

Pwyllgor	PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU
Dyddiad	5 Rhagfyr 2019
Teitl	Tai haf a chynllunio
Aelod Cabinet	Cynghorydd Gareth W Griffith
Awdur	Gareth Jones – Pennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd
Pwrpas	Diweddaru'r Pwyllgor ar waith ymchwil mae'r Cabinet wedi cytuno i'r Adran ei wneud mewn perthynas a thai haf

1. CEFNDIR

- 1.1 Mae pryderon wedi bod ers blynyddoedd yng Ngwynedd ynglŷn a'r nifer o dai haf a'i sgil effeithiau ar gymunedau'r ardal. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae'r diwydiant twristiaeth wedi esblygu ac rydym o ganlyniad wedi gweld twf aruthrol yn y ddarpariaeth o lety gosod byr dymor sydd wedi cynyddu'r pryderon.
- 1.2 Ym mis Gorffennaf 2019 cyflwynwyd adroddiad i'r Cabinet oedd yn ymwneud yn benodol a cheisio cyfarch y canlynol:
- i. Sut y byddai modd i ni gyfyngu ar faint o dai y gellir eu defnyddio at ddibenion gwyliau, gan edrych ar fesurau sydd yn weithredol mewn lleydydd eraill a sut byddai modd newid y ddeddfwriaeth gynllunio er mwyn eu gweithredu yng Nghymru.

Er mwyn ceisio mynd i'r afael a'r uchod mae'r adroddiad i'r Cabinet yn cyfarch materion megis:

- Y pryderon ynglŷn a'r nifer o dai haf yng Ngwynedd a'i sgil effeithiau
- Y rheolaeth gyfredol o dai haf
- Gwaith ymchwil sydd wedi ei wneud yn flaenorol yn y maes yma
- Enghreifftiau o unrhyw fesurau neu reoliadau sydd yn weithredol mewn gwledydd eraill yn y Deyrnas Unedig a thu hwnt
- Gan roi ystyriaeth i'r uchod, beth gellir ei ystyried i reoli tai haf yng Ngwynedd / Cymru

Ceir linc i eitem 10 o adroddiad y Cabinet isod:

<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//ielistdocuments.aspx?cid=133&mid=2770&ver=4&>

- 1.3 Cytunodd y Cabinet i'r Adran wneud gwaith ymchwil mwy manwl i fewn i'r maes yma ac mae'r Adran nawr yn y broses o weithredu ar benderfyniad y Cabinet.
- 1.4 Nodir y bwriad i roi cyflwyniad ffurfiol i'r Pwyllgor ar ddiwrnod y cyfarfod, er mwyn egluro'r cefndir a'r cyd-destun ar gyfer y gwaith yma.

2. CWMPAS Y GWAITH

- 2.1 Mae hwn yn ddarn o waith ymchwil fydd yn cael ei arwain gan Gyngor Gwynedd, gyda Chyngor Caerdydd a'r Sefydliad Cynllunio Tref Brenhinol (RTPI) hefyd yn cefnogi'r gwaith. Bydd y gwaith ymchwil yn edrych yn fanwl ar ardaloedd Cyngor Gwynedd a Chyngor Caerdydd fel dau astudiaeth achos, gan roi cyd-destun gwledig a dinesig i'r gwaith.
- 2.2 Yn nghyd-destun yr ymchwil hwn mae'r termau "tai haf" a "llety gosod byrdymor" yn cyfeirio at y defnydd o dai a fflatiau marchnad agored, ar gyfer pwrpas sydd ddim yn cael ei ddefnyddio fel prif gartref. Felly mae'r termau "tai haf" a "llety gosod byrdymor" hefyd yn cynnwys defnyddiau y cyfeirir atynt fel ail gartrefi, llety gwyliau, ynghyd â defnyddiau sy'n cael eu marchnata / hysbysebu drwy Airbnb a darparwyr tebyg, ar gyfer llety gwyliau byrdymor hunan-wasanaeth. Er dibenion y gwaith ymchwil hwn, cyfeirir at y mathau hyn o ddefnydd yn gyffredinol fel "tai haf" oni bai bod angen cyfeirio at fath penodol o ddefnydd gwyliau. Ni fwriedir cynnwys eiddo sydd wedi cael caniatâd cynllunio i'w ddefnyddio fel llety gwyliau pwrpasol.

3. AMCAN Y GWAITH

3.1 Prif amcan y gwaith ymchwil hwn yw:

- i. Ystyried ac asesu'r opsiynau posib ar gyfer rheoli'r defnydd o anheddau fel tai haf yn y dyfodol a nodi opsiwn a ffafrir, naill ai drwy'r system cynllunio defnydd tir neu ddull(iau) eraill.

Derbynnir y byddai'n rhaid cyfiawnhau unrhyw newid i'r modd y rheolir y defnydd o anheddau fel tai haf gyda thystiolaeth addas, ac felly bod angen gwaith ymchwil i gyfrannu at i) uchod, er mwyn:

- ii. Asesu effaith tai haf yng Ngwynedd a Chaerdydd fel yr ardaloedd ar gyfer yr astudiaeth achos manwl
- iii. Cadarnhau nifer a lleoliadau'r tai haf yng Ngwynedd, Caerdydd a Chymru, a sut y mae hyn wedi newid dros amser.
- iv. Ystyried y dystiolaeth a ddaeth i law yn ystod y gwaith ymchwil yn i), ii) a iii) er mwyn asesu a oes cyfiawnhad digonol i ystyried cyflwyno mesurau addas i reoli'r defnydd o anheddau fel tai haf.

3.2 Darparir rhagor o wybodaeth am y tasgau fydd yn rhan o'r gwaith ymchwil yn y cyflwyniad i'r Pwyllgor ar ddiwrnod y cyfarfod.

4. Y SEFYLLFA GYFREDOL A'R CAMAU NESAF

4.1 Bu'r gwaith ymchwil allan i dendr tan diwedd Hydref 2019, ond yn anffodus ni gyflwynwyd unrhyw dendr ar gyfer y gwaith. Deallir bod y rhesymau tu ôl i hyn yn ymwneud a materion capasiti.

- 4.2 Er na chyflwynwyd tendr ar gyfer y gwaith ymchwil mae'r Adran yn dal yn bwriadu symud ymlaen gyda'r gwaith, ac yn trafod opsiynau ar gyfer cyflawni hynny gyda Chyngor Caerdydd a'r Sefydliad Cynllunio Tref Brenhinol (RTPI). Gall hyn fod yn golygu fod rhannau o'r gwaith yn cael ei wneud gan y Cyngor ac ar y cyd gyda'r partneriaid, gyda rhai elfennau yn cael eu gwneud yn allanol. Mae'r Adran ar adeg paratoi'r adroddiad hwn, yn llunio cynllun a rhaglen ar gyfer y gwaith ymchwil. Yr amserlen gwreiddiol ar gyfer cwblhau'r gwaith ymchwil oedd diwedd Mai 2020, ond bydd angen ail edrych ar hyn yn sgil y rhaglen waith sydd yn cael ei pharatoi a'r opsiwn amgen ar gyfer cyflawni'r gwaith.

5. ARGYMHELLION

- 5.1 Derbyn y diweddariad a chynnig unrhyw sylwadau.
- 5.2 Bod yr Adran yn cyflwyno adroddiad arall i'r Pwyllgor wrth i'r gwaith ymchwil symud yn ei flaen.
-