-IMMEDIATE DIRECTION UNDER ARTICLE 4(1) TO RESTRICT PERMITTED DEVELOPMENT RIGHTS IN RELATION TO CERTAIN CHANGES OF USE OF DWELLING(S) IN THE GWYNEDD LOCAL PLANNING AUTHORITY AREA

NOTICE IS GIVEN by Cyngor Gwynedd ("the Council") being the appropriate Local Planning Authority that it proposes to make a Direction under article 4(1) of the Town and Country Planning (General Permitted Development) Order 1995 (as amended) ("the Order").

The Direction will take effect following a period 12 months after the notice is published subject to the further consideration of any representations received during the consultation period and thereafter it is proposed that it will come into force, subject to confirmation by the Council, on 1st September 2024.

The Direction is proposed to apply to the development specified in the Schedule to this Notice and removes permitted development rights for these types of development.

The effect of the Direction is that planning permissions granted by Article 3 of the Order shall not apply to development described in the attached schedule and such development shall not be carried out within Gwynedd Local Planning Authority Area unless planning permission is granted by the Council on an application made under Part III of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

A copy of the Direction and a plan showing the area to which it relates may be seen at the following offices of the Council between 9am to 5pm weekdays (excluding bank holidays):-

- Siop Gwynedd Caernarfon: Cyngor Gwynedd Headquarters, Castle Street, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SE
- Siop Gwynedd Pwllheli: Dwyfor Area Office, Ffordd y Cob, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5AA
- Siop Gwynedd Dolgellau: Meirionnydd Area Office, Cae Penarlâg, Dolgellau, Gwynedd, LL40 2YB

Alternatively, a copy of the Direction, including the plan showing the area to which it relates can be viewed:

Online: www.gwynedd.llyw.cymru/article4.

Any representations concerning this Direction should be submitted via the following means:-

Online: www.gwynedd.llyw.cymru/article4
Email: Article4@gwynedd.llyw.cymru
Letter: Planning Policy, Landscape and Nature Service
Environment Department,
Cyngor Gwynedd
Shirehall Street,
Caernarfon,
Gwynedd,
LL55 1SH

All representations should be received between **2 August 2023 and 13 September 2023**. Please note that any representations received will be of public record and may be published. Any personal data will be processed in line with the Data Protection Policy which is available on the Council's website.

Atodlen 1 – Cyfyngu ar Hawliau Datblygu a Ganiateir

Y disgrifiadau a ganlyn o ddatblygiadau y cyfeirir atynt yn Nosbarth I, Rhan 3, Atodlen 2 o'r Gorchymyn hwnnw:

(1) Datblygiad sy'n cynnwys newid defnydd adeilad
  (a) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
    (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
    (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
    (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yn yr Atodlen honno;
    (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
  (b) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
    (i) -----------------------------
    (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
    (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
    (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn i Ddosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yn yr Atodlen honno;
  (c) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
    (i) -----------------------------
    (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
    (iii) ----------------------------
    (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn i Ddosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
  (d) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n disgyn o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) a Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
    (i) ----------------------------
    (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
    (iii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
    (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
  (e) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) a Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
    (i) -----------------------------
    (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
    (iii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
    (iv) -----------------------------

Schedule 1 – Restrict Permitted Development Rights

The following descriptions of development referred to in Class I of Part 3 of Schedule 2 of the said Order:

(1) Development consisting of a change of use of a building
  (a) from a use falling within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) of the Schedule to the Use Classes Order —
    (i) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;
    (ii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
    (iii) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
    (iv) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
  (b) from a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of the Schedule to the Use Classes Order —
    (i) -----------------------------
    (ii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
    (iii) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
    (iv) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) with a use falling withing Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
  (c) from a use falling within Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—
    (i) ------------------------------
    (ii) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;
    (iii) -----------------------------
    (iv) to a mixed used combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
  (d) from a mixed use combining uses falling within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) and Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—
    (i) ------------------------------
    (ii) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;
    (iii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
    (iv) to a mixed used combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
  (e) from a mixed use combining uses falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) and Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—
    (i) ------------------------------
    (ii) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;
    (iii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule.
    (iv) -------------------------------

Adran Amgylchedd
Environment Department

Gwasanaeth Polisi Cynllunio, Tirwedd a Natur
Planning Policy, Landscape and Nature Service

Gofynnwch am/Ask for: Gwasanaeth Polisi Cynllunio
☎(01766) 771000
Erthygl4@gwynedd.llyw.cymru

Ein Cyf / Our Ref: 6-CE4-1
Eich Cyf / Your Ref:

27 GORFFENNAF/JULY 2023

Annwyl Breswylydd,

RHYBUDD CYFARWYDDYD ERTHYGL 4 (NAD YW'N DOD I RYM YN UNIONGYRCHOL) AR GYFER RHEOLI'R DEFNYDD O DAI PRESWYL

Mae Cyngor Gwynedd wedi gosod 'Rhybudd' Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd (sef yr ardal o Wynedd a leolir tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri).

Yn bresennol mae posib newid defnydd tŷ preswyl (sydd yn prif gartref) i ddefnydd ail gartref neu lety gwyliau tymor byr heb orfod derbyn caniatâd cynllunio.

Pwrpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw diddymu'r hawl i newid defnydd heb ganiatâd cynllunio, ar gyfer y defnyddiau canlynol:-

i. Newid defnydd prif gartref (dosbarth defnydd C3) i ail gartref (dosbarth defnydd C5) neu lety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) a defnyddiau cymysg penodol;
ii. Newid defnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) i lety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) a defnyddiau cymysg penodol;
iii. Newid defnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) i ail gartref (dosbarth defnydd C5) a defnyddiau cymysg penodol.

Dear Resident,

NOTIFICATION OF ARTICLE 4 DIRECTION (NON-IMMEDIATE EFFECT) TO CONTROL THE USE OF DWELLING HOUSES

Cyngor Gwynedd have served an Article 4 Direction 'Notice' for the Gwynedd Local Planning Authority area (namely the area of Gwynedd located outside Eryri National Park).

Currently, it is possible to change the use of a residential dwelling (which is a main residence) into a use as second home or short-term holiday let without obtaining planning permission.

The purpose of the Article 4 Direction is to revoke the right to change of use without planning permission, for the following use:-

i. Change of use of a main residence (use class C3) into a second home (use class C5) or short-term holiday let (use class C6) and specific mixed uses;
ii. Change of use of a second home (use class C5) to a short-term holiday let (use class C6) and specific mixed uses;
iii. Change of use from a short-term holiday let (use class C6) to a second home (use class C5) and specific mixed uses.

Swyddfa'r Cyngor
Caernarfon
Gwynedd. LL55 1SH
01766 771000
www.gwynedd.llyw. cymru

Sut mae hyn yn eich effeithio chi?

Os bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gadarnhau, ac yr ydych yn berchen ar dŷ preswyl (sydd yn brif gartref) yn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ac eisiau ei drosi i fod yn ail gartref, llety gwyliau tymor byr neu ddefnydd cymysg penodol, **bydd rhaid i chi gael caniatâd cynllunio** gan Awdurdod Cynllunio Lleol Cyngor Gwynedd ar gyfer ymgymryd â'r newid defnydd hynny.

Os ydych yn berchen ar dŷ sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio fel ail gartref, llety gwyliau tymor byr neu ddefnydd cymysg penodol (cyn 1 Medi 2024) – **ni fydd** y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio arnoch chi.

Gwybodaeth bellach

Mae'r 'Rhybudd' a'r dogfennau cysylltiedig ar gael drwy fynd i:

- Wefan Cyngor Gwynedd www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4
- Siop Gwynedd Caernarfon, Pwllheli neu Dolgellau
- Llyfrgelloedd Cyhoeddus Gwynedd

Rhoi eich barn

Mae Cyngor Gwynedd yn awyddus i glywed eich barn ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4.

Gallwch ddweud eich dweud drwy:

- lenwi holiadur ar-lein: www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4
- llenwi holiadur papur: ar gael o Siop Gwynedd Caernarfon, Pwllheli, Dolgellau; llyfrgelloedd cyhoeddus Gwynedd neu drwy ffonio 01766 771000
- e-bostio eich sylwadau: erthygl4@gwynedd.llyw.cymru

Dylid cyflwyno sylwadau rhwng: **2 Awst 2023 a 13 Medi 2023.**

Beth sydd yn digwydd wedyn?

Ar ôl derbyn sylwadau, bydd adroddiad yn cael ei gyflwyno i Gabinet Cyngor Gwynedd i'r aelodau ystyried y sylwadau fydd wedi eu derbyn a gwneud penderfyniad terfynol i gadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai peidio.

How does this affect you?

If the Article 4 Direction is confirmed, and you own a residential dwelling (which is a main home) within the Gwynedd Local Planning Authority Area and wish to change the use to a second home, short term holiday let or specific mixed use, you **will be required to obtain planning permission** from Cyngor Gwynedd Local Planning Authority before undertaking the change of use.

If you own a dwelling that is already in use as a second home, short term holiday let or specific mixed uses (before 1 September 2024) – the Article 4 Direction **will not** affect you.

Further information

The 'Notice' and accompanying documents are available from:

- Cyngor Gwynedd Website www.gwynedd.llyw.cymru/article4
- Siop Gwynedd Caernarfon, Pwllheli or Dolgellau
- Gwynedd Public Libraries

Have your say

Cyngor Gwynedd are eager to hear your views on the Article 4 Direction.

You can have your say by:

- completing an online questionnaire: www.gwynedd.llyw.cymru/article4
- completing a paper questionnaire: available from Siop Gwynedd Caernarfon, Pwllheli, Dolgellau; Gwynedd public libraries or by phoning 01766 771000
- email your representations to: article4@gwynedd.llyw.cymru

Representations must be submitted between: **2 August 2023 and 13 September 2023.**

What happens next?

Following receiving representations, a report will be presented to Cyngor Gwynedd Cabinet for members to consider the representations received and to make a final decision whether to confirm the Article 4 Direction or not.

Os bydd Cabinet Cyngor Gwynedd yn cadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, bydd yn cael ei weithredu o **1 Medi 2024** ymlaen.

Should the Cyngor Gwynedd Cabinet decide to confirm the Article 4 Direction, the Article 4 Direction will take effect from **1 September 2024.**

Yn gywir / Yours sincerely

Gareth Jones
Pennaeth Adran Cynorthwyol / Assistant Head of Department

Cyfarwyddyd Erthygl 4

Mae Cyngor Gwynedd wedi gosod rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4 ac yn awyddus i glywed eich barn.

Cyfeiriwch at y 'Rhybudd' a'r 'Cyfarwyddyd' ar ddiwedd y ffurflen hon i gael manylion llawn.

Ar ôl i chi gwblhau'r ffurflen, rhowch hi yn yr amlen sydd wedi'i darparu a'i dychwelyd i Gyngor Gwynedd naill ai:

- drwy eich llyfrgell;
- drwy eich Siop Gwynedd leol (Swyddfa Dwyfor Pwllheli; Penarlâg, Dolgellau; Stryd y Castell, Caernarfon);
- neu drwy'r Post Brenhinol (ni fydd angen gosod stamp ar yr amlen a ddarperir).

Os ydych angen y ffurflen hon mewn iaith neu fformat arall, ffoniwch 01766 771000 neu e-bostiwch erthygl4@gwynedd.llyw.cymru

Dylid cyflwyno sylwadau rhwng **2 Awst 2023 a 13 Medi 2023**.

Diolch yn fawr.

Mae Cyngor Gwynedd wedi gosod '**Rhybudd**' Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd (sef yr ardal o Wynedd a leolir tu allan i Barc Cenedlaethol Eryri).

Yn bresennol mae posib newid defnydd tŷ preswyl (sydd yn brif gartref) i ddefnydd ail gartref neu lety gwyliau tymor byr heb orfod derbyn caniatâd cynllunio.

Pwrpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw diddymu'r hawl i newid defnydd heb ganiatâd cynllunio, ar gyfer y defnyddiau canlynol:-

i. Newid defnydd prif gartref (dosbarth defnydd C3) i ail gartref (dosbarth defnydd C5) neu lety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) a defnyddiau cymysg penodol;

ii. Newid defnydd ail gartref (dosbarth defnydd C5) i lety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) a defnyddiau cymysg penodol;

iii. Newid defnydd llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) i ail gartref (dosbarth defnydd C5) a defnyddiau cymysg penodol.

Sut mae hyn yn eich effeithio chi?

Os bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gadarnhau, ac yr ydych yn berchen ar dŷ preswyl (sydd yn brif gartref) yn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ac eisiau ei drosi i fod yn ail gartref, llety gwyliau tymor byr neu ddefnydd cymysg penodol, **bydd rhaid i chi gael caniatâd cynllunio** gan Awdurdod Cynllunio Lleol Cyngor Gwynedd ar gyfer ymgymryd â'r newid defnydd hynny.

Os ydych yn berchen ar dŷ sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio fel ail gartref, llety gwyliau tymor byr neu ddefnydd cymysg penodol (cyn 1 Medi 2024) – **ni fydd** y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio arnoch chi.

Os oes gennych gwestiwn neu sylw mewn perthynas â'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, cysylltwch ar erthygl4@gwynedd.llyw.cymru .

Datganiad Preifatrwydd

Byddwn yn defnyddio unrhyw wybodaeth bersonol a gyflwynir i bwrpas dadansoddi'r holiadur yn unig. Ni fydd yr wybodaeth yn cael ei rhannu y tu allan i'r Cyngor a bydd unrhyw adroddiadau cyhoeddus yn ddi-enw. Bydd gwybodaeth bersonol yn cael ei chadw am 3 blynedd.

Mae hyn yn cael ei wneud er mwyn cydymffurfio ag erthygl 6(1)(e) o'r UK GDPR, gan fod yr ymgynghoriad yn un statudol.

Cyfarwyddyd Erthygl 4

Eich enw

Rwyf yn cyflwyno fy sylwadau fel

- Unigolyn
- Arall:

Cyfarwyddyd Erthygl 4

Nodwch unrhyw sylw(adau) sydd gennych mewn perthynas â'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 isod, os gwelwch yn dda.

Effaith ar bobl â nodweddion cydraddoldeb, y Gymraeg ac sy'n wynebu anfantais economaidd-gymdeithasol

Yn eich barn chi, a yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn debygol o gael effaith ar

- grwpiau o bobl gyda nodweddion cydraddoldeb
- gyfleodd i bobl ddefnyddio’r Gymraeg a statws y Gymraeg yn y gymuned
- bobl sy'n wynebu anfantais economaidd-gymdeithasol

Amdanoch chi

Bydd ateb y cwestiynau canlynol yn ein helpu i wneud yn siŵr ein bod wedi casglu barn amrywiaeth o bobl ac yn rhoi cyfle i bawb o bob cefndir gymryd rhan.

Nid oes rhaid i chi eu hateb. Bydd unrhyw wybodaeth a roddwch yn gwbl gyfrinachol. Ni fydd yn bosib i ni eich adnabod.

Dim ond i bwrpas dadansoddi ystadegau y bydd yr wybodaeth yn cael ei defnyddio.

Rhyw

Dewiswch un o'r atebion canlynol

- ○ Dyn / Gwryw
- ○ Dynes / Benyw
- ○ Dwi'n uniaethu mewn ffordd wahanol
- ○ Gwell gennyf beidio â dweud

Nodwch eich grŵp oedran

Dewiswch un o'r atebion canlynol

- 15 oed neu iau
- 16 - 24 oed
- 25 - 34 oed
- 35 - 44 oed
- 45 - 54 oed
- 55 - 64 oed
- 65 - 74 oed
- 75 - 84 oed
- 85 + oed
- Gwell gennyf beidio â dweud

Sut fyddech chi yn disgrifio eich sgiliau yn y Gymraeg?

Dewiswch un o'r atebion canlynol

- Siarad, darllen ac ysgrifennu yn rhugl
- Siarad, darllen ac ysgrifennu, ond ddim yn hyderus iawn
- Siarad, darllen ac ysgrifennu – wrthi'n dysgu
- Siarad, ond ddim yn darllen nac ysgrifennu
- Ddim yn gallu siarad na deall Cymraeg
- Gwell gennyf beidio â dweud
- Arall: ____________________

Cenedligrwydd neu hunaniaeth genedlaethol?

Dewiswch un o'r atebion canlynol

- ○ Cymreig
- ○ Seisnig
- ○ Albanaidd
- ○ Gwyddelig o Ogledd Iwerddon
- ○ Prydeinig
- ○ Gwell gennyf beidio â dweud
- ○ Arall: __________

Beth yw eich hil?

Dewiswch un o'r atebion canlynol

- ○ Gwyn
- ○ Du / Affricanaidd / Caribïaidd
- ○ Asiaidd
- ○ Sipsiwn / teithiwr Gwyddelig
- ○ Cymysg / sawl grŵp ethnig
- ○ Gwell gennyf beidio â dweud
- ○ Arall: __________

Beth yw eich crefydd?

Dewiswch un o'r atebion canlynol

- Dim crefydd
- Cristion
- Mwslim
- Bwdhaidd
- Hindŵ
- Iddewig
- Sîc
- Gwell gennyf beidio â dweud
- Arall: ____________________

Pa un o'r rhain sy'n eich disgrifio chi orau?

(Nid oes angen i chi ateb y cwestiwn yma os ydych o dan 16 oed)

Dewiswch un o'r atebion canlynol

- Heterorywiol / Strêt
- Dyn hoyw
- Dynes hoyw / lesbiaidd
- Deurywiol (Bisexual)
- Gwell gennyf beidio â dweud
- Arall: ____________________

Ydi eich hunaniaeth rhywedd wedi newid o'r hyn a bennwyd adeg eich geni? (er enghraifft rydych chi'n drawsrywiol neu trans ayyb)

(Nid oes angen i chi ateb y cwestiwn yma os ydych o dan 16 oed)

Dewiswch un o'r atebion canlynol

- Ydi
- Nac ydi
- Gwell gennyf beidio â dweud

Mae Adran 6 (1) o Ddeddf Cydraddoldeb 2010 yn datgan bod unigolyn yn anabl os:

a. Oes gan yr unigolyn hwnnw nam corfforol neu feddyliol, a

b. Bod gan y nam effaith andwyol sylweddol a hirdymor ar allu'r unigolyn i gyflawni gweithgareddau arferol o ddydd i ddydd.

Gan ddefnyddio'r diffiniad hwn, a ydych chi'n ystyried eich hun yn berson anabl?

Dewiswch un o'r atebion canlynol

- Ydw
- Nac ydw
- Gwell gennyf beidio â dweud

RHYBUDD CYHOEDDUS
CYNGOR GWYNEDD

GORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGU CYFFREDINOL A GANIATEIR) 1995
(FEL Y'I DIWYGIWYD GAN ORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD CYFFREDINOL A GANIATEIR ETC) (DIWYGIO) (CYMRU) 2022)

HYSBYSIAD O WNEUD CYFARWYDDYD NAD YW'N UNIONGYRCHOL O DAN ERTHYGL 4(1) I GYFYNGU HAWLIAU DATBLYGU A GANIATEIR MEWN PERTHYNAS Â RHAI NEWIDIADAU DEFNYDD O ANHEDD(AU) YN ARDAL AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL GWYNEDD

RHODDIR RHYBUDD gan Gyngor Gwynedd ("y Cyngor") fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol priodol eu bod yn bwriadu gwneud Cyfarwyddyd o dan erthygl 4(1) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) ("y Gorchymyn").

Mae'r Cyfarwyddyd yn dod i rym yn dilyn cyfnod o 12 mis wedi i'r rhybudd cael ei gyhoeddi yn amodol ar ystyriaeth bellach o unrhyw sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ac wedi hynny cynigir y bydd yn dod i rym, yn amodol ar gadarnhad gan y Cyngor, ar 1af o Fedi 2024.

Cynigir bod y Cyfarwyddyd yn berthnasol i'r datblygiadau a bennir yn yr Atodlen i'r Rhybudd hwn ac yn dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y mathau hyn o ddatblygiad.

Effaith y Cyfarwyddyd yw na fydd caniatâd cynllunio a roddir gan Erthygl 3 o'r Gorchymyn yn berthnasol i ddatblygiad a ddisgrifir yn yr atodlen ac ni fydd datblygiad o'r fath yn cael ei wneud o fewn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd oni roddir caniatâd cynllunio gan y Cyngor ar gais a wneir o dan Ran III o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

Gellir gweld copi o'r Cyfarwyddyd a chynllun sy'n dangos yr ardal y mae'n ymwneud â hi yn swyddfeydd canlynol y Cyngor rhwng 9yb a 5yp yn ystod yr wythnos (ac eithrio gwyliau banc):-

- Siop Gwynedd Caernarfon: Pencadlys Cyngor Gwynedd, Stryd y Castell, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SE
- Siop Gwynedd Pwllheli: Swyddfa Ardal Dwyfor, Ffordd y Cob, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5AA
- Siop Gwynedd Dolgellau: Swyddfa Ardal Meirionnydd, Cae Penarlâg, Dolgellau, Gwynedd, LL40 2YB

Fel arall, gellir gweld copi o'r Cyfarwyddyd, gan gynnwys y cynllun sy'n dangos yr ardal y mae'n ymwneud â hi:

Ar-lein: www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4

Dylid cyflwyno unrhyw sylwadau ynghylch y Cyfarwyddyd hwn yn ysgrifenedig drwy'r dulliau canlynol:-

Ar-lein: www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4
E-bost: Erthygl4@gwynedd.llyw.cymru
Llythyr: Gwasanaeth Polisi Cynllunio, Tirwedd a Natur,
Adran Amgylchedd,
Cyngor Gwynedd,
Stryd y Jêl,
Caernarfon,
Gwynedd,
LL55 1SH

Bydd rhaid cyflwyno unrhyw sylw rhwng **2 Awst 2023 a 13 Medi 2023.** Nodwch y bydd unrhyw sylwadau a dderbynnir yn gofnod cyhoeddus a gellir eu cyhoeddi. Bydd unrhyw ddata personol yn cael ei brosesu yn unol â'r Polisi Diogelu Data sydd ar gael ar wefan y Cyngor.

