

RHYBUDD O GYFARFOD



Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Emyr Williams

Prif Weithredwr

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Penrhyndeudraeth

Gwynedd LL48 6LF

Ffôn: (01766) 770274

E.bost: parc@eryri.llyw.cymru

- Cyfarfod:** Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
- Dyddiad:** Dydd Mercher 6 Mawrth 2024
- Amser:** 10.00 y.b.
- Man Cyfarfod:** Ystafell yr Oakeley, Plas Tan y Bwlch, Maentwrog a thrwy Zoom

Gofynnir i'r Aelodau ymuno â'r cyfarfod 15 munud cyn yr amser cychwyn dynodedig

Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Gwynedd

Councillor: Elwyn Edwards, Annwen Hughes, Louise Hughes

June Jones, Edgar Wyn Owen, Elfed Powell Roberts,

John Pughe Roberts, Meryl Roberts, Einir Williams;

Members appointed by Conwy County Borough Council

Councillor: Ifor Glyn Lloyd, Jo Nuttall, Dilwyn Owain Roberts;

Members appointed by The Welsh Government

Mr. Brian Angell, Ms. Tracey Evans, Mrs. Sarah Hattle,

Mr. Tim Jones, Ms. Naomi Luhde – Thompson, Ms. Delyth Lloyd.

1. **Ymddiheuriadau am absenoldeb a Datganiadau'r Cadeirydd**
Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb a datganiadau'r Cadeirydd.
2. **Datgan Diddordeb**
Derbyn unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb gan aelodau neu swyddogion mewn perthynas ag unrhyw eitem fusnes. **3 - 6**
3. **Cofnodion**
Bydd y Cadeirydd yn cynnig bod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 24 Ionawr 2024 yn cael eu harwyddo fel cofnod cywir (copi yma) a derbyn y materion sy'n codi, er gwybodaeth. **7 - 38**
4. **Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir**
Cyflwyno adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir am y ceisiadau a ddaeth i law. (Copïau yma) **39 - 138**
5. **Adroddiad gan Pennaeth Polisi Cynllunio**
Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn galluogi rheoli'r newid defnydd o dai preswyl i ddefnydd gwyliau (ail gartrefi a llety gwyliau) o few Parc Cenedlaethol Eryri. (Copïau yma) **139 - 145**
6. **Adroddiadau Diweddarau**
Cyflwyno adroddiadau diweddarau, er gwybodaeth. (Copïau yma) **146 - 158**
7. **Penderfyniadau a Ddirprwywyd**
Cyflwyno rhestr o geisiadau sydd wedi cael eu penderfynu yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd, er gwybodaeth. (Copi yma) **159 - 162**
8. **Penderfyniad Apêl**
Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar benderfyniad yr Arolygydd i wrthod apêl (a) NP5/52/LB145A, Caniatâd Adeilad Rhestredig i gadw gwaith amewid to, 5 Arthog Terrace, Arthog, Apêl gan Mrs Pamela Putt, yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri i wrthod y cais
(Amgaeir copi o benderfyniad yr Arolygydd – Copi yma)

**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
DYDD MERCHER 24 IONAWR 2024**

Y Cynghorydd Elwyn Edwards (Gwynedd) (Cadeirydd)

PRESENNOL:

Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Gwynedd

Y Cynghorwyr Annwen Hughes, June Jones, Louise Hughes, Edgar Wyn Owen, Elfed Powell Roberts, John Pughe Roberts, Meryl Roberts;

Aelodau a benodwyd gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Cyng. Ifor Glyn Lloyd, Jo Nuttall, Dilwyn Owain Roberts;

Aelodau a benodwyd gan Lywodraeth Cymru

Brian Angell, Tracey Evans, Sarah Hattle, Tim Jones, Delyth Lloyd, Naomi Luhde-Thompson.

Swyddogion

G. Iwan Jones, Jonathan Cawley, Iona Roberts, David Jones, Anwen Gaffey.

Cynghorodd y Cyfarwyddwr y Gwasanaethau Corfforaethol fod y cyfarfod yn cael ei ddarlledu ar y we ac y byddai hefyd ar gael ar-lein yn ddiweddarach.

1. **Ymddiheuriadau**

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau.

2. **Datgan Buddiant**

Ni wnaed unrhyw ddatganiadau o fuddiannau personol mewn perthynas ag unrhyw eitem.

3. **Cofnodion**

Derbyniwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2023 a llofnododd y Cadeirydd hwy fel rhai cywir.

Yn codi o'r cofnodion,

Eitem 4 – Adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir

Para. (3) NP5/54/585 – Tir yn Nhŷ Newydd-y-Mynydd

Cynghorodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir fod y cais wedi wedi'i dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd.

4. **Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir**

Cyflwynwyd – Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar geisiadau cynllunio.

Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio ynghlwm.

5. **Adroddiadau Diweddarau**

Cyflwynwyd – Adroddiadau diweddarau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar geisiadau cynllunio a Chytundebau Adran 106.

Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio ynghlwm.

6. **Penderfyniadau dirprwyedig**
Cyflwynwyd a Derbyniwyd – Y rhestr o geisiadau a benderfynwyd yn unol ag awdurdod dirprwyedig.

Gan godi ar hynny, yn dilyn cais am ddiweddariad ar Neuadd Nannau, cyngorodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir y bydd Adroddiad Diweddar Cydymffurfiaeth yn cael ei gyflwyno i gyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad ym mis Ebrill 2024. Dywedodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir hefyd fod croeso i'r Aelodau gysylltu â'r swyddogion cynllunio ar unrhyw adeg i drafod pryderon unigol a chytunodd y bydd blaenlythrennau Swyddogion Achos yn cael eu darparu wrth ymyl pob cais yn y dyfodol.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

Daeth y cyfarfod i ben am 10.55

ATODLEN O BENDERFYNIADAU CYNLLUNIO – 24 IONAWR 2024

Rhif yr Eitem.

4. Adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir

- (1) NP 4/11/393B – Trosi ac ymestyn adeilad allanol i ffurfio uned gwyliau hunanarlwyo tymor byr, creu man parcio, newidiadau i'r fynedfa gerbydau a gwaith cysylltiedig (ail-gyflwyno), Adeiladau Allanol yng Nghraig Glanconwy, Betws y Coed.
Adroddwyd – Gofynnodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir i'r aelodau ohirio ystyried y cais tan y cynhelir y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad ar y sail y byddai'n rhoi cyfle i'r ymgeisydd ymateb i adroddiad ar gyflwr strwythurol yr adeilad, newydd ei dderbyn mae ef.
PENDERFYNWYD gohirio **ystyried** y mater ar gais yr ymgeisydd tan y cynhelir cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad ar 6 Mawrth 2024.
- (2) NP 5/50/532F – Newid drysau allanol a gwydrad ar flaen siop ar gyfer drysau agor awtomatig newydd, gosod hysbysfyrdau ar flaen yr adeilad, adnewyddu rampiau allanol a gosod paneli solar PV, Canolfan Groeso, Y Lanfa, Aberdyfi. LL35 0EE
Adroddwyd – Cyflwynodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir Mr. David Jones, Uwch Swyddog Cynllunio newydd yr Awdurdod i'r cyfarfod. Fel y Swyddog Achos, cyflwynodd yr adroddiad a'r cefndir yn fanwl a dywedodd y byddai Amod 2 yn cael ei ddiwygio ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig yn cadarnhau'r lliw.
PENDERFYNWYD yn ddarostyngedig y diwygir Amod 2, **rhoi** caniatâd yn unol â'r argymhelliad.
- (3) NP5/ 57/LB587H – Cael gwared ar y ffens derfyn bren bresennol a chodi wal derfyn garreg newydd 1 metr o uchder rhwng Gwesty Plas Isa a Gwesty'r Golden Lion, ynghyd â gosod giât bren newydd rhwng y pileri carreg presennol ym mynedfa gefn Gwesty Plas Isa o faes parcio Marian Mawr, Plas Isaf, Stryd Lion, Dolgellau. LL40 1DG
- (4) NP5/57/LB587J – Caniatâd Adeilad Rhestredig i gael gwared ar y ffens derfyn bren bresennol a chodi wal derfyn garreg newydd 1 metr o uchder rhwng Gwesty Plas Isa a Gwesty'r Golden Lion, ynghyd â gosod giât bren newydd rhwng y pileri carreg presennol yn y fynedfa gefn Gwesty Plas Isa o faes parcio Marian Mawr, Plas Isaf, Stryd Lion, Dolgellau. LL40 1DG
Adroddwyd – Gofynnodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir i'r aelodau ohirio ystyried y cais er mwyn canfod statws rhestredig yr adeiladau.
PENDERFYNWYD gohirio **ystyriaeth** i aros am wybodaeth bellach.
- (5) NP5/ 73/LB425D – Caniatâd Adeilad Rhestredig i atgyweirio'r strwythurau bwtres a pharapet presennol ar ddrychiad ochr y prif eiddo a gwneud gwaith atgyweirio i'r allfeydd dŵr glaw, Plas Tan y Bwlch, Maentwrog. LL41 3YU
Adroddwyd – Cyflwynodd y Swyddog Achos yr adroddiad a'r cefndir.
PENDERFYNWYD cyfeirio'r cais i CADW gydag argymhelliad i'w **ganiatáu** gyda'r amodau perthnasol.

5. Adroddiadau Diweddar

- (1) Cytundebau Adran 106 – **Er Gwybodaeth**
PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

(2) Ceisiadau heb eu penderfynu lle mae mwy na 13 wythnos wedi mynd heibio –

Er Gwybodaeth

NP5/69/56M – Parc Gwyliau Sunbeach, Llwyngwriil.

Mewn ymateb i gwestiwn, cadarnhaodd swyddogion fod hwn yn gais cynllunio mawr a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad maes o law.

NP5/73/424A – Cilderi, Tan y Bwlch, Maentwrog .

Bydd y Rheolwr Cynllunio yn trefnu i'r swyddog achos gyflwyno diweddariad yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

NP5/58/629 – Tir rhwng Plas Meini a Swyn y Môr, Dyffryn Ardudwy.

Bydd y Rheolwr Cynllunio yn trefnu i'r swyddog achos gyflwyno diweddariad yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

NP5/61/T558D – Hen Gapel Tabernacl, Stryd Fawr Harlech.

Mewn ymateb i gwestiwn, cadarnhaodd swyddogion fod Cytundeb Adran 106 ar y gweill.

NP5/78/578 – Tir ger y B4391, Trawsfynydd

Bydd y Rheolwr Cynllunio yn trefnu i'r swyddog achos gyflwyno diweddariad yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

<u>Rhif Eitem / Item No.</u>	<u>Cyfeirnod / Reference No.</u>	<u>Disgrifiad / Description.</u>	<u>Swyddog Achos / Case Officer</u>
1	NP5/50/165C	Cais ôl-weithredol am estyniadau ochr unllawr/rhan ddeulawr gan gynnwys balconi/ardaloedd teras, estyniad cefn deulawr, porth blaen, newidiadau i do'r tŷ presennol gan gynnwys gosod 3 ffenestr to, a gwaith cysylltiedig, Glygyrog Ddu, Aberdyfi. / Retrospective application for part single/part two storey side extensions including balcony/terraced areas, two storey rear extension, front porch, alterations to roof of existing dwelling including installation of 3 rooflights, and associated work, Glygyrog Ddu, Aberdyfi.	Alys Tatum
2	NP5/57/LB587H	Tynnu'r ffens derfyn bren bresennol a chodi wal derfyn garreg newydd 1 metr o uchder rhwgen Gwesty Plas Isa a Gwesty'r Golden Lion, ynghyd â gosod giât bren newydd rhwng y pileri carreg presennol yn fynedfa gefn i Gwesty Plas Isa o maes parcio Marian Mawr, Plas Isaf, Lion Street, Dolgellau. / Removal of the existing timber boundary fence and erection of new 1 metre high stone boundary wall between Plas Isa Guesthouse and the Golden Lion Hotel, together with the installation of a new wooden gate between the existing stone pillars at the rear entrance to Plas Isa Guesthouse from the Marian Mawr car park, Plas Isaf, Lion Street, Dolgellau.	David Pryce Jones

3	NP5/57/LB587J	<p>Caniatâd Adeilad Rhestredig i dynnu'r ffens derfyn bren bresennol a chodi wal derfyn garreg newydd 1 medr o uchder rhwgen Gwesty Plas Isa a Gwesty'r Golden Lion, ynghyd â gosod giât bren newydd rhwng y pileri carreg presennol yn fynedfa gefn i Gwesty Plas Isa o maes parcio Marian Mawr, Plas Isaf, Lion Street, Dolgellau. / Listed Building Consent for the removal of the existing timber boundary fence and erection of new 1 metre high stone boundary wall between Plas Isa Guesthouse and the Golden Lion Hotel, together with the installation of a new wooden gate between the existing stone pillars at the rear entrance to Plas Isa Guesthouse from the Marian Mawr car park, Plas Isaf, Lion Street, Dolgellau.</p>	David Pryce Jones
---	---------------	---	-------------------

**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
– Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.**

Dyddiad: 06-03-2024

Cais Rhif: NP5/50/165C

Dyddiad Cofrestru: 22/11/23

Cymuned: Aberdyfi, Aberdovey

Cyfeirnod Grid: 266051 297988

Swyddog Achos: Mrs. Alys Tatum

Lleoliad:

Glygyrog Ddu, Aberdyfi. LL35 ORL

Ymgeisydd:

Ian & Nia Baylis

Glygyrog Ddu

Aberdyfi

Gwynedd

LL35 ORL

Disgrifiad:

Cais ôl-weithredol am estyniadau ochr unllawr/rhan ddeulawr gan gynnwys balconi/ardaloedd teras, estyniad cefn deulawr, porth blaen, newidiadau i do'r tŷ presennol gan gynnwys gosod 3 ffenestr to, a gwaith cysylltiedig

Rhif y Cais: NP5/50/165C

Crynodeb o'r Argymhelliad:

GWRTHOD am y rhesymau a ganlyn:

1. Ystyrir bod y datblygiad yn ychwanegiadau anghydweddol, amlwg a rhy ddominyddol i'r tŷ gwreiddiol.
2. Gorddatblygiad yn groes i Bolisi Datblygu 15.
3. Dim digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i fynd i'r afael â materion ecolegol a gwella bioamrywiaeth.

**Rheswm/Rhesymau Pam yr Adroddwyd am y Cais i'r Pwyllgor:
Cynllun Dirprwyo**

Gwnaeth Aelod o'r Awdurdod gais ysgrifenedig i'r mater gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad, ynghyd â rhesymau cynllunio cadarn.

Dynodiadau / Cyfyngiadau Tir:

Cefn gwlad agored

Disgrifiad o'r Safle:

Mae'r tŷ wedi ei leoli y tu allan i ffin pentref Aberdyfi, o fewn cefn gwlad agored. Ceir mynediad iddo ar hyd ffordd trac sengl heb ei mabwysiadu sy'n arwain oddi ar yr A493. Mae'r trac hefyd yn darparu mynediad i eiddo arall sydd y tu hwnt i safle'r cais ac i dir fferm/coedwigaeth.

Datblygiad Arfaethedig:

Gofynnir am ganiatâd ôl-weithredol ar gyfer estyniadau ochr unllawr rhannol/rhannol deulawr gan gynnwys ardaloedd balconi/teras, estyniad deulawr yn y cefn, cyntedd yn y blaen, addasiadau i do'r tŷ presennol gan gynnwys gosod 3 ffenestr to, a gwaith cysylltiedig.

Mae'r datganiad cynllunio yn nodi y bydd yr eiddo yn gweithredu 'oddi ar y grid' am rannau helaeth o'r flwyddyn ac mae'n sôn am osod pwmp gwres ffynhonnell aer a phaneli solar ond nid yw'r rhain wedi eu hymgorffori yn y cynlluniau a gyflwynwyd ac ni welwyd ychwaith yn ystod y ymweliad safle ac felly nid ydynt wedi eu cynnwys yn asesiad y cais hwn.

Mae toeau'r estyniadau wedi'u disgrifio yn y Datganiad Cynllunio i gynnwys toeau un rhediad. Fodd bynnag, dim ond goleddf o 5 gradd sydd i'r toeau, ac felly ni fyddai'n bosibl gosod unrhyw orchudd to crib ar y toeau hyn megis llechi. Mae'r Awdurdod felly yn ystyried ei bod yn rhesymol ar y sail hon i gyfeirio ac asesu'r elfennau to hyn fel toeau fflat ac nid toeau crib.

Polisiau Cynllunio Perthnasol:

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016 – 2031

<i>Polisi Rhif.</i>	<i>Polisi</i>
<i>SP D</i>	<i>Amgylchedd Naturiol</i>
<i>DP 1</i>	<i>Egwyddorion Datblygu Cyffredinol</i>
<i>DP 6</i>	<i>Dylunio a Deunyddiau Cynaliadwy</i>
<i>DP 15</i>	<i>Estyniadau</i>

Canllawiau Cynllunio Atodol:

CCA 2	Ystyriaethau Datblygiad Cyffredinol
-------	-------------------------------------

Polisi Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 12

Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned:	Dim gwrthwynebiadau
Ecoleg APCE	Gwybodaeth annigonol i fynd i'r afael â materion ecolegol a gwelliannau i fioamrywiaeth.

Ymateb i Gyhoedduswydd:

Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais ar ffurf rhybudd safle.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn derbyniwyd 2 lythyr yn cefnogi; crynhoir eu sylwadau fel a ganlyn:

- Cefnogaeth i droi'r bwthyn yn gartref teuluol i deulu Cymraeg,
- Croeso cael cymdogion i'w gwlad,
- Roedd eiddo yn mynd yn adfail yn flaenorol ac roedd angen adnewyddu estyniadau blaenorol,
- Mae'r perchnogion yn weithgar yn y gymuned.

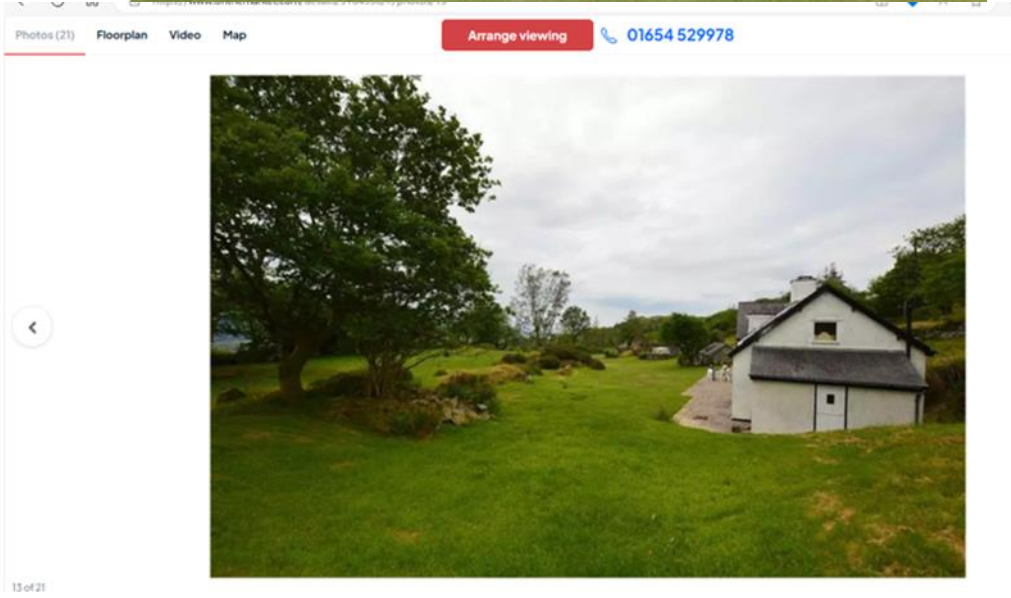
Galwyd y cais i'r pwyllgor gan Aelod o'r Awdurdod ar sail y rhesymau a ganlyn:

- Mae'r cyngor cymuned lleol yn cefnogi'r cais gan nad oes CCA ar estyniadau felly mae addasrwydd a dyluniad yr estyniad bob amser yn farn oddrychol gan y swyddog.

