

**ADRODDIAD YMGYSYLLTU CYHOEDDUS:  
CYFNOD YMGYSYLLTU RHYBUDD CYFARWYDDYD ERTHYGL 4**



# Cynnwys

<b>1.0</b>	<b>Cefndir</b> .....	4
<b>2.0</b>	<b>Ymatebion</b> .....	4
<b>3.0</b>	<b>Ymatebwyr</b> .....	5
<b>4.0</b>	<b>Dadansoddi ac ymateb i'r sylwadau</b> .....	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: Etifeddaeth .....	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: Dylatswydd 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: Dadansoddiad o'r ymatebwyr

Atodiad 5: 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) 1995 (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 llythyru (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 ymgymeryd 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](http://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 gwarchoddedig, 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' (manyllion 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 categorio 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 genedaethol, 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. 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 4. 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.

**THEMA 1:****GWARTHUYNEBIAD 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 ddi-ddiwedd. 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/cyberchnogaeth 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-ffeithlon / 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 anghynladwy 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 gollu 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:-

	<b>Nifer Eiddo Domestig</b>	<b>Nifer ail-gartrefi (ddim yn cynnwys yr unedau sydd â chyfyngiad meddiannu arnynt)</b>	<b>Nifer Llety gwyliau</b>	<b>Nifer cyfunol</b>
<b>Gorffennaf 2018</b>	61,679	5,100	1,193	6293
<b>Mai 2019</b>	61,616	5,013	1,658	6671
<b>Mehefin 2019</b>	61,591	4,891	1,681	6572
<b>Hydref 2019</b>	61,562	4,920	1,764	6684
<b>Chwefror 2020</b>	61,617	4,912	1,838	6752
<b>Mehefin 2020</b>	61,645	4,873	1,976	6849

<b>Tachwedd 2020</b>	61,946	4,933	2,119	7052
<b>Chwefror 2021</b>	61,534	4,768	2,261	7029
<b>Gorffennaf 2021</b>	61,463	4,729	2,369	7098
<b>Hydref 2021</b>	62,312	4,713	2,448	7161
<b>Chwefror 2022</b>	61,296	4,627	2,612	7239
<b>Gorffennaf 2022</b>	61,335	4,840	2,719	7559
<b>Rhagfyr 2022</b>	61,340	4,724	2,771	7,495
<b>Ebrill 2023</b>	61,410	4,450	2,861	7,311
	<b>-269</b>	<b>-650</b>	<b>+1,668</b>	<b>+1,018</b>

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 arlwy (+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 peirianeg, 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 naif 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 polisiau cyflogaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yw darparu cyfleoedd ar gyfer economi wledig lewyrchus drwy:

*“Cefnogi ffyniant economaidd a chynladwyedd 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 gyfleoedd 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 waethgu 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 chrynodeiad 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 adfeilledig 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 referniw 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 amllder 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 ddiistriol 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 dull 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 gymhwysu 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 cyfleoedd 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 wyllo 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 5) 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 chydbywedd 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 5).

**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 polisiâu 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 ddechre 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 llely 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 llely 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 referniw 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 fenthycia 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 fenthyc 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 yn nodi (crynodeb):-

- 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.
- Roeddynt wedi siarad gyda 10 prif fenthyciwr sydd, i gyd ond dau, wedi datgan y bydd y Cyfarwyddyd yn eu hatal rhag benthycia 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 benthycia. Dywedodd HSBC nad ydyn nhw wedi adolygu eu polisi ar fenthycia 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 digyfngiad 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<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> [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](http://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 ddiartref 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 gwrthio 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.