PUBLIC NOTICE
CYNGOR GWYNEDD

THE TOWN AND COUNTRY PLANNING (GENERAL PERMITTED DEVELOPMENT) ORDER 1995
(AS AMENDED BY THE TOWN AND COUNTRY PLANNING (GENERAL PERMITTED DEVELOPMENT ETC) (AMENDMENT) (WALES) 2022)

NOTICE OF MAKING OF A NON-IMMEDIATE DIRECTION UNDER ARTICLE 4(1) TO RESTRICT PERMITTED DEVELOPMENT RIGHTS IN RELATION TO CERTAIN CHANGES OF USE OF DWELLING(S) IN THE GWYNEDD LOCAL PLANNING AUTHORITY AREA

NOTICE IS GIVEN by Cyngor Gwynedd ("the Council") being the appropriate Local Planning Authority that it proposes to make a Direction under article 4(1) of the Town and Country Planning (General Permitted Development) Order 1995 (as amended) ("the Order").

The Direction will take effect following a period 12 months after the notice is published subject to the further consideration of any representations received during the consultation period and thereafter it is proposed that it will come into force, subject to confirmation by the Council, on 1st September 2024.

The Direction is proposed to apply to the development specified in the Schedule to this Notice and removes permitted development rights for these types of development.

The effect of the Direction is that planning permissions granted by Article 3 of the Order shall not apply to development described in the attached schedule and such development shall not be carried out within Gwynedd Local Planning Authority Area unless planning permission is granted by the Council on an application made under Part III of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

A copy of the Direction and a plan showing the area to which it relates may be seen at the following offices of the Council between 9am to 5pm weekdays (excluding bank holidays):-

- Siop Gwynedd Caernarfon: Cyngor Gwynedd Headquarters, Castle Street, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1SE
- Siop Gwynedd Pwllheli: Dwyfor Area Office, Ffordd y Cob, Pwllheli, Gwynedd, LL53 5AA
- Siop Gwynedd Dolgellau: Meirionnydd Area Office, Cae Penarlâg, Dolgellau, Gwynedd, LL40 2YB

Alternatively, a copy of the Direction, including the plan showing the area to which it relates can be viewed:

Online: www.gwynedd.llyw.cymru/article4.

Any representations concerning this Direction should be submitted via the following means:-

Online: www.gwynedd.llyw.cymru/article4
Email: Article4@gwynedd.llyw.cymru
Letter: Planning Policy, Landscape and Nature Service
Environment Department,
Cyngor Gwynedd
Shirehall Street,
Caernarfon,
Gwynedd,
LL55 1SH

All representations should be received between **2 August 2023 and 13 September 2023**. Please note that any representations received will be of public record and may be published. Any personal data will be processed in line with the Data Protection Policy which is available on the Council's website.

Atodlen 1 – Cyfyngu ar Hawliau Datblygu a Ganiateir

Y disgrifiadau a ganlyn o ddatblygiadau y cyfeirir atynt yn Nosbarth I, Rhan 3, Atodlen 2 o'r Gorchymyn hwnnw:

(1) Datblygiad sy'n cynnwys newid defnydd adeilad
- (a) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
  - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
  - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
  - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yn yr Atodlen honno;
  - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
- (b) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
  - (i) -----------------------------
  - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
  - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
  - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn i Ddosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yn yr Atodlen honno;
- (c) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
  - (i) -----------------------------
  - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
  - (iii) ----------------------------
  - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn i Ddosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
- (d) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n disgyn o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) a Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
  - (i) ----------------------------
  - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
  - (iii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
  - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
- (e) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) a Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
  - (i) -----------------------------
  - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
  - (iii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
  - (iv) -----------------------------

Schedule 1 – Restrict Permitted Development Rights

The following descriptions of development referred to in Class I of Part 3 of Schedule 2 of the said Order:

(1) Development consisting of a change of use of a building
- (a) from a use falling within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) of the Schedule to the Use Classes Order —
  - (i) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;
  - (ii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
  - (iii) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
  - (iv) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
- (b) from a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of the Schedule to the Use Classes Order —
  - (i) -----------------------------
  - (ii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
  - (iii) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
  - (iv) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) with a use falling withing Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
- (c) from a use falling within Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—
  - (i) ------------------------------
  - (ii) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;
  - (iii) -----------------------------
  - (iv) to a mixed used combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
- (d) from a mixed use combining uses falling within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) and Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—
  - (i) ------------------------------
  - (ii) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;
  - (iii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
  - (iv) to a mixed used combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;
- (e) from a mixed use combining uses falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) and Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—
  - (i) ------------------------------
  - (ii) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;
  - (iii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule.
  - (iv) -------------------------------

CYNGOR GWYNEDD

GORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGU CYFFREDINOL A GANIATEIR) 1995

(FEL Y'I DIWYGIWYD GAN ORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGU CYFFREDINOL A GANIATEIR ETC) (DIWYGIO) (CYMRU) 2022)

CYFARWYDDYD NA CHAIFF EFFAITH AR UNWAITH O DAN ERTHYGL 4(1) YN CYFYNGU AR DDATBLYGU A GANIATEIR YN ARDAL AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL GWYNEDD

YN GYMAINT Â BO

1. Cyngor Gwynedd ("y Cyngor") yw'r awdurdod cynllunio lleol at ddibenion yr ardal o dir a nodir yn y Cyfarwyddyd hwn.
2. Mae'r Cyngor wedi'i fodloni ei bod yn fuddiol i beidio ag ymgymryd â datblygiad o'r disgrifiad(au) a nodir yn Atodlen 1 isod ar dir yn Sir Gwynedd fel y dangosir wedi'i amlinellu mewn coch ar y cynllun yn Atodlen 2 ("y Tir") oni bai bod caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gais a wnaed o dan Ran III Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

FELLY YN AWR mae'r Cyngor yn unol â'r pŵer a roddwyd iddynt gan Erthygl 4(1) Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) yn cyfarwyddo drwy hyn na fydd y caniatâd a roddwyd gan erthygl 3 o'r Gorchymyn hwnnw yn gymwys i ddatblygiad ar y Tir hwnnw o'r disgrifiad a nodir yn Atodlen 1 isod.

Gwneir y Cyfarwyddyd hwn o dan erthygl 4(1) o'r Gorchymyn hwnnw a chaiff ei gadarnhau yn unol â'r Gorchymyn, a daw i rym ar 1af o Fedi 2024.

Atodlen 1 – Cyfyngu ar Hawliau Datblygu a Ganiateir

Y disgrifiadau a ganlyn o ddatblygiadau y cyfeirir atynt yn Nosbarth I, Rhan 3, Atodlen 2 o'r Gorchymyn hwnnw:

(1) Datblygiad sy'n cynnwys newid defnydd adeilad
- (a) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
  - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
  - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
  - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yn yr Atodlen honno;
  - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
- (b) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
  - (i) ----------------------------
  - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
  - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
  - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn i Ddosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yn yr Atodlen honno;
- (c) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
  - (i) ----------------------------
  - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
  - (iii) ----------------------------
  - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn i Ddosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
- (d) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n disgyn o fewn Dosbarth C3 (tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa) a Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
  - (i) ----------------------------
  - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
  - (iii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
  - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) gyda defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen honno;
- (e) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) a Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) o'r Atodlen i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
  - (i) ----------------------------
  - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd a ddefnyddir heblaw am fel unig neu brif breswylfa) o'r Atodlen honno;
  - (iii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (llety gosod tymor byr) yr Atodlen honno;
  - (iv) ----------------------------

Atodlen 2 – Cynllun o ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd

Gosodwyd **SÊL GYFFREDIN**)

CYNGOR GWYNEDD ar hwn)

ym mhresenoldeb:-)

41,567

Llofnodwr Awdurdodedig

Ar y 19eg dydd o Orffennaf 2023

Asesu'r Effaith ar Nodweddion Cydraddoldeb, y Gymraeg ac Anfantais Economaidd-Gymdeithasol

Gweler y daflen *Sut i Wneud Asesiad Effaith Cydraddoldeb* am gymorth i lenwi'r ffurflen yma. Mae croeso hefyd i chi gysylltu gyda Delyth Williams, Swyddog Polisi a Chydraddoldeb ar est 32708, neu DelythGadlysWilliams@gwynedd.llyw.cymru, am gymorth pellach.

Mae'n ofynnol i'r Cyngor (dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010) i ystyried yr effaith fydd newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn o'r newydd), yn ei gael ar bobl hefo nodweddion cydraddoldeb gwarchodedig. Mae gan y Cyngor hefyd ddyletswyddau cyffredinol ychwanegol i sicrhau tegwch a meithrin perthnasau da. Rhaid felly gwneud asesiad amserol cyn gwneud penderfyniad ar unrhyw newid perthnasol (h.y. sy'n cael effaith ar bobl hefo nodwedd warchodedig).

Mae hefyd yn ofynnol i'r Cyngor, dan ofynion Safonau'r Gymraeg (Adran 44 Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011) ystyried yr effaith fydd newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn o'r newydd), yn ei gael ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac i sicrhau nad yw'r Gymraeg yn cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg. Mae'r ddogfen hon felly yn sicrhau bod y penderfyniadau yma'n diogelu ac yn hyrwyddo'r defnydd a wneir o'r Gymraeg.

O Ebrill 1af 2021 ymlaen mae gan y Cyngor ddyletswydd i roi sylw dyledus i ddod i'r afael ag anfantais economaidd-gymdeithasol mewn penderfyniadau strategol.

1) Manylion

1.1 Beth yw enw'r polisi / gwasanaeth dan sylw?

Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn galluogi rheoli'r trosglwyddiad yn y defnydd o dai preswyl i ddefnydd gwyliau (ail-gartrefi a llety gwyliau).

1.2 Beth ydi pwrpas y polisi/gwasanaeth sy'n cael ei greu neu ei newid? Pa newidiadau sy'n cael eu hystyried?

Bwriedir cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd ddim yn dod i rym yn uniongyrchol ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd. Y bwriad yw diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau canlynol:-

(a) Newid defnydd o C3 i C5 neu C6 a defnyddiau cymysg penodol;
(b) Newid defnydd o C5 i C6 neu ddefnyddiau cymysg penodol;
(c) Newid defnydd o C6 i C5 neu ddefnyddiau cymysg penodol.

Diffiniad o'r defnyddiau:-

C3 – Tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd: Tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a'i feddiannu am fwy na 183 diwrnod mewn blwyddyn galendr

C5 - Tai Annedd, a ddefnyddir yn wahanol i unig neu brif breswylfa: Tai annedd a ddefnyddir yn wahanol i unig neu brif breswylfa a'u meddiannu am 183 diwrnod neu lai.
C6 - Llety Gosod tymor byr: Tai annedd a ddefnyddir ar gyfer llety gosod tymor byr masnachol heb fod am fwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiannaeth.

Golygai hynny, yn dilyn gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 y byddai angen derbyn caniatâd cynllunio i newid defnydd tŷ preswyl sydd yn brif gartref (Defnydd C3) i fod yn ail gartref (Defnydd C5) neu yn llety gwyliau (Defnydd C6).

Yn bresennol mae'r datblygiadau hyn yn 'hawl datblygu a ganiateir' yn unol â'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y diwygiwyd). Hynny yw bod posib newid defnydd tŷ preswyl i ddefnydd gwyliau (llety gwyliau neu ail gartref) heb fod angen derbyn hawl cynllunio ar gyfer y defnydd hynny.

1.3 Pwy sy'n gyfrifol am yr asesiad yma?

Arweinydd Tîm Polisi Cynllunio

1.4 Pryd wnaethoch chi gychwyn yr asesiad? Pa fersiwn yw hwn?

Fersiwn 2.

Paratowyd yr Asesiad hwn yn dilyn y cyfnod ymgysylltu cyhoeddus yn gysylltiedig â'r bwriad. Mae'r Asesiad yn rhan o becyn o wybodaeth a fydd yn cael ei gyflwyno i Gabinet Cyngor Gwynedd er mwyn cynorthwyo eu penderfyniad yn gysylltiedig a chadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4.

2) Gweithredu

2.1 Pwy yw'r budd-ddeiliaid neu bartneriaid fydd yn rhaid gweithio hefo nhw i wneud yr asesiad yma?

Mae'n bosib y bydd y Cyfarwydd Erthygl 4 yn cael effaith ar bawb a chan hynny nid oes yna bartneriaid neu fudd-ddeiliaid penodol wedi cael ei gysylltu â hwy wrth gynnal yr asesiad.

Yn unol â'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y diwygiwyd) mae'n ofynnol gosod rhybudd o'r bwriad (cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4) gan roi cyfle i bobl rhoi sylwadau ar ei gynnwys. Nodai'r ddeddfwriaeth, ble'n ymarferol bosib, y dylid hysbysu'r sawl a effeithir o'r bwriad yn uniongyrchol os ystyrir ei fod yn rhesymol i wneud hynny.

Fe all y bwriad gael effaith uniongyrchol ar bob tŷ preswyl/unigolion sydd yn berchen ar dŷ o fewn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd gan ei fod rhwystro'r defnydd digyfyngiad (tynnu'r gallu i'w ddefnyddio ar gyfer defnydd ail gartref a llety gwyliau) a ellir ei wneud o'r eiddo hynny. Yn sgil hynny, anfonwyd gohebiaeth at bob eiddo preswyl o fewn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn eu hysbysu o'r bwriad ac yn nodi'r cyfleoedd a fydd ar gael i gyflwyno sylwadau.

Ymhellach fe ddefnyddiwyd y dulliau hysbysu canlynol:-

- Tudalen we bwrpasol ar safle we’r Cyngor www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4
- Cyfryngau cymdeithasol (Twitter, Instagram a Facebook)
- Rhybudd safle
- Llythyru tai preswyl yr Awdurdod Cynllunio Lleol
- Cynnal sesiynau codi ymwybyddiaeth gyda’r Aelodau Lleol
- Rhoi gwybod i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol cyfagos

Drwy gynnal proses o ymgysylltu sydd yn mynd tu hwnt i’r gofyn deddfwriaethol, roedd yn fodd o sicrhau fod yr holl fudd-ddeiliad perthnasol yn ymwybodol o’r bwriad ac yn cael cyfle i leisio barn trwy’r cyfryngau pwrpasol.

2.2 Pa gamau ydych chi wedi ei gymryd i ymgysylltu gyda phobl hefo nodweddion gwarchodedig, ynglŷn â’r iaith Gymraeg neu â chymunedau (un ai oherwydd lleoliad neu oherwydd angen) sy’n byw ag anfantais economaidd-gymdeithasol?

Roedd y camau ymgysylltu yn gwbl agored (proses ymgysylltu cyhoeddus) i unrhyw unigolyn ymateb iddo. Ynghyd a’r broses codi ymwybyddiaeth a gyfeirir ato uchod (ymateb cwestiwn 2.1) defnyddiwyd y dull canlynol o gyflwyno sylwadau:-

- Holiadur pwrpasol gan ddefnyddio meddalwedd ar lein bwrpasol (Limesurvey)
- Holiadur papur
- Cyfle i ymateb drwy lythyr
- Cyfle i ymateb drwy e-bost
- Cyfle i drafod y bwriad hefo Swyddogion perthnasol

Er mwyn hwyluso'r broses o roi sylwadau ar y bwriad, roedd posib (ar gais) dderbyn copi o’r dogfennau cefndirol mewn iaith a fformatau gwahanol. Cynigwyd yr opsiwn hwn i roi hyblygrwydd i bobl, gan gynnwys rhai a nodweddion gwarchodedig gael mewnbwn i’r broses. Ni dderbyniwyd cais i ddarparu unrhyw ddeunydd mewn iaith neu fformat gwahanol.

Mae’r ddeddfwriaeth berthnasol yn nodi’r angen i gynnal cyfnod ymgysylltu am gyfnod o leiaf 21 diwrnod. Er mwyn uchafu’r cyfleoedd a oedd ar gael i bobl leisio eu barn ystyriwyd yn briodol fod y cyfnod ymgynghori yn cael ei ymestyn i gyfnod o 6 wythnos.

Yn unol â gofynion Safonau’r Gymraeg, Adran 44 Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011 gofynnwyd cwestiwn penodol fel rhan o’r broses ymgysylltu er mwyn galluogi mesur ac asesu effaith y penderfyniad ar y Gymraeg. Ymhellach, yn unol â ymarfer da gofynnwyd cyfres o gwestiynau cydraddoldeb er mwyn sicrhau fod yna groestoriad o bobl yn ymateb.

2.3 Beth oedd canlyniad yr ymgysylltu?

Gosodwyd y Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4 (Atodiad 1) ar 2 Awst, 2023 am gyfnod o 6 wythnos (hyd at 13 Medi, 2023). Roedd yn ofynnol gosod y Rhybudd mewn o leiaf dau fan cyhoeddus o fewn yr ardal mae’n berthnasol iddo. Gan fod ardal gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cynnwys Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd gyfan, penderfynwyd ei fod yn rhesymol gosod copi o’r Rhybudd mewn man cyhoeddus ym mhob anheddle a effeithir. Golygai hynny fod yna 114 o rybuddion safle wedi eu gosod.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd pellach i'r ffaith fod y Rhybudd wedi ei osod gan lythyru (Atodiad 2) pob tŷ preswyl o fewn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd (oddeutu 52,000 o dai preswyl mewn nifer). Gwerth pwysleisio nad oedd yn ofynnol llythyru pob tŷ preswyl, gan fod y Gorchymyn yn nodi nad yw'n angenrheidiol i wneud hynny os ystyrir ei fod yn anymarferol. Fodd bynnag ystyriwyd ei fod yn bwysig fod yna ymwybyddiaeth o'r bwriad gan berchnogion tai preswyl oherwydd yr effaith posib a allai ei gael arnynt.

Yn unol â'r gofynion, fe osodwyd y rhybudd yn y papurau newydd lleol (Caernarfon and Denbigh Herald, Cambrian News a Bangor Mail). Ymhellach, roedd copïau o'r dogfennau perthnasol ar gael i'w archwilio ym mhrif swyddfeydd y Cyngor a'r llyfrgelloedd cyhoeddus lleol ynghyd a gwefan y Cyngor.

Ynghyd a gosod y Rhybudd fe ymgymerwyd â chyfnod ymgysylltu cyhoeddus yn ystod yr un cyfnod. Roedd posib cyflwyno sylwadau ar bapur neu ar-lein.

Er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau fe baratowyd tudalen we bwrpasol (www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4) a oedd yn cynnwys y wybodaeth hanfodol ynghyd a chynnwys cyfres o gwestiynau ac atebion cyffredin yn y gobaith o geisio lleddfu'r baich o ran y niferoedd o ymholiadau a dderbyniwyd. Nodir fod defnydd cyson hefyd wedi cael ei wneud o'r cyfryngau cymdeithasol i godi ymwybyddiaeth.

Roedd yr holiadur (Atodiad 3) a baratowyd yn cynnwys dau gwestiwn pen agored a oedd yn rhoi cyfle i bobl fynegi barn ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ac i nodi'r effaith a fyddai'n debygol o'i gael ar bobl sydd â nodweddion gwarchodedig, y Gymraeg a'r economaidd-anfantais.

Yn ystod y cyfnod ymgysylltu cyhoeddus fe dderbyniwyd cyfanswm o 3,902 o ymatebion dilys. Cyflwynwyd 3,508 o sylwadau drwy'r holiadur ar-lein gyda 394 o sylwadau yn cael ei gyflwyno ar ffurf llythyr neu e-bost. Yn ychwanegol i'r ymatebion dilys hyn (dilys o ran bod yna sylw wedi ei gyflwyno) fe gyflwynwyd 369 o ymatebion gwag. Er nad oedd yr ymatebion gwag hyn yn cynnwys ymateb i'r cwestiwn canfod barn, mae rhai o'r ymatebion wedi ymateb i'r adran 'Amdanaf i' (manylion personol).

Er mwyn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd mae yna waith ymchwil pellach fel yn briodol wedi ei gynnal. Mae posib archwilio ymateb y Cyngor i'r sylwadau a dderbyniwyd yn y ddogfen 'Adroddiad Ymgysylltu Cyhoeddus: Cyfnod Ymgysylltu Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4'.

O ran y cwestiwn a oedd yn ymwneud ag effaith y bwriad ar bobl sydd â nodweddion gwarchodedig, y Gymraeg a'r economaidd-anfantais fe dderbyniwyd 3,203 o ymatebion i'r cwestiwn hyn. Mae trosolwg o'r sylwadau ar y naw nodwedd warchodedig yn cael ei gyflwyno yn rhan 3.1 o'r adroddiad hyn.

Ymhellach gellir gweld gwybodaeth ynglŷn â phwy gyflwynodd sylwadau yn ystod y cyfnod ymgysylltu cyhoeddus yn Atodiad 6.

2.4 Ar sail pa dystiolaeth arall ydych chi'n gweithredu?

Mae'r gallu i weithredu yn y modd a fwriedir yn deillio o newidiadau sydd wedi digwydd yn genedlaethol. Mae'r newidiadau yn gysylltiedig â'r weithdrefn gynllunio yn rhan o becyn o fesurau sydd wedi eu gweithredu neu ar waith gan Lywodraeth Cymru er mwyn ymateb i'r argyfwng tai sydd yn bodoli ar draul y diffyg rheolaeth o'r defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi.

Un o'r mesurau rheoli sydd wedi ei rhoi ar waith yw'r newid i ddeddfwriaeth cynllunio, gyda'r newid hynny yn rhoi'r trywydd gweithredu yn nwylo Awdurdodau Cynllunio Lleol.

Ers 20 Hydref 2022, mae'r diwygiadau canlynol wedi ei wneud i ddeddfwriaeth cynllunio:-

- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 i greu 3 dosbarthiad defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Ail Gartrefi a Llety Gwyliau Tymor Byr.
- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 er mwyn caniatáu newidiadau rhwng y 3 dosbarth defnydd newydd (Prif Gartrefi (C3), Ail Gartrefi (C5), a Llety Gwyliau Tymor Byr (C6)) heb fod angen caniatâd cynllunio
- 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 polisïau mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau).