Asesiad:

1. Cefndir

- 1.1 Mae'r cais hwn wedi ei gyflwyno yn dilyn achos Gorfodaeth, cyfeirnod NP5/50/ENF165C, lle y derbyniwyd pryderon mewn perthynas â gwaith helaeth yn cael ei wneud ar yr eiddo heb ganiatâd cynllunio. Yn dilyn ymchwiliad ac ymweliad safle a gynhaliwyd ar 11 Hydref 2023, hysbyswyd y perchnogion bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer y gwaith sydd wedi'i wneud a chynghorwyd y perchnogion yn gryf i atal gwaith ar y safle nes bod y mater hwn wedi'i ddatrys.
- 1.2 Gan mai cais ôl-weithredol yw hwn, ni ymwelodd yr Awdurdod â'r eiddo cyn i'r gwaith gael ei wneud fel y byddai wedi bod yn arferol pe bai'r cais yn cael ei gyflwyno cyn i'r gwaith ddechrau. Am y rheswm hwn, nid yw'r Awdurdod yn dal unrhyw luniau o'r safle fel yr oedd yn bodoli o'r blaen. Fodd bynnag, yn ystod yr Ymchwiliad Gorfodi, darganfuwyd manylion perthnasol i werthu'r eiddo yn ddiweddar pan aeth ar werth yn 2021 ar-lein a oedd yn cynnwys delweddau o'r wefan. Mae'r perchnogion wedi prynu'r eiddo yn ddiweddar ac felly deallir bod y manylion am y manylion gwerthu yn dangos yr annedd fel ag yr oedd pan brynwyd yr eiddo gan y perchnogion presennol yn 2021. Darperir copi o'r lluniau hyn isod:





- 1.3 Fel y gwelir o'r lluniau, roedd y safle yn cynnwys tŷ bychan a oedd wedi'i ymestyn yn flaenorol. Mae rhan ganol y tŷ yn ffurfio'r bwthyn gwreiddiol sydd wedi cael ei ychwanegu at ffenestri gromen ac ychwanegiadau ochr deulawr/unllawr. Deallir y caniatawyd yr estyniad ochr unllawr ar yr edrychiad dwyreiniol yn wreiddiol fel modurdy ond yn fwyaf diweddar roedd yn cael ei ddefnyddio fel anecs.
- 1.4 Mae lluniadau gweddolun a chynlluniau llawr o'r tŷ fel yn flaenorol wedi eu cyflwyno gyda'r cais hwn. O gymharu'r delweddau a ddarparwyd uchod ynghyd â'r hyn a welwyd ar y safle yn ystod yr ymweliad safle diweddar, mae'r Awdurdod yn ystyried bod y darluniau drychiad a ddarparwyd o'r annedd fel ag yr oedd yn flaenorol yn anghywir ac yn gamarweiniol. Mae uchder a màs to'r estyniad deulawr ochr ar yr edrychiad gorllewinol, fel y dangosir ar y lluniadau edrychiadau ochr, yn fwy na'r hyn oedd yn bodoli ar y safle. Mae hyn yn amlwg o gymharu'r ddelwedd uchod o broffil ochr y tŷ gyda'r edrychiad ochr a gyflwynwyd. Mae'r cynlluniau hyn a gyflwynwyd hefyd yn dangos uchder to'r prif fwthyn i fod yn uwch na'r hyn sy'n bodoli ar y safle. Roedd yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle bod newidiadau wedi eu gwneud i uchder y bondo ac o ganlyniad i linell crib to'r bwthyn gwreiddiol. Roedd hyn yn amlwg o'r newidiadau i uchder y simnai, uchder 'y pen' o fewn yr eiddo a'r gwaith brics sydd i'w weld yn fewnol ac yn allanol. Mae'r Awdurdod felly o'r farn bod amlinelliad yr annedd flaenorol, a ddangosir mewn porffor ac wedi'i anodi fel y proffil gwreiddiol ar y cynlluniau arfaethedig, yn anghywir ac yn gamarweiniol gan eu bod yn awgrymu nad yw uchder yr annedd wedi'i gynyddu ac yn awgrymu màs mwy na'r un blaenorol. eiddo. Oherwydd yr anghywirdebau hyn mae'r Awdurdod o'r farn na ddylid defnyddio'r cynlluniau a gyflwynwyd o'r annedd fel ag yr oedd yn flaenorol a'r amlinelliad porffor ar y cynllun arfaethedig, proffil gwreiddiol anodedig, i gymharu graddfa a màs yr annedd flaenorol a phresennol. Yn hytrach, dylid cyfeirio at y lluniau uchod. Mae hyn wedi bod yn wir yn asesiad yr Awdurdod o'r cais.

1.5 Hanes Cynllunio Perthnasol

NP5/50/17 5B – Cadw caban ar gyfer gweithiwr amaethyddol.
Cymeradwywyd 10/06/1999

NP5/50/165A – Cadw caban ar gyfer gweithiwr amaethyddol.
Cymeradwywyd 09/06/1995

NP5/60/165 – Codi tŷ annedd amaethyddol a gosod tanc septig.
Gwrthodwyd 31/03/1995

NP5/42/164A – Estyniad i dŷ annedd (garej a storfa). Cymeradwywyd
16/05/1984

NP5/42/455 - Estyniad i dy annedd (cegin ac ystafell wely).
Cymeradwywyd 22/08/1979

2. **Egwyddor Datblygiad**

- 2.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Cefn Gwlad Agored. Mae'n briodol ystyried y cais yn erbyn Polisi Datblygu 1: Datblygiad Cyffredinol, Polisi Datblygu 6: Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy, a Pholisi Datblygu 15: Estyniadau, Polisi Strategol D: Amgylchedd Naturiol.
- 2.2 Mae estyniadau i dai o fewn Cefn Gwlad Agored yn dderbynol mewn egwyddor ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r polisiau uchod. Darperir asesiad llawn o'r datblygiad yn erbyn y polisiau hyn isod.

3. **Asesiad Cynllunio**

- 3.1 Mae Polisi Datblygu 1 (DP1): Egwyddorion Datblygu Cyffredinol Cynllun Datblygu Lleol Eryri yn nodi'r prif egwyddorion datblygu y dylid cadw atynt. Mae DP1 yn ei gwneud yn ofynnol o dan i) bod natur, lleoliad a gosodiad, uchder, ffurf a graddfa'r datblygiad yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad y safle a'r ardal leol y mae wedi'i leoli ynddi. Mae hefyd yn ofynnol dan iii) nad yw'r datblygiad yn rhy amlwg yn y dirwedd ac na fydd yn niweidio mwynder eiddo cyfagos yn sylweddol. O dan iv) mae'n mynnu bod y datblygiad yn adlewyrchu safon dylunio cynaliadwy da, yn defnyddio deunyddiau sy'n gydnaws â'u hamgylchedd neu'n ei wella ac sy'n cydymffurfio â Pholisi Datblygu 6 (DP6): Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy.
- 3.2 Mae Polisi Datblygu 15 (DP15): Estyniadau yn datgan y caniateir estyniad i dŷ presennol ar yr amod:
 - ff. Mae'r ôl troed yn llai ac mae'r uchder yn is na'r annedd wreiddiol.
 - ii. Mae'n cadarnhau canllawiau dylunio'r Awdurdod ar estyniadau.

- iii. Nid yw'n amharu ar yr annedd na chymeriad yr amgylchoedd y mae wedi'i leoli ynddo.
- 3.3 Ystyrir bod yr estyniadau, oherwydd eu dyluniad, graddfa, ffurf a defnydd o ddeunyddiau, yn nodweddiadol anghydweiddol a gor-ddominyddol ar yr annedd gymedrol hon sy'n amharu ar gymeriad a ffurf yr annedd bresennol a'i osodiad. Mae'r elfennau gwydr deulawr to fflat yn ychwanegiadau amlwg i'r tŷ nad ydynt yn gweddu i gymeriad presennol yr eiddo gwreiddiol sydd â tho brig gyda llety wedi'i ddarparu'n bennaf o fewn gofod y to. Mae'r ychwanegiadau hyn, sy'n cyflwyno ail lawr llawn i'r eiddo ar y ddwy ochr ac yn y cefn, yn cynyddu crynswth y tŷ yn sylweddol, yn tra-arglwyddiaethu ar ei gymeriad a'i olwg ac yn amgáu'r eiddo'n llwyr ar dri drychiad. Mae'r ardal ddecio llawr 1af caeedig ar ddrychiad dwyreiniol yr eiddo hefyd yn ychwanegu swmp a màs pellach.
- 3.4 Mae'r Awdurdod yn cytuno â'r Datganiad Cynllunio yn yr ystyr bod cael gwared ar y ffenestri dormer to fflat a gosod ffenestri to arddull cadwraeth yn eu lle yn darparu gwelliant gweledol. Fodd bynnag, nid yw'r Datganiad Cynllunio yn crybwyll, er mwyn sicrhau'r gofod uchdwr cyfatebol yn y rhan llawr cyntaf o'r bwthyn gwreiddiol a ddarparwyd gan y dormerau blaenorol, bod bargod ac uchder crib y to wedi'u codi gan gynyddu'r màs cyffredinol. Beth bynnag, ystyrir felly bod y gwelliannau gweledol o ganlyniad i dynnu'r ffenestri dormer a gosod ffenestri to yn eu lle mewn arddull cadwraeth, wedi eu gorbwyso gan ychwanegiadau anghydweiddol yr estyniadau ochr deulawr.
- 3.5 Mae Canllaw Dylunio'r Awdurdod ar estyniadau o dan R3 yn rhoi amlinelliad o'r mathau o estyniadau i fwthyn isel deulawr, a ystyrir fel yr un agosaf â'r eiddo hwn, sy'n dderbyniol. Mae'n nodi'n glir y dylid osgoi toeau fflat, na ddylid mynd y tu hwnt i uchder crib a bondo'r bwthyn gwreiddiol yn ormodol ac na ddylai'r estyniadau ddominyddu'r annedd wreiddiol. Ystyrir nad yw'r estyniadau yn cydymffurfio â'r gofynion hyn. Cydnabyddir bod uchder bondo'r estyniad blaenorol wedi bod yn uwch na'r tŷ gwreiddiol, fodd bynnag roedd dyluniad a phroffil to'r estyniad blaenorol yn gydnaws â'r gwreiddiol tra nad yw'r bwriad presennol.
- 3.6 Deellir bod y term 'tŷ annedd gwreiddiol' yn cyfeirio at dŷ annedd fel y'i codwyd neu fel yr oedd ar 1 Gorffennaf 1948 os cafodd ei adeiladu cyn hynny. Fel yr amlinellwyd yn yr adran hanes cynllunio uchod, caniatwyd ac adeiladwyd yr ychwanegiadau blaenorol i'r tŷ gwreiddiol ar ôl 1948 ac felly yn yr achos hwn, ystyrir mai bwthyn unllawr yw'r tŷ gwreiddiol. Mae ôl troed y bwthyn hwn wedi'i gyfrifo, o'r cynlluniau a ddarparwyd, i fod yn 71.4 metr sgwâr. Mae ôl troed yr estyniadau, fel y gwneir cais amdanynt o dan y cais hwn, wedi'u cyfrifo i fod yn 146.4 metr sgwâr. Mae'r ffigwr hwn yn cynnwys y man caeedig ar ochr ddwyreiniol yr annedd o dan y llawr 1af decin sy'n arwain oddi ar y gegin gan ei fod yn cyfrannu at fâs yr annedd.

Efallai mai dyma'r rheswm pam fod y ffigurau hyn yn uwch na'r rhai a ddarparwyd yn y Datganiad Cynllunio. Mae ôl troed yr estyniadau felly tua dwbl yr annedd wreiddiol. Er gwybodaeth, cyfrifwyd bod ôl troed yr estyniadau blaenorol i'r annedd yn 64.5qm a oedd yn llai nag ôl troed yr annedd wreiddiol. Hyd yn oed pe dadleuwyd bod yr estyniadau blaenorol yn rhan o'r annedd wreiddiol, nad yw'r Awdurdod yn ei ystyried yn wir, yna mae'r estyniadau presennol yn dal i fod yn fwy nag ôl troed yr annedd wreiddiol honno. Ar sail yr uchod, ystyrir bod y bwriad yn orddatblygiad o'r tŷ gwreiddiol yn groes i DP15.

- 3.7 Mae DP1 yn ei gwneud yn ofynnol i raddfa a dyluniad adeilad fod yn briodol i'w leoliad. Cydnabyddir bod y tŷ wedi ei leoli o fewn gosodiad gwledig, tu allan i ffin y pentref. Er nad yw'n hawdd ei weld yn ei leoliad fel ag y me ac nad yw'n cael ei ystyried ar y cyd ag eiddo cyfagos, mae wedi'i leoli mewn man sy'n olygfan wedi'i lleoli'n uwch ac mae mäs cynyddol yr annedd ynghyd â maint y gwydr yn golygu bod yr eiddo'n fwy gweladwy yn gyffredinol o fewn ei leoliad pan edrychir arno o'r dirwedd o amgylch a hefyd o ymhellach i ffwrdd oherwydd yr adlewyrchiadau posibl a'r llacharedd sy'n deillio o'r gwydr. Nid yw'r Awdurdod yn ystyried bod lleoliad gwledig, rhannol anghysbell yr eiddo yn unig yn gwneud yr estyniadau anghydweiddol yn dderbyniol.
- 3.8 Mae DP6 yn gofyn am ddefnyddio toi llechi mwynau neu ddeunydd cyfatebol cymeradwy gyda'r un lliw. Mae'n mynd ymlaen i ddatgan, fel eithriad i'r defnydd o doeau mwynau, y bydd deunyddiau naturiol amgen o liw a gwedd priodol a chynigion ynni adnewyddadwy wedi'u dylunio a'u lleoli'n briodol yn cael eu hystyried. Yn yr achos hwn, mae wedi ei amlinellu yn y Datganiad Cynllunio bod y to sedum yn darparu buddion gan gynnwys lleihau costau gwresogi ac oeri, darparu cynefin, a lleihau dŵr ffo. Felly, yn yr achos hwn, derbynnir bod deunyddiau'r to fflat yn ddewis amgen cynaliadwy, a gellid amodi manylion pellach o'r rhain pe caniateir y cais. Fodd bynnag, dylid nodi nad yw'r ffaith bod deunyddiau elfennau to fflat yr estyniadau yn cael eu hystyried yn dderbyniol yn drech na'r ffaith bod dyluniad y toeau fflat yn annerbyniol yn enwedig o ystyried yr arwynebedd sylweddol o do fflat a gyflwynwyd i'r eiddo o ganlyniad i'r estyniadau. Nid oes cynllun to wedi ei gyflwyno gyda'r cais a byddai hyn wedi bod yn ddefnyddiol o ran amlygu'r swm sylweddol o do fflat a gyflwynwyd i'r eiddo.
- 3.9 Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar edrychiadau'r estyniadau wedi eu hamlinellu yn y Datganiad Cynllunio i gynnwys gwydriad alwminiwm du yn bennaf, bordiau cladin wedi'u melinio wedi'i ailgylchu sy'n edrych fel cedrwydd wedi'i losgi, a ffasiâs sinc du. Yn hytrach nag ymdoddi neu gydweddu â'r bwthyn gwreiddiol, mae'r defnydd o'r deunyddiau hyn, yn enwedig y swm mawr o wydr a lliw tywyll y deunyddiau, yn gwaethygu edrychiad anghydweiddol yr estyniadau braidd. Ni ystyrir felly fod yr elfennau hyn o'r deunyddiau yn cydymffurfio â pholisi DP6.

- 3.10 Nid yw'r estyniadau wedi'u lleoli'n agos at unrhyw eiddo cyfagos ac felly nid oes unrhyw bryderon ynglŷn ag edrych drosodd, colli golau na golygfa. Nid yw'r estyniadau yn golygu bod angen ymgorffori unrhyw leoedd parcio ychwanegol ar y safle gan nad oes cynnydd yng nghyfanswm yr ystafelloedd gwely. Mae'r ddarpariaeth bresennol o flaen y tŷ felly yn dderbyniol.
- 3.11 Mae Polisi Strategol D: Amgylchedd Naturiol yn amlinellu na ddylai cynigion gael effaith andwyol ar adnoddau bioamrywiaeth y Parc Cenedlaethol gan gynnwys adnoddau bioamrywiaeth ehangach megis cynefinoedd a rhywogaethau y tu allan i safleoedd dynodedig. Nid oes arolygon ecolegol wedi eu cyflwyno i gefnogi'r cais hwn ac felly mae'n ymddangos na chynhaliwyd unrhyw arolygon ecolegol ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau. Ymgynghorwyd ag Ecolegydd yr Awdurdod ar y cais ac mae wedi dweud, gan fod cryn dipyn o waith eisoes wedi'i wneud ar y safle, nad yw'n bosibl gwybod pa arferion clwydo ystlumod a nythu adar a allai fod wedi'u colli. O adolygu delweddau o'r safle sy'n rhagflaenu'r gwaith, mae'r cynefin amgylchynol yn ymddangos yn optimaidd ar gyfer y ddau. Felly, byddai angen mabwysiadu'r dull rhagofalus, lle mae angen gwneud iawn am y cyfleoedd clwydo/nythu posibl a allai fod wedi'u colli o ganlyniad i'r gwaith a wnaed eisoes ar y safle.
- 3.12 Mae ecolegydd yr Awdurdod wedi amlinellu nifer o fesurau y mae angen eu rhoi ar waith er mwyn mabwysiadu'r dull rhagofalus. Nid yw'r Awdurdod yn ystyried ei bod yn rhesymol ymdrin â'r manylion hyn trwy amodau gan y byddai angen i ni sicrhau bod y manylion hyn yn dderbyniol cyn penderfynu ar y cais er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn arwain at effaith andwyol ar warchod rhywogaethau, yn unol â'r gofynion gyda SP D.
- 3.13 Ymhellach, mae rhwymedigaeth i ymgorffori gwella bioamrywiaeth gydag unrhyw gais fel sy'n ofynnol gan baragraff 6.4.5 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021). Mae Cynllun Gwella Bioamrywiaeth wedi ei gyflwyno sydd wedi ei adolygu gan Ecolegydd yr Awdurdod sydd o'r farn bod y cynllun yn rhy amwys ac yn ymddangos fel awgrymiadau yn unig. Byddai angen i ni gyflwyno cynllun sy'n nodi'n glir leoliad, manyleb a nifer y darpariaethau. Mae blychau nythu/ystlumod mewnol hefyd yn cael eu ffafrio lle bo hynny'n ymarferol.
- 3.14 Ar sail y wybodaeth uchod, ystyrir felly nad oes digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth, rhywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd ac ystyrir felly fod y datblygiad yn groes i SP D a Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth (Chwefror 2020).

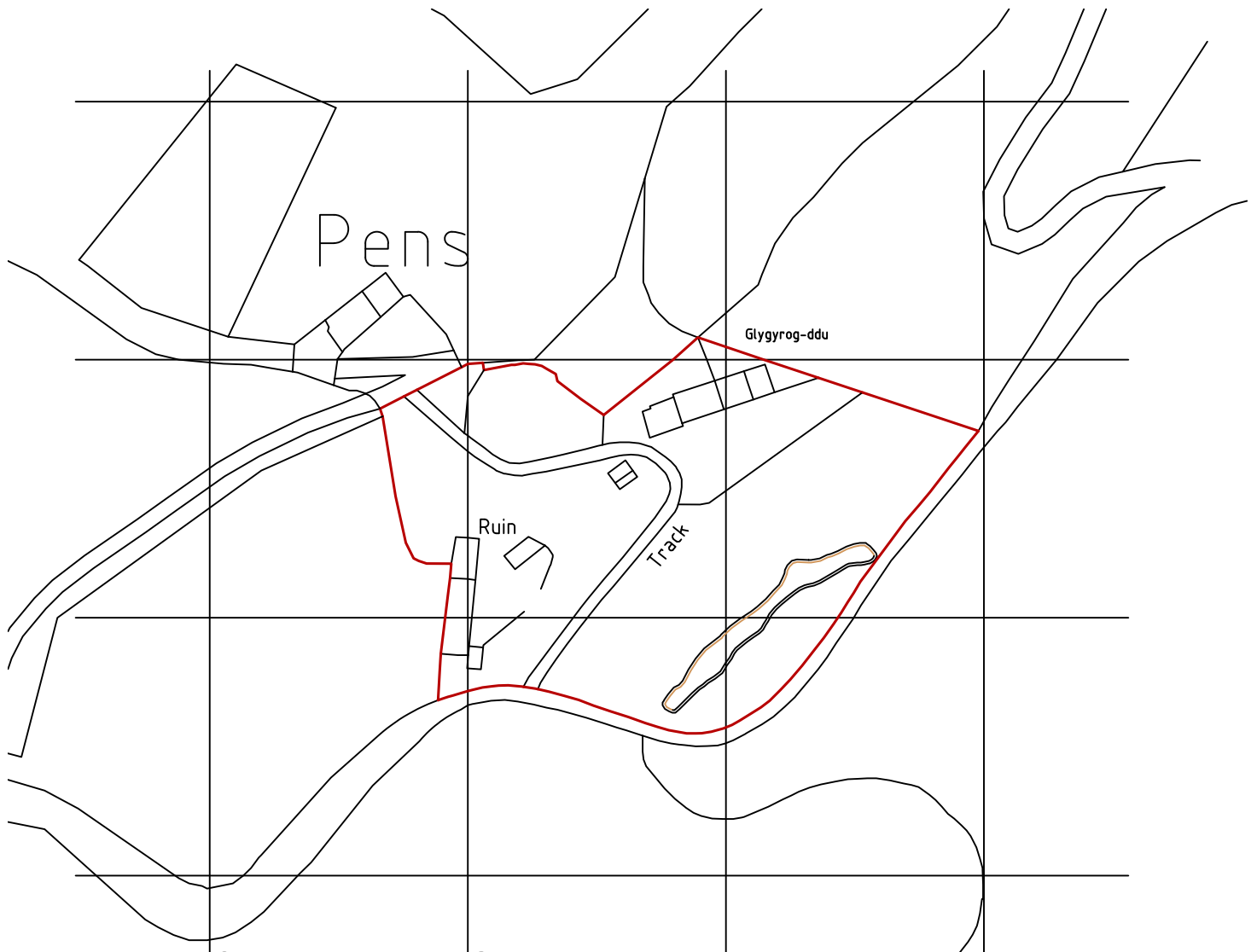
4. Diwedd glo

- 4.1 Mae'r estyniadau, yn rhinwedd eu dyluniad, graddfa, ffurf, màs, a deunyddiau, yn cael eu hystyried yn ychwanegiadau anghydweddol ac amlwg i'r annedd sy'n gwrthdaro â gofynion Polisi Datblygu 1, Polisi Datblygu 6 a Pholisi Datblygu 15.
- 4.2 Nid oes digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i adnabod/mynd i'r afael â'r holl faterion ecolegol o fewn y safle datblygu i ddangos nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth, rhywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd ac mae'r datblygiad felly yn groes i Bolisi Strategol D a Chanllawiau Cynllunio Atodol. ar gyfer Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth (Chwefror 2020).
- 4.3 Gan mai cais ôl-weithredol yw hwn, os caiff yr argymhelliad ei gefnogi a'r cais wedyn yn cael ei wrthod, bydd yr Awdurdod yn drafftio ac yn cyhoeddi Hysbysiad Gorfodi.