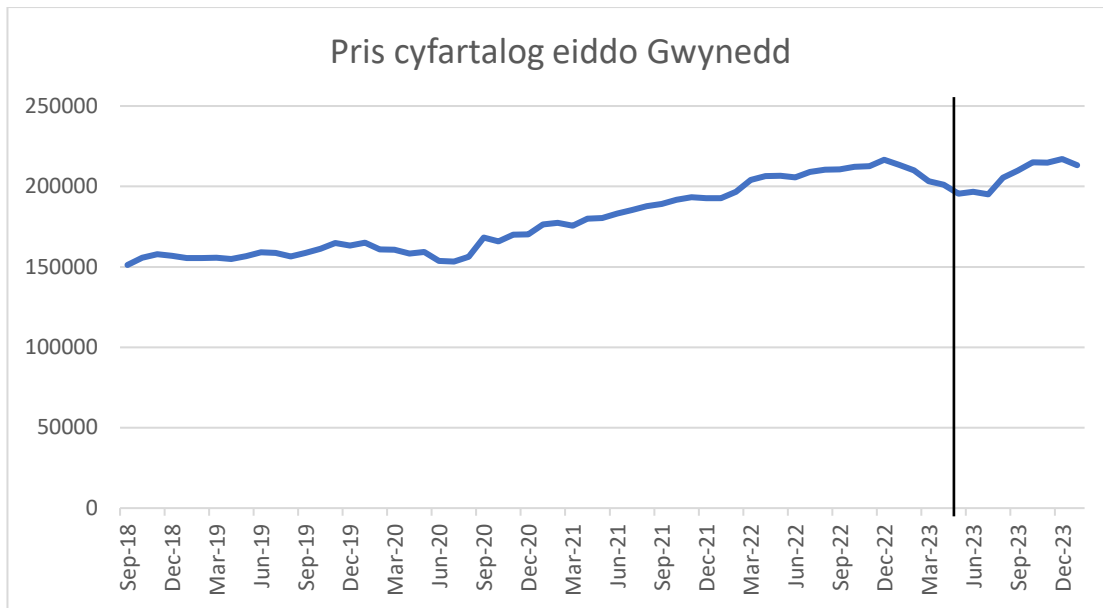
Amlygir y ffactorau uchod er mwyn cyfleu'r ffaith nad yw'r farchnad dai yn aros yn gyson ac er ceisio amlygu'r ffaith fod yna nifer o ffactorau yn gallu dylanwadu.

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.

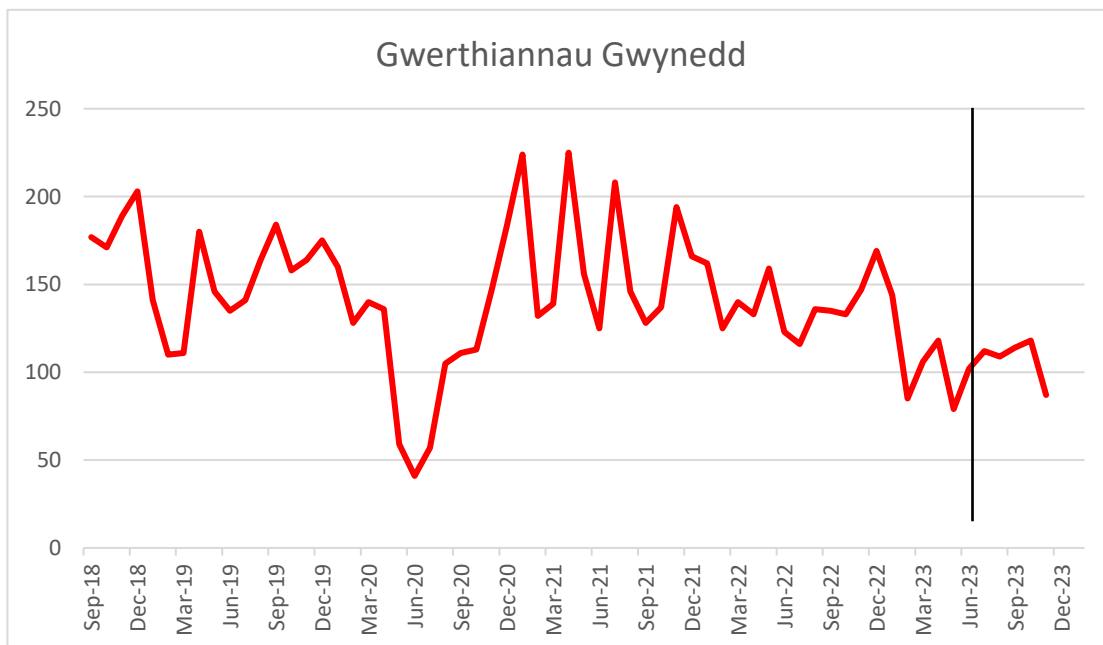
Mae'r bwriad o gyflwyno Rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yng Ngwynedd yn wybyddus ers Mehefin 2023, pan wnaethpwyd y penderfyniad gan gyfarfod o Gabinet Cyngor Gwynedd. Mae'r siart canlynol yn dangos gwerth cyfartalog tai a werthwyd yng Ngwynedd dros gyfnod o ddwy flynedd a hanner:-