Os ystyrir yn briodol, er mwyn rhwystro'r newid defnydd digyfyngiad rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd (C3, C5 ac C6), mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol y grym i gyflwyno beth a elwir yn Gyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal benodol. Pwrpas Cyfarwyddyd Erthygl 4 (yn ddibynnol ar ei gynnwys a'i gwmpas) fyddai tynnu'r hawliau i newid rhwng y dosbarthiadau defnydd heb ganiatâd cynllunio. Mae posib gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal benodol (dim diffiniad wedi ei nodi mewn deddfwriaeth), cyn belled fod posib i Awdurdodau Lleol gyfiawnhau'r bwriad.

Mae yna bapur cyfiawnhad cynhwysfawr (Atodiad 6) wedi ei baratoi er mwyn cefnogi'r egwyddor o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae'r dystiolaeth sydd wedi ei gasglu yn gysylltiedig â cheisio tystiolaethu sut mae nifer uchel neu grynodiad uchel o lety gwyliau hunan arlwyo ac ail gartrefi yn cael effaith andwyol ar gymunedau'r sir. Mae'r effeithiau hynny yn cynnwys effeithio ar brisiau tai, isadeiledd lleol a'r iaith Gymraeg.

Drwy archwilio data Treth Cyngor mae'n bosib gweld fod yna gynnydd cyson wedi bod yn y nifer cyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yng Ngwynedd dros y blynyddoedd diwethaf. Un o'r patrymau sydd wedi dod i'r amlwg yw'r cynnydd uwch o lety gwyliau tymor byr a chwymp ym mherchnogaeth ail gartrefi. Mae'r weithdrefn trethu a chyflwyniad y premiwm treth Cyngor ar gyfer ail gartrefi wedi cyfrannu at y patrwm hwn. Ymhellach, oherwydd y gyfundrefn bresennol mae'r manteision ariannol ar gyfer trosglwyddo drosodd i dalu'r dreth busnes annomestig yn ysgogiad ar gyfer y trosglwyddiad hwn mewn defnydd.

Mae nifer canrannol uwch o gartrefi gwyliau (llety gwyliau hunan arlwyo ac ail gartrefi) i'w cael yn yr ardaloedd traddodiadol arfordirol, fodd bynnag mae yna gynnydd sylweddol mewn perchnogaeth mewn rhai ardaloedd trefol sydd yn awgrym cryf fod y patrwm a'r sgil effeithiau yn ymledu ar draws y sir.

Rhan greiddiol o'r cyfiawnhad yn gysylltiedig â'r trywydd gweithredu yw edrych ar sut fo'r ddarpariaeth o ail gartrefi a llety gwyliau yn cael effaith ar gymunedau Gwynedd.

Yn anorfod mae'r galw am lety gwyliau yn effeithio ar allu pobl leol ar gyflogau is i brynu cartrefi mewn cyrchfannau gwyliau poblogaidd. Pris canolrif tai yng Ngwynedd (2021) oedd £175,000, 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 prisio allan o'r farchnad dai.

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 prisio allan o'r farchnad.

Ynghyd â effeithio ar brisiau tai a fforddiadwyedd mae'r papur (Atodiad 6) hefyd yn edrych ar yr effaith ar y ddarpariaeth o gyfleusterau cymdeithasol e.e. ysgolion sydd yn diwallu anghenion y boblogaeth leol ynghyd ag effaith ar yr iaith Gymraeg.

Wrth ystyried gweithredu drwy'r ymyrraeth cynllunio (cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4) mae hefyd yn briodol ystyried yr opsiynau eraill a ellir ei weithredu. Yn anochel, hefo unrhyw ymyrraeth o'r fath mae'n mynd i gael effaith, boed hynny'n effaith positif neu'n effaith negyddol.

Mae'r mesurau rheoli eraill sydd posib ei gweithredu ar hyn o bryd neu sydd yn derbyn ystyriaeth yn cynnwys:-

- Ymyrraeth drwy bolisi cynllunio lleol; er enghraifft cyfyngu defnydd tai newydd i fod yn brif fan preswyl;
- Ymyrraeth ariannol: cynyddu premiwm ail-gartrefi a diwygio'r meini prawf ar gyfer bod yn gymwys i dalu'r dreth busnes annomestig;
- Trwyddedu/Cofrestru; Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau bwriad o gyflwyno gweithdrefn cofrestru/trwyddedu gorfodol ar gyfer darparwyr llety gwyliau.

Daethpwyd i'r casgliad fod angen gweithredu ar becyn o fesurau rheoli er mwyn sicrhau llwyddiant yr amcan ehangach a geisir ei gyflawni sef ceisio gwyrdroi sgil effeithiau cartrefi gwyliau ar gymunedau a sicrhau tegwch a chyfleoedd i drigolion Gwynedd.

Y gobaith yw y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau gwell rheolaeth o'r defnydd a wneir o dai preswyl a thrwy hynny sicrhau fod yna ddarpariaeth briodol o dai ar gael i ddiwallu anghenion lleol. Yn dilyn asesu'r opsiynau, daethpwyd i'r casgliad mai'r trywydd gweithredu a ddylid cynnig ei ddilyn oedd cyflwyno'r Cyfarwydd Erthygl 4 ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd gyfan. Trwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer yr ardal gyfan gobeithir ei fod yn sicrhau fod mwynderau holl drigolion y sir yn cael ei warchod, gan gynnwys yr unigolion hynny sydd â nodweddion cydraddoldeb gwarchodedig. Byddai hefyd yn 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). Nodir fod y polisïau a'r strategaeth hyn hefyd wedi bod yn destun Asesiad Effaith perthnasol. 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.

2.5 Oes yna unrhyw fylchau yn y dystiolaeth sydd angen ei gasglu?

Ystyrir fod y dystiolaeth sydd wedi ei gasglu yn wydn ac yn addas ei bwrpas. Mae rhai o'r sylwadau wedi adnabod effaith andwyol tybiedig y bwriad a chan hynny mae ymdrech wedi ei wneud i geisio ymateb i'r pryderon hyn.

Mae'r 'Adroddiad Ymgysylltu Cyhoeddus: Cyfnod Ymgysylltu Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4' yn darparu'r wybodaeth mewn perthynas â'r dystiolaeth bellach sydd wedi ei gasglu.

Mae cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer y diben dan sylw yn ddigynsail a chan hynny mae'n anodd dod i gasgliad diamheuol ynglŷn ag effaith y bwriad. Os bydd y cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gadarnhau fe fydd angen sicrhau fod yna fframwaith fonitro priodol mewn lle a fydd yn er mwyn gallu monitro effaith y gweithrediad.

3) **Adnabod yr Effaith**

3.1 **Mae'n rhaid i'r Cyngor roi sylw dyledus i'r effaith fydd unrhyw newidiadau'n ei gael ar bobl hefo nodweddion cydraddoldeb isod. Beth yw'r effaith fydd y polisi/gwasanaeth newydd neu'r newidiadau arfaethedig yn ei gael ar bobl hefo'r nodweddion hyn? Mae hefyd angen ystyried yr effaith ar anfantais economaidd-gymdeithasol ac ar y Gymraeg.**

Nodweddion	**Sut fath o effaith? ***	**Ym mha ffordd? Beth yw'r dystiolaeth?** * Noder fod y sylwadau isod yn uniongyrchol deillio o'r ymatebion a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu (cwestiwn 2).	**Safbwynt y Cyngor**
Hil (gan gynnwys cenedligrwydd)	Positif	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith positif a dderbyniwyd yn ymwneud a hil (gan gynnwys cenedligrwydd):** • Ystyriwyd y byddai'n rhoi cyfle i bawb fyw yn eu cymunedau - beth bynnag fo eu cefndir. • Wrth i'r boblogaeth barhaol yn yr ardal fynd yn fwy Saesnig, mae'n debyg y byddai pobl o gefndiroedd gwahanol yn cael ei denu i fyw yn yr ardal a fydd yn golygu gwell cymysgedd diwylliannol a lleihau hiliaeth.	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae'r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y
	Negyddol	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud a hil (gan gynnwys cenedligrwydd):** • Mae'n debygol o greu cymunedau rhanedig ble mae pobl sydd ddim yn frodorol Cymraeg neu yn gallu siarad Cymraeg yn teimlo'n anghyfforddus ac wedi ei gwahanu o'r gymuned. • Mae'n fath o lanhau ethnig. • Bwriad yn gwbl hiliol, creu rhwyg rhwng y Saeson a Chymru. • Bwriad yn senoffobig.	

		• Achosi gwahaniaethu ymysg yr hil Gymraeg sydd yn cynrychioli mwyafrif y perchnogion tai yng Ngwynedd. • Atal pobl o Loegr rhag cael mynediad i lety fforddiadwy yn hiliol. • Mae'n hanfodol sicrhau nad yw unrhyw benderfyniad a wneir gan y Cyngor yn gwahaniaethu neu yn cyfyngu opsiynau tai i bobl o gefndiroedd hil wahanol. Dylai parhau hefo egwyddorion cydraddoldeb fod yn flaenoriaeth. • Nid yw'r papur cyfiawnhad yn rhoi sylw dyledus i effaith y bwriad i bobl o gefndiroedd gwahanol (tu hwnt i Gymry). • Lleihau'r posibilrwydd o bobl o dramor yn dod i fyw yn yr ardal a chreu cymunedau a phoblogaeth amrywiol. Ni fyddai'n wir adlewyrchu poblogaeth Cymru gyfan.	gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau rhesymol yn ôl yr angen. Prif nod yr ymyrraeth yw ceisio sicrhau fod yna reolaeth well yn y defnydd o wneir o dai ac mewn canlyniad fod yna ddarpariaeth o dai yn bodoli i ddiwallu anghenion unigolion sydd yn chwilio am gartref. Fel rhan o'r broses ymgysylltu bydd y dogfennau perthnasol a fydd yn cael ei baratoi er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau yn nodi'n glir fod posib i unigolion dderbyn y ddogfennaeth mewn fformatau ac ieithoedd gwahanol. Gall y bwriad gael effaith ar y farchnad dai, gan achosi prisiau is, fydd yn effeithio pobl leol gyda chartref yn yr ardal ynghyd â phobl sydd ag ail gartrefi neu lety gwyliau. Gall fod o fantais felly i bobl sydd eisiau prynu tai yn yr ardal, boed y rheini yn bobl leol, pobl sydd eisiau dychwelyd i'r ardal neu bobl o ardaloedd / gwledydd eraill. Wedi dweud hynny, disgwylir peth sgil effaith negyddol hefyd, fydd yn effeithio'n arbennig ar drigolion lleol oherwydd bydd cyfyngu ar hawl presennol perchnogion i ddefnyddio eu tŷ preswyl er dibenion gwyliau yn cael ei ddiddymu. Ymhellach gall yr ymyrraeth fod yn rhwystr i unigolion sydd yn dymuno buddsoddi yn y farchnad tai gwyliau, boed yn lleol neu beidio.

<table>
<tr>
<td rowspan="2">Anabledd</td>
<td>Positif</td>
<td>Crynodeb o’r sylwadau ynglŷn â’r effaith positif a dderbyniwyd yn ymwneud ac anabledd:
• Bydd hyn yn cael effaith fanteisiol ar rwydweithiau cefnogol i bobl fregus gan y bydd yn darparu mwy o gyfle i bobl yn y rhwydweithiau cefnogol hynny i aros yn agos.
• Sicrhau darpariaeth ddigonol o dai i bobl â gofynion anabledd penodol.
• Mae rhai sydd ag anableddau neu anawsterau dysgu yn aml angen rhwydwaith cefnogaeth a/neu wasanaethau Cymraeg felly mae'n hanfodol eu bod yn gallu cystadlu yn y farchnad tai ac aros yn lleol.
• Mae llety gwyliau yn cael effaith ar amwynder preswyl trigolion cyfagos a chan hynny yn effeithio’n andwyol ar iechyd meddwl.</td>
<td rowspan="2">Bydd cyflwyno a chadarnhau’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â’r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Yn gysylltiedig â chyflwyno’r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a’r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae’r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-

• lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o’r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu;
• caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy’n cael eu heffeithio.

Ymhellach mae’n fwriad gweithredu’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.

Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau rhesymol yn ôl yr angen.

Prif nod yr ymyrraeth yw ceisio sicrhau fod yna reolaeth well yn y defnydd o wneir o dai ac mewn canlyniad fod yna ddarpariaeth o dai sydd yn bodoli i ddiwallu anghenion unigolion sydd yn chwilio am gartref.</td>
</tr>
<tr>
<td>Negyddol</td>
<td>Crynodeb o’r sylwadau ynglŷn â’r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud ac anabledd:
• Bydd y bwriad yn achosi caledi ariannol fydd yn effeithio ar iechyd meddwl personol.
• Bydd rhai pobl ag anableddau'n ddibynnol ar yr ecwiti yn eu cartref i dalu am anghenion meddygol a gofal parhaus. Bydd lleihau'r ecwiti hwn yn golygu y bydd yn rhaid i'r Cyngor/y GIG dalu am y costau ychwanegol hyn yn y pendraw.
• Efallai y byddai unigolyn ag anabledd yn dymuno symud i fyw at deulu i gael cymorth gyda'u gofal. Byddai troi eu heiddo'n lety gosod tymor byr yn helpu i ariannu'r costau gofal parhaus.</td>
</tr>
</table>

		• Gallai gorfodi Erthygl 4 greu rhwystrau'n anfwriadol a llesteirio mynediad i unigolion ag anableddau. Mae'n hanfodol sicrhau nad yw unrhyw benderfyniadau a wneir gan y cyngor yn peri anffafriaeth nac yn cyfyngu ar ddewisiadau tai iddynt. Dylai cynnal cydraddoldeb a chynhwysiant fod yn flaenoriaeth. • Mae angen darpariaeth briodol o lety addas i unigolion ag anableddau. • Os oes effaith ar y sector cyhoeddus, bydd yna lai o gyfleoedd i unigolion ag anableddau weithio. • Byddai'r gwrthanogaeth i berchnogion gynnig llety gwyliau o bosib yn golygu y byddai yna lai o lefydd i bobl anabl fwynhau gwyliau wrth yr arfordir. Yn aml, mae gwestai neu sefydliadau Gwely a Brecwast yn anaddas ac maent yn dymuno cael preifatrwydd ei llety eu hunain, a bydd Erthygl 4 yn gwneud hyn yn anos.	Mae'n bosib y bydd yna effaith ar y farchnad dai, yn golygu y bydd prisiau tai yn gostwng. Gallai hyn olygu y bydd mwy o bobl anabl mewn sefyllfa i allu prynu tŷ addas, neu fod a mwy o arian ar ôl ei brynu i wneud addasiadau. Dylid nodi fod teuluoedd ag aelod anabl yn ystadegol yn fwy tebygol o brofi tlodi ariannol na theuluoedd heb aelod anabl (A yw Cymru'n Decach, Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol tud 60). Yn ystod y broses ymgysylltu gyhoeddus fe nodwyd yn glir fod y deunydd perthnasol er mwyn gallu cyflwyno sylwadau ar gael mewn fformatau ac ieithoedd gwahanol. Pe bai prisiau tai yn gostwng gall hefyd achosi effeithiau negyddol. Gall fod yna achosion ble fo unigolyn wedi penderfynu addasu ei dŷ preswyl er mwyn ei wneud yn addas i'w anghenion hwy a hynny'n seiliedig ar sicrhau fod y buddsoddiad yn ei addasu yn mynd i gael ei adfer yng ngwerth yr eiddo. Gall y penderfyniad i fuddsoddi fod wedi ei wneud pan fo gwerth yr eiddo yn uwch, pan nad oedd unrhyw gyfyngiad yn bodoli ar y defnydd a ellir ei wneud o'r tŷ preswyl. Gan hynny, yn sgil yr ymyrraeth (cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4) mae yna risg o golledion ariannol ar gyfer achosion o'r fath. Ymhellach, mae posibilrwydd y bydd yno lai o ddarpariaeth o lety gwyliau yn bodoli a thrwy hynny llai o gynigion yn bodoli o ran llety gwyliau sydd yn cyfarch anghenion unigolion ag amhariadau penodol.

Rhyw	Cefnogi	**Crynodeb o’r sylwadau ynglŷn â’r effaith positif a dderbyniwyd yn ymwneud a rhyw:** Dim sylw penodol wedi codi.	Bydd cyflwyno a chadarnhau’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â’r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno’r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a’r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae’r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o’r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy’n cael eu heffeithio. Ymhellach mae’n fwriad gweithredu’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau rhesymol yn ôl yr angen.
	Gwrthwynebu	**Crynodeb o’r sylwadau ynglŷn â’r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud a rhyw:** • Mae'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar ferched. Mae twristiaeth yn creu nifer o swyddi sy'n aml yn caniatáu hyblygrwydd o ran amseroedd ysgol. • Mae'r gymuned unedau gosod tymor byr yng Ngwynedd yn un amrywiol tu hwnt, ac mae dros ddau draean o westeiwyr Airbnb yn ferched. • Mae mwy o ferched yn gweithio yn y sector twristiaeth oherwydd y mathau o swyddi sydd ar gael ac oherwydd yr hyblygrwydd i weithio o amgylch amseroedd ysgol. Mae mwy o ferched yn debygol o gael eu heffeithio'n uniongyrchol.	
Oedran	Cefnogi	**Crynodeb o’r sylwadau ynglŷn â’r effaith positif a dderbyniwyd yn ymwneud ac oedran:** • Mae’n fanteisiol o ran rhoi cyfleon i bobl ifanc fyw a dychwelyd i fyw yn eu cymunedau gan na fyddem	Bydd cyflwyno a chadarnhau’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â’r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio

		• yn cael ei prisio allan o'r farchnad dai. • Mae byw wrth ymyl llety gwyliau yn gallu cael effaith ar bobl hyn gan wneud iddynt deimlo'n bryderus.	ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae'r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Prif nod yr ymyrraeth yw ceisio sicrhau fod yna reolaeth well yn y defnydd o wneir o dai ac mewn canlyniad fod yna ddarpariaeth o dai yn bodoli i ddiwallu anghenion unigolion sydd yn chwilio am gartref. Ar gyfartaledd mae 65% o aelwydydd Gwynedd wedi ei brisio allan o'r farchnad dai. Mae'r canran hyn wedi cynyddu dros y blynyddoedd gan olygu fod unigolion sydd yn dymuno cael ar y farchnad dai yn ei chael yn anodd gwneud hynny. Yn aml bobl ifanc sydd yn wynebu'r her hyn. Gobeithir gan hynny y bydd yr ymyrraeth hon yn cael effaith bositif ar yr unigolion hynny, ac ar unigolion o bob oed.
	Gwrthwynebu	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud ac oedran:** • Mae'n debygol o gael effaith negyddol ddifrifol ar y sawl sy'n dibynnu ar ecwiti i dalu am gartrefi gofal, gweithwyr gofal neu i symud i gartref llai. Bydd hyn yn arwain at gynyddu'r baich ar y wladwriaeth/Gwasanaethau'r Cyngor. • Bydd hyn hefyd yn effeithio ar deuluoedd Cymraeg yn dod i'r ardal fyddai'n mynychu ysgolion lleol. • Bydd y rhai ifanc yn gadael Cymru a bydd dyfodol yr iaith Gymraeg yn mynd gyda hwy. • Bydd y sawl sy'n nesu at oed ymddeol yn cael eu heffeithio'n galed gan y byddai eu hunig fuddsoddiad yn lleihau'n ariannol (mwy o effaith economaidd-gymdeithasol). • Ni fydd yn helpu prif breswylwyr iau i gael troed ar yr ysgol dai oherwydd y bydd yr eiddo sydd ar gael yn parhau i fod yn rhy ddrud. • Bydd bobl hŷn dan anfantais am eu bod yn dlotach o ran asedau pan nad oes modd iddynt aros mewn tŷ penodol am resymau corfforol a bod angen iddynt symud yn nes at eu teulu. • Gallai gorfodi Erthygl 4 greu rhwystrau'n anfwriadol i breswylwyr oedrannus, neu'r rhai hynny o gefndiroedd ethnig lleiafrifol. Mae'n	

		hanfodol sicrhau nad yw unrhyw benderfyniadau a wneir gan y cyngor yn peri anffafriaeth nac yn cyfyngu ar ddewisiadau tai i'r grwpiau hyn. Dylai cynnal cydraddoldeb a chynhwysiant fod yn flaenoriaeth. • Mae pobl ifanc sy'n ceisio prynu cartref cyntaf yn aml yn derbyn cefnogaeth ariannol gan eu rhieni. Os yw asedau'r rhieni yn werth llai oherwydd Cyfarwyddyd Erthygl 4, bydd hyn wedyn yn llai tebygol. • Bydd marchnad eiddo sy'n elyniaethus i fenthycwyr morgeisi yn ffafrio prynwyr hŷn oherwydd bod ganddynt y gallu Ariannol i brynu heb forgais. Bydd hyn, ar y cyd â gostyngiad mewn prisiau tai yn gwneud Pen Llŷn yn atyniadol iawn i bobl sydd eisiau ymddeol mewn lleoliad arfordirol. • Mae'n rhaid bod marchnad eiddo sy'n ffafrio prynwyr hŷn yn groes i Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, yn ogystal â Pholisi 4 Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040. Gyda marchnad sydd wedi'i sgiwio i ffafrio prynwyr hŷn, sut ellir cyflawni 'cymuned gyda chydbwysedd oedran'?	Pe tai gostyngiad mewn prisiau tai yn sgil cyhoeddi Erthygl 4 gallai hynny gael effaith negyddol anghymesur ar bobl hŷn os ydynt yn bwriadu gwerthu'r cartref teuluol er mwyn prynu tŷ llai er mwyn rhyddhau ecwiti neu er mwyn ariannu eu gofal.
Cyfeiriadedd rhywiol	Cefnogi	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith positif a dderbyniwyd yn ymwneud a chyfeiriadedd rhywiol:** Dim sylw penodol wedi codi.	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o
	Gwrthwynebu	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud a chyfeiriadedd rhywiol:** sylw penodol wedi codi.	

			ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae'r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 i'r nodwedd yma. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.
Crefydd neu gred (neu ddiffyg cred)	Cefnogi	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud a chrefydd neu gred (neu ddiffyg cred):** • Ar sail grefyddol/ddiwylliannol neu genedligrwydd, mae pobl Gymraeg yr ydwyf wedi cyfarfod â nhw ac yn eu hadnabod yn groesawgar iawn ac yn derbyn pawb. Fodd bynnag, maent yn medru bod yn ddig gyda mewnfudwyr sy'n prynu ail dai / tai gwyliau pan nad ydynt hwy eu hunain	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae'r

		yn medru cael cartref. Gobeithio yr ymdrinnir â'r pryder olaf trwy wneud newidiadau dan Erthygl 4.	broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.
	Gwrthwynebu	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud a chrefydd neu gred (neu ddiffyg cred):** • Bydd gweithredu erthygl 4 yn arwain at lethu'r farchnad dai, prisiau'n gostwng a mwy o siaradwyr di-Gymraeg a phobl â lefel is o sgiliau'n symud i'r ardal am fod y prisiau'n rhatach. Bydd hyn yn cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig, gan y bydd nifer o bobl gyda chredoau, crefyddau a diwylliannau gwahanol yn symud i'r ardal i gael tai rhatach (o gymharu â gweddill y DU) - pobl ddi-Gymraeg a phobl nad ydynt yn Gristnogion.	
Ailbennu rhywedd	Cefnogi	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith positif a dderbyniwyd yn ymwneud ac ailbennu rhywedd:** Dim sylw penodol wedi codi.	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae'r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n
	Gwrthwynebu	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud ac ailbennu rhywedd:** Dim sylw penodol wedi codi.	

			effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 i'r nodwedd yma. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.
Beichiogrwydd a mamolaeth	Cefnogi	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith positif a dderbyniwyd yn ymwneud a beichiogrwydd a mamolaeth:** Dim sylw penodol wedi codi.	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae'r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu;
	Gwrthwynebu	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud a beichiogrwydd a mamolaeth:** Dim sylw penodol wedi codi.	

			• caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy’n cael eu heffeithio. Ymhellach mae’n fwriad gweithredu’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Petai ostyngiad i brisiau yn sgil cyhoeddi Erthygl 4 mae’n debyg y byddai hynny o fantais i deuluoedd ifanc sydd eisiau prynu cartref.
Priodas a phartneriaeth sifil	Cefnogi	**Crynodeb o’r sylwadau ynglŷn â’r effaith positif a dderbyniwyd yn ymwneud a phriodas a phartneriaeth sifil:** Dim sylw penodol wedi codi.	Bydd cyflwyno a chadarnhau’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â’r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno’r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a’r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae’r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o’r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy’n cael eu heffeithio. Ymhellach mae’n fwriad gweithredu’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y
	Gwrthwynebu	**Crynodeb o’r sylwadau ynglŷn â’r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud a phriodas a phartneriaeth sifil:** Dim sylw penodol wedi codi.	

			gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 i'r nodwedd yma. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.
Yr iaith Gymraeg	Cefnogi	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith positif a dderbyniwyd yn ymwneud a'r iaith Gymraeg:** • Os na roddir Cyfarwydded Erthygl 4 ar waith a bod y nifer presennol o unedau gwyliau ac ail gartrefi'n parhau heb gael ei reoleiddio, bydd yr iaith Gymraeg a'r economi'n dioddef. • Bydd yn helpu creu marchnad dai mwy teg ac yn helpu cadw siaradwyr Cymraeg yn eu cymunedau • Bydd yn diogelu ffyniant yr iaith Gymraeg trwy sicrhau cynnydd yn y cartrefi i bobl leol. Bydd hynny yn ei dro yn arwain at gynnydd yn y cyfleoedd i bawb wneud defnydd o'r Gymraeg, beth bynnag eu cefndir. • Mae am gael effaith cadarnhaol iawn ar y cyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg a statws y Gymraeg yn y gymuned. Mae cymuned Gymreig yn brysur farw a bydd dim cyfle i siarad yr iaith. Bydd Erthygl 4 yn sicrhau bod y Gymraeg yn parhau. • Gall yr iaith Gymraeg elwa os nad oes rhaid i siaradwyr Cymraeg symud i ardaloedd eraill (oherwydd prisiau tai uchel a fforddiadwyedd isel).	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae'r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Mae'r bwriad o weithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn golygu fod pawb ar draws yr ardal yn destun yr un cyfyngiadau. Mae cyfres o opsiynau ardal a ystyriwyd (Atodiad 6) er mwyn

		• Atal y dirywiad mewn cyfleoedd i ddefnyddio'r iaith Gymraeg ac yn sefydlogi statws yr iaith Gymraeg yn y gymuned. • Byddai'r effaith ar y Gymraeg yn bositif ac yn caniatáu i unigolion/teuluoedd sy'n gallu'r Gymraeg i fyw yn eu cymunedau a defnyddio eu mamiaith gan ddatblygu'r ymdeimlad o berchnogaeth a chymuned drwy wneud hynny hefyd. • Diogelu hawliau'r iaith yn y sir ac atal dirywiad ieithyddol pellach. • Mae ail dai/lletyau gwyliau yn cael effaith andwyol ar gymunedau lle mae'r Gymraeg yn iaith bob dydd ac yn gostwng niferoedd y cymunedau hynny. Bydd maint daearyddol ardaloedd Cymraeg eu hiaith yn lleihau'n barhaus os na fydd Erthygl 4 yn cael ei harfer. • Galluogi pobl i ddychwelyd i'w hardaloedd genedigol i fyw a gwarchod y Gymraeg. • Bydd yn gwarchod enwau cynhenid Cymraeg tai'r ardal. • Bydd cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gam tuag at atgyfnerthu a gwarchod y Gymraeg yn ein cymunedau a'u cadw yn fyw. • Mae cadw nifer y trigolion parhaol sy'n siarad Cymraeg yn yr ardal yn sicrhau bod ysgolion a grwpiau cymunedol yn parhau i weithredu. • Mae hyn yn un cam pwysig tuag at warchod y Gymraeg fel priod iaith cymunedau Gwynedd.	gweithredu wedi ceisio asesu'r effaith a fyddai gweithredu ar gyfer ardal benodol yn hytrach nac Ardal Awdurdod Lleol Gwynedd gyfan yn ei gael. Daethpwyd i'r casgliad y byddai gweithredu ar gyfer ardal benodol yn cael effaith negyddol ar y boblogaeth a'r cymunedau ble na fyddai'r ymyrraeth yn weithredol, yn sgil hynny fe fyddai hefyd yn cael effaith ar y Gymraeg. Gobeithir y bydd gweithredu ar gyfer y sir gyfan yn cael effaith gadarnhaol gorau posib. Mae'r newidiadau hyn yn galluogi Awdurdodau Cynllunio Lleol fod yn teilwra ei bolisïau cynllunio lleol drwy gefnogi'r defnydd o'r Gymraeg, a cheisio sicrhau fod yna ddarpariaeth o dai ar gael i ddiwallu anghenion penodol am dai preswyl. Mae ceisio gwella y cyfleodd sydd ar gael i bobl fod yn byw yn eu cymunedau brodorol yn fanteisiol o ran ffyniant y Gymraeg a'r defnydd o'r iaith. Er nad yw'r penderfyniad yn effeithio'n uniongyrchol ar statws a chyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg, mae'r ffigyrau fforddiadwyedd yn dangos i ni fod canran uchel o bobl Gwynedd yn methu fforddio prynu cartrefi oherwydd y bwlch rhwng cyflogau cyfartalog a phrisiau tai. Mae hyn yn golygu bod pobl ifanc yn fwy tebygol o symud allan o'r sir i ganfod cyfleoedd gwaith fydd yn rhoi gwell cyflogau a gwell cyfle o allu fforddio prynu eiddo. Mae'r allfudo yma yn arwain at newid yn y ddemograffeg, sydd yn ei dro yn effeithio ar hyfywedd ieithyddol yn y cymunedau.
	Gwrthwynebu	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud a phriodas a'r iaith Gymraeg:**	

		• Ni fydd y polisi yn dod â phrisiau tai i lawr i'r graddau y byddant yn fforddiadwy i siaradwyr Cymraeg lleol felly bydd yn arwain at wanhau'r iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig wrth i'r tai gael eu prynu fel prif gartrefi i bobl sy'n medru gweithio gartref neu bobl hŷn sy'n ymddeol. • Credaf ei bod yn debygol o yrru'r rhai sy'n defnyddio'r iaith Gymraeg i ardaloedd lle mae modd iddynt fod yn rhan o farchnad eiddo heb gyfyngiadau. • Mae'n fwy tebygol o effeithio ar drigolion parhaol Gwynedd, ac mae'r rhan fwyaf ohonynt yn siarad Cymraeg. Bydd yn eu gwneud yn dlotach ac yn lleihau eu symudedd cymdeithasol • Bydd gwerthoedd eiddo yn cael eu gostwng yn sylweddol ac oherwydd diffyg swyddi yn yr ardal ni fydd bobl ifanc yn medru prynu tai fydd wedyn yn gwanhau'r defnydd o'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymreig yn yr ardal gan eu gorfodi i symud i ffwrdd. • Mae Erthygl 4 yn gwahaniaethu'n anuniongyrchol yn erbyn siaradwyr Cymraeg a phob trigolyn lleol. • Rydym eisiau i'n cenedlaethau iau fod yn llewyrchus; ac nid oes angen i unrhyw un ohonynt golli eu hiaith i wneud hyn, ond siawns ei bod yn bryd mabwysiadu Saesneg fel yr iaith gyntaf yn ein hysgolion a Chymraeg yn ail iaith ofynnol, i sicrhau nad yw cenedlaethau'r dyfodol yn cael eu dal yn y senarios	Mae gweithredu ar y newid yma yn rhan o ymyraethau strategol ehangach i geisio gwarchod y cymunedau hynny lle mae nifer uchel o siaradwyr Cymraeg, ac felly o ganlyniad credir y bydd y penderfyniad yn cael effaith gadarnhaol, anuniongyrchol ar yr iaith.

		economaidd-gymdeithasol anfanteisiol hyn. • Yn fy marn i, mae'n hanfodol cefnogi'r sawl sy'n newydd i'r ardal trwy gynnig adnoddau dysgu iaith am ddim iddynt. Nid yn unig y mae hyn yn eu helpu i integreiddio ond hefyd yn galluogi defnyddio eu harbenigedd er lles y gymuned. Mae'r dull ar hyn o bryd i weld yn atal unigolion â sgiliau rhag cyfrannu'n effeithiol, a gall hyn arwain at anfanteision economaidd-gymdeithasol yn y pendraw. • Bydd y cyfle i integreiddio mewnfudwyr sy'n siarad Saesneg mewn cymunedau Cymraeg, trwy eu plant, yn cael ei golli os ydych yn ymyrryd â'r farchnad eiddo iddi ffafrio pobl sydd wedi ymddeol yn mudo i'r ardal, gan nad oes ganddynt forgais. • Mae'r erthygl yn gwahaniaethu'n anuniongyrchol yn erbyn siaradwyr a thrigolion Cymraeg ac mae'n torri Erthygl 8 y Ddeddf Hawliau Dynol.	
Anfantais Economaidd-Gymdeithasol	Cefnogi	**Crynodeb o'r sylwadau ynglŷn â'r effaith positif a dderbyniwyd yn ymwneud a'r anfantais economaidd-gymdeithasol:** • Bydd hyn yn gwella cyfleoedd i bobl yn y grwpiau economaidd-gymdeithasol is. • Mae'n mynd i fod yn fanteisiol i ddelio a digartrefedd • Mae'n amlwg byddai'r cynllun yma yn fuddiol i bobl dan anfantais economaidd-gymdeithasol. Y rhain sydd yn colli allan fwyaf os nad oes tai am rent tymor hir; maent yn gorfod dibynnu ar	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw, bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Mae'r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-

		yr adran ddigartrefedd i'w helpu. • Sicrhau bod trigolion y sir o bob cefndir economaidd-gymdeithasol yn gallu byw yn eu cynefin. • Bydd yn cynnig peth amddiffyniad i gymunedau Cymraeg ac unigolion sydd dan anfantais economaidd-gymdeithasol wrth alluogi gwarantu lleiafswm o stoc breswyl, yn hytrach na'u bod yn cael eu disbyddu i wneud enillion cyfalaf unigol. • Gall helpu'r rhai sydd dan anfantais economaidd-gymdeithasol wrth gadw prisiau tai i lawr. Mae pobl yn prynu eiddo rhatach ac yna'n eu rhentu ar Airbnb i wneud arian, sy'n ei gwneud yn amhosib i bobl leol fforddio cartref; • Bydd yr Erthygl yn cael effaith gadarnhaol ar bobl sydd dan anfantais economaidd wrth gadw prisiau eiddo ar lefel fwy fforddiadwy. • Bydd cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gwella cydraddoldeb o fewn cymunedau Gwynedd wrth wneud tai yn fwy fforddiadwy i bobl ar gyflog lleol. • Bydd yn help i greu cymunedau hyfyw'n economaidd a bydd hynny yn y pen draw yn help i bobl sy'n wynebu anfantais economaidd-gymdeithasol. • Yn syml, barus ydi tynnu eiddo oddi ar y farchnad i'w roi ar osod fel uned wyliau pan allai fod yn gartref i deulu lleol sydd angen rhywle i fyw. Mae'n golygu fod yn rhaid i deuluoedd	• lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o’r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy’n cael eu heffeithio. Ymhellach mae’n fwriad gweithredu’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Gan fod gweithredu yn y modd hwn yn ddigynsail, mae’n amhosib rhagweld yn llawn beth fydd y sgil effeithiau. Un sgil effaith posib yw’r effaith a allai ei gael ar werth eiddo preswyl. Gallai gostyngiad mewn prisiau tai olygu fod mwy o bobl yn gallu fforddio i brynu tai (gweler cwestiwn 2.4 am fwy o wybodaeth am sut mae’r farchnad dai yn effeithio pobl leol ar hyn o bryd). Disgwylir hefyd y bydd mwy o eiddo ar gael yn yr ardal ar gyfer pobl sydd yn dymuno cael cartref yma, boed hynny’n bobl leol neu bobl yn symud i’r sir o fannau eraill. Ar y llaw arall pe effeithir ar werth eiddo, mae yna siawns y gallai hynny effeithio ar safonau byw perchnogion yr eiddo dan sylw a'u gwthio hwy i sefyllfa o anfantais economaidd. Ymhellach mae yna fygythiad fod y bwriad yn mynd i effeithio ar y sector twristiaeth, gyda llai o

		tlotach ymlafnio mwy a mwy i ddod o hyd i lety addas. • Bydd cyflwyno cyfarwyddyd erthygl 4 yn un cam i gyfyngu ar eithafion anghydraddoldebau yn ein cymunedau, ac yn ei hanfod yn codi statws trigolion cynhenid yr ardaloedd, bydd yn arwain at lai o anfanteision economaidd-gymdeithasol. • Bydd hyn yn sicrhau nad yw pobl leol yn cael eu allgau o'r farchnad dai a bydd o bosib yn helpu i sefydlogi prisiau tai sydd wedi cynyddu gymaint dros y blynyddoedd. Mae gymaint o bobl ifanc lleol yn wynebu anfantais economaidd-gymdeithasol gan nad yw cyflogau cyfartalog yr ardal yn ddigon i'w galluogi i brynu tai yn eu hardal leol. Sgil effaith hyn yw fod pobl ifanc yn gadael ardaloedd o Wynedd a bod hyfywedd cymunedau ac hyfywedd ieithyddol cymunedau yn dioddef. Byddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gam pwysig ymlaen o ran helpu teuluoedd/pobl ifanc i aros adra.	ddarpariaeth o lety gwyliau gall hynny wedyn olygu llai o bobl yn gyflogedig yn y maes gwaith hwn a’r sgil effeithiau cysylltiedig o fewn y farchnad gwaith.
	Gwrthwynebu	**Crynodeb o’r sylwadau ynglŷn â’r effaith negyddol a dderbyniwyd yn ymwneud a phriodas a’r anfantais economaidd-gymdeithasol:** • Bydd yn cael effaith andwyol ar y tlotaf yn ein cymdeithas, y rhai hynny sydd mewn cartrefi ar rent neu berchnogion eiddo sydd heb fawr o ecwiti neu ar gynlluniau rhanberchenogaeth. • Bydd y sawl sydd â phrif gartref yn yr ardal yn gweld	

		gwerth eu tai yn gostwng ac efallai y bydd rhai perchnogion tai mewn ecwiti negyddol. • Bydd yr erthygl hon yn cael effaith sylweddol ar y sawl sydd dan anfantais economaidd-gymdeithasol a bydd fwy na thebyg yn eu gwthio i fwy o anfantais a thlodi. • Bydd yn arwain at ddadleoli mwy o'r sawl sydd dan anfantais economaidd-gymdeithasol gan ychwanegu o bosib at ddigartrefedd, ac rwyf yn siŵr nad ydi'r cyngor eisiau annog hynny. • Bydd yn effeithio'n negyddol ar fusnesau bach a phobl leol a bydd hyn yn arwain at dlodi, ni fydd pobl yn medru dod o hyd i waith a byddant yn cael eu gorfodi i chwilio mewn lleoedd eraill i gael incwm i fedru cynnal eu cartrefi a bwydo eu teulu. Gall arwain at gynnydd mewn dwyn, gwerthu cyffuriau ac iechyd meddwl gwael. • Byddai'r sawl sydd gan anfantais economaidd-gymdeithasol yn elwa o adeiladu mwy o dai cymdeithasol, ac nid o ddwyn rhyddid pobl. • Bydd yn ei wneud yn anos i'r sawl sydd dan anfantais economaidd-gymdeithasol brynu cartref oherwydd diffyg morgeisi. • Bydd effeithiau negyddol Erthygl 4 yn atseinio am flynyddoedd, gan wthio llawer i gylch o amddifadedd na fyddant yn medru dod allan ohoni (plant eu plant). • Bydd yn creu dosbarth elît o berchennog tŷ sy'n fwy	

		tebygol o gyflogi gweithwyr o du allan i'r ardal gan greu mwy o raniad rhwng pobl leol a'r elît. • Mae'n debygol o leihau prisiau eiddo ar gyfer prif gartrefi, gan wthio'r rhai hynny sydd a morgeisi uchel i ecwiti negyddol, yn ystod argyfwng costau byw. Bydd hyn yn effeithio'n bennaf ar y bobl dlotaf, pobl fregus a phobl sy'n ddibynnol ar y wladwriaeth.	

3.2 Mae'n ddyletswydd ar y Cyngor dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010 i gyfrannu'n bositif i gymdeithas decach trwy hybu cydraddoldeb a pherthynas dda yn ei weithgareddau ym meysydd oedran, rhyw, cyfeiriadedd rhywiol, crefydd, hil, trawsrywedd, anabledd a beichiogrwydd a mamolaeth. Mae'n rhaid i'r Cyngor roi sylw dyledus i'r ffordd mae unrhyw newid yn effeithio'r dyletswyddau yma.

Dyletswyddau Cyffredinol y Ddeddf Cydraddoldeb	**A yw'n cael effaith?***	**Ym mha ffordd? Beth yw'r dystiolaeth?**
Cael gwared â cham-wahaniaethu anghyfreithlon, aflonyddu ac erledigaeth	Nac ydi	Prif nod y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw ceisio hwyluso a sicrhau cyfleoedd i bobl fyw yn eu cymunedau. Nid yw felly'n debygol o gael unrhyw effaith ar gamwahaniaethu anghyfreithlon, aflonyddu nac erledigaeth bresennol, ond byddwn yn rhoi fframwaith fonitro priodol mewn lle os bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gadarnhau.
Hyrwyddo cyfleoedd cyfartal	Ydi	Prif nod y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw ceisio hwyluso a sicrhau cyfleoedd i bobl fyw yn eu cymunedau. Bydd hefyd yn ychwanegu at siawns pobl i ddylanwadu ar yr hyn sy'n digwydd yn eu cymuned.
Meithrin perthnasau da	Ydi	Gall y bwriad hyrwyddo perthnasau da gyda phobl o fewn cymunedau Gwynedd gan y byddai, yn ei dro, yn gymorth i roi cyfle i bobl Gwynedd fyw eu hardal o ddewis. Gan hynny gobeithir y bydd yna ymdeimlad o degwch a chyfleoedd cyfartal yn bodoli yng nghymunedau Gwynedd. Wedi dweud hynny gallai gael effaith negyddol, ar siawns o gamddehongli bwriad y cynnig, achosi drwgdeimlad.

* I'w ddileu yn ôl yr angen

3.3 Sut mae eich cynnig yn sicrhau eich bod yn gweithio yn unol â gofynion Safonau'r Iaith Gymraeg (Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011), i sicrhau na chaiff y Gymraeg ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg, ac y manteisir ar bob cyfle i hyrwyddo'r Gymraeg (y tu hwnt i ddarparu

gwasanaethau'n ddwyieithog) a chynyddu cyfleoedd i ddefnyddio a dysgu'r iaith yn y gymuned?

Bydd y broses o baratoi a chymeradwyo'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei wneud yn unol â gofynion Safonau'r Iaith Gymraeg (Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011). Gobeithir y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau mwy o ddarpariaeth o dai i ddiwallu anghenion lleol. Ymhellach fe olygai gweithredu ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 y bydd angen ystyried priodoldeb darpar geisiadau cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig. Yn unol â'r broses o baratoi'r Cynllun fe fydd wedi bod yn destun Asesiad Effaith Ieithyddol.

3.4 Pa fesurau neu newidiadau eraill y gallech eu cynnwys i gryfhau neu newid y polisi / arfer er mwyn cael effaith gadarnhaol ar gyfleoedd pobl i ddefnyddio'r Gymraeg, ac i leihau neu atal unrhyw effeithiau andwyol y gallai'r polisi/ymarfer ei gael ar yr iaith Gymraeg?