Papurau Cefndirol ym Mhentwr Dogfennau Rhif 1: Nac ydi

ARGYMHELLIAD: GWRTHOD caniatâd am y rhesymau a ganlyn:

1. Mae'r datblygiad, oherwydd ei ddyluniad, graddfa, ffurf a màs, yn ogystal â'r defnydd o ddeunyddiau amhriodol, yn ychwanegiadau anghydweddol, amlwg a gor-ddominyddol sy'n niweidio ac yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr annedd wreiddiol a'i osodiad. Mae'r cynnig felly'n gwrthdaro â Pholisïau Datblygu 1, 6 a 15 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016 – 2031, yn ogystal â Chanllaw Dylunio'r Awdurdod, sy'n ceisio sicrhau bod natur, lleoliad a gosodiad, uchder, ffurf a graddfa'r safle. bod y datblygiad yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad y safle a'r ardal leol y mae wedi'i leoli ynddi.
2. Ystyrir bod yr estyniadau yn or-ddatblygiad o'r tŷ gwreiddiol yn groes i Bolisi Datblygu 15 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri sy'n datgan y caniateir estyniad i dŷ dim ond os yw'r arwynebedd llawr yn llai na'r tŷ gwreiddiol.
3. Nid oes digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i adnabod/mynd i'r afael â'r holl faterion ecolegol o fewn y safle datblygu arfaethedig, gan gynnwys mesurau cydadferol a gwella bioamrywiaeth, er mwyn dangos nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fioamrywiaeth, rhywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd . Mae'r datblygiad felly yn groes i Bolisi Strategol D: Yr Amgylchedd Naturiol, Canllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig ar gyfer Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth (Chwefror 2020) sy'n ceisio gwarchod adnoddau bioamrywiaeth ehangach y Parc Cenedlaethol gan gynnwys cynefinoedd a rhywogaethau y tu allan i safleoedd dynodedig yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru. Rhifyn 12, Chwefror 2024).

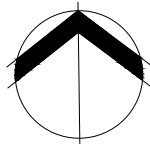


CYNLLUN LLEOLIAD
LOCATION PLAN



SCALE (1 to 1250 @ A1)

GOGLEDD /
NORTH

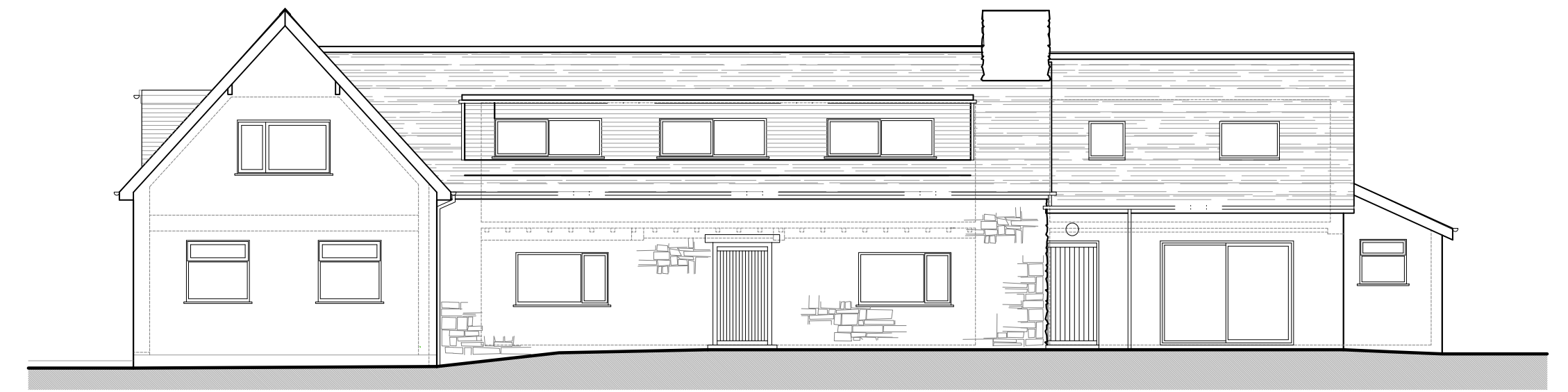
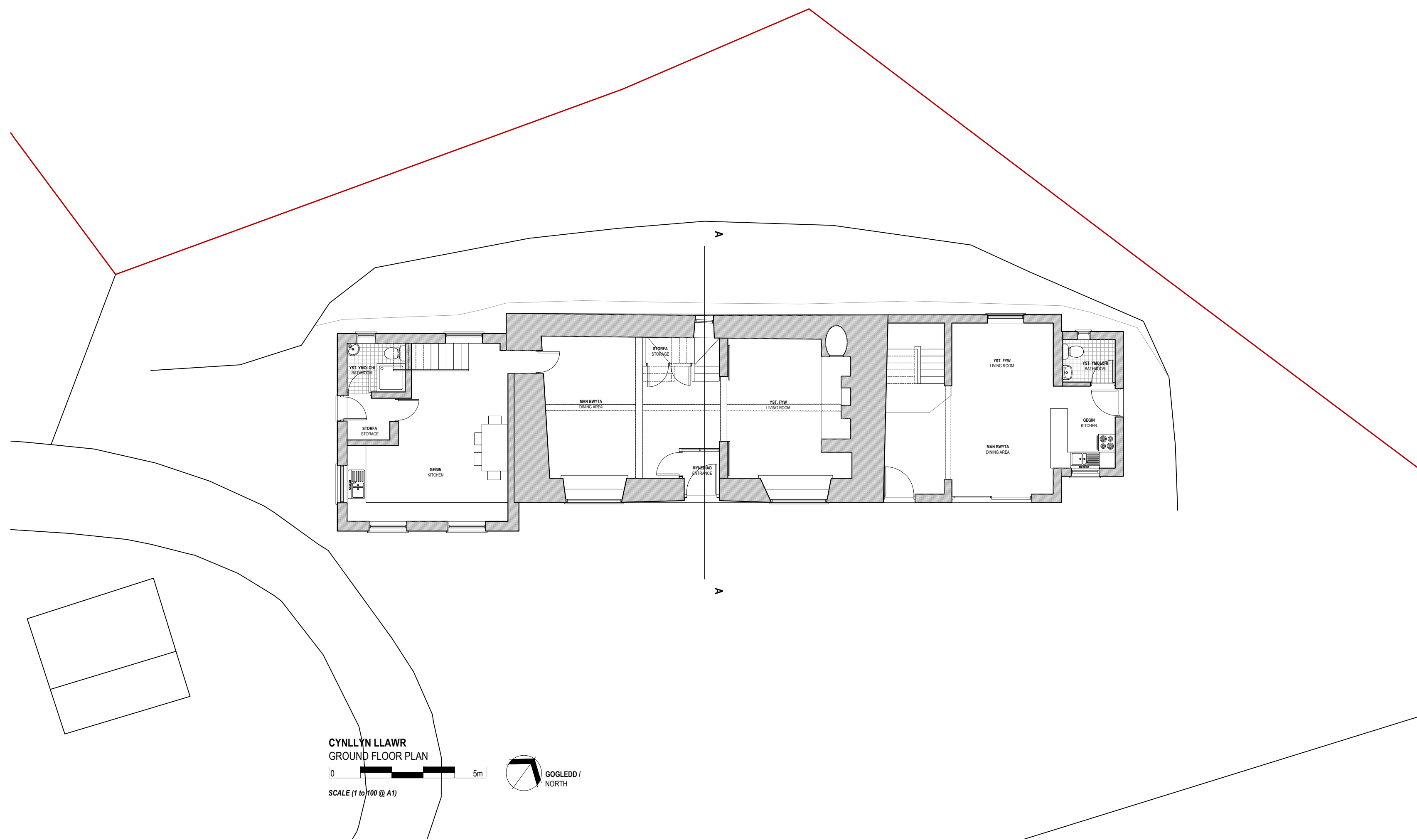
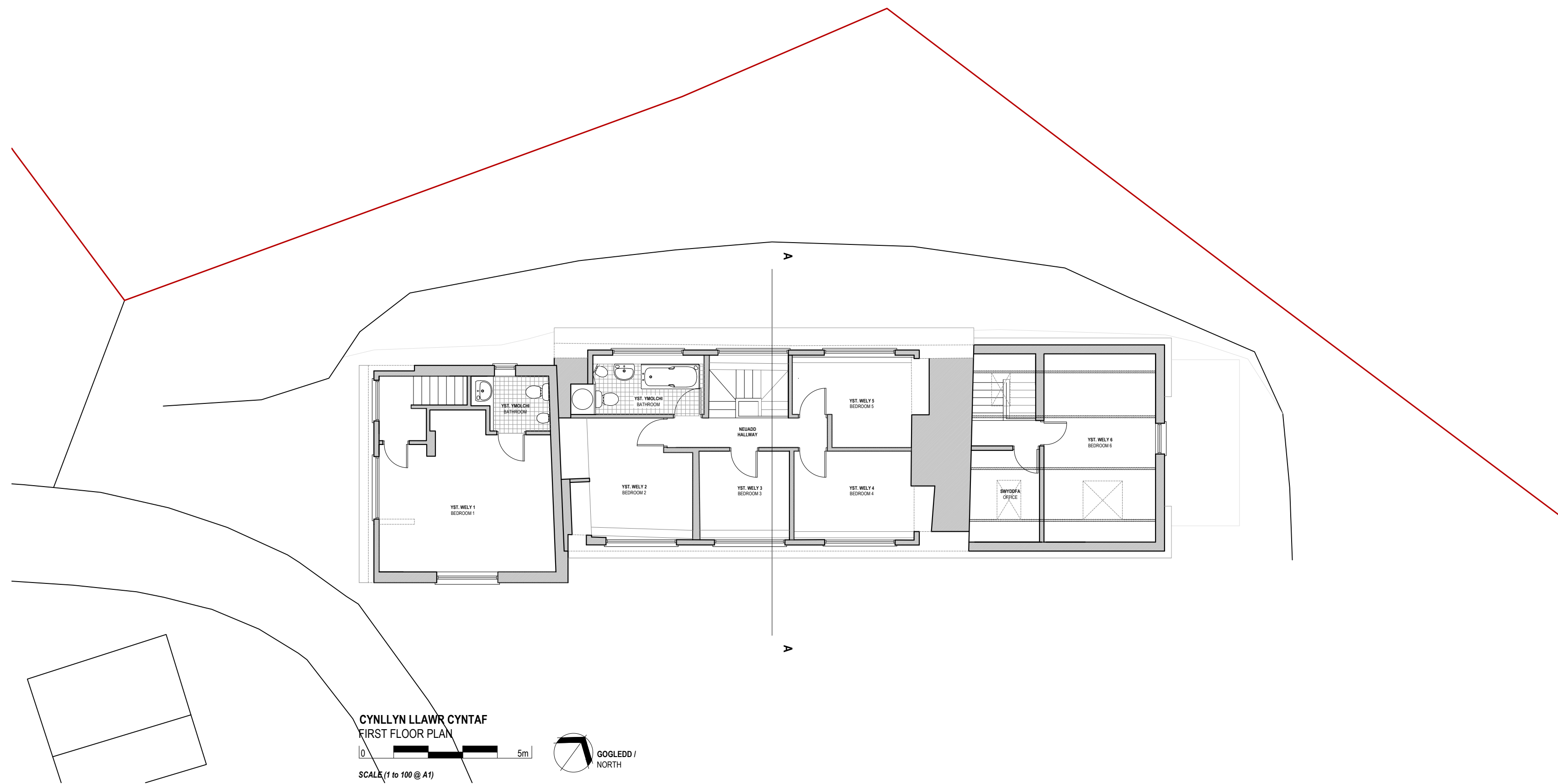


GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.

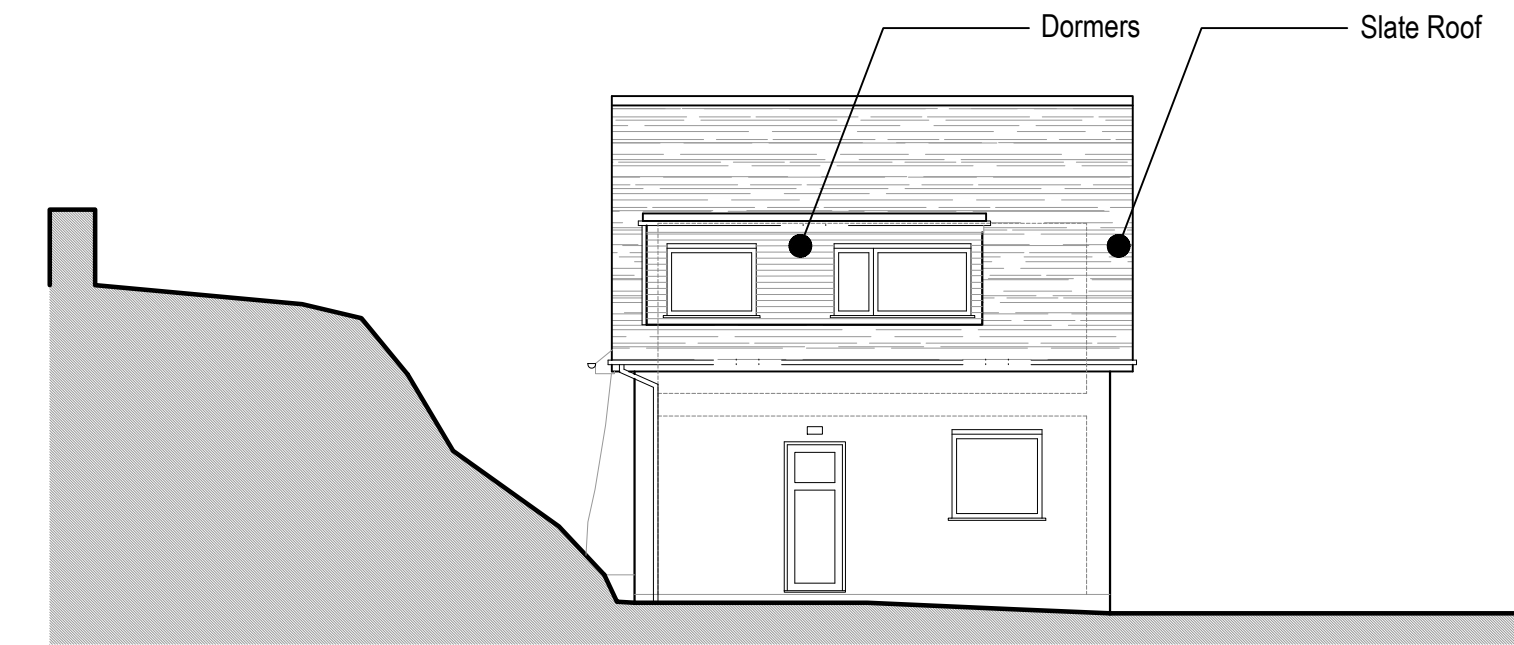
12 Heol Penrallt . Machynlleth . Powys . SY20 8AL ☎ 01654 700337
www.georgetomos.co.uk - georgetomos@yahoo.co.uk 📠 0845 280 3040

Revisions	
Client Mr & Mrs Baylis	
LLEOLIAD/LOCATION	
Project ALTERATIONS GLYGYROG-DDU Aberdyfi	Job Nr. 21 / 40
Graddfa / Scale 1:1250@A4	Dyddiad / Date 08/21 MH
Drawing Nr. L1	

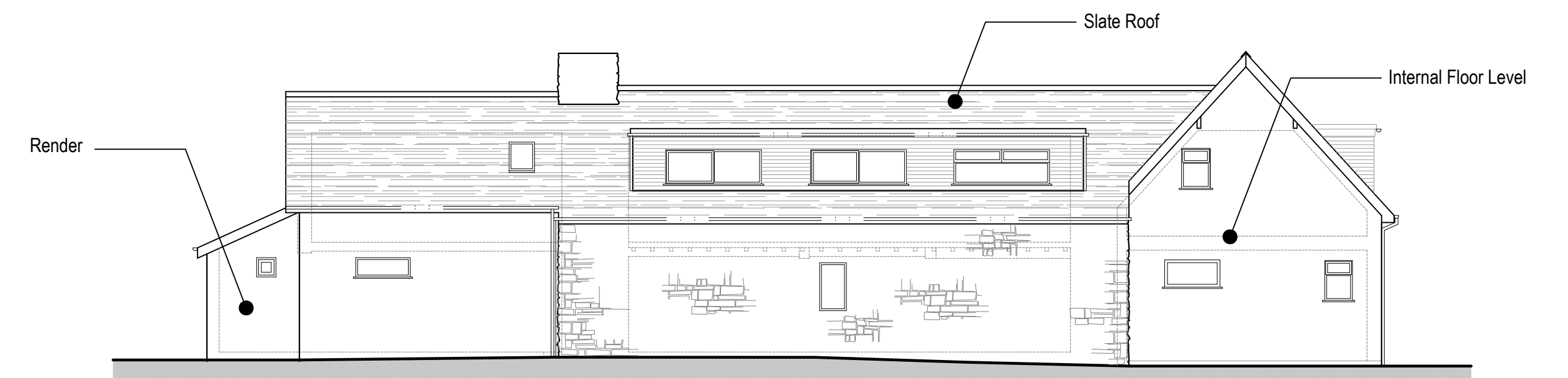
MAE HAWLFRANT Y DARLUN A'R DYLLUNIAD HWN YN EIDD O GEORGE+TOMOS CYF NI CHEIR EI GOPIO NAI ALLGYNHYRCHU MEWN UNRHYW FFORDD HEB GANIATAD YSGRIFENEDIG
THE PROPERTY OF THIS DRAWING AND DESIGN IS VESTED IN GEORGE+TOMOS CYF AND MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT THEIR WRITTEN CONSENT



EDRYCHIAD BLAEN
FRONT ELEVATION



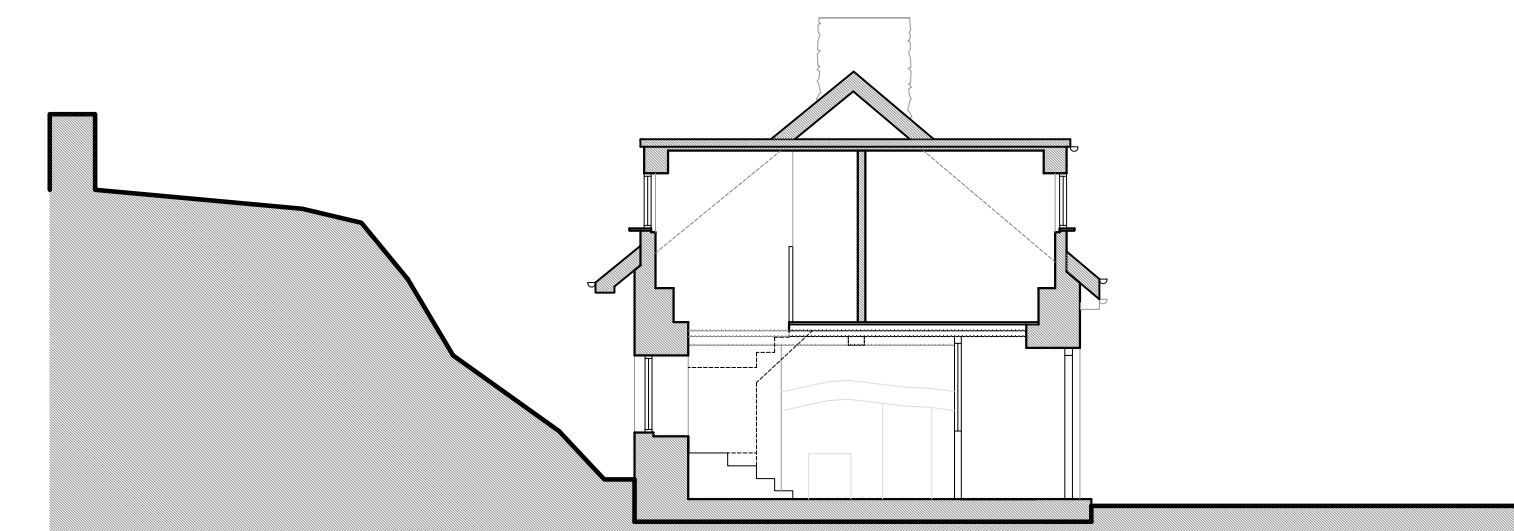
EDRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION



EDRYCHIAD CEFN
REAR ELEVATION



EDRYCHIAD OCHR
SIDE ELEVATION

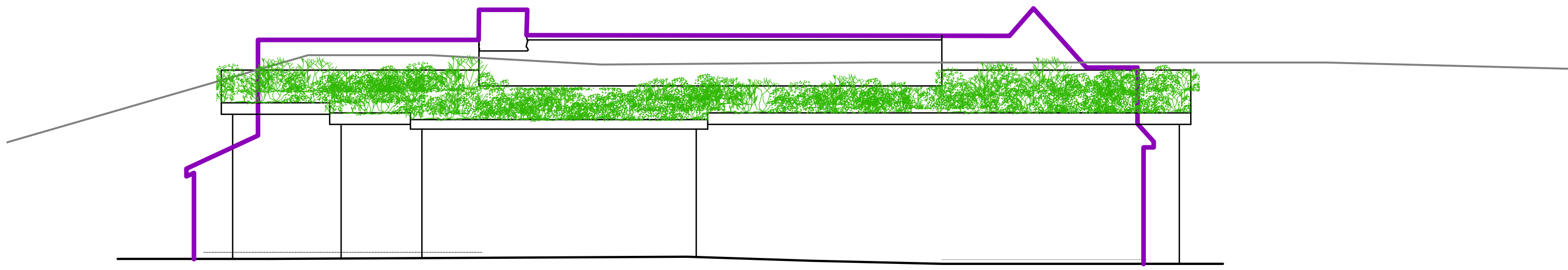


TORIAD AA
SECTION AA

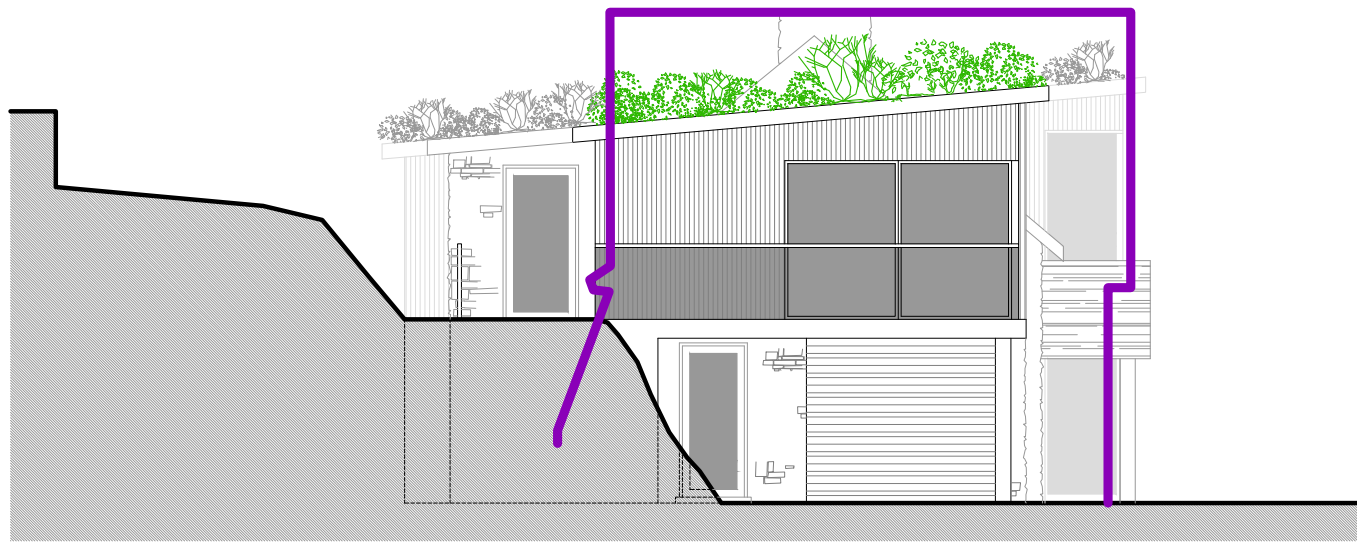
GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
12 Heol Penrallt, Machynlleth, Powys, SY20 8AL ☎ 01654 700337
www.georgetomos.co.uk - georgetomos@yahoo.co.uk 📠 0845 280 3040

Project
Glygyrrog Ddu
Alterations and Improvements

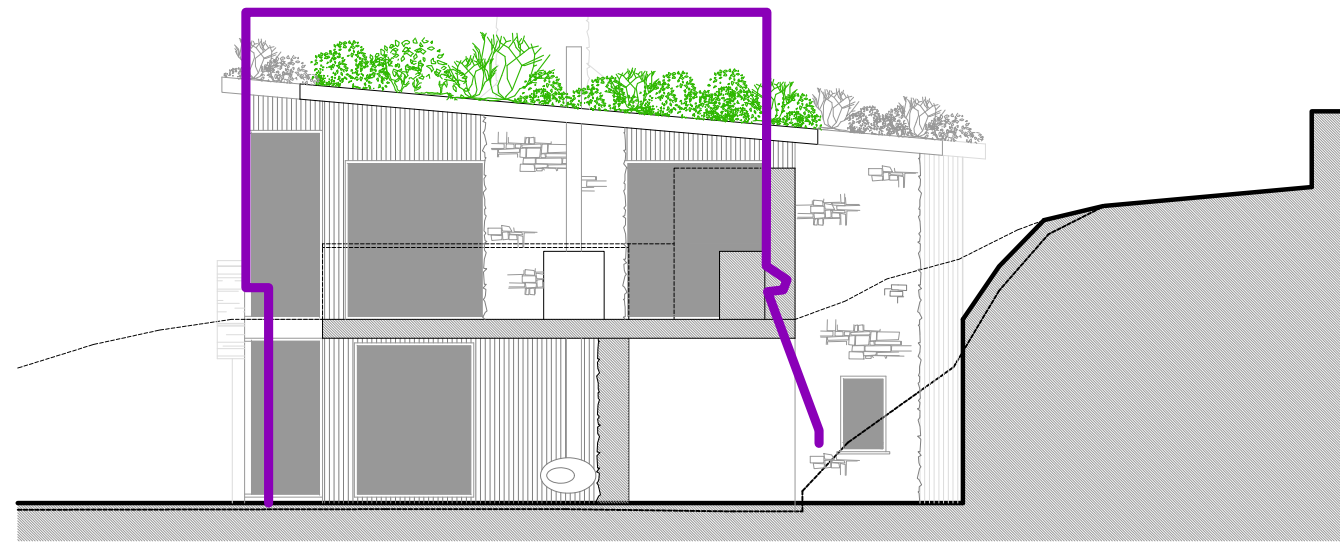
Client Nia & Ian Baylis	Job Nr. 21 / 40	Drawing Nr. S 01
EXISTING / PRESENOL	Graddfa / Scale 1:100 @A1 1:200 @A3	Dyddiad / Date 07/21 MH



EDRYCHIAD CEFN REAR ELEVATION



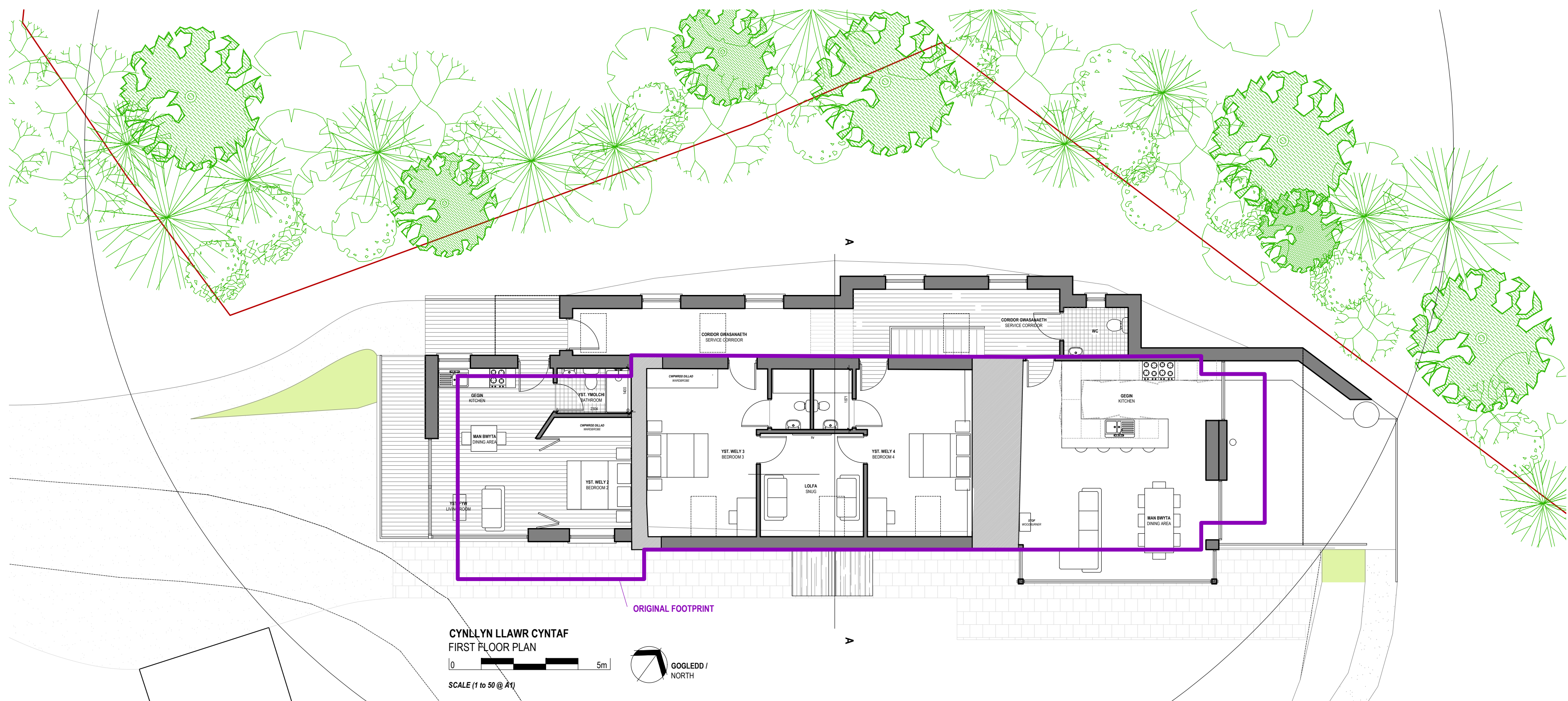
EDRYCHIAD OCHR SIDE ELEVATION



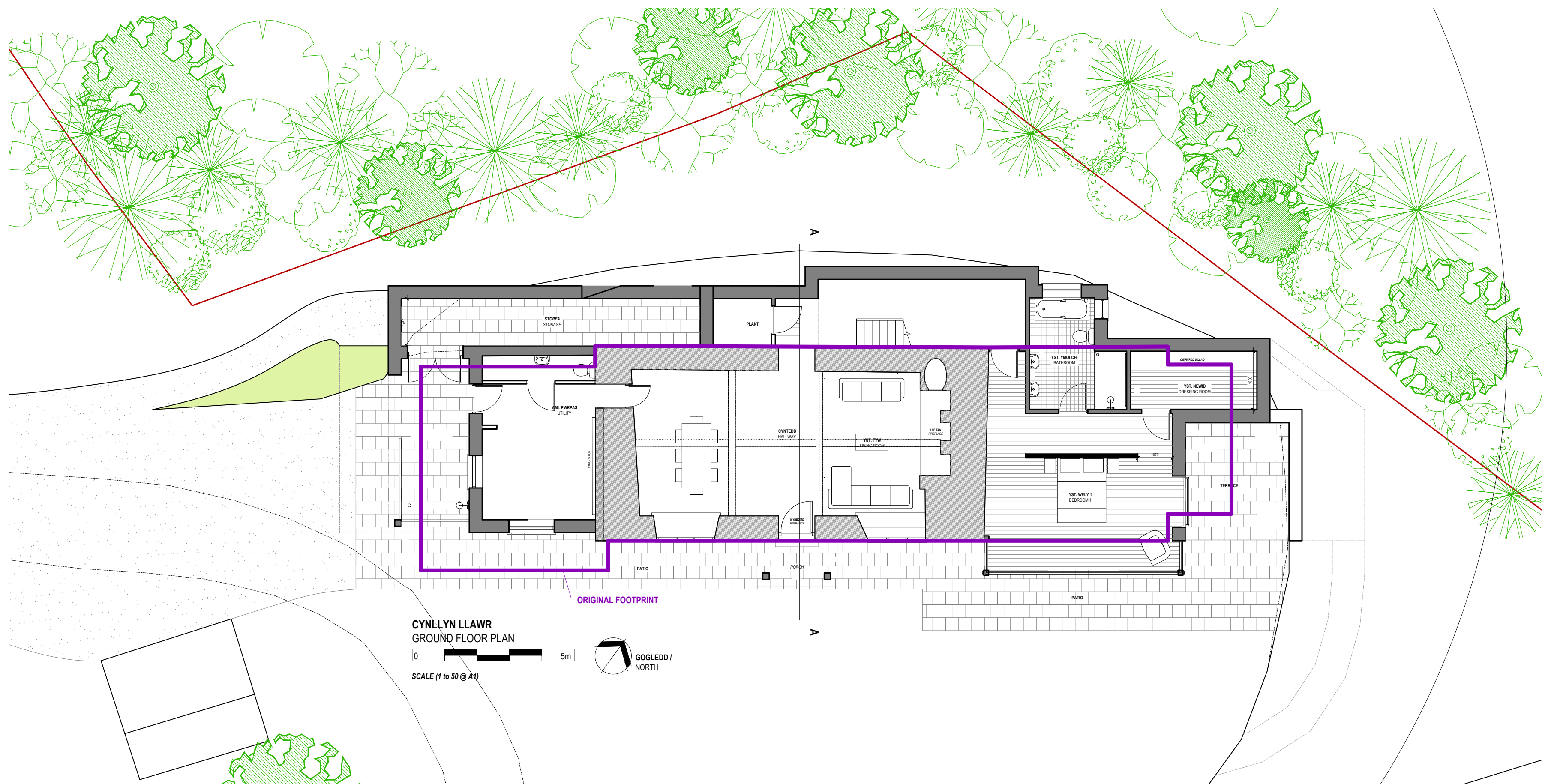
EDRYCHIAD OCHR SIDE ELEVATION



EDRYCHIAD BLAEN FRONT ELEVATION



CYNLLYN LLAWR CYNTAF
FIRST FLOOR PLAN
SCALE (1 to 50 @ A1)



CYNLLYN LLAWR
GROUND FLOOR PLAN
SCALE (1 to 50 @ A1)

GEORGE + TOMOS
PENSEIRI : ARCHITECTS Cyf.
12 Heol Penrallt, Machynlleth, Powys, SY20 8AL ☎ 01654 703337
www.georgetomos.co.uk - georgetomos@yahoo.co.uk ☎ 0845 280 3040

Client	Mr & Mrs Baylis	
Project	ALTERATIONS GLYGYROG-DDU Aberdyfi	
Job Nr.	21 / 40	Drawing Nr. P1
Graddfa / Scale	1:100 @A1 1:200 @A3	Dyddiad / Date 08/21 MH

MAE HWR/PENYR Y DARLUN A'R DYLLUNO HRIN YN EIDD O GEORGE+TOMOS CYF I'N CHEIR EI COPPO NAI ALLODNYRHYCHU NEUDD UNRHYW FFDORDD HEN GANAFAD YSGYBENFEDD THE PROPERTY OF THIS DRAWING AND DESIGN IS VESTED IN GEORGE+TOMOS CYF AND MUST NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY WITHOUT THEIR WRITTEN CONSENT.

**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
– Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.**

Dyddiad: 06-03-2024

Cais Rhif: NP5/57/LB587H

Dyddiad Cofrestru: 24/03/23

Cymuned: Dolgellau

Cyfeirnod Grid: 272785 317908

Swyddog Achos: Mr David Jones

Lleoliad:

Plas Isaf, Lion Street, Dolgellau. LL40 1DG

Ymgeisydd:

Ian Strain & Hanneke Heeres
Plas Isaf
Lion Street
Dolgellau
Gwynedd
LL40 1DG

Disgrifiad:

Tynnu'r ffens derfyn bren bresennol a chodi wal derfyn garreg newydd 1 medr o uchder rhwgen Gwesty Plas Isa a Gwesty'r Golden Lion, ynghyd â gosod giât bren newydd rhwng y pileri carreg presennol yn fynedfa gefn i Gwesty Plas Isa o maes parcio Marian Mawr

Crynodeb o'r Argymhelliad:

RHOI caniatâd gydag amodau sy'n ymwneud â:

- Dechrau gweithio o fewn 5 mlynedd.
- Cydymffurfio â'r chynlluniau a gymeradwywyd.
- Gât i fod yn fetel a'r dyluniad/liliw i'w gymeradwyo.

Rheswm/Rhesymau Pam yr Adroddwyd am y Cais i'r Pwyllgor:

Roedd y cais cynllunio wedi ei gynnwys ar raglen Pwyllgor Cynllunio mis Ionawr oherwydd bod Cyngor Tref Dolgellau yn cefnogi'r bwriad / cynnig, a chafodd y cynnig ei argymhell i'w wrthod. Ni thrafodwyd y cais cynllunio yn y pwyllgor oherwydd bod cwestiynau wedi eu codi ynghylch a oedd yr adeilad yn rhestredig.

Ers hynny mae Ymgynghorwyr Treftadaeth y cyngor wedi adolygu'r cynnig, a gellir nawr argymhell cymeradwyo'r cais yn amodol ar newidiadau y gellir eu sicrhau trwy amod. O dan yr amgylchiadau hyn ni fyddai'r cynllun dirprwyo yn ei gwneud yn ofynnol i'r cais gael ei adrodd i'r pwyllgor cynllunio. Fodd bynnag, mae swyddog monitro'r awdurdod wedi rhoi gwybod ers i'r cais gael ei gynnwys yn flaenorol ym Mhwyllgor Cynllunio mis Ionawr fod angen iddo gael ei ystyried gan y pwyllgor o hyd.

Dynodiadau / Cyfyngiadau Tir:

O fewn ffin datblygu Dolgellau
Adeilad Rhestredig
Gosodiad Adeiladau Rhestredig
Ardal Gadwraeth
Parth C1 Map Cyngor Datblygu

Disgrifiad o'r Safle:

Mae'r cais cynllunio hwn yn ymwneud â chefn Gwesty Plas Isa sy'n wynebu'r maes parcio cyhoeddus i'r gogledd. Mae'r eiddo yn dŷ o'r ddeunawfed (18fed) ganrif sy'n rhestredig gradd II gan ei fod wedi'i gynnwys o dan restriad gradd II Gwesty'r Golden Lion Royal. Mae'r hanes cynllunio hefyd yn dangos bod Plas Isaf yn hanesyddol yn rhan o Westy'r Golden Lion. Mae'r eiddo hefyd wedi ei leoli o fewn ardal gadwraeth.

Tua'r gogledd mae maes parcio Cyngor Gwynedd ac mae nifer o lecynnau parcio wedi'u dynodi ar hyd ffin cefn y safle.

Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys dwy elfen fel a ganlyn:

- Cael gwared ar ffens arddull ransh bresennol ar hyd y ffin â Gwesty'r Golden Lion Royal a gosod wal gerrig 1 metr o uchder yn ei lle.
- Gosod giât ar fynedfa o Blas Isaf i'r maes parcio yn y cefn. Ymddengys fod y bwriad hefyd yn cynnwys cadw piler wal gerrig ar ochr ddwyreiniol y giât.

Polisiau'r Cynllun Datblygu:

Cymru'r Dyfodol 2040

Ymddengys nad oes polisiau perthnasol mewn perthynas â'r cais hwn.