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 gwmp 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:-

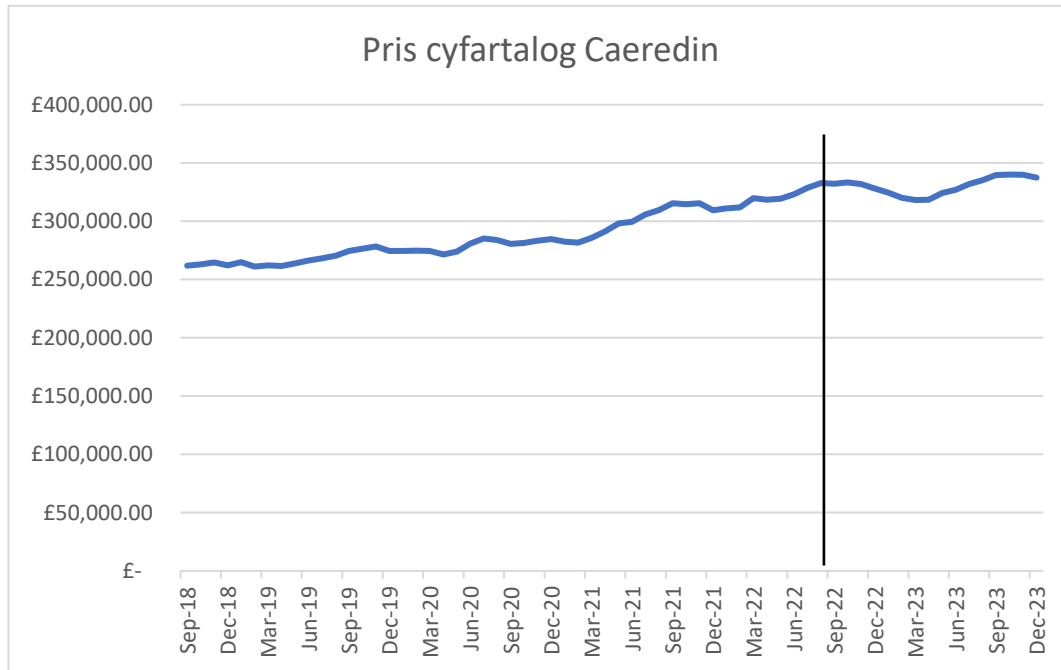


Ffynhonnell: [Mynegai Prisiau Tai y DU \(Nifer gwerthiannau yn ôl math o eiddo yng Ngwynedd\)](#)