Ystyrir yn briodol monitro effaith gweithredu ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar nifer o ffactorau gwahanol, gan gynnwys yr effaith mae'n ei gael ar yr iaith Gymraeg. Mae'r gweithredu ar Gyfarwyddyd Erthygl 4 i'r dibenion hyn yn ddigynsail a chan hynny bydd angen sicrhau fod yna fecanwaith monitro priodol mewn grym.

3.5 Sut mae'r cynnig yn dangos eich bod wedi rhoi sylw dyledus i'r angen i fynd i'r afael ag anghyfartaledd o achos anfantais economaidd-gymdeithasol? (Sylwch fod hyn yn ymwneud â chau bylchau anghydraddoldeb yn hytrach na gwella canlyniadau i bawb yn unig).

Fel nodwyd yn rhan 2 uchod, prif amcan cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 fyddai er mwyn ceisio gwyrdroi'r anghyfartaledd cymdeithasol sydd yn bodoli yn rhai o gymunedau Gwynedd, gan geisio sicrhau fod yna ddarpariaeth o dai (gan gynnwys tai fforddiadwy) ar gael i ddiwallu angen lleol. Ar gyfartaledd mae 65.5% o boblogaeth Gwynedd wedi cael eu prisio allan o'r farchnad dai ac mae hyn yn codi i 96% mewn rhai ardaloedd. Gan fod gweithredu ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer rheoli'r defnydd dan sylw yn ddigynsail nid oes posib dod i unrhyw gasgliad diamheuol o ran yr effeithiau negyddol a/neu bositif. Mae nifer o sylwadau wedi cael ei dderbyn sydd yn pryderu fod y bwriad yn mynd i gael effaith ar nodweddion gwarchodedig fel amlygir yn rhan 3.1, tra fo eraill o'r farn y byddai'r bwriad yn cael effaith cadarnhaol. Mae yna nifer o sylwadau wedi ei dderbyn sydd yn gefnogol o'r bwriad ac yn ystyried y byddai'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw yn eu cymunedau a chan hynny yn fendithiol i'r rhai sydd yn wynebu anfantais economaidd. Ar y llaw arall, mae nifer yn pryderu y bydd y bwriad yn effeithio'n andwyol ar unigolion sydd yn wynebu anfantais economaidd oherwydd y pryder fod y bwriad yn mynd i gael effaith ar y sector twristiaeth a chan hynny arwain at golli swyddi o fewn y diwydiant. Ymhellach mae yna bryder fod y bwriad yn mynd i ostwng gwerth eiddo gan olygu fod unigolion/teuluoedd yn mynd i ddiweddu fyny mewn ecwiti negyddol ar eu heidio ac yn cael anhawster hefo cael morgeisi. Mae'r 'Adroddiad Ymgysylltu Cyhoeddus: Cyfnod Ymgysylltu Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4' yn ymateb i'r pryderon hyn. O ran gostwng gwerth eiddo mae yna waith ymchwil wedi ei gynnal yn edrych ar sut fo mecanweithiau tebyg wedi effeithio ar werth eiddo mewn ardaloedd eraill, gan ddod i gasgliad nad oes

yna unrhyw batrwm amlwg i'w weld. Mae gwaith ymchwil pellach hefyd wedi ei gynnal o ran argaeledd morgeisi ynghyd a'r effaith y gallasai'r bwriad ei gael ar y sector twristiaeth.

3.6 Pa fesurau neu newidiadau eraill y gallech eu cynnwys i gryfhau neu newid y polisi / arfer i ddangos eich bod wedi rhoi sylw dyledus i'r angen i leihau canlyniadau anghyfartal o ganlyniad i anfantais economaidd-gymdeithasol, yn unol â'r Ddeddf Economaidd-Gymdeithasol?

Ddim yn berthnasol gan nad yw'n fater strategol.

4) Dadansoddi'r canlyniadau

4.1 Ydi'r polisi felly'n debygol o gael effaith sylweddol, bositif ar unrhyw un o'r uchod? Beth yw'r rheswm am hyn?

Credir y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith positif ar bob unigolyn gan gynnwys unigolion sydd â nodweddion cydraddoldeb gwarchodedig.

Mae'r anghyfartaledd cymdeithasol sydd yn bodoli ar hyn o bryd mewn rhai cymunedau yn sgil y diffyg argaeledd o dai ynghyd a phrisiau tai sydd tu hwnt i gyrraedd yn creu cymdeithas ranedig anghynaladwy. Mewn ymgais i geisio gwyrdroi'r sefyllfa bresennol mae cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, yn mynd i roi'r cyfle i asesu priodoldeb unrhyw fwriad sydd yn ymwneud a newid defnydd tŷ preswyl i ddefnydd gwyliau, boed hynny yn ddefnydd llety gwyliau neu ail-gartref. Gobeithir y bydd hyn yn creu cymdeithas decach ac yn sicrhau cyfleoedd i bawb fod yn gallu byw yn eu hardal o ddewis.

4.2 Ydi'r polisi felly'n debygol o gael effaith sylweddol, negyddol ar unrhyw un o'r uchod? Beth yw'r rheswm am hyn?

Mae'r Asesiad (gweler rhan 3 uchod) yn adnabod rhai effeithiau posib a allai ddeillio o weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd gyfan. Fel gwelir wrth archwilio'r tabl yn rhan 3.1 mae yna safbwyntiau gwahanol o ran yr effaith a ragwelir.

Y prif effaith a dybir gan rhai safbwyntiau yw bod y bwriad yn mynd i arwain at ostyngiad mewn gwerth yr eiddo preswyl, gyda hynny yn ei dro yn arwain at berchnogion eiddo yn wynebu caledi ariannol. Ystyriwyd y byddai hynny'n cael effaith mwy trawiadol ar y rhai sydd yn wynebu anfantais economaidd gan mai hwy yw'r rhai sydd yn fwyaf tebygol o fod yn berchnogion eiddo sydd â morgais. Ymhellach ystyrir fod yna fygythiad y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol ar y sector twristiaeth a'r economi leol, gan effeithio'n negyddol ar y boblogaeth leol gan gynnwys y rhai sydd yn wynebu anfantais economaidd ynghyd a merched yn benodol, gan, yn gyfraneddol mae mwy o ferched yn ddibynnol ar swyddi yn y sector dwristiaeth.

Yn gysylltiedig â'r gostwng gwerth eiddo mae'r effaith y gallai hynny wedyn ei gael ar yr henoed a'i buddsoddiad ariannol sydd wedi ei fwriadu i gyllido eu gofal.

Ar y llaw arall mae yna safbwyntiau cefnogol sydd yn gwrthgyferbynnu'r effeithiau negyddol hyn. Yn y bôn bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod

rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â’r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno’r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a’r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o’r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy’n cael eu heffeithio. Prif nod cyflwyno’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw ceisio sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol ac addas o dai ar gael er diwallu anghenion tai poblogaeth Gwynedd. Gobeithir y bydd yn cyfrannu tuag at fforddiadwyaeth ac yn cefnogi cymunedau lleol a’r Gymraeg. Bydd cael fframwaith fonitro priodol mewn lle er mwyn asesu effaith gweithredu yn gwbl hanfodol.

4.3 Beth ddylid ei wneud?

Dewiswch un o’r canlynol:

Parhau gyda’r polisi / gwasanaeth gan ei fod yn gadarn	
Addasu’r polisi i ddileu unrhyw rwystrau	
Atal a dileu’r polisi gan fod yr effeithiau niweidiol yn rhy fawr	
Parhau a’r polisi oherwydd gellir cyfiawnhau unrhyw effaith niweidiol	✓
Dim camau pellach ar hyn o bryd, mae’n gynamserol i benderfynu, neu does dim digon o dystiolaeth	

4.4 Os yn parhau hefo’r cynllun, pa gamau fyddwch chi’n cymryd i leihau neu liniaru unrhyw effeithiau negyddol?

Fel rhan o’r broses o wneud y penderfyniad a chyfiawnhau'r bwriad o gyflwyno’r Cyfarwyddyd Erthygl 4, mae pob ymgais wedi ei wneud i sicrhau fod effeithiau negyddol yn cael ei hamlygu a’i liniaru. Oherwydd natur ddigynsail y bwriad, bwriedir sicrhau fod yna fframwaith fonitro priodol mewn lle er mwyn asesu effaith gweithredu ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 (os bydd yn cael ei gadarnhau). Bydd unrhyw effeithiau negyddol a ystyrir sydd yn cael effaith niweidiol ar nodweddion cydraddoldeb gwarchodedig yn derbyn ystyriaeth bellach o ran priodoldeb gweithredu i liniaru neu leihau'r effeithiau negyddol hynny.

4.5 Os nad ydych yn gweithredu ymhellach i ddileu neu leihau effeithiau negyddol, esboniwch pam yma.

Gweler yr ymateb i 4.4 uchod.

5) Monitro

5.1 Pa gamau fyddwch chi'n cymryd i fonitro effaith ac effeithiolrwydd y polisi neu wasanaeth (cynllun gweithredu)?

Bydd Fframwaith Fonitro penodol yn cael ei baratoi a fydd yn cynnwys nifer o ddangosyddion er mwyn monitro gweithrediad y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Fel yn briodol fe all y Fframwaith Fonitro gynnwys dangosyddion sydd yn ymwneud ag asesu effaith ar nodweddion cydraddoldeb, y Gymraeg ac anfantais economaidd-gymdeithasol. Bydd trafodaethau pellach gyda swyddogion yr Awdurdod ynglŷn â'r uchod yn cael ei gynnal er mwyn derbyn eu mewnbwn a'i harweiniad hwy wrth fynd ati i lunio a ffurfioli'r Fframwaith Fonitro.

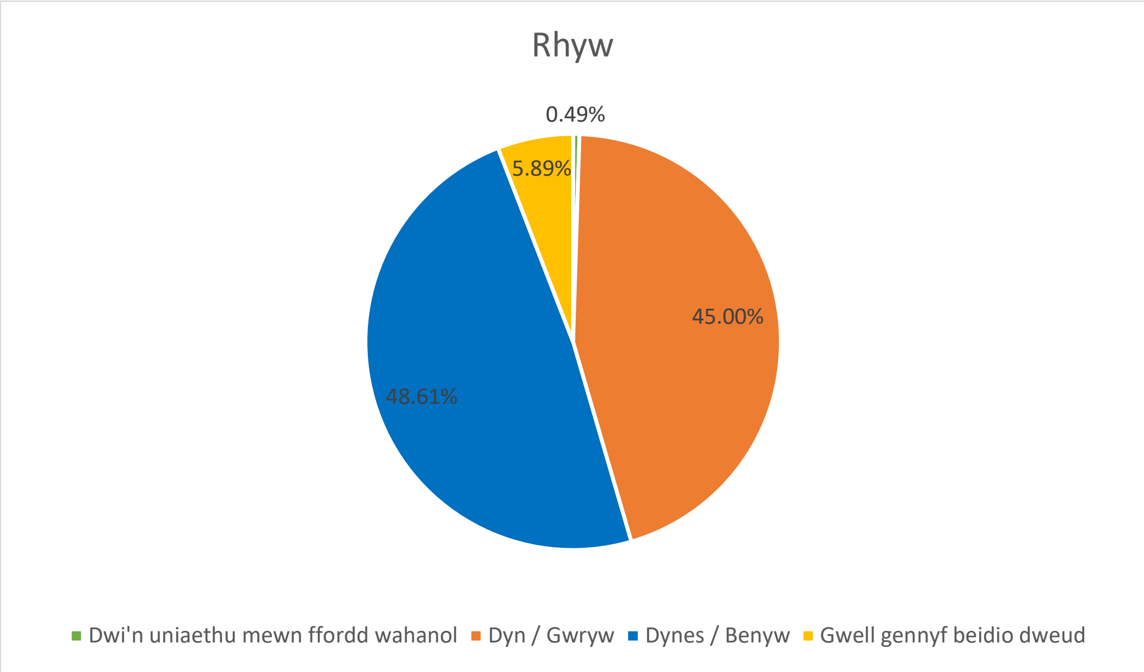
ATODIAD 5

Gwybodaeth 'Amdanoch chi'

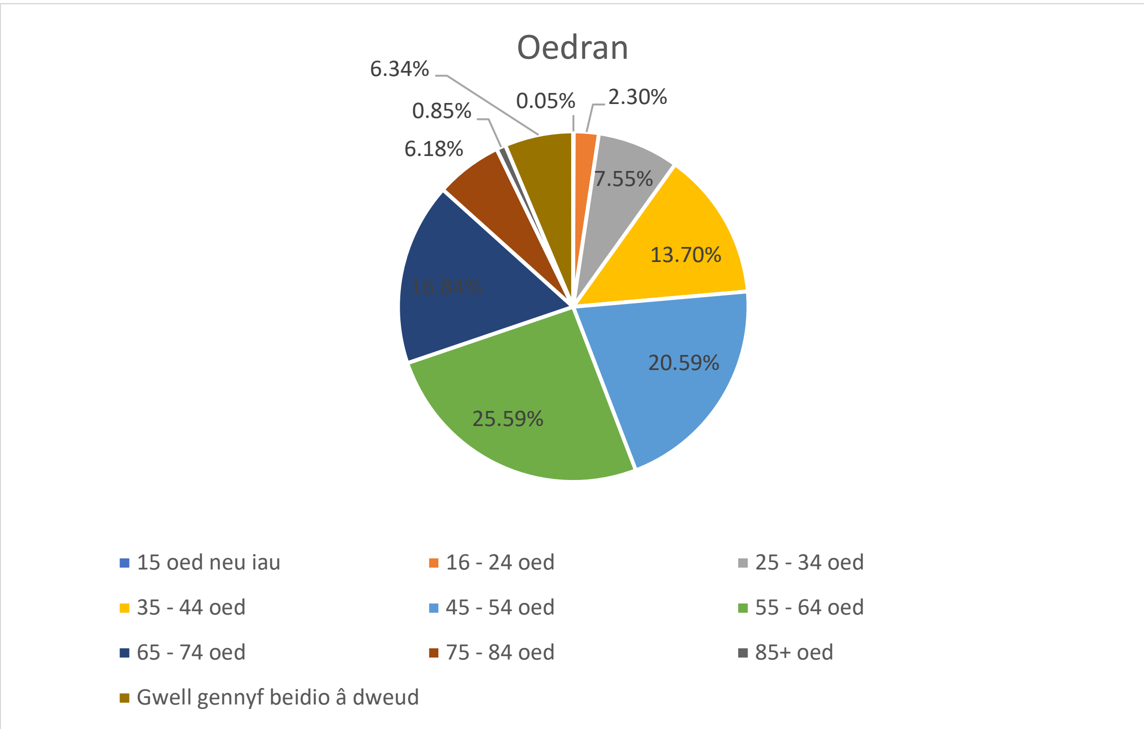
Roedd rhan olaf yr holiadur yn gofyn cwestiynau penodol ynglŷn â'r unigolion a oedd yn ymateb i'r holiadur. Pwrpas gofyn y cwestiynau hyn oedd er mwyn ceisio sicrhau fod yna farn amrywiaeth o bobl yn cael ei gasglu ac er mwyn rhoi cyfle i bawb o bob cefndir gymryd rhan.

Gwnaethpwyd yn gwbl glir fod ymateb i'r cwestiynau hyn yn wirfoddol ac na fyddai posib i unigolion gael ei hadnabod yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynir.