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031

- SP A Pwrpas y Parc Cenedlaethol a Datblygiad Cynaliadwy
- DP 1 Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
- SP Ff Amgylchedd Hanesyddol
- DP 6 Dylunio a Deunyddiau Cynaliadwy
- DP 7 Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol

Canllawiau Cynllunio Atodol

- Canllawiau-Cynllunio-Atodol-1---Dylunio-Cynaliadwy-ym-Mharciau-Cenedlaethol-Cymru

- Canllawiau-Cynllunio-Atodol-2---Datblygiad-Cyffredinol-Ystyriaethau

Polisi/Canllaw Cenedlaethol:

- Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 10 Rhagfyr 2018
- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Ymgynghoriadau:

Ymgynghorai	Ymatebion:
Cyngor Tref Dolgellau	Cefnogi'r cais ar yr amod bod y giât bren yn agor i mewn.
Uwch Swyddog Cadwraeth ac Ymgynghorwyr Treftadaeth	<p>Nid oedd yr Uwch Swyddog Cadwraeth o blaid adeiladu wal gerrig newydd yn lle'r ffens bren. Ym marn yr Uwch Swyddog Cadwraeth dylai'r cydosodiadau o eiddo sy'n gysylltiedig â Gwesty'r Golden Lion Royal aros yn unedig, heb unrhyw rwystrau o ran gwaith maen trwm.</p> <p>Awgrymwyd i'r ymgeisydd eu bod yn gosod pren newydd o'r un uchder yn lle'r ffens postyn a rheilen bren presennol, mewn pren caled mwy gwydn yn ogystal â phlannu delltwaith/clawdd. Awgrymwyd hefyd y dylid adeiladu'r giât o fetel yn hytrach na phren, i gyd-fynd â'r hyn oedd yn bresennol ar yr eiddo cyfagos.</p> <p>Cymerwyd rôl yr Uwch Swyddog Cadwraeth gan Ymgynghorwyr Treftadaeth ym mis Ionawr 2024. Ar ôl cwestiynu statws rhestru'r adeilad i ddechrau, cadarnhaodd yr Ymgynghorwyr Treftadaeth fod Plas Isaf wedi'i gynnwys yn rhestriad Gwesty'r Golden Lion Royal fel adeilad rhestredig gradd II.</p> <p>Mae sylwadau'r Ymgynghorwyr Treftadaeth yn egluro bod Plas Isa a Gwesty'r Golden Lion Royal mewn perchnogaeth wahanol a bod arddull a graddfa'r ddau adeilad cyfagos yn cyfleu cyfnodau adeiladu pensaernïol gwahanol. Maent yn mynd ymlaen i egluro, beth bynnag yw hanes blaenorol Gwesty'r Llew Brenhinol a Phlas Isaf sy'n gysylltiedig â'i gilydd, fod swyddogaethau ac ymddangosiad presennol y ddau adeilad wrth edrych arnynt o'r maes parcio i'r gogledd yn ddau strwythur ar wahân.</p>

	<p>Gofynnodd yr Uwch Swyddog Cadwraeth blaenorol gwarchod y man agored hanesyddol tu cefn i Plas Isaf a'r cyn westy. Fodd bynnag, mae'r Ymgynghorwyr Treftadaeth o'r farn bod hanes datblygu'r eiddo hyn o ddiwedd yr 20fed ganrif wedi arwain at gymeriad tra gwahanol i'r ardaloedd cefn i olwg y safle ar draul Gwesty'r Golden Lion. Yn eu barn nhw nid yw'r dyhead i gadw golwg y gofod cefn fel ardal gyfun yn bwysig bellach. Yn eu barn hwy, ni fyddai wal gerrig rwbel isel ar hap gyda cherrig yn capio'r uchder a gynigir yn cael effaith andwyol ar leoliad cyn adeilad rhestredig Gwesty'r Golden Lion ac ni fyddai ychwaith yn niweidio cymeriad arbennig y rhan hon o'r Ardal Gadwraeth na'r golygfeydd arwyddocaol o fewn yr ardal ddynodedig. Byddai'r wal newydd yn cyd-fynd yn dda â'r wal derfyn ogleddol bresennol yn eu barn hwy. Byddai'r cynnig wedyn yn debygol o fod yn welliant o'i gymharu â'r ffens 'arddull ransh' bresennol sy'n rhedeg ar hyd y ffin hon.</p>
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS)	Dim Sylwadau.
Priffyrdd Cyngor Gwynedd	Dim gwrthwynebiad i'r cynnig hwn; fodd bynnag, cynghorir yr ymgeisydd os ydynt yn bwriadu darparu mynedfa gerbydol i'r safle, bod angen iddynt ddod i gytundeb gyda'r rheolwr parcio ynglŷn â'r mater.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Hysbysebwyd y cais trwy lythyrau yn hysbysu cyndogion a rhybudd safle. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Asesiad:

1. Cefndir

- 1.1. Mae adroddiad ar wahân ar agenda'r pwyllgor hwn mewn perthynas â chaniatâd adeilad rhestredig ar gyfer yr un cynnig.
- 1.2. Roedd y cais cynllunio hwn wedi ei gynnwys yn flaenorol ar raglen Pwyllgor Cynllunio Ionawr gydag argymhelliad i'w wrthod oherwydd yr ystyrir y byddai'r bwriad yn niweidio diddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig yr adeilad rhestredig.

Ni thrafodwyd y cais cynllunio a'r caniatâd adeilad rhestredig cysylltiedig yn y pwyllgor oherwydd bod cwestiynau wedi codi ynghylch a oedd yr adeilad yn un rhestredig. Yn dilyn adolygiad o'r cynigion gan Ymgynghorwyr Treftadaeth y cyngor, ail-werthuswyd rhinweddau'r cynnig, a gwnaed diwygiad hefyd i'r cynnig fel yr eglurir ym mhrif gorff yr adroddiad isod.

- 1.3. Fel arfer ni fyddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer codi wal 1 metr o uchder gan y byddai hwn yn ddatblygiad a ganiateir. Fodd bynnag, nid yw hyn yn berthnasol lle byddai'n ymwneud â datblygiad o fewn cwrtill, neu i giât, ffens, wal neu ddull arall o amgáu o amgylch adeilad rhestredig.

2. Egwyddor Datblygu

- 2.1. Mae polisi strategol I yn cefnogi'r diwydiant llety trwy annog gwelliant, cynaliadwyedd ac ansawdd llety ymwelwyr. Mewn egwyddor mae'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o dan ddarpariaethau'r polisi hwn.
- 2.2. Mae polisiâu strategol A, Ff a pholisi DP 7 hefyd yn berthnasol ac yn ceisio sicrhau bod datblygiad yn parchu ac yn gwella'r amgylchedd hanesyddol gan gynnwys Adeiladau Rhestredig sy'n ffurfio rhan annatod o gymeriad a Nodweddion Arbennig y parc cenedlaethol. Cynhelir asesiad manwl o'r agwedd hon yn adran nesaf yr adroddiad hwn.

3. Asesiad Cynllunio

3.1. Ased Treftadaeth

- 3.2. Mae rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeilad rhestredig a'i osodiad, ymhellach ar gyfer cynigion datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyniad statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad a'i osodiad.
- 3.3. Bellach cadarnhawyd bod adeilad Plas Isaf yn adeilad rhestredig gradd II a oedd yn hanesyddol yn rhan o westy'r Golden Lion Royal. Adlewyrchir ac esbonnir hyn yn y rhestr o adeiladau rhestredig sy'n cwmpasu grŵp o adeiladau gan gynnwys Plas Isaf sydd wedi'u canoli ar Westy'r Golden Lion.
- 3.4. Mae'r bwriad hefyd o fewn ardal Cadwraeth Dolgellau sy'n cwmpasu rhan ganolog y dref. Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio mae rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw neu wella cymeriad neu olwg / ymddangosiad cadwraeth neu ei osodiad yn nhermau statudol a pholisi.

3.5. Fel yr eglurwyd yng nghyflwyniad yr adroddiad hwn cafodd y cynnig ei gynnwys ar raglen Pwyllgor Cynllunio Ionawr gydag argymhelliad i wrthod, a oedd yn seiliedig ar yr hyn a ganlyn yn cael ei ystyried yn annerbyniol gan Uwch Swyddog Cadwraeth yr awdurdod:

- gosod wal gerrig yn lle'r ffens (ar hyd y ffin â Gwesty'r Golden Lion Royal), oherwydd ystyriwyd y dylai'r eiddo aros yn unedig yn unol â'r rhestrriad sy'n nodi bod adeilad Plas Isaf yn hanesyddol yn rhan o Westy'r Golden Lion.
- ni ystyriwyd bod dyluniad a deunyddiau'r gât bren â braced yn briodol.

3.6. Yn dilyn adolygiad, roedd yr Ymgynghorwyr Treftadaeth yr Awdurdod (a ddisodlodd yr Uwch Gynghorydd Cadwraeth ym mis Ionawr 2024) yn ystyried nad yw cynnal a chadw agwedd agored yn y cefn rhwng yr adeiladau rhestredig yn bwysig mwyach. Mae'r farn hon yn seiliedig ar y ffaith bod Plas Isaf a Gwesty'r Royal Golden Lion mewn perchnogaeth wahanol, eu bod yn cael eu defnyddio at wahanol ddibenion ac oherwydd bod yr adeiladau o wahanol arddulliau a graddfa oherwydd bod ganddynt gyfnodau adeiladu pensaernïol gwahanol. Yn ogystal, mae'r Ymgynghorwyr Treftadaeth o'r farn y byddai gosod wal gerrig 1 metr o uchder yn lle'r ffens arddull ransh bresennol yn arwain at welliant yn nhermau treftadaeth oherwydd ei fod yn fwy priodol o ran deunyddiau a ffurf.

3.7. Mewn perthynas â'r giât bren braced arfaethedig cynghorodd yr Uwch Swyddog Cadwraeth y byddai giât fath fetel i gyd-fynd â'r rheiliau ar yr eiddo cyfagos (y Royal Golden Lion Hotel) yn fwy priodol. ar gyfer adeilad rhestredig o ganol y 18fed ganrif yn y lleoliad hwn. Gellir sicrhau hyn trwy amod cynllunio gan ofyn am fanylion llawn am ddyluniad a lliw giat fetel i'w gyflwyno i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn lle giât bren â braced.

3.8. Materion Eraill

3.9. Tua'r gogledd mae maes parcio Cyngor Gwynedd ac mae nifer o lecynnau parcio wedi'u dynodi ar hyd ffin cefn y safle. Byddai angen i unrhyw gerbydau sy'n mynd i gefn Gwesty Plas Isaf fynd i mewn/allan drwy'r manau parcio dynodedig hyn.

3.10. Mae Priffyrdd Cyngor Gwynedd wedi datgan y bydd angen cytundeb Rheolwr Parcio Cyngor Gwynedd ar gyfer unrhyw fynediad cerbydau i'r maes parcio cyhoeddus y tu cefn i Westy Plas Isa. Mae Cyngor Tref Dolgellau wedi datgan eu cefnogaeth i'r bwriad ond wedi gofyn i'r gât gyda'r maes parcio cyhoeddus agor tuag at i mewn yn unig. Mae'r rhain yn faterion sifil rhwng y partion priodol. Mae hysbyswedd wedi'i argymhell sy'n cynghori'r ymgeisydd i gysylltu â Chyngor Gwynedd.

4. Diwedd glo

- 4.1 Mae'r gofynion statudol a pholisi yn mynnu bod ystyriaeth arbennig yn cael ei rhoi i ddymunoldeb cadw adeilad rhestredig, ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig. Yn wyneb cyngor yr Ymgynghorwyr Treftadaeth, ac yn ddarostyngedig i newid i'r cynnig i'w sicrhau trwy amod, ystyrir bellach na fyddai'r cynigion yn niweidio diddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig yr adeiladau rhestredig. Ar yr un sail ystyrir hefyd y byddai'r bwriad yn gwarchod a gwella'r ardal gadwraeth ddynodedig.

Papurau Cefndirol ym Mhentwr Dogfennau Rhif 1: Nac ydi

ARGYMHELLIAD: RHOI caniatâd gyda'r amodau a ganlyn:

- 1) Rhaid dechrau ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn diwedd PUM mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
- 2) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau cymeradwy a ganlyn:
Cynlluniau a Ffotograffau Presennol REC01
Cynllun a Manylion Arfaethedig PL01 C
Asesiad / Datganiad Effaith Treftadaeth (Mawrth 2023) Catalina
- 3) Er gwaethaf y cynlluniau a ganiateir drwy hyn rhaid adeiladu'r giât o fetel a rhaid cyflwyno manylion llawn o'i dyluniad a'i lliw i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rhesymau:

- 1) Er mwyn cydymffurfio ag Adran 91 (fel y'i diwygiwyd) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
- 2) Er mwyn diffinio'r caniatâd ac i osgoi unrhyw amheuaeth.
- 3) I ddiogelu diddordeb a chymeriad pensaernïol a hanesyddol yr Adeilad Rhestredig.

Hysbyswedd

Mae Adran Briffyrdd Cyngor Gwynedd wedi datgan y bydd angen cytundeb Rheolwr Parcio Cyngor Gwynedd ar gyfer unrhyw fynedfa gerbydol i'r maes parcio cyhoeddus y tu cefn i Westy Plas Isa. Fe'ch cynghorir i gysylltu â Rheolwr Parcio Cyngor Gwynedd mewn perthynas â'r mater hwn.



Image 1



Image 2



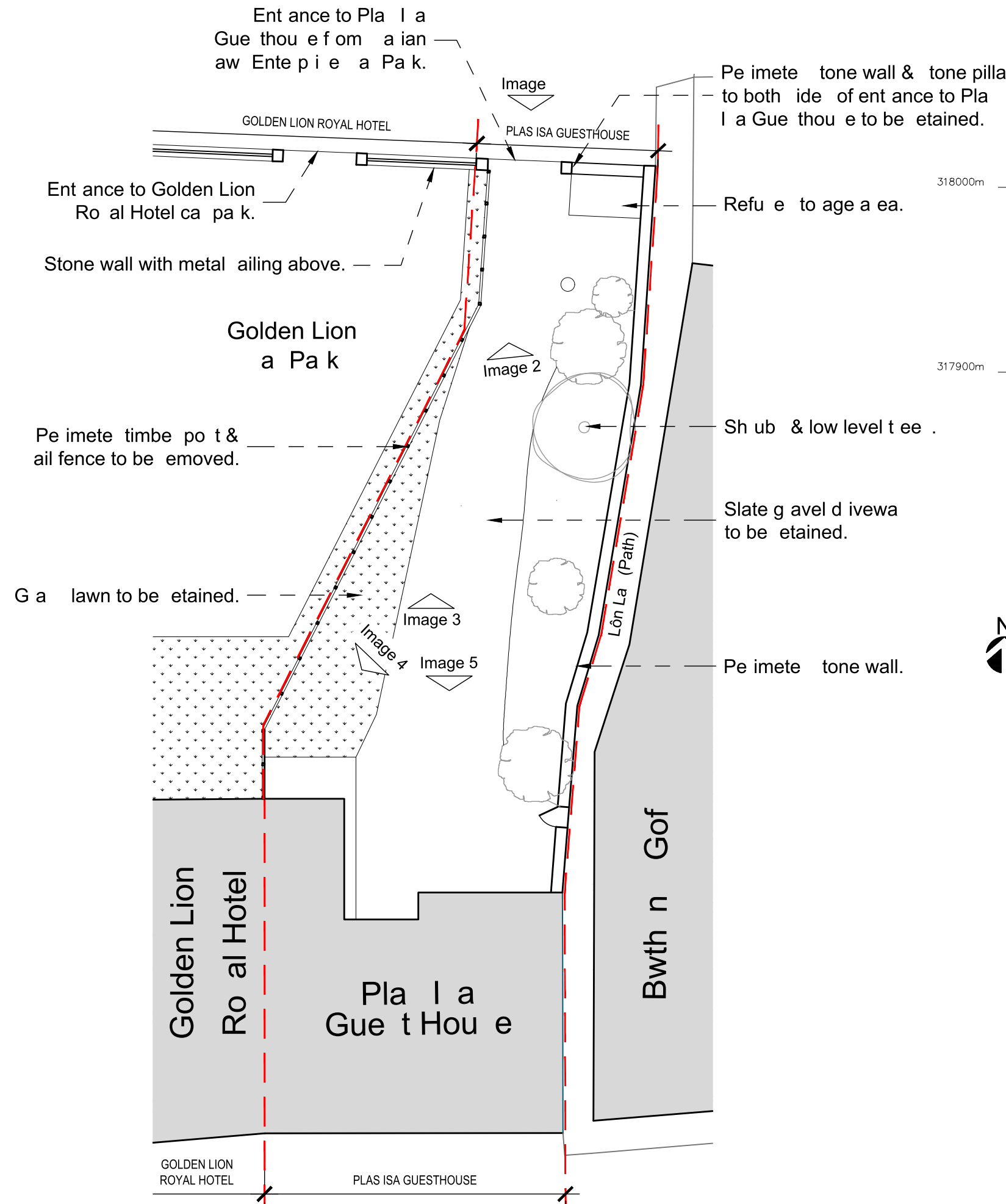
Image 3



Image 4



Image 5



?Crown Copyright and database rights 2023 OS Licence no. 100019980



Location Plan pensaerniaetharchitecture
CATALINA
FOR APPROVAL ONLY

Revi ion

Rev	Date	De c iption



atalina A chitectu e + De ign Ltd
6 Ffo dd ô / 6 Te ace Road, Abe tw th,
e edigion, SY23 NP
Tel: 0 9 0 623480
email: enqui e @catalina.c m u

PROJECT
NEW STONE BOUNDARY WALL
AT PLAS ISA GUESTHOUSE

CLIENT
IAN STRAIN & HANNEKE HEERES

DRAWING TITLE
EXISTING PLANS & PHOTOS

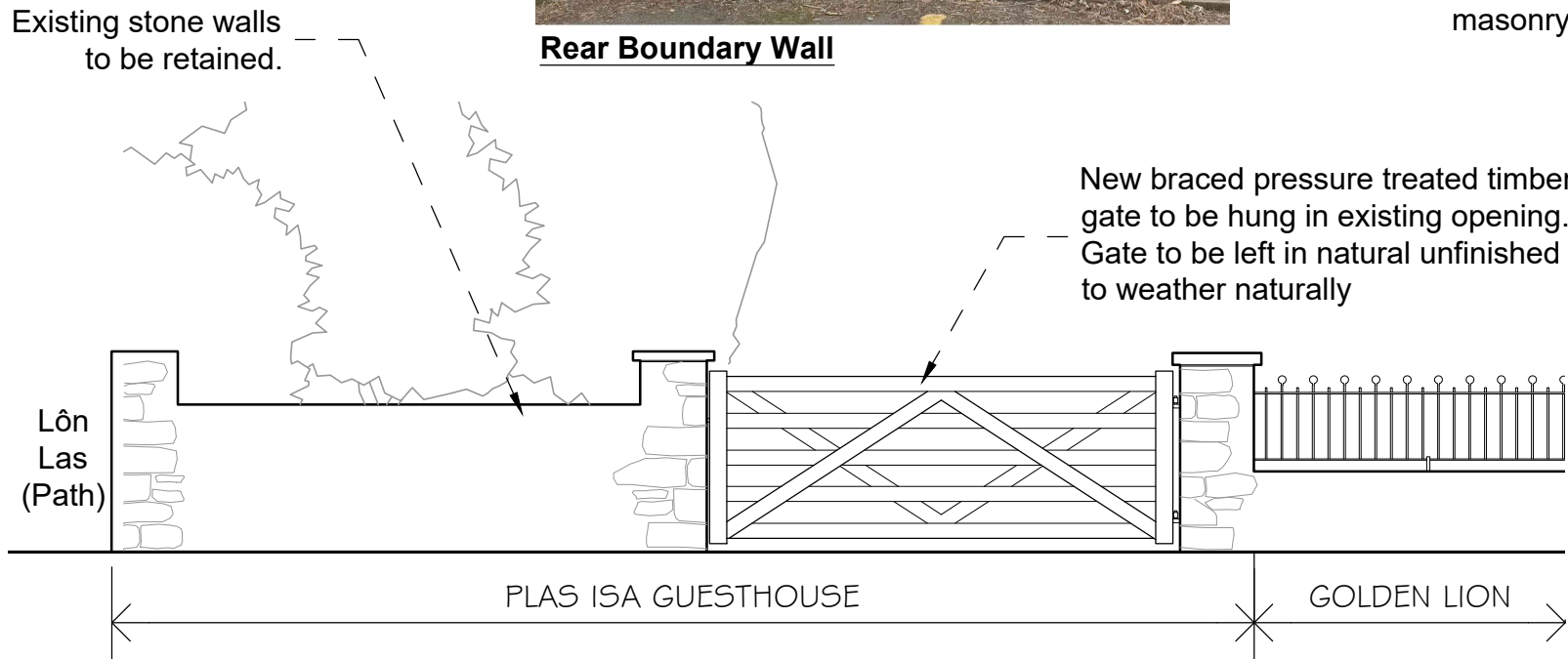
JOB NUMBER	DRAWING NUMBER	REVISION
230	RE 0	
DRAWN D	CHECKED GW	
SCALE A hown @ A3	DATE FEB 2023	

© 2023 This drawing and the building works depicted are the copyright of the Architect and may not be reproduced except with written consent. Do not scale off drawings. All dimensions to be carefully ascertained & checked on site prior to ordering, fabrication, manufacture, etc.