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

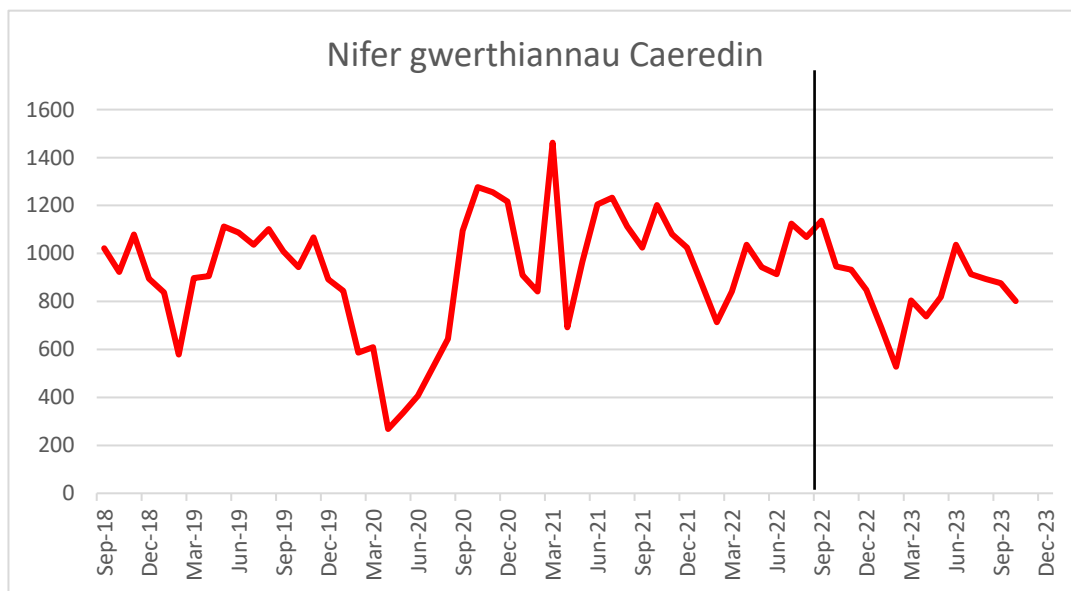
Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar brisiau a gwerthiannau tai yn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd.

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 gynydd 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 polisiau 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 fenthycu 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.

**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 manau cymdeithasol.
- Bydd mewnffudo 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 phreswylad 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.

**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 hebdo 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 hebdo. 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 amdany'n 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 nhrefn 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:-

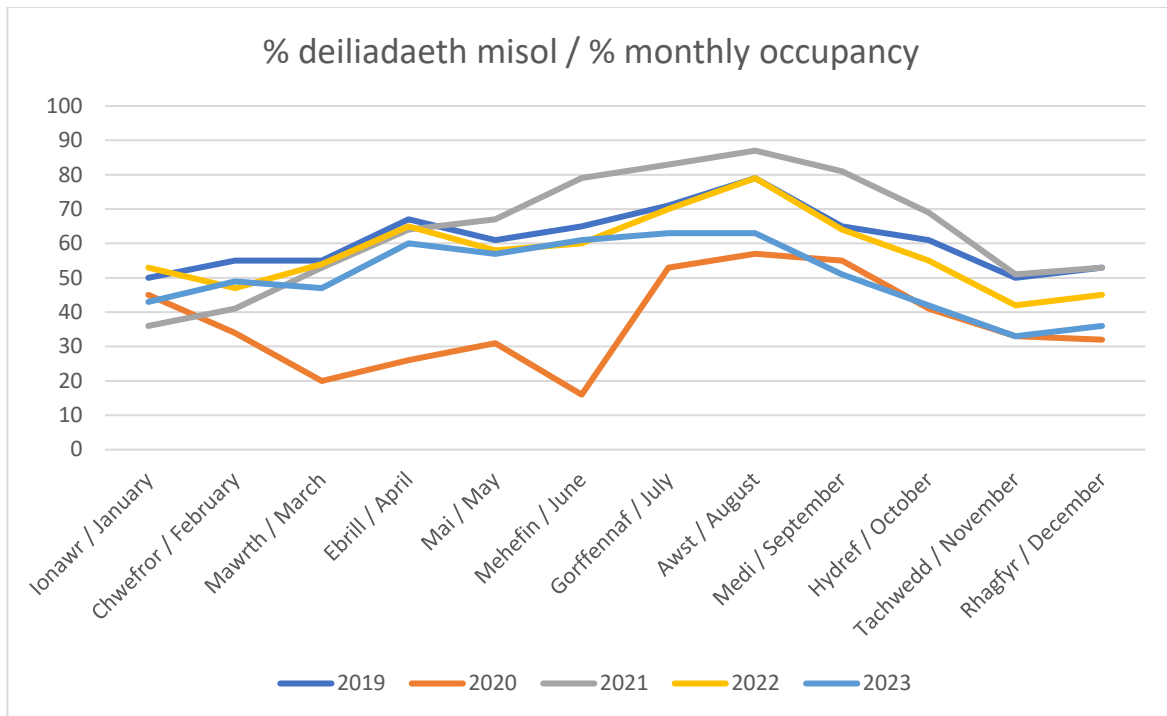
*"Economi ymweld er budd a lles pobl, amgylchedd, iaith a diwylliant Gwynedd ac Eryri".*

Mae'r papur cyfiawnhad (Atodiad 5) 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 anghynnaladwy.