Siart 1: Rhyw

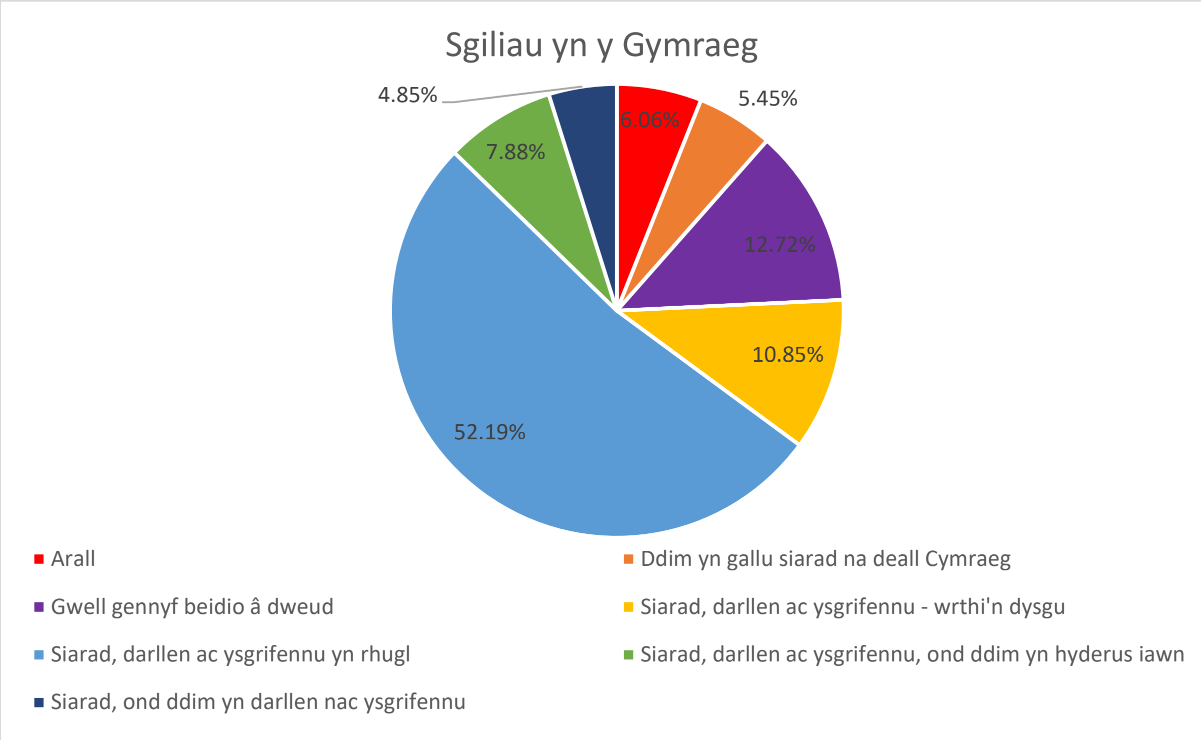


Siart 2: Oedran

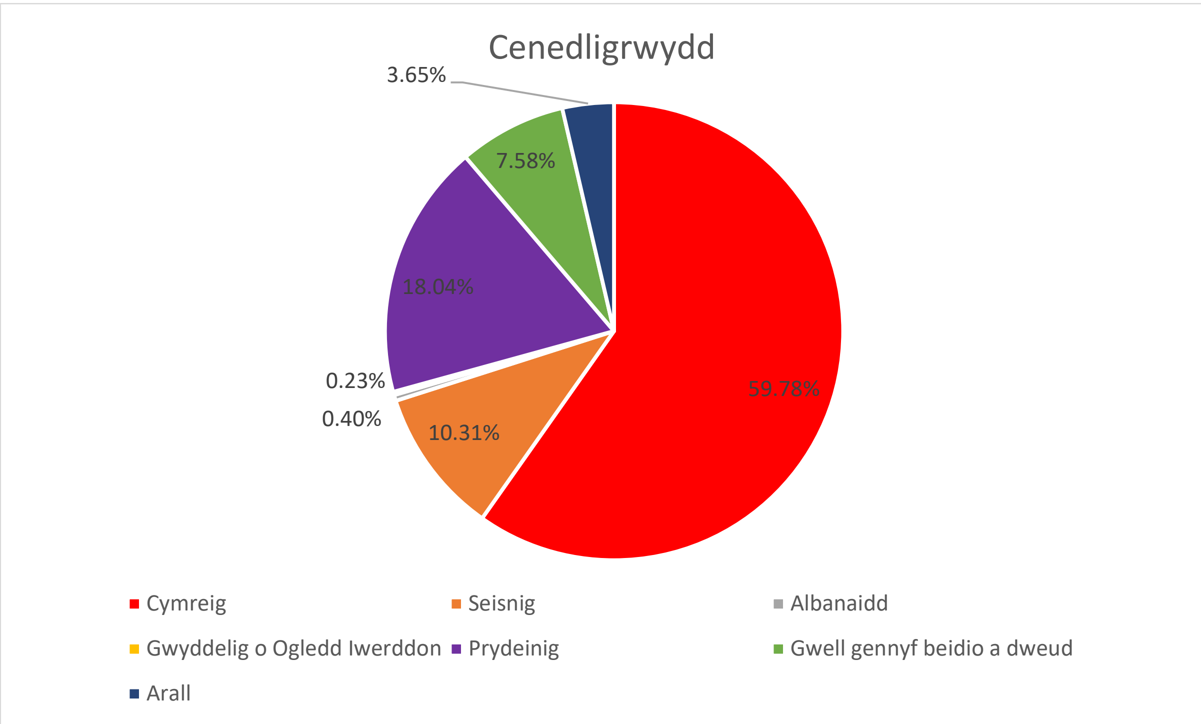


ATODIAD 5

Siart 3: Sgiliau yn y Gymraeg

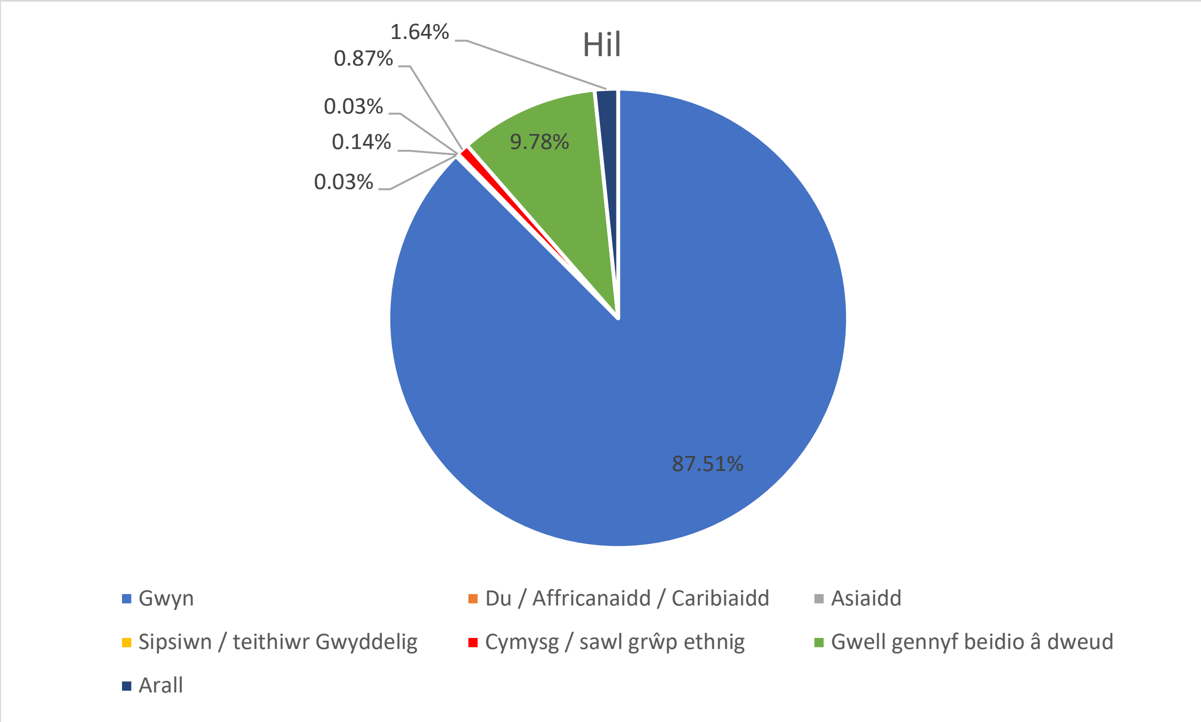


Siart 4: Cenedligrwydd neu hunaniaeth genedlaethol

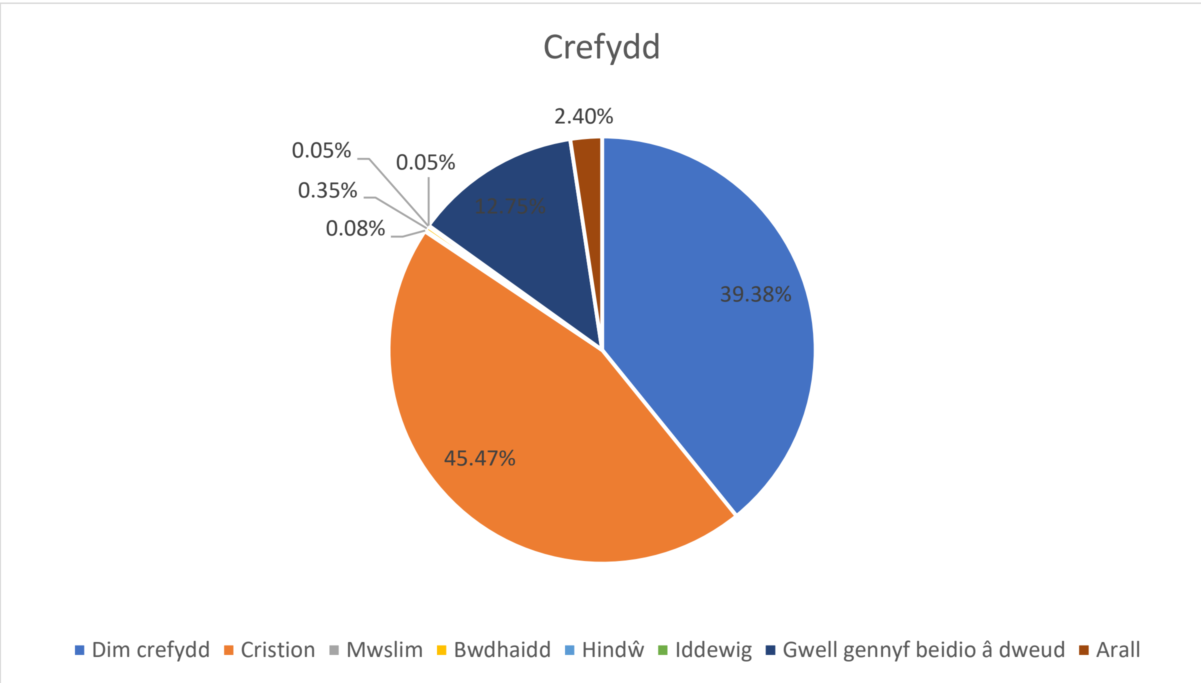


ATODIAD 5

Siart 5: Hil

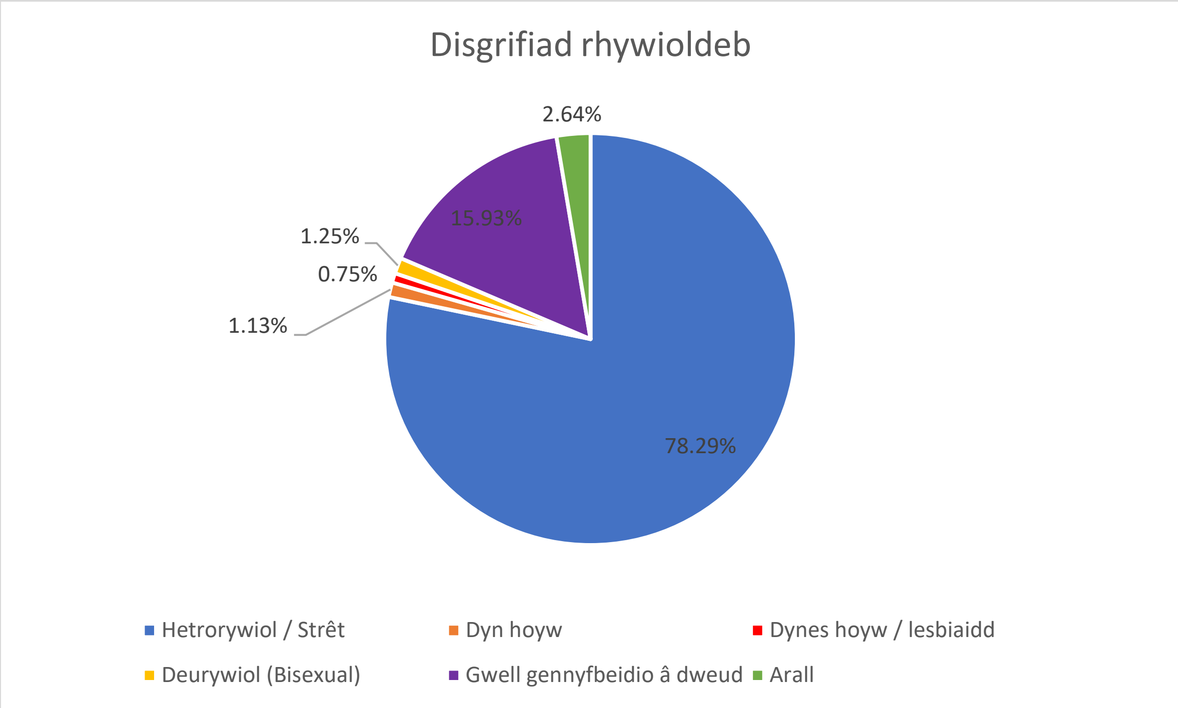


Siart 6: Crefydd

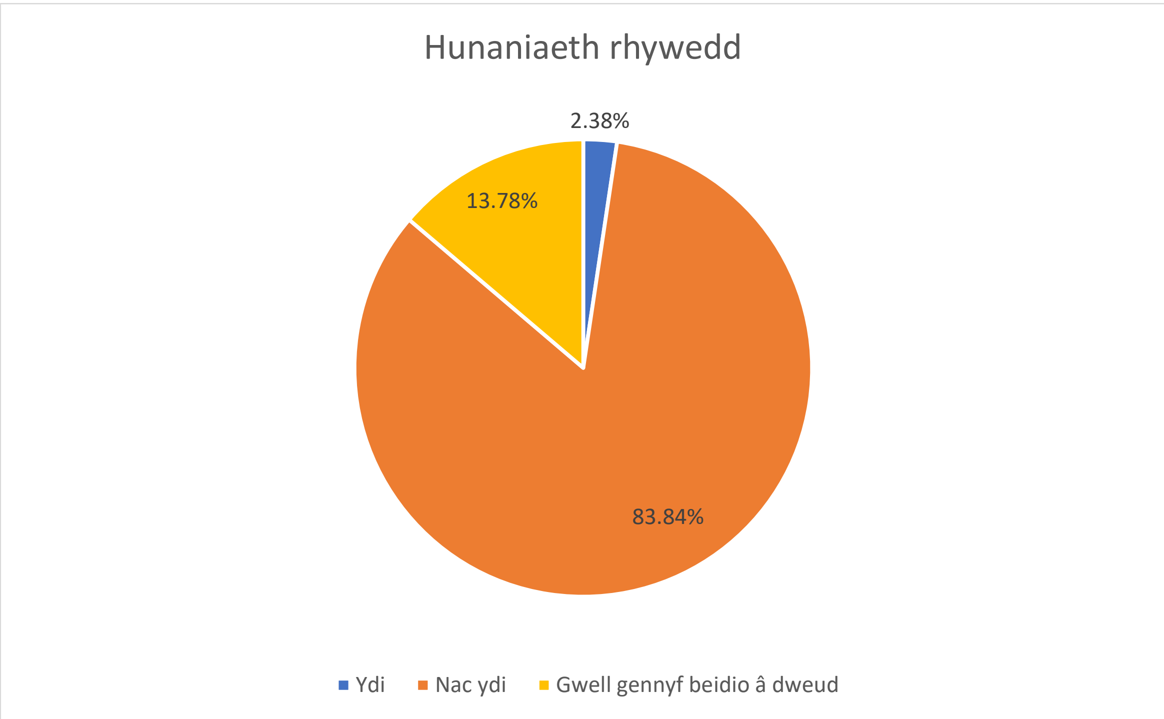


ATODIAD 5

Siart 7: Disgrifiad rhywioldeb

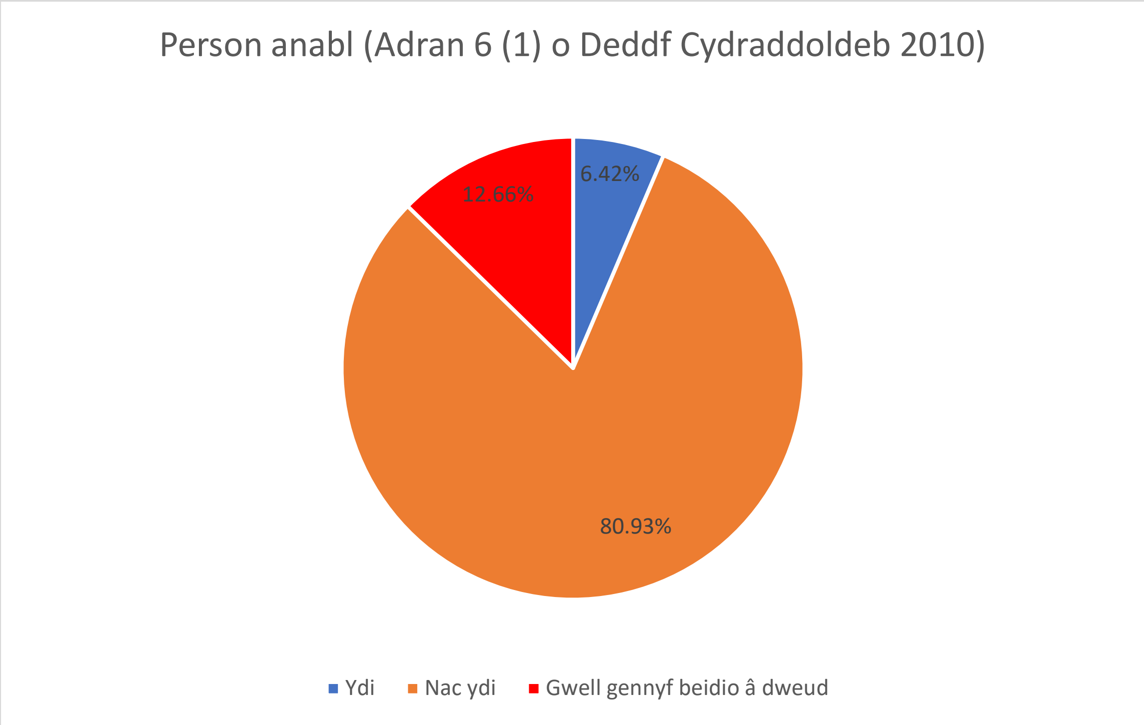


Siart 8: Hunaniaeth rhywedd



ATODIAD 5

Siart 9: Ystyried eu hunain yn berson anabl



Papur cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4

Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd

Mai 2024

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 Bolisïau Cynllunio 32

Ymyrraeth Ariannol 33

Trwyddedu 36

Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Cyfarwyddyd Erthygl 4 38

Opsiwn 1: Dwyfor 38

Opsiwn 2: Ardaloedd Cynghorau 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 fecanweithiau 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 preswyl yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd (ACLl) (neu ardal benodol o'r ACLl), 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 Llywodraeth Cymru 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) 1987[1] 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) 1995[2] 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 polisïau 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	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; (b) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd sydd yn nosbarth C4). Dehongli Dosbarth C3: • 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	Defnydd fel tŷ annedd, ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy'n cael ei meddiannu am 183 o ddiwrnodau neu lai gan – (a) un person neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd;

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

	(b) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd o fewn dosbarth C4). Dehongli Dosbarth C5: • 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 newid 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 Er ei fod yn ymddangos nad yw'r un gofynion deddfwriaethol o ran yr angen i gyfiawnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 nad yw'n dod i rym yn uniongyrchol yn bodoli, ystyrir yn briodol i gyfeirio at yr arweiniad a gynhwysir yn Atodiad D o cylchlythyr 29/95[3] sydd yn berthnasol i tynnu hawliau datblygu a ganiateir mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Gan hynny mae'r

[3] Cydgrynhoi Gorchymyn Datblygu Cyffredinol 1995 (cylchlythyr 29/95)

papur hyn yn amlinellu’r cyfiawnhad dros gyflwyno’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn unol â’r arweiniad a gynhwysir yng Nghylchlythyr 29/95.

1.13 Mae cyflwyno Cyfarwydd 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 Cymru[4] 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 2040[5] 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.

[4] Deddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol Cymru 2015

[5] Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040, Llywodraeth Cymru

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 canolbwyntio 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 cenedlaethau'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 - 2026/27[6]. 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 Gwynedd[7] 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."

[6] Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21 – 2026/27

[7] Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

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 Eryri[8], sydd yn nodi:-

"Erbyn 2035, bydd Eryri'n parhau i fod yn dirwedd esblygol a gwarchodedig, 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.

[8] Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016 - 2031

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 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

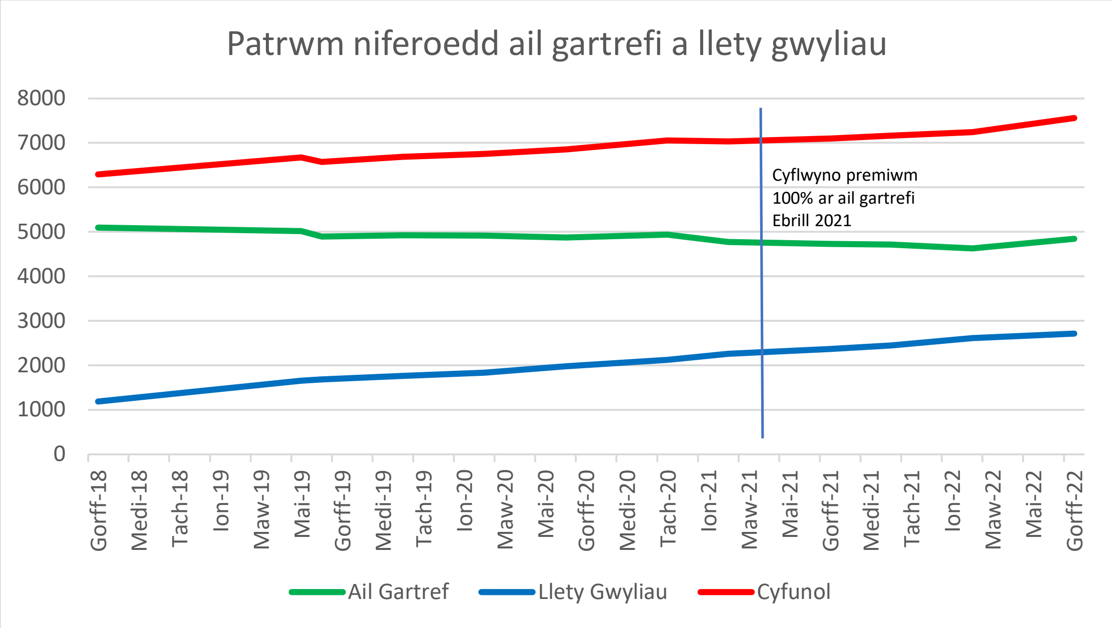
2.5 Defnyddiwyd y wybodaeth sydd wedi cael ei gasglu gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio er mwyn paratoi gwaith ymchwil ‘Rheoli’r Defnydd o Dai fel Cartrefi Gwyliau’[9]. Mae’r gwaith ymchwil yma yn amlygu difrifoldeb y broblem yng nghymunedau ar draws Gwynedd, ac yn cynnwys argymhelliad o ran yr angen 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 ysgogwyd y

---

[9] Rheoli’r Defnydd o Dai fel Cartrefi Gwyliau, Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd

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**

Tabl 3: Newid mewn niferoedd 2018 i 2022 (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

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% 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). Ers Ebrill 2023 mae'r premiwm y gall Awdurdodau Lleol ei godi wedi cynyddu i 300%. Bu i'r rheoliadau blaenorol (cyn 2017) roi disgresiwn 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 a oedd bosib ei weithredu ar yr amser. Mae'r Cyngor wedi penderfynu cynyddu'r gyfradd i 150% ers Ebrill 2023.

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 disgwyliedig.

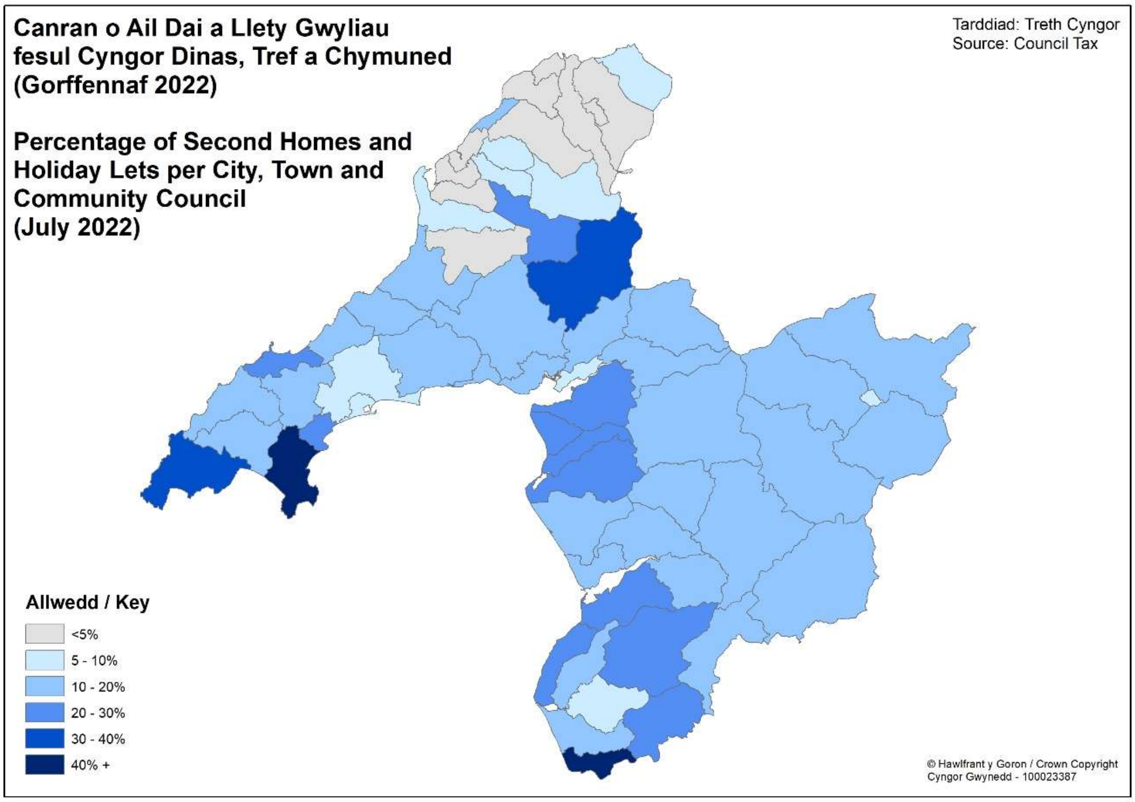
2.12 Sylwer o'r tabl uchod (Tabl 3), fod yna ostyngiad o 344 o dai a arferai dalu treth cyngor domestig rhwng 2018 a Gorffennaf 2022. Yn yr un cyfnod roedd yna ostyngiad o 260 o unedau a arferai dalu'r premiwm treth cyngor (ail gartrefi). Yn ystod y cyfnod yma nodir fod y niferoedd o dai newydd sydd wedi ei gwblhau (adeiladwyd) 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.