Existing Site Plan
:200

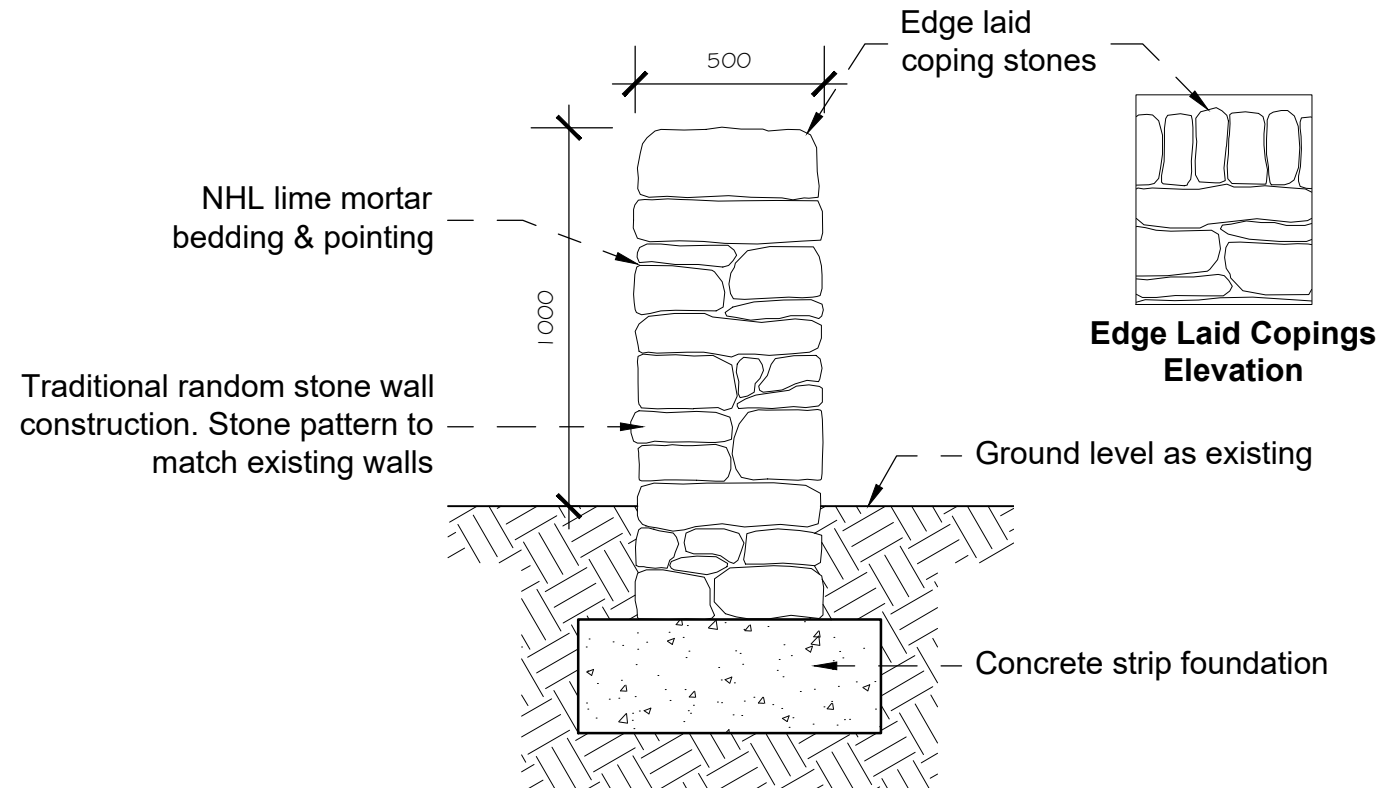


Rear Boundary Wall



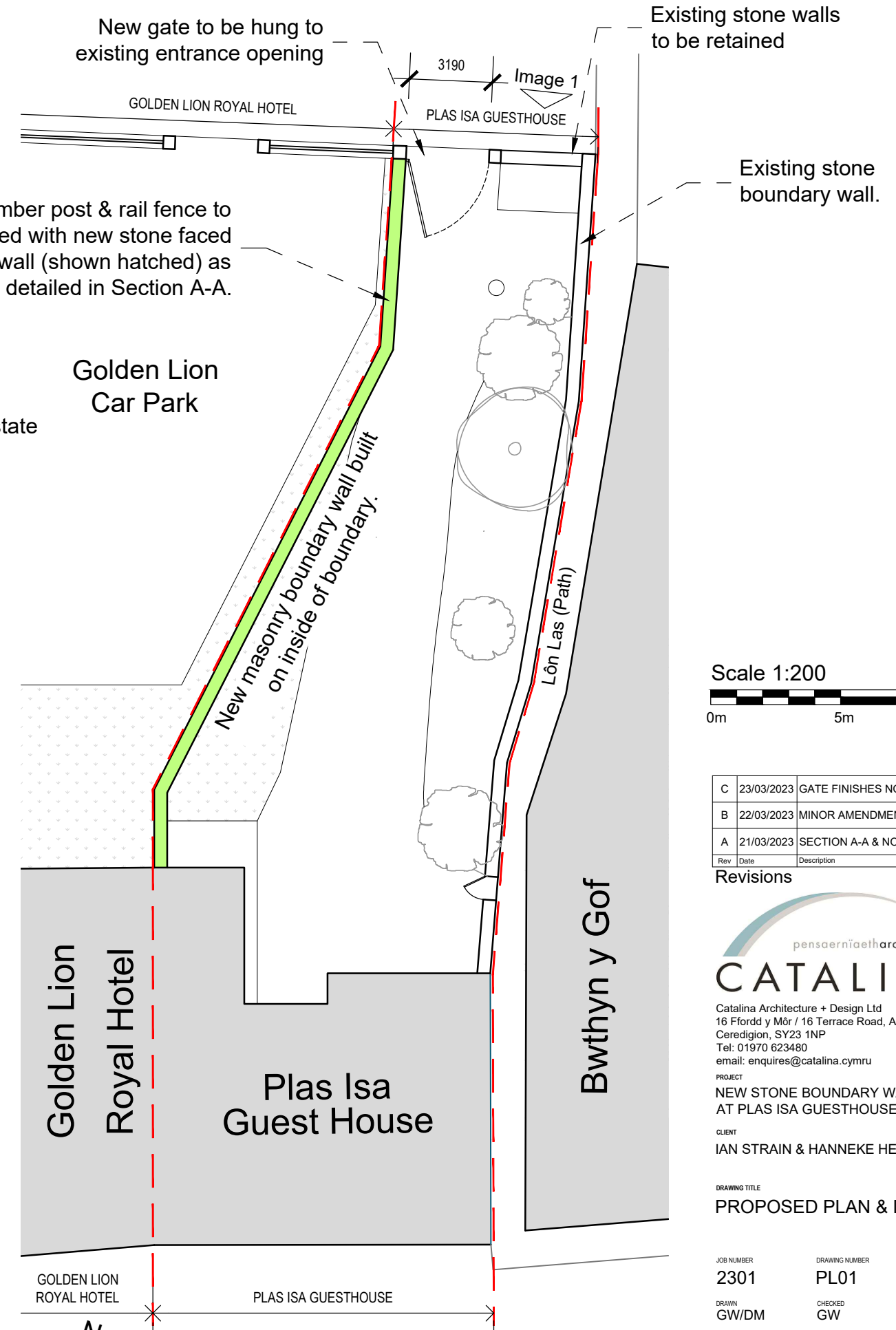
North Elevation - Plas Isa Rear Entrance

1:50



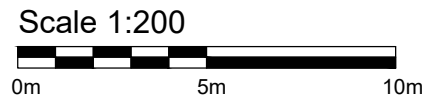
Section A-A - New masonry wall

1:20



Proposed Site Plan

1:200



Rev	Date	Description
C	23/03/2023	GATE FINISHES NOTE ADDED
B	22/03/2023	MINOR AMENDMENTS
A	21/03/2023	SECTION A-A & NOTES ALTERED.

Revisions


CATALINA
 Catalina Architecture + Design Ltd
 16 Ffordd y Môr / 16 Terrace Road, Aberystwyth,
 Ceredigion, SY23 1NP
 Tel: 01970 623480
 email: enquires@catalina.cymru

PROJECT
NEW STONE BOUNDARY WALL AT PLAS ISA GUESTHOUSE
 CLIENT
IAN STRAIN & HANNEKE HEERES

PROPOSED PLAN & DETAILS

JOB NUMBER	DRAWING NUMBER	REVISION
2301	PL01	C
DRAWN GW/DM	CHECKED GW	
SCALE As shown @ A3	DATE FEB 2023	

© 2023 This drawing and the building works depicted are the copyright of the Architect and may not be reproduced except with written consent. Do not scale off drawings. All dimensions to be carefully ascertained & checked on site prior to ordering, fabrication, manufacture, etc.

**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
– Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.**

Dyddiad: 06-Mar-2024

Cais Rhif: NP5/57/LB587J

Dyddiad Cofrestru: 24/03/23

Cymuned: Dolgellau

Cyfeirnod Grid: 272785 317908

Swyddog Achos: Mr David Jones

Lleoliad:

Plas Isaf, Lion Street, Dolgellau. LL40 1DG

Ymgeisydd:

Ian Strain & Hanneke Heeres
Plas Isaf
Lion Street
Dolgellau
Gwynedd
LL40 1DG

Disgrifiad:

Caniatâd Adeilad Rhestredig i dynnu'r ffens derfyn bren bresennol a chodi wal derfyn garreg newydd 1 medr o uchder rhwgen Gwesty Plas Isa a Gwesty'r Golden Lion, ynghyd â gosod giât bren newydd rhwng y pileri carreg presennol yn fynedfa gefn i Gwesty Plas Isa o maes parcio Marian Mawr

Crynodeb o'r Argymhelliad:

RHOI caniatâd gydag amodau sy'n ymwneud â:

- Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd.
- Cydymffurfio â chynlluniau a gymeradwywyd.
- Gât i fod yn fetel ac mae'r dyluniad/liliw i'w gymeradwyo.

Rheswm/Rhesymau Pam yr Adroddwyd am y Cais i'r Pwyllgor:

Cynhwyswyd y caniatâd adeilad rhestredig ar raglen Pwyllgor Cynllunio Ionawr oherwydd bod Cyngor Tref Dolgellau yn cefnogi'r bwriad, ac argymhellwyd gwrthod y bwriad. Ni thrafodwyd caniatâd adeilad rhestredig yn y pwyllgor oherwydd bod cwestiynau wedi eu codi ynghylch a oedd yr adeilad yn un rhestredig.

Ers hynny mae Ymgynghorwyr Treftadaeth y cyngor wedi adolygu'r cynnig, a gellir nawr argymhell cymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i newidiadau y gellir eu sicrhau trwy amodau. Yn yr amgylchiadau hyn ni fyddai'r cynllun dirprwyo yn ei gwneud yn ofynnol i'r cais gael ei adrodd i'r pwyllgor cynllunio. Fodd bynnag, mae swyddog monitro'r awdurdod wedi rhoi gwybod ers i'r cais gael ei gynnwys yn flaenorol ym Mhwyllgor Cynllunio mis Ionawr fod angen iddo gael ei ystyried gan y pwyllgor o hyd.

Dynodiadau / Cyfyngiadau Tir:

O fewn ffin datblygu Dolgellau

Adeilad Rhestredig
Gosodiad Adeiladau Rhestredig
Ardal Gadwraeth
Parth C1 Map Cyngor Datblygu

Disgrifiad o'r Safle:

Mae'r cais hwn am Ganiatâd Adeilad Rhestredig yn ymwneud â chefn Gwesty Plas Isa sy'n wynebu'r maes parcio cyhoeddus i'r gogledd. Mae'r eiddo yn dŷ o ganol y 18fed ganrif sydd wedi'i rhestru'n gradd II gan ei fod wedi'i gynnwys o dan restriad gradd II Gwesty'r Golden Lion Royal. Mae'r hanes cynllunio hefyd yn dangos bod Plas Isaf yn hanesyddol yn rhan o Westy'r Golden Lion.

Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r gwaith yn cynnwys dwy elfen fel a ganlyn:

- Cael gwared ar y ffens arddull ransh bresennol ar hyd y ffin â Gwesty'r Golden Lion Royal a gosod wal gerrig 1 metr o uchder yn ei lle.
- Gosod giât ar y fynedfa o Blas Isaf i'r maes parcio yn y cefn. Ymddengys fod y bwriad hefyd yn cynnwys cadw piler wal gerrig ar ochr ddwyreiniol y giât.

Polisiâu'r Cynllun Datblygu:

Cymru'r Dyfodol 2040

Ymddengys nad oes polisiâu perthnasol mewn perthynas â'r cais hwn.

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031

- SP A Pwrpas y Parc Cenedlaethol a Datblygiad Cynaliadwy
- DP 1 Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
- SP Ff Amgylchedd Hanesyddol
- DP6 Dylunio a Deunyddiau Cynaliadwy
- DP 7 Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol

Canllawiau Cynllunio Atodol

- Canllawiau-Cynllunio-Atodol-1---Dylunio-Cynaliadwy-ym-Parciau-Cenedlaethol-Cymru
- Canllawiau-Cynllunio-Atodol-2---Datblygiad-Cyffredinol-Ystyriaethau

Polisi/Canllaw Cenedlaethol:

- Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Argraffiad 10 Rhagfyr 2018
- Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Ymgynghoriadau:

Ymgynghorai	Ymatebion:
Cyngor Tref Dolgellau	Cefnogi'r cais ar yr amod bod y giât bren yn agor ar i mewn.
Uwch Swyddog Cadwraeth ac Ymgynghorwyr Treftadaeth	<p>Nid oedd yr Uwch Swyddog Cadwraeth o blaid adeiladu wal gerrig newydd yn lle'r ffens bren. Ym marn yr Uwch Swyddog Cadwraeth dylai'r cydosodiad o eiddo sy'n gysylltiedig â Gwesty'r Golden Lion Royal aros yn unedig, heb unrhyw rwystrau o ran gwaith maen trwm.</p> <p>Awgrymwyd i'r ymgeisydd eu bod yn gosod pren newydd o'r un uchder yn lle'r ffens postyn a rheilen bren presennol, mewn pren caled mwy gwydn yn ogystal â phlannu delltwaith/clawdd. Awgrymwyd hefyd y dylid adeiladu'r giât o fetel yn hytrach na phren, i gyd-fynd â'r hyn oedd yn bresennol ar yr eiddo cyfagos.</p> <p>Cymerwyd rôl yr Uwch Swyddog Cadwraeth drosodd gan Ymgynghorwyr Treftadaeth ym mis Ionawr 2024. Ar ôl cwestiynu statws rhestru'r adeilad i ddechrau, cadarnhaodd yr Ymgynghorwyr Treftadaeth fod Plas Isaf wedi'i gynnwys yn rhestriad Gwesty'r Golden Lion Royal fel adeilad rhestredig gradd II.</p> <p>Mae sylwadau'r Ymgynghorwyr Treftadaeth yn egluro bod Plas Isa a Gwesty'r Golden Lion Royal mewn perchnogaeth wahanol a bod arddull a graddfa'r ddau adeilad cyfagos yn cyfleu cyfnodau adeiladu pensaernïol gwahanol. Maent yn mynd ymlaen i egluro, beth bynnag yw hanes blaenorol Gwesty'r Golden Lion Royal a Phlas Isaf sy'n gysylltiedig â'i gilydd, fod swyddogaethau ac ymddangosiad presennol y ddau adeilad wrth edrych arnynt o'r maes parcio i'r gogledd yn ddau strwythur ar wahân.</p> <p>Ceisiodd yr Uwch Swyddog Cadwraeth blaenorol warchod y man agored hanesyddol tu cefn i Plas Isaf a'r cyn westy. Fodd bynnag, mae'r Ymgynghorwyr Treftadaeth o'r farn bod hanes datblygu'r eiddo hyn o ddiwedd yr 20fed ganrif wedi arwain at gymeriad tra gwahanol i'r ardaloedd cefn i olwg y safle hyd ar draul Gwesty'r Golden Lion. Yn eu barn nhw nid yw'r dyhead i gadw golwg y gofod cefn fel ardal gyfun yn bwysig bellach.</p>

	Yn ein barn ni, ni fyddai wal gerrig rwbel isel ar hap gyda cherrig yn capio'r uchder a gynigir yn cael effaith andwyol ar leoliad cyn adeilad rhestredig Gwesty'r Golden Lion ac ni fyddai ychwaith yn niweidio cymeriad arbennig y rhan hon o'r Ardal Gadwraeth na'r golygfeydd arwyddocaol o fewn yr ardal ddynodedig. Byddai'r wal newydd yn cyd-fynd yn dda â'r wal derfyn ogleddol bresennol yn eu barn hwy. Byddai'r bwriad / cynnig wedyn yn debygol o fod yn welliant o'i gymharu â'r ffens 'arddull ransh' bresennol sy'n rhedeg ar hyd y ffin hon.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS)	Dim Sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais ar ffurf rhybudd safle. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Asesiad:

1. Cefndir

1.1. Mae adroddiad ar wahân ar raglen y pwyllgor hwn mewn perthynas â'r cais cynllunio ar gyfer yr un cynnig.

1.2. Roedd y caniatâd adeilad rhestredig hwn wedi ei gynnwys yn flaenorol ar raglen Pwyllgor Cynllunio Ionawr a'r argymhelliad oedd gwrthod oherwydd yr ystyriwyd y byddai'r bwriad yn niweidio diddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig yr adeilad rhestredig. Ni thrafodwyd y caniatâd adeilad rhestredig a'r cais cynllunio cysylltiedig yn y pwyllgor oherwydd bod cwestiynau wedi codi ynghylch a oedd yr adeilad yn un rhestredig. Yn dilyn adolygiad o'r cynigion gan Ymgynghorwyr Treftadaeth y cyngor, ail-werthuswyd rhinweddau'r cynnig, a gwnaed diwygiad hefyd i'r cynnig fel yr eglurir ym mhrif gorff yr adroddiad isod.

2. Egwyddor Datblygu

2.1. Mae polisiau strategol A, Ff a pholisi DP 7 yn berthnasol ac yn ceisio sicrhau bod gwaith yn parchu ac yn gwella'r amgylchedd hanesyddol gan gynnwys Adeiladau Rhestredig sy'n ffurfio rhan annatod o gymeriad a Nodweddion Arbennig y Parc Cenedlaethol. Cynhelir asesiad manwl o'r agwedd hon yn adran nesaf yr adroddiad hwn.

3. Asesiad Cynllunio

3.1. Ased Treftadaeth

- 3.2. Mae rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeilad rhestredig a'i osodiad, ymhellach ar gyfer cynigion datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyniad statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad a'i osodiad.
- 3.3. Erbyn hyn, cadarnhawyd bod adeilad Plas Isaf yn adeilad rhestredig gradd II a oedd yn hanesyddol yn rhan o westy'r Golden Lion Royal. Adlewyrchir ac esbonnir hyn yn y rhestr o adeiladau rhestredig sy'n cwmpasu grŵp o adeiladau gan gynnwys Plas Isaf sydd wedi'u canoli ar Westy'r Golden Lion.
- 3.4. Fel yr eglurwyd yng nghyflwyniad yr adroddiad hwn cafodd y cynnig ei gynnwys ar raglen Pwyllgor Cynllunio Ionawr gydag argymhelliad i wrthod, a oedd yn seiliedig ar yr hyn a ganlyn yn cael ei ystyried yn annerbyniol gan Uwch Swyddog Cadwraeth yr awdurdod:
- gosod wal gerrig yn lle'r ffens (ar hyd y ffin â Gwesty'r Golden Lion Royal), oherwydd ystyriwyd y dylai'r eiddo aros yn unedig yn unol â'r rhestriad sy'n nodi bod adeilad Plas Isaf yn hanesyddol yn rhan Westy'r Golden Lion.
 - ni ystyriwyd bod dyluniad a deunyddiau'r giât bren â braced yn briodol.
- 3.5. Yn dilyn adolygiad, ystyriodd yr Ymgynghorwyr Treftadaeth yr Awdurdod (a ddisodlodd yr Uwch Gynghorydd Cadwraeth ym mis Ionawr 2024) nad yw cynnal a chadw agwedd agored yn y cefn rhwng yr adeiladau rhestredig yn bwysig mwyach. Mae'r farn hon yn seiliedig ar y ffaith bod Plas Isaf a Gwesty'r Royal Golden Lion mewn perchnogaeth wahanol, eu bod yn cael eu defnyddio at wahanol ddibenion ac oherwydd bod yr adeiladau o wahanol arddulliau a graddfa oherwydd bod ganddynt gyfnodau adeiladu pensaernïol gwahanol. Yn ogystal, mae'r Ymgynghorwyr Treftadaeth o'r farn y byddai gosod wal gerrig 1 metr o uchder yn lle'r ffens arddull ranch bresennol yn arwain at welliant yn nhermau treftadaeth oherwydd ei fod yn fwy priodol o ran deunyddiau a ffurf.
- 3.6. Mewn perthynas â'r giât bren braced arfaethedig dywedodd yr Uwch Swyddog Cadwraeth y byddai giât fath fetel i gyd-fynd â'r rheiliau ar yr eiddo cyfagos (Royal golden Lion Hotel) yn fwy priodol ar gyfer adeilad rhestredig o ganol y 18fed ganrif yn y lleoliad hwn. Gellir sicrhau hyn trwy amod cynllunio yn gofyn am fanylion llawn am ddyluniad a lliw giât fetel i'w gyflwyno i gymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn lle giât bren â braced.