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 Intelligence' 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 posibil 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 chydbwysu'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 polisiau perthnasol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol newydd er mwyn cyfarch y bwriad ehangach o greu sector dwristiaeth gynaliadwy.

**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 ddiweddarau yn dilyn y cyfnod ymgysylltu.

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 uchel.
- 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 ddsbarth 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 argymhell, 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 arlwygo 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 disgrisiwn 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 hunanarlwygo.

**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 gynnis, 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 gwahaniaeth 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/cydbwysio 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 anfodddhaol.
- 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 mewn fudwyr 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 warchoddedig 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.<sup>2</sup>

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 5). 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.

---

<sup>2</sup> Cydgrynhai 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 sicrhau bydd yn golygu y bydd preswylwyr yn colli gwerth eu heiddo.
- Gall preswyllydd 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 sicrhau 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 sicrhau 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 categorieiddio 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 breimiwm.
- 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 presennol 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 arlwy, 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 arlwy, 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 preswlydd 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 GWYLIU**

**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 fgythiad 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 preswyl 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 gwyllanod 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 amllder) ynghyd â'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)<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> [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 bensiw.
- 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 gwylt.
- 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 blynnyddoedd 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<sup>4</sup> 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.

---

<sup>4</sup> [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 anghynladwy] [Ymateb i anghydwysedd 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 Gymraeg. 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 Gymraeg 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 Gymraeg 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 Gymraeg eu hiaith yn prysur ddiflannu, ac mae'r argyfwng tai/adsefydlu wedi'i gysylltu'n uniongyrchol â'r dirywiad rhyfeddol mewn cymunedau Gymraeg.
- 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 anghynnaladwy, 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 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 anghynladwy ac mae'r Cyfarwyddyd hwn yn gam bach i unioni hyn. Mae angen ôl-ddyddiadu'r polisi hwn i ddad-wneud y drwg sydd eisoes 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 Gwynedd, 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 5) 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 anghynaliadwy.

**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 brechwast 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.
- Rhwch 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 referniw 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) 1995 (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<sup>5</sup>.

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.

<sup>5</sup> [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 bolisiau 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 polisiau 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 ddsbarth 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 (CDLI 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 CDLI yn cynnwys polisiau 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 polisiau'r CDLI wrth baratoi ceisiadau cynllunio ac i gynorthwyo swyddogion cynllunio a'r Pwyllgorau Cynllunio wrth wneud penderfyniadau. Rhaid bod cysylltiad clir rhwng y CCA â pholisiau yn y CDLI ac mae'n rhaid iddynt fod yn gyson â'r CDLI a pholisi cynllunio cenedlaethol. Dim ond canllawiau a chynigor y mae'r CCA yn eu cynnwys ac ni allant, er enghraifft, lunio polisiau neu feini prawf newydd neu ddiwygio polisiau 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<sup>6</sup>. 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'<sup>7</sup>. 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 polisiau o fewn y Cynllun newydd a sicrhau fod y polisiau hyn yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn. Ynghlwm a'r broses o baratoi'r Cynllun bydd angen ymgymryd â champau 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 polisiau perthnasol roddi mewnbwn i lunio'r polisiau.

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](http://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.

---

<sup>6</sup> [Llawlyfr Cynlluniau Datblygu \(Argraffiad 3\) Mawrth 2020](#)

<sup>7</sup> [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 posibil 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 polisiau 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 polisiau 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 mewnlenni 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 CDLI 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 rif 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.