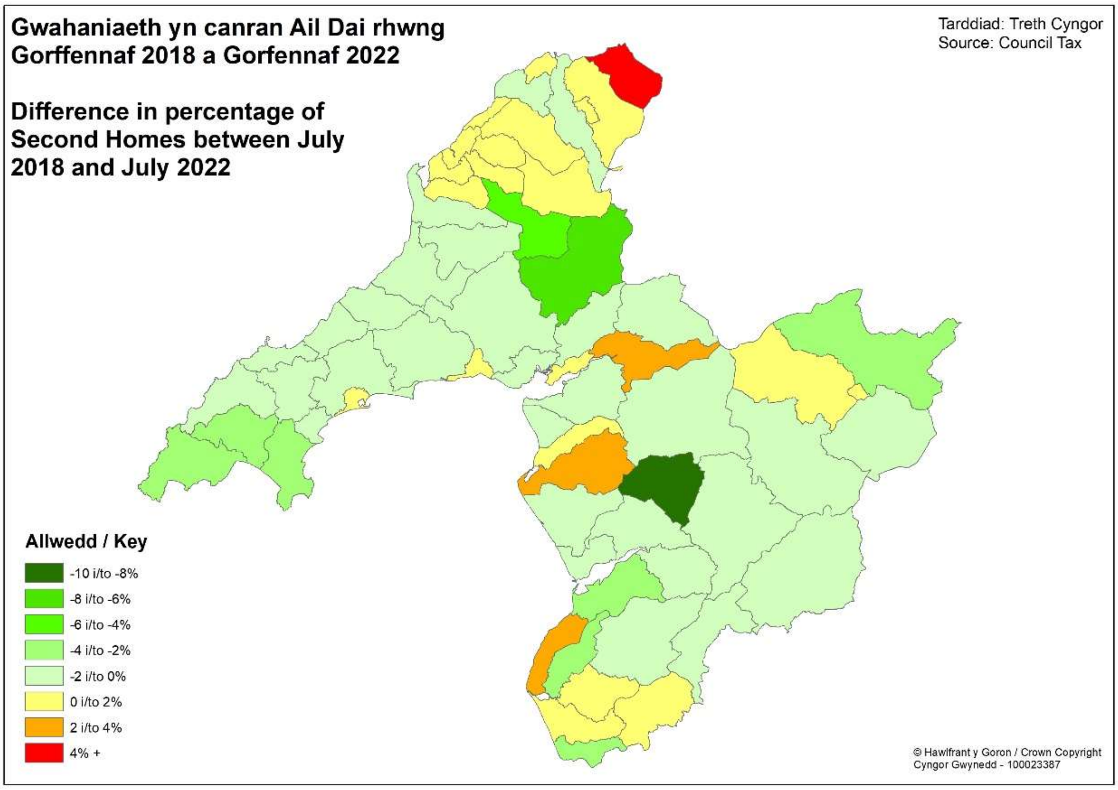
Y ddarpariaeth bresennol

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 Meirionydd yw’r ardaloedd ble ceir y dwysedd uchaf o gartrefi gwyliau, fel sydd yn cael ei gynrychioli gan y map canlynol:-

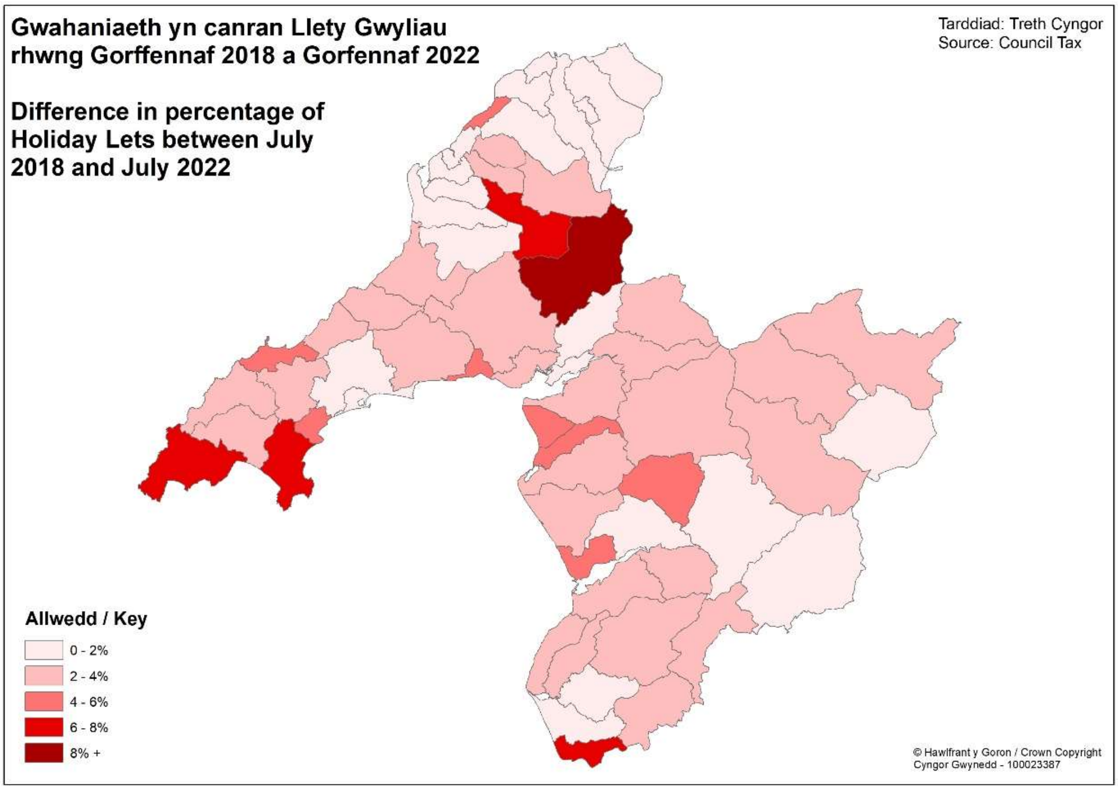


Map 1: Darpariaeth llety gwyliau ac ail gartrefi Gwynedd (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

2.15 Fel sydd eisoes wedi ei drafod, mae’r nifer cyfunol o lety gwyliau ac ail gartrefi ar draws y sir ar gynnydd. 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)

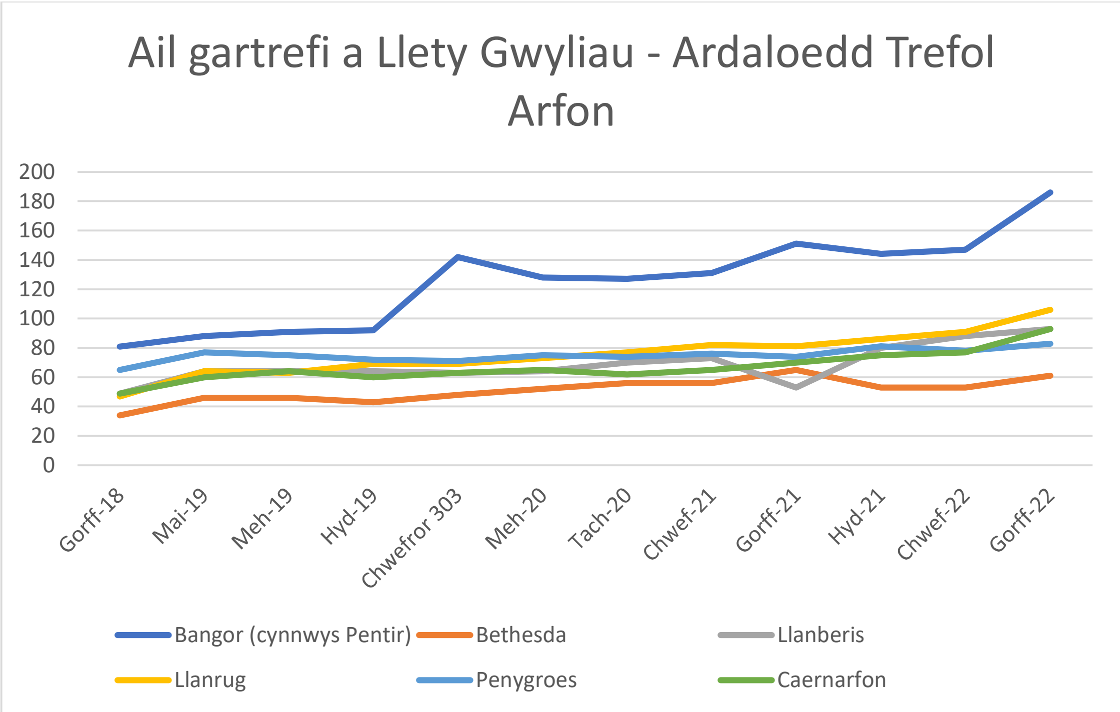


Map 3: Newid canrannol llety gwyliau 2018 i 2022 (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

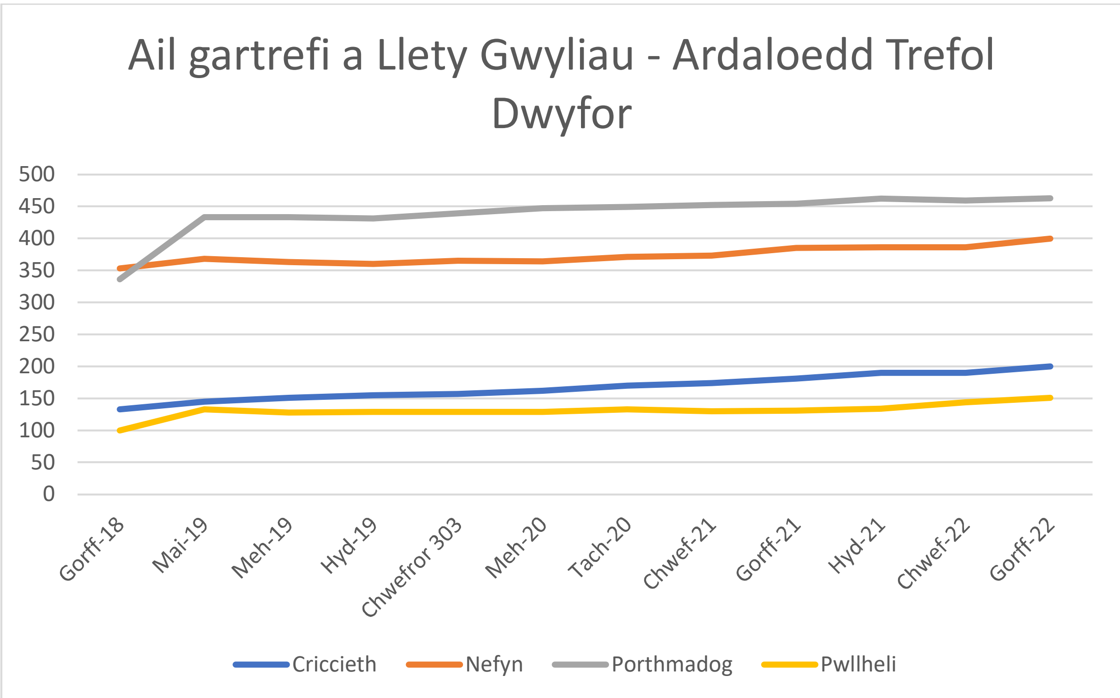
2.16 Sylwer o'r map uchod (map 2) fod y ddarpariaeth o ail gartrefi wedi disgyn yn yr ardaloedd 'traddodiadol' ond fod yna gynnydd bychan yn y ddarpariaeth o ail gartrefi yn yr ardaloedd llai

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.

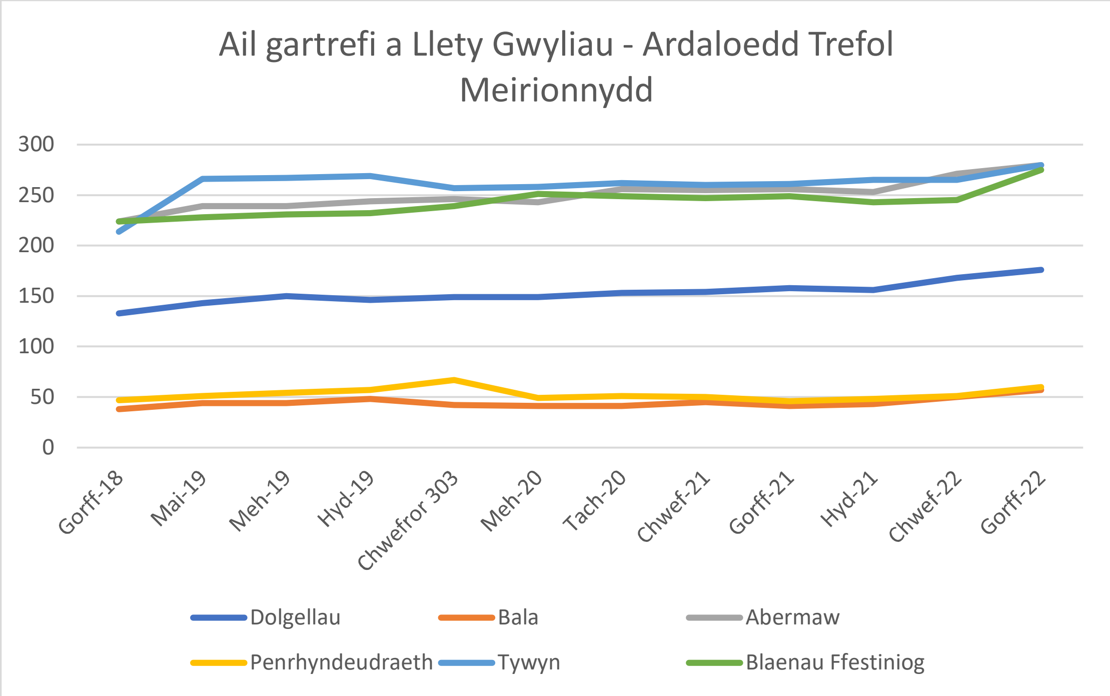
2.17 Serch y ffaith fod yna ardaloedd o Wynedd ble fo'r ddarpariaeth o lety gwyliau ac ail gartrefi yn gymharol fychan, fel amlygwyd uchod mae'r ddarpariaeth yn y cymunedau trefol yn ymddangos i fod ar gynnydd. Mae'r siart canlynol yn cynrychioli'r cynnydd ym mherchnogaeth ail gartrefi a llety gwyliau 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 3: Patrwm Ardaloedd Trefol Dwyfor (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 ffigwr 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 gynnydd canrannol o 141% dros gyfnod o bedair blynedd. Mae hyn yn dystiolaeth gadarn fod y niferoedd o gartrefi gwyliau ar gynnydd 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 rhyngrwyd 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 ddibynadwy 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.

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 ddiweddariad 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 polisïau newydd yng Nghymru, Dr Simon Brooks (2021)[10]. 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

[10] Ail gartrefi: Datblygu polisïau 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 Wynedd. 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)[11] 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)'[12]. 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

[11] Ail gartrefi: Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai (2022)

[12] 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 chydnabyddir 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 gorbwyso 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.

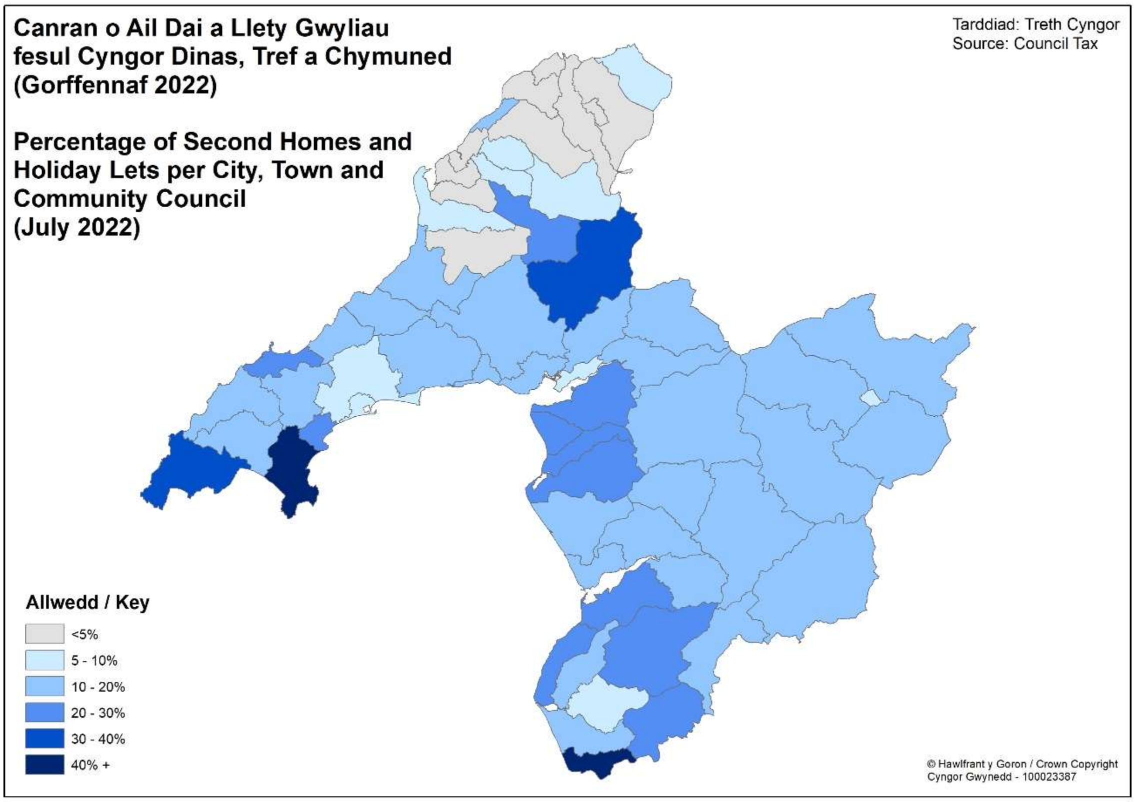
Rhan 4: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth brimaidd/meintiol

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

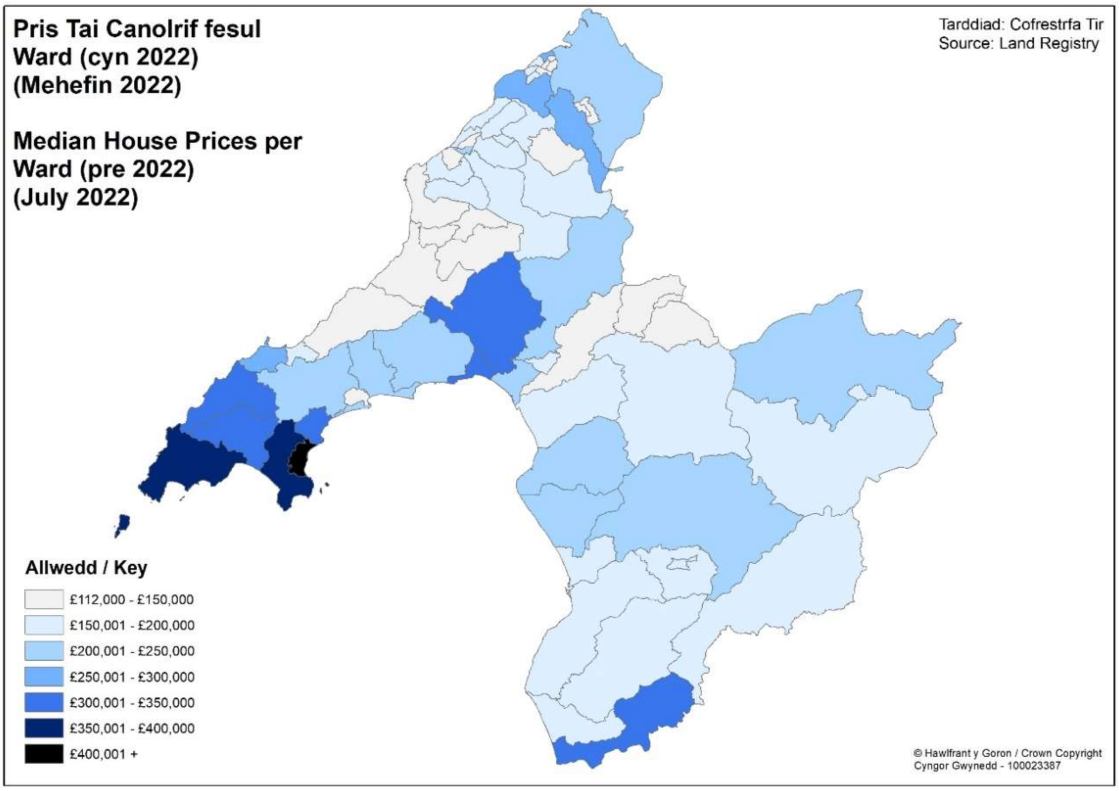
4.2 Dengys y map isod ddosbarthiad cartrefi gwyliau ledled Gwynedd. Mae'n dangos bod lefelau uchaf o berchnogaeth cartrefi gwyliau ar hyd yr arfordir ynghyd â rhannau o Barc Cenedlaethol Eryri. Pwysleisir fod y wybodaeth wedi'i fapio ar sail ardaloedd cyngor dinas, tref a chymuned ac efallai nad yw hynny'n 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 arlwyo (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.