4. Diwedd glo

- 4.1 Mae'r gofynion statudol a pholisi yn mynnu bod ystyriaeth arbennig yn cael ei rhoi i ddymunoldeb cadw adeilad rhestredig, ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig. Wedi ystyried cyngor yr Ymgynghorwyr Treftadaeth, ac yn ddarostyngedig i newid i'r bwriad / cynnig i'w sicrhau trwy amod, ystyrir bellach na fyddai'r cynigion yn niweidio diddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig yr adeiladau rhestredig.

ARGYMHELLIAD: Bod y cais am ganiatâd adeilad rhestredig yn cael ei gyfeirio at CADW gydag argymhelliad bod yr awdurdod hwn o blaid rhoi caniatâd adeilad rhestredig gyda'r amodau a ganlyn:

1) Rhaid dechrau ar y gwaith a ganiateir drwy hyn cyn diwedd PUM mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

2) Bydd y gwaith a ganiateir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau cymeradwy a ganlyn:

Cynlluniau a Ffotograffau Presennol REC01

Cynllun a Manylion Arfaethedig PL01 C

Asesiad / Datganiad Effaith Treftadaeth (Mawrth 2023) Catalina

3) Er gwaethaf y cynlluniau a ganiateir drwy hyn rhaid adeiladu'r giât o fetel a rhaid cyflwyno manylion llawn o'i dyluniad a'i lliw i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rhesymau:

1) Cydymffurfio â Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990

2) Diffinio'r caniatâd ac i osgoi unrhyw amheuaeth.

3) Diogelu diddordeb a chymeriad pensaernïol a hanesyddol yr Adeilad Rhestredig.



Image 1



Image 2



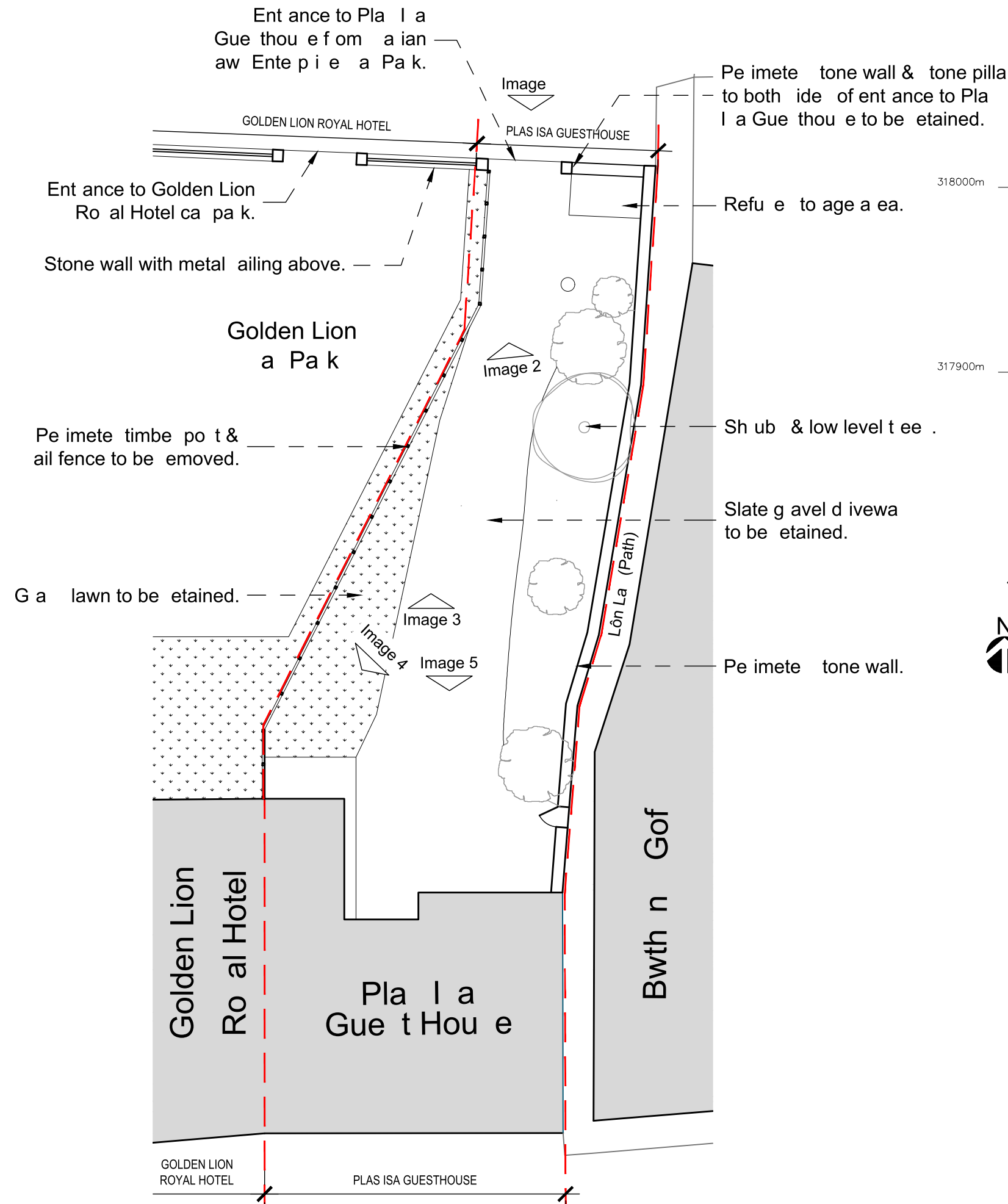
Image 3



Image 4



Image 5



?Crown Copyright and database rights 2023 OS Licence no. 100019980



Location Plan pensærniaetharchitecture
CATALINA
 FOR APPROVAL ONLY

Revi ion

Rev	Date	De c iption

pensærniaetharchitecture
CATALINA

atalina A chitectu e + De ign Ltd
 6 Ffo dd ô / 6 Te ace Road, Abe tw th,
 e edigion, SY23 NP
 Tel: 0 9 0 623480
 email: enqui e @catalina.c m u

PROJECT
 NEW STONE BOUNDARY WALL
 AT PLAS ISA GUESTHOUSE

CLIENT
 IAN STRAIN & HANNEKE HEERES

DRAWING TITLE
 EXISTING PLANS & PHOTOS

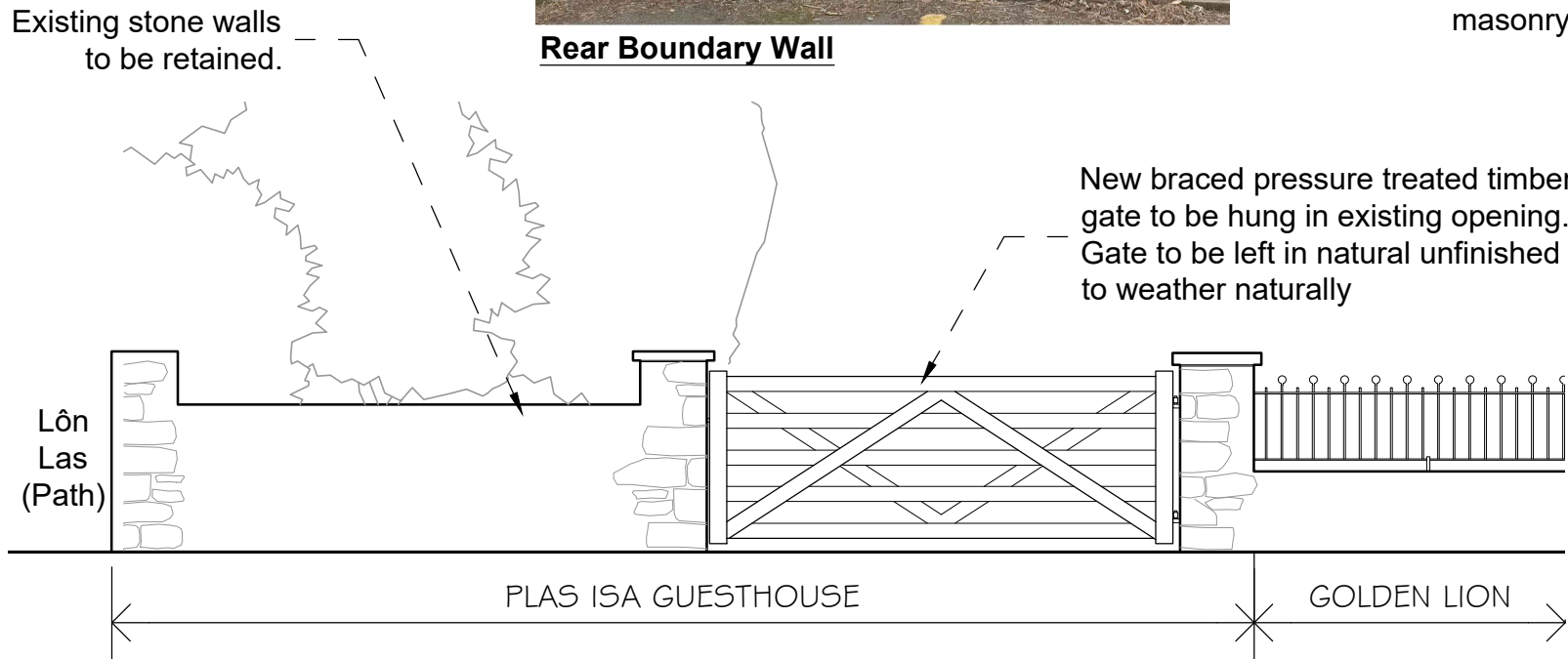
JOB NUMBER	DRAWING NUMBER	REVISION
230	RE 0	
DRAWN D	CHECKED GW	
SCALE A hown @ A3	DATE FEB 2023	

© 2023 This drawing and the building works depicted are the copyright of the Architect and may not be reproduced except with written consent. Do not scale off drawings. All dimensions to be carefully ascertained & checked on site prior to ordering, fabrication, manufacture, etc.

Existing Site Plan
 :200

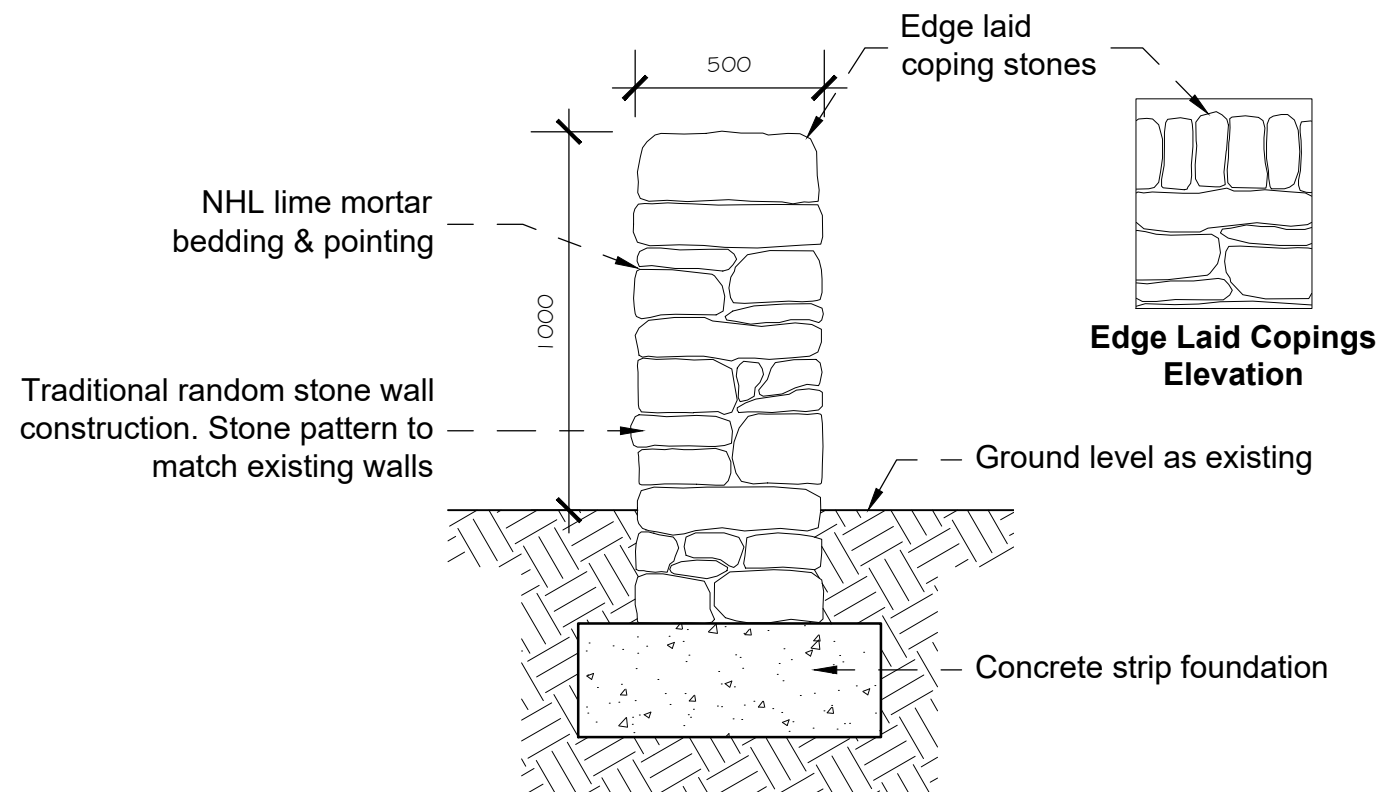


Rear Boundary Wall



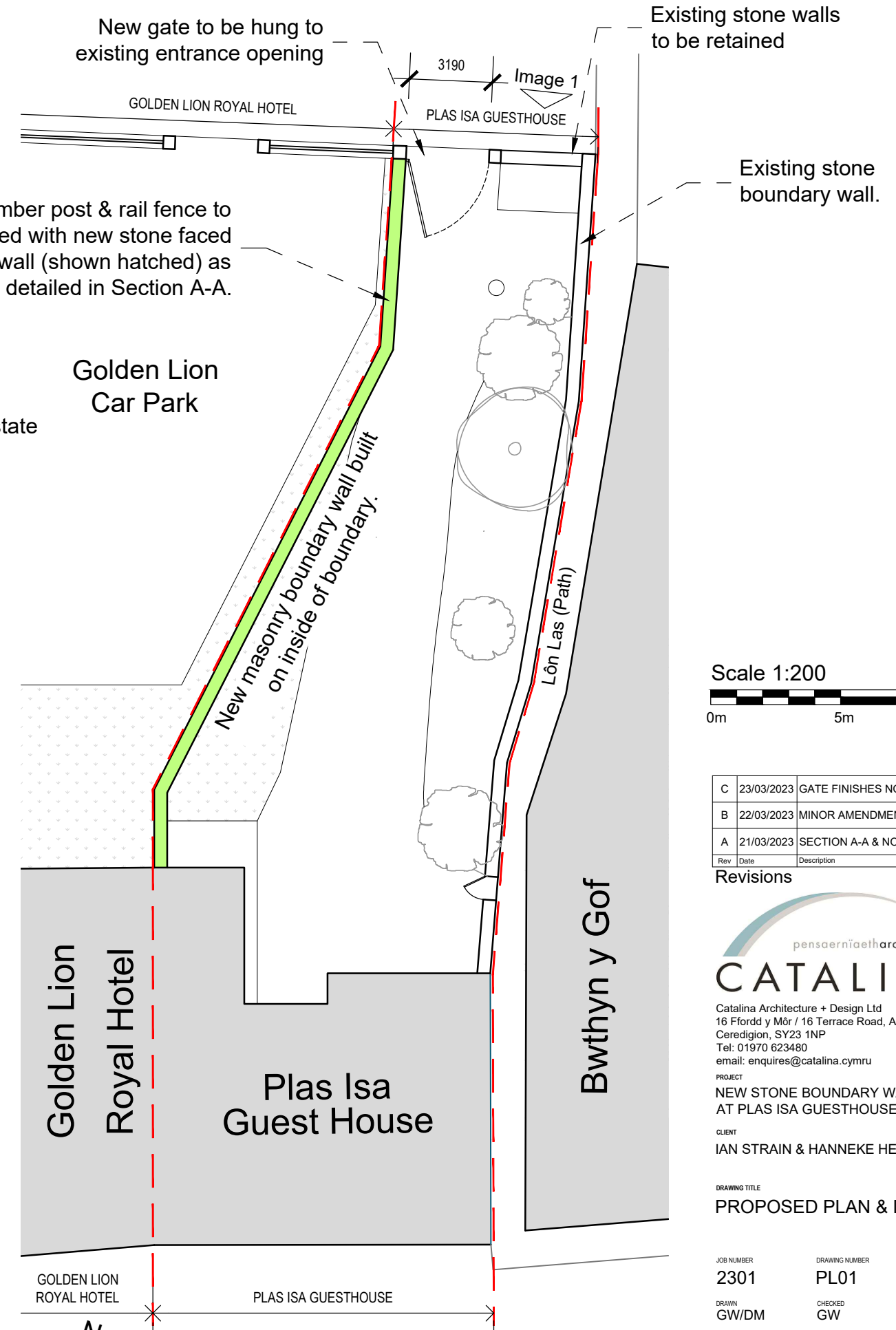
North Elevation - Plas Isa Rear Entrance

1:50



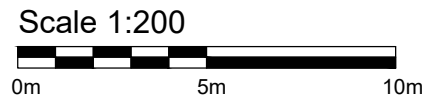
Section A-A - New masonry wall

1:20



Proposed Site Plan

1:200



Rev	Date	Description
C	23/03/2023	GATE FINISHES NOTE ADDED
B	22/03/2023	MINOR AMENDMENTS
A	21/03/2023	SECTION A-A & NOTES ALTERED.

Revisions


CATALINA
 Catalina Architecture + Design Ltd
 16 Ffordd y Môr / 16 Terrace Road, Aberystwyth,
 Ceredigion, SY23 1NP
 Tel: 01970 623480
 email: enquires@catalina.cymru
 PROJECT
**NEW STONE BOUNDARY WALL
 AT PLAS ISA GUESTHOUSE**
 CLIENT
IAN STRAIN & HANNEKE HEERES

DRAWING TITLE
PROPOSED PLAN & DETAILS

JOB NUMBER	DRAWING NUMBER	REVISION
2301	PL01	C
DRAWN GW/DM	CHECKED GW	
SCALE As shown @ A3	DATE FEB 2023	

© 2023 This drawing and the building works depicted are the copyright of the Architect and may not be reproduced except with written consent. Do not scale off drawings. All dimensions to be carefully ascertained & checked on site prior to ordering, fabrication, manufacture, etc.

EITEM RHIF 5

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	Mawrth 6ed 2024
TEITL	Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn galluogi rheoli'r newid mewn defnydd o dai preswyl i ddefnydd gwyliau (ail-gartrefi a llety gwyliau) o fewn ardal Parc Cenedlaethol Eryri
ADRODDIAD GAN	Pennaeth Polisi Cynllunio
PWRPAS	<p>Cymeradwyo i ymgysylltu ar y bwriad o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 (sydd ddim yn dod i rym yn uniongyrchol ond wedi 12 mis) ar gyfer Ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri er mwyn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau canlynol:</p> <p>(a) Newid defnydd o C3 (prif gartref) i C5 (ail gartref) neu C6 (llety gwyliau tymor byr) a defnyddiau cymysg penodol;</p> <p>(b) Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (llety gwyliau tymor byr) a defnyddiau cymysg penodol;</p> <p>(c) Newid defnydd o C6 (llety gwyliau tymor byr) i C5 (ail gartref) a defnyddiau cymysg penodol.</p>

Cyflwyniad

1. Yn dilyn cyhoeddi is-ddeddfwriaeth gynllunio yn nhymor yr Hydref 2022 mae 3 Dosbarth Defnydd cynllunio newydd bellach wedi eu cyflwyno sef:
 - C3 (Ty Annedd, a ddefnyddir fel tŷ annedd fel unig breswylfa neu brif breswylfa);
 - C5 (Ty Annedd, Defnydd fel tŷ annedd, ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa)
 - C6 (Llety Gosod Tymor Byr).