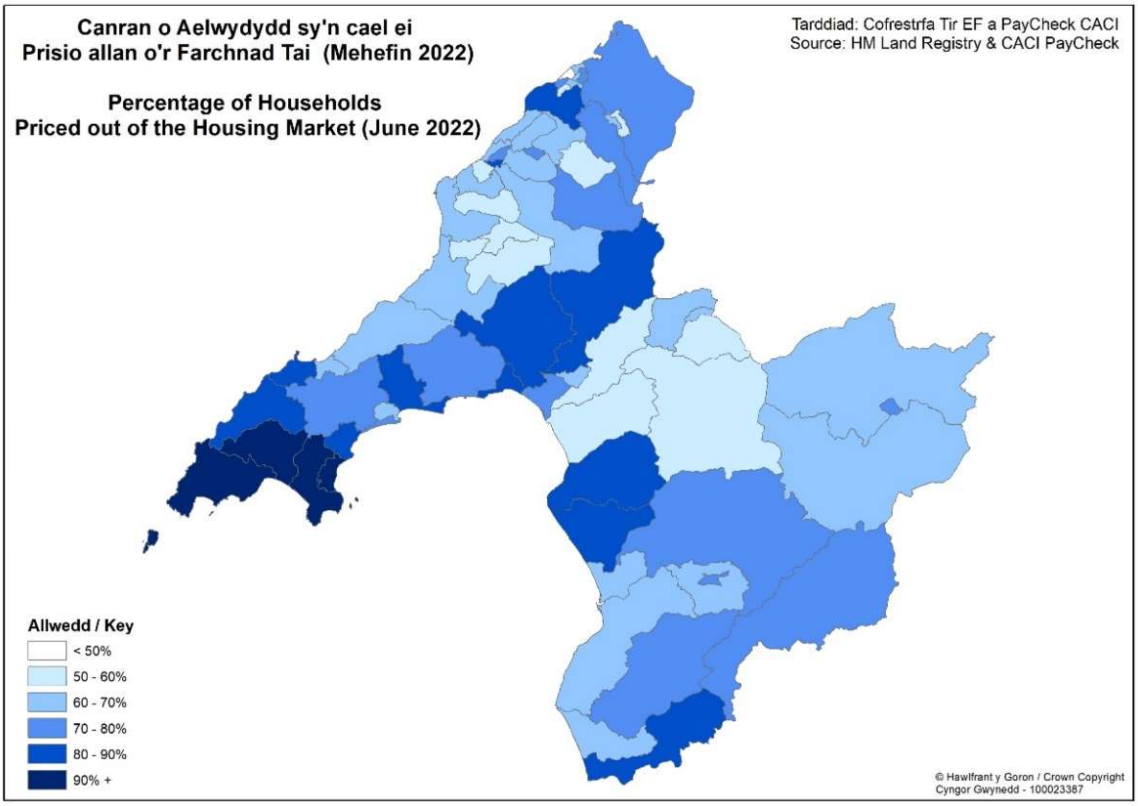
Map 5: Pris Canolrif Wardiau Gwynedd (ffynhonnell prisiau tai, Cofrestr Tir ffynhonnell data incwm PayCheck, CACI[13])

4.4 Gan edrych ar y map uchod a'i gymharu gyda map o ddosbarthiad 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 prisio 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

[13] © 1996 – 2023 CACI Limited. Yr adroddiad yma i'w ddefnyddio i ddibenion academaidd, personol a / neu anfasnachol yn unig.

ddwbl cyfartaledd y sir ar 13.4:1, gan olygu bod 96.1% o'r bobl leol wedi cael eu prisio allan o'r farchnad. Mae'r map isod yn dangos canran yr aelwydydd sydd wedi cael eu prisio allan o'r farchnad dai fesul ward.



Map 6: Prisio 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 yr Aelwyd**	**Cymhareb Fforddiadwyedd**	**% wedi cael eu prisio 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 prisio 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. Caeodd 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 Cymru[14] 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 polisïau 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.

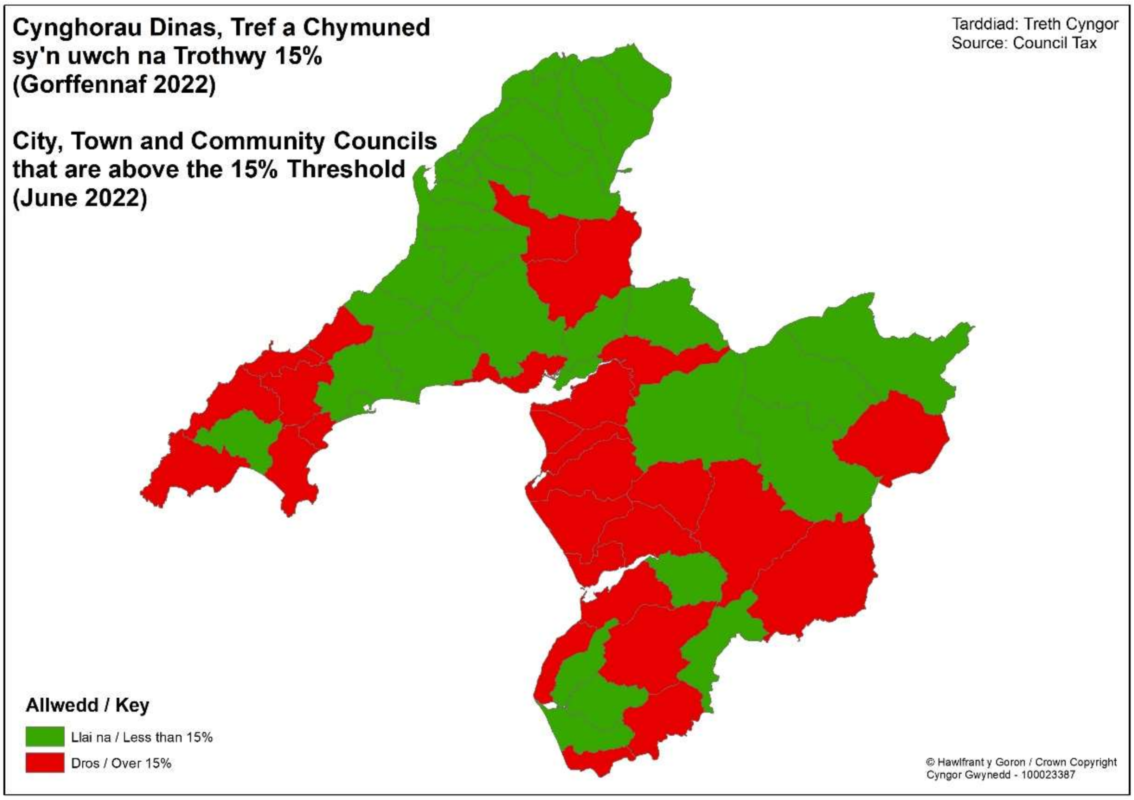
4.15 Defnyddiwyd yr adroddiadau hyn fel sail tystiolaeth i lunio polisïau cynllunio yng Nghynllun Lleol Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, er mwyn ceisio cynorthwyo i wyrdroi'r anghydbwysedd sydd yn y farchnad dai lleol drwy ganiatáu aneddiadau newydd lle maent yn cyfrannu at gwrdd ag angen lleol fforddiadwyedd 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 polisïau 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.

[14] Cynllun Gweithredu Addysg Wledig, Llywodraeth Cymru (2018)

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 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%

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%

Betws Garmon	24.50%		Pistyll	18.57%
Pennal	23.19%		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%

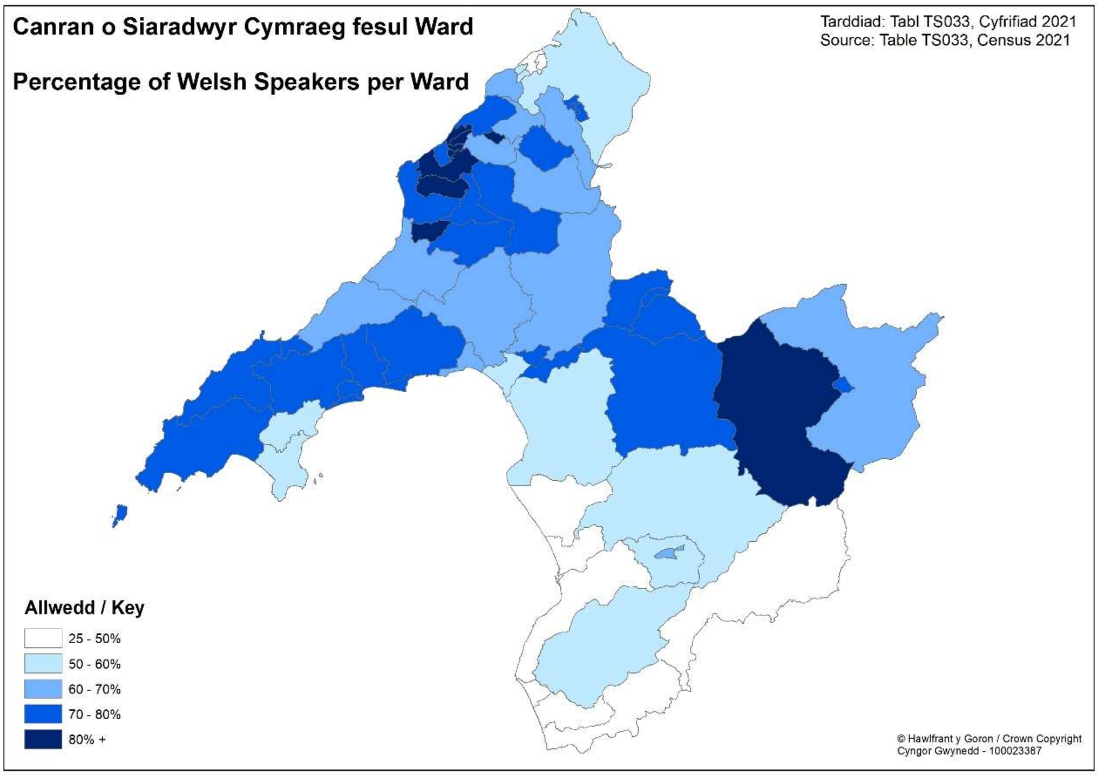
Tabl 6: Cynghorau Cymuned/Tref/Dinas 15+ (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

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 trobwynt 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 Peblig (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. Nodir 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 prisio 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.

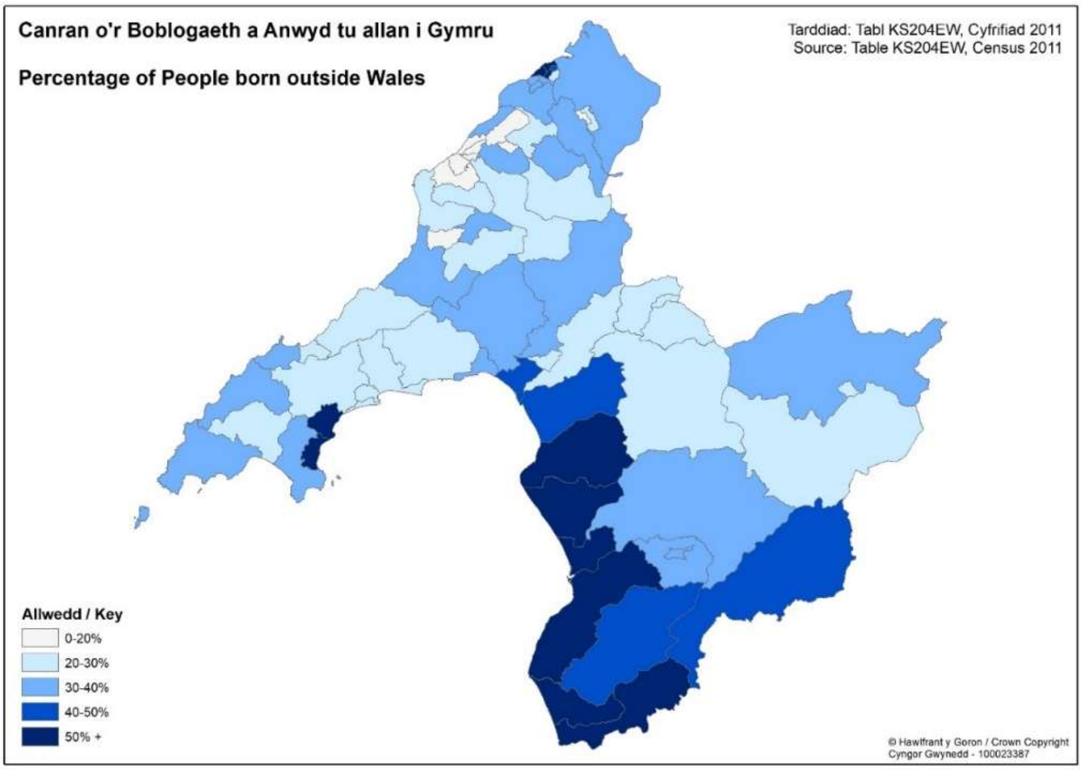
4.24 Gydag ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyrraedd miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050, mae’r gallu i gael gwell rheolaeth dros y stoc dai a thrwy hynny cheisio sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol a fforddiadwy o dai i bobl leol yn fodd o gynorthwyo'r nod hyn.

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 ymddeol.

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.



Map 9: Canran y bobl sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru fesul ward yng Ngwynedd (Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, ONS)

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.

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 Bolisïau 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 polisïau 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 arlwyo (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 bolisi 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 diddymu'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) 2014[15] yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992[16] ac yn galluogi awdurdod biliau (Cyngor Sir neu Gyngor Bwrdeistref Sirol) yng Nghymru i ddad-gymhwyso unrhyw ostyngiad a roddwyd i dai annedd gwag yn yr hirdymor a thai annedd wedi'u meddiannu am gyfnodau a chymhwyso swm uwch o'r dreth gyngor (premiwm). Mae'r pwerau a roddir i awdurdodau lleol yn ddewisol.

15 Deddf Tai (Cymru) 2014 (Saesneg yn unig)

16 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 disgresiwn 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.

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. Yn Rhagfyr 2022, penderfynodd Cyngor Gwynedd i gynyddu'r premiwm i gyfradd o 150%. Mae'r cynnydd hyn yn weithredol ers Ebrill 2023.

5.13 Bwriadwyd i'r disgresiwn 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 cynaladwyedd 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 prisio 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 Ers 1 Ebrill 2023, mae'r gofynion gosod ar gyfer dosbarthu eiddo hunanddarpar yn eiddo annomestig wedi newid. Mae isafswm y diwrnodau y mae'n ofynnol i eiddo fod ar gael i'w osod mewn cyfnod o 12 mis wedi cynyddu i 252 diwrnod a mae isafswm y diwrnodau y mae'n ofynnol ei osod mewn gwirionedd wedi 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 'bŵl' 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 Brisio, ac mae'n seiliedig ar rent marchnad flynyddol yr eiddo, ei faint a'r defnydd a wneir ohono. Mae'r Asiantaeth Swyddfa Brisio 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 chydnabyddir 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 chrynodiad llety gwyliau mewn ardaloedd penodol.

5.26 O ganlyniad, gall polisïau 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 Amlfeddiannaeth o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd.

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 gwyrdroi 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 , fodd bynnag mae arweiniad a gynhwysir yng Nghylchlythyr 29/95 (atodiad D) yn cyfeirio at yr angen i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn amgylchiadau eithriadol a ble gellir cyfiawnhau fod yna bygythiad penodol. Gan hynny mae'r adroddiad hyn yn amlinellu'r amgylchiadau eithriadol sydd yn berthnasol i Wynedd.

6.3 Ystyrir fod yna 4 opsiwn posib o ran ardaloedd ble gellir cyfiawnhau ystyried gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4, sef:-

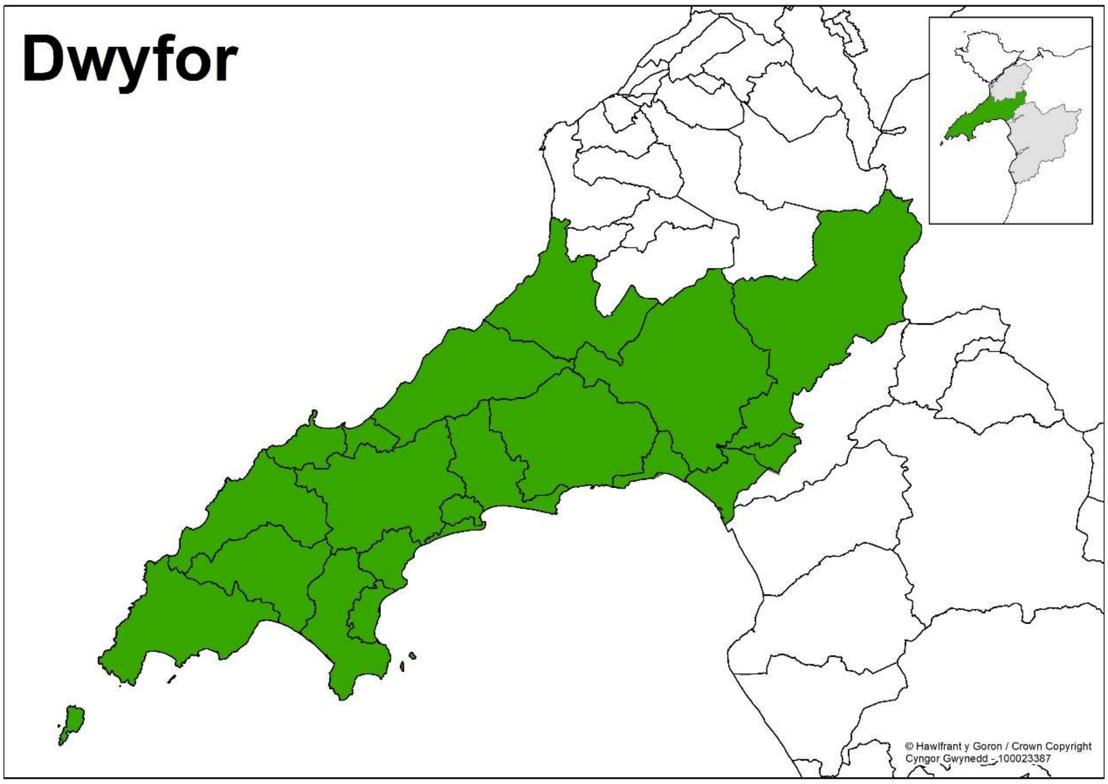
- Opsiwn 1: Dwyfor (ardal beilot y Llywodraeth)
- Opsiwn 2: Ardaloedd ble fo'r ddarpariaeth bresennol o gartrefi gwyliau yn fwy na 15% o'r stoc dai
- Opsiwn 3: Ardaloedd Bregus (ardaloedd sydd dan fygythiad)
- Opsiwn 4: Gwynedd gyfan (Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd)

6.4 Wrth ystyried yr opsiynau hyn fe fydd asesiad manwl o'r manteision ac anfanteision wedi cael ei gynnal. Ymhellach mae ystyriaeth hefyd wedi ei roddi 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	% Prisio 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 bosib 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 posib 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 bosib 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.

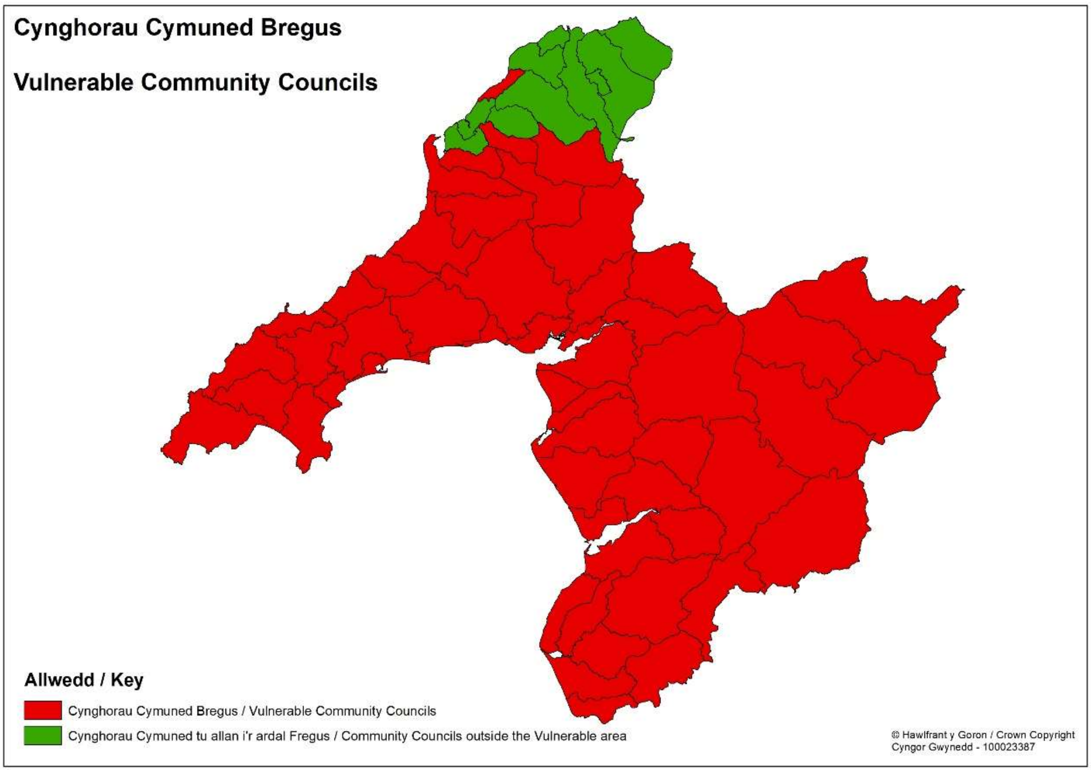
6.18 Mae yna ardaloedd o Wynedd, ble nad yw'r niferoedd o ail gartrefi a llety gwyliau yn ymddangos yn uchel ar y wyneb, fodd bynnag mae'r niferoedd ar gynnydd gan olygu fod yna trobwynt yn debygol o gyrraedd gan effeithio yn andwyol ar y cymunedau hynny, yn yr un modd a'r hyn sydd wedi cael ei weld 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 (Opsiwn 1);
- Darpariaeth o ail-gartrefi a llety gwyliau (ardaloedd Cyngor Cymuned 15%) sydd wedi eu hystyried yn Opsiwn 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 Gynghorau 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 Opsiwn 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.

Opsiwn 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 hygyrchedd 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 Wynedd 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 Ffafrir

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 prisio 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 wyrdroi'r anghyfartaledd cymdeithasol sydd yn bodoli yn bresennol.

7.5 Amlygwyd yn Rhan 4 fod yna gydberthynas 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 Gwyneddd 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.

7.11 Mae'r Ddeddf Llesiant a Chenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ynghyd a'r egwyddorion Datblygu Cynaliadwy wedi cael eu hystyried wrth ystyried y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Ystyrir fod y bwriad yn cyd-fynd hefo egwyddorion y Ddeddf.

Cynnwys y Cyfarwyddyd Erthygl 4

7.12 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 ddosbarth 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 digyfyngiad o ddefnydd C5 neu C6 i ddefnydd C3 yn gallu parhau.

7.13 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	✓	Er mwyn gwarchod a chael rheolaeth o'r stoc dai presennol.

Dosbarth Defnydd	Dosbarth Defnydd y newid Arfaethedig	Cyfyngu drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4?	Eglurhad
	Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)		
	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 gwarchod a chael rheolaeth o'r stoc dai presennol.
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 Defnydd	Dosbarth Defnydd y newid Arfaethedig	Cyfyngu drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4?	Eglurhad
	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.
	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	✓	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
	breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)		Ymhellach mae 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)	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 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