2. Cyn y newidiadau rheoliadol hyn, byddai'r defnyddiau uchod fel arfer wedi'u hystyried o dan un Dosbarth Defnydd (C3), felly ni fyddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid o un i'r llall gan nad oedd yn gyfystyr â 'datblygiad' fel y'i diffinnir mewn deddfwriaeth gynllunio.
3. Gyda'r newidiadau a osodwyd gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (y GDCG) a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd 1987) yn Hydref 2022, mae newidiadau rhwng y gwahanol Ddosbarthiadau Defnydd bellach yn gyfystyr â 'datblygiad' ('datblygiad' fel arfer sy'n golygu bod angen caniatâd cynllunio). Fodd bynnag, ar yr un pryd, diwygiwyd y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir i ganiatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd, C3, C5 ac C6. Mae hyn yn y bôn yn golygu mai'r sefyllfa gyfredol yng Nghymru yw y byddai newidiadau rhwng unrhyw un o'r 3 Dosbarth Defnydd newydd yn 'ddatblygiad a ganiateir' ac ni fyddai angen caniatâd cynllunio o hyd.
4. Gall yr hawliau datblygu a ganiateir hyn gael eu tynnu'n ôl fewn ardal benodol gan Gyfarwyddyd Erthygl 4 a wneir gan awdurdod cynllunio lleol ar sail tystiolaeth leol gadarn. Byddai tynnu'r hawliau datblygu a ganiateir trwy Gyfarwyddyd Erthygl 4 wedyn yn ei gwneud yn angenrheidiol cyflwyno cais cynllunio ar gyfer newidiadau rhwng y 3 Dosbarth Defnydd newydd.
5. Pwysleisir nad yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn atal datblygu ond yn hytrach, mae'n golygu bod rhaid cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y bwriad. Drwy orfodi'r angen i dderbyn hawl cynllunio mae'n golygu fod angen ystyried effeithiau'r datblygiad a hynny'n unol a'r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.
6. Yn dilyn cyhoeddi'r is-ddeddfwriaeth gynllunio yn nhymor yr Hydref 2022 mae swyddogion wedi mynd ati i asesu'r dystiolaeth yn ofalus ynghyd â materion ymarferol eraill i ganfod a ddylid ac a ellid cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri. Cafodd yr aelodau drafodaeth helaeth yng Ngweithgor Aelodau ar Hydref 18fed 2023 lle trafodwyd y materion hyn mewn cryn fanylder. Ymhellach, mae'r Awdurdod wedi derbyn barn gyfreithiol ynglyn a'r berthynas rhwng Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a polisi presenol yn y Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig. Cadarnhaodd y farn gyfreithiol bod Polisi Strategol G yn darparu 'bachyn' polisi digonol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer ail gartrefi a chartrefi gwyliau gan hefyd gadarnhau bod y bachyn polisi yn ddigonol i fynd ati i baratoi a mabwysiadu Canllaw Cynllunio Atodol i ddarparu arweiniad pellach. Mae'r farn gyfreithiol yn goresgyn y risgiau polisi gafodd eu hamlygu yng Ngweithgor Aelodau mis Hydref 2023 (gweler Atodiad 1).
7. Adroddwyd i aelodau ym mhwyllgor Cynllunio yr Awdurdod ar Ragfyr 6ed 2023 am y goblygiadau adnoddau o fynd ati i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri ac effaith hyn ar amserlen ddiwygio Cynllun Datblygu Lleol Eryri. Penderfynwyd yn unfrydol i fwrw ymlaen a chanolbwyntio ar y gwaith paratoadol ar gyfer Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri ac oedi gyda diwygio Cynllun Datblygu Lleol Eryri am y tro.

8. Mae Cyngor Gwynedd eisioes wedi gosod 'Rhybudd' Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd (sef yr ardal o Wynedd sydd tu hwnt i Barc Cenedlaethol Eryri) yn ystod Haf 2023 a maent bellach yn ystyried y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu. Os caiff y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau, bydd yn dod i rym Medi 2024. Yn ogystal mae swyddogion yr Awdurdod mewn trafodaethau gyda Cyngor Conwy ac yn ymwybodol bod trafodaethau yn mynd rhagddynt sydd yn ystyried cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, ond hyd yma nid ydynt wedi bod trwy'r broses wleidyddol.

Cyfiawnhau Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri

9. Dros y misoedd diwethaf mae swyddogion wedi bod yn paratoi **adroddiad Cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri (Atodiad 2)**. Nod yr adroddiad yw ystyried, cyfiawnhau a dod i gasgliad ynglŷn â'r posibilrwydd o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn rheoli'r defnydd o dai o fewn cymunedau Parc Cenedlaethol Eryri, yn unol â'r grym newydd sydd wedi ei gyflwyno gan Lywodraeth Cymru drwy ddiwygiad diweddar i ddeddfwriaeth cynllunio. Mae asesiad trylwyr wedi ei gynnal o bob opsiwn posib er mwyn ceisio adnabod yr opsiwn a ffafrir a dod i gasgliad terfynol ynglŷn â'r angen i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r ardal ble dylid ei weithredu. Isod ceir trosolwg cryno o'r Adroddiad cyfiawnhau:

Rhan 1: Cyflwyniad

10. Yn rhan gyntaf yr adroddiad cyfiawnhau rhoddir cyd-destun Deddfwriaethol a Chynllunio. Yn ogystal cyfeirir at ddeddfau, strategaethau a polisi cenedlaethol a lleol perthnasol sydd yn gosod cyd-destun ac arweiniad o ran priodoldeb cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4.

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

11. Er mwyn ceisio cael gwell dealltwriaeth o ddifrifoldeb y broblem mae'n hanfodol casglu gwybodaeth yn ymwneud â'r data gwaelodlin ynglŷn â nifer y cartrefi gwyliau sy'n bodoli ar draws Eryri. Mae'r Awdurdod wedi derbyn data Treth Cyngor ar gyfer unedau sydd yn talu premiwm ail-gartrefi yn ogystal a data treth busnes annomestig fel llety gwyliau gan Gynghorau Sir Gwynedd a Chonwy. Mae data treth cyngor yn galluogi yr Awdurdod gynhyrchu ffigur ar gyfer cyfanswm ail gartrefi a llety gwyliau o fewn ffiniau'r Parc Cenedlaethol. Y ganran gyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau ar gyfer y Parc Cenedlaethol ar gyfer 2023 yw 17.4%, sydd yn sylweddol uwch na'r ffigur ar gyfer ardaloedd siroedd Gwynedd a Chonwy. Nid oes data ar gael ar lefel ardal y Parc Cenedlaethol i alluogi mynd yn ôl mewn amser ond o edrych ar ddata Gwynedd a Conwy yn y blynyddoedd diweddar gweler bod patrwm o gynnydd yn y ganran gyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau

dros y ddwy Sir. Mae'r adroddiad cyfiawnhau yn esbonio ymhellach patrwm y cynnydd yn y niferoedd ail garterfi a cartrefi gwyliau yn y ddwy Sir.

Rhan 3: Asesiad o effaith – gwybodaeth ansoddol

12. Mae rhan 3 o'r adroddiad cyfiawnhau yn cyflwyno a dadansoddi gwaith ymchwil perthnasol arall yn y maes ail gartrefi a llety gwyliau ynghyd a chyfeirio at y dystiolaeth a ddefnyddir yn y gwaith hynny er mwyn asesu effaith.
13. Yn gyffredinol, wrth ystyried ac asesu effaith llety gwyliau ac ail-gartrefi, mae yna themâu amlwg sydd yn treiddio drwy'r gwaith ymchwil perthnasol, sef:-
 - Effaith ar y farchnad dai
 - Effaith ar gyfleusterau cymunedol
 - Effaith ar yr iaith Gymraeg
14. Mae'r dadansoddiad o'r gwaith hyn yn amlygu fod y ddarpariaeth o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn cymunedau yn effeithio ar y ffactorau a gyfeirir atynt uchod, fodd bynnag nodir nad oes posib datgan yn ddiamheuol fod y sgil effeithiau negyddol wedi ei gyfyngu i fod yn gysylltiedig â'r ddarpariaeth o gartrefi gwyliau yn unig, gyda'r ffactorau eraill hefyd yn dylanwadu.

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

15. Mae rhan 4 o'r adroddiad cyfiawnhau yn dangos dosbarthiad cartrefi gwyliau ledled Eryri. Gweler bod ardaloedd sydd gyda chyfraddau dros 10% yn cynrychioli'r mwyafrif o diriogaeth Eryri. Mae yna 35 cyngor cymuned allan o 55 gyda chyfradd uwch na 10% o fewn, neu rannol o fewn, Parc Cenedlaethol Eryri. Gweler pocedi o gyfraddau uchel, gyda 12 cyngor cymuned yn uwch na 20% wedi'u ddosbarthu ar draws Eryri. Mae'r rhain yn bennaf wedi'u lleoli ar hyd arfordir Ardudwy, Aberdyfi a De Orllewin Meirionydd, yr ardal o amgylch Y Wyddfa ac Ogwen, ynghyd a Bro Machno. Mae map yn yr adroddiad cyfiawnhau yn dangos dosbarthiad cartrefi gwyliau ledled Eryri.
16. Mae rhan 4 hefyd yn amlygu bod cyfran sylweddol o brynwyr tro cyntaf arfaethedig yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai leol. Mae mapiau yn y adroddiad cyfiawnhau yn dangos canran yr aelwydydd sydd wedi cael eu prisio allan o'r farchnad dai fesul ward. Mae dros 50% wedi prisio allan o'r farchnad tai ymhob ardal o Eryri. Gweler ardaloedd eang lle mae dros 60%, 70% a 80% wedi prisio allan o'r farchnad, yn enwedig yn yr ardaloedd Gogleddol a Deheuol. Mae'r ffigur ar gyfer Eryri gyfan, ar sail incwm chwarterol isaf, yn 65.6% wedi eu prisio allan o'r farchnad. Ynghyd â effeithio ar brisiau tai a fforddiadwyedd fe drafodir yn y adroddiad yr effaith ar y ddarpariaeth o gyfleusterau cymunedol sydd yn diwallu anghenion y boblogaeth leol ynghyd ag effaith ar yr iaith Gymraeg.

Rhan 5: Opsiynau ymyrraeth

17. Yn flaenorol (cyn newid y ddeddfwriaeth Cynllunio), roedd gallu awdurdodau lleol i reoli'r farchnad dai, hynny yw pwy sydd yn meddiannu tai a'r defnydd a wneir ohonynt wedi ei gyfyngu i dai newydd. Mae'r mesurau newydd sydd wedi cael eu cyflwyno drwy'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio a'r opsiynau ymyrraeth yn galluogi Awdurdodau Lleol ac Awdurdodau Cynllunio Lleol i ymateb mewn modd hyblyg i'r her sy'n wynebu cymunedau a chyfradd uchel o gartrefi gwyliau yn unol â gofynion ac amgylchiadau ardaloedd penodol.
18. Mae'n hanfodol fod ystyriaeth briodol yn cael ei roddi i'r holl fesurau rheoli y gellir eu gweithredu er mwyn cael gwell rheolaeth o'r defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi.
19. Yn rhan 5, manylir ar yr ymyrraethau sydd ar gael i Awdurdodau i geisio rheoli defnydd llety gwyliau ac ail gartrefi. Mae'r mesurau rheoli eraill sydd posib ei gweithredu ar hyn o bryd neu sydd yn derbyn ystyriaeth yn cynnwys:-
- Ymyrraeth drwy bolisi cynllunio lleol; er enghraifft cyfyngu defnydd tai newydd i fod yn brif fan preswyl;
 - Ymyrraeth ariannol: cynyddu premiwm ail-gartrefi a diwygio'r meini prawf ar gyfer bod yn gymwys i dalu'r dreth busnes annomestig;
 - Trwyddedu; Ar y 9fed o Ionawr 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fwrriad i gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu statudol ar gyfer pob llety ymwelwyr yng Nghymru. Bydd cael ffynhonnell ddata cyflawn yn galluogi cael gwell rheolaeth ac eglurder mewn perthynas â nifer a chrynodeiad llety gwyliau mewn ardaloedd penodol.
20. Nodir fod angen gweithredu ar becyn o fesurau rheoli er mwyn sicrhau llwyddiant yr amcan ehangach a geisir ei gyflawni. Awdurdod Cynllunio Lleol yn unig yw Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, ac felly dim ond drwy ddefnydd o'r ddeddfwriaeth gynllunio y gall yr Awdurdod ymyrryd. Amlygir yn yr adroddiad bwysigwrwydd cydweithio agos rhwng y Cyngorau Sir ac Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ar yr ymyrraethau hyn.

Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Erthygl 4

21. Mae'r dystiolaeth sydd wedi ei chyflwyno yn yr Adroddiad cyfiawnhau yn amlygu'r angen i weithredu ar fyrder, er mwyn ceisio gwyrddroi sgil effeithiau cartrefi gwyliau ar gymunedau a sicrhau tegwch a chyfleoedd i drigolion Eryri.
22. Mae rhan 6 o'r Adroddiad cyfiawnhau yn ystyried 3 opsiwn posib o ran ardaloedd ble gellir cyfiawnhau ystyried gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4, sef:-
- Opsiwn 1: Ardaloedd ble fo'r ddarpariaeth bresennol o gartrefi gwyliau yn fwy na trothwy benodol o'r stoc dai
 - Opsiwn 2: Ardaloedd trothwy a chymunedau cyfagos dan fygythiad o ymlediad

- Opsiwn 3: Eryri gyfan (Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri)

23. Wrth ystyried yr opsiynau hyn mae yna asesiad manwl o'r manteision ac anfanteision perthnasol wedi ei gynnal.

Rhan 7: Casgliadau

24. Gan fod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn y modd hwn yn ddigynsail, nid oes posibil rhagweld na chwaith mesur y goblygiadau a allai ddeillio o'i weithredu. Yn anorfod, mae'n debygol y byddai ymyrraeth drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a chan hynny rheoli'r defnyddir a wneir o unedau preswyl yn cael effaith (minimal o bosib) ar werth yr eiddo ar y farchnad agored. Gan hynny mae'n anochel y byddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith cyffelyb ar brisiau tai.
25. Effaith arall yw'r bygythiad o gynnydd posibil ym mherchnogaeth cartrefi gwyliau yn yr ardaloedd hynny sydd heb eu cyfyngu gan y Cyfarwyddyd, gan olygu fod y broblem yn symud o un ardal i ardal arall. Gall hyn fod yn fygythiad gwirioneddol i'r cymunedau a effeithir.
26. Fel sydd yn cael ei grybwyll yn flaenorol, mae'r Awdurdod yn ymwybodol bod Cyngor Gwynedd wedi gosod 'Rhybudd' Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd (sef yr ardal o Wynedd sydd tu hwnt i Barc Cenedlaethol Eryri); os y caiff ei gadarnhau, bydd yn dod i rym ym Medi 2024. Mae swyddogion yr Awdurdod mewn trafodaethau rheolaidd gyda swyddogion Cyngor Sir Conwy ar faterion yn ymwneud â chyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4. Byddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau cysondeb gyda Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ac osgoi ymlediad i gymunedau ar y ffin. Trwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer yr ardal gyfan a chydweithio agos gyda'r Cynghorau, mae'n sicrhau fod mwynderau trigolion yn cael eu gwarchod ynghyd a sicrhau fod gweledigaeth ac amcanion ystod o strategaethau a pholisïau perthnasol yn derbyn ystyriaeth wrth asesu priodoldeb y darpar ddatblygiad (yn unol â'r arweiniad polisi cynllunio lleol). Ymhellach nodir y byddai'r ymdriniaeth yma o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws Eryri yn sicrhau nad oes amheuaeth ynglŷn â'r ardal ddaearyddol ble gweithredir yr ymyrraeth ac yn sicrhau fod yr holl drigolion yn destun yr un ymyrraeth/gwarchodaeth.
27. Yn dilyn y dadansoddiad o'r opsiynau a drafodwyd yn Rhan 6 o'r adroddiad cyfiawnhau, nodi'r felly mai'r opsiwn a ffafrir o ran cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw **Opsiwn 3: Eryri gyfan (Ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri)**. Gobeithir, drwy weithredu yn y modd hwn y bydd yn gwarchod cymunedau bregus Eryri o ran eu cynaliadwyedd cymdeithasol, economaidd a diwylliannol.

Cynnwys y Cyfarwyddyd Erthygl 4

28. Mae posib teilwra cynnwys y Cyfarwyddyd Erthygl 4 i gyfarch yr hyn a geisir ei gyflawni. Er mwyn gwarchod cymunedau Eryri a sicrhau nad yw'r stoc dai yn cael ei golli heb reolaeth i ddefnydd gwyliau, ystyrir yn briodol fod y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn tynnu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid defnydd o ddosbarth defnydd ty preswyl (C3) i ddefnydd gwyliau, boed hynny'n ddefnydd C5 neu C6. Yn yr un modd, er mwyn hwyluso'r gallu i ail-gartrefi a llety gwyliau tymor byr (sydd heb eu cyfyngu drwy hawl cynllunio) drosglwyddo nôl i'r stoc dai, ni ystyrir yn briodol ymyrryd ar y gallu i wneud hynny drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, gan hynny fe fydd y trosglwyddiad digyfngiad o ddefnydd C5 neu C6 i ddefnydd C3 yn gallu parhau. Nodir fod y ddeddfwriaeth yn caniatáu ar gyfer defnyddiau cymysg o'r dosbarthiadau defnydd hyn, er enghraifft newid defnydd o fod yn ddefnydd C3 pur i ddefnydd cymysg C3/C6. Yn dilyn yr egwyddor a nodir uchod er mwyn gwarchod y stoc dai preswyl, bwriedir cyfyngu ar y defnydd cymysg a fyddai'n arwain at golli defnyddiau prif fan preswyl pur. Mae posib archwilio cynnwys a thrywydd yr hawliau datblygu a ganiateir a fwriedir ei ddiddymu drwy gyflwyniad y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn rhan olaf y Adroddiad Cyfiawnhad (Atodiad 2) ynghyd a'r **copi o'r 'rhybudd' a'r Cyfarwyddyd i'w weld yn Atodiad 3 a 4.**

Trywydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4

29. Mae'n rhaid dilyn gweithdrefnau sydd wedi eu gosod allan mewn deddfwriaeth wrth gyflwyno a gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4. Gosodir allan y drefn yn y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fel y diwygiwyd. Yn unol â'r diwygiad diweddar i'r ddeddfwriaeth berthnasol mae posib cyflwyno dau fath o Gyfarwyddyd Erthygl 4, sef:-

- Cyfarwyddyd sydd yn dod i rym yn uniongyrchol sydd yn golygu fod y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym cyn ymgynghoriad cyhoeddus.
- Cyfarwyddyd nad ydynt yn dod i rym yn uniongyrchol sydd yn golygu fod yna ymgynghoriad cyhoeddus cyn i'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym.

30. Ystyrir fod yna fanteision ac anfanteision yn gysylltiedig â'r ddau drywydd. Pwysleisir fod yr hawl i iawndal a fyddai'n ddaladwy yng nghyswllt Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd yn dod i rym yn uniongyrchol yn risg o bwys i'r Awdurdod. Yn unol â'r angen i osgoi gorfod talu iawndal, ystyrir fod yr opsiwn o weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd ddim yn dod i rym yn uniongyrchol a fydd yn cynnwys rhybudd 12 mis cyn y bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym (sydd yn diddymu'r hawl i iawndal) yw'r opsiwn priodol i'w gymryd er mwyn gwarchod buddiannau'r Awdurdod.

Gosod y 'Rhybudd'

31. Yn ddarostyngedig i benderfyniad y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad, bwriedir gosod y 'rhybudd' o'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 mor fuan ag sydd yn ymarferol bosib yn dilyn y penderfyniad. Bydd gosod y rhybudd yn cynnwys:-
- Hysbyseb lleol;
 - Hysbyseb safle am gyfnod o 6 wythnos.
 - Cyflwyno'r rhybudd er sylw holl berchnogion eiddo preswyl ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ar ffurf gohebiaeth uniongyrchol.
32. Bydd y 'Rhybudd' ynghyd a'r holl ddogfennau cysylltiedig (gan gynnwys y Adroddiad Cyfiawnhad a'r Cyfarwyddyd Erthygl 4) ar gael i'w archwilio ar wefan yr Awdurdod, ym Mhencadlys yr Awdurdod ac yng Nghanolffannau Croeso a llyfrgelloedd penodol.
33. Fel rhan o'r broses o osod y rhybudd bydd manylion yn cael ei gynnwys parthed y cyfle sydd yn bodoli i gyflwyno sylwadau ar y bwriad. Y gofyn statudol yw cynnal cyfnod ymgysylltu o leiaf 21 diwrnod. Er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau bwriedir cynnal cyfnod ymgysylltu am gyfnod o 6 wythnos sydd yn gyfnod hirach na'r gofyn statudol. Bydd y broses o osod y rhybudd ac ymgysylltu yn cael ei gynnal yn ystod Gwanwyn 2024.
34. Er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau bydd meddalwedd ymgynghori yn cael ei ddefnyddio a'i hyrwyddo ar wefan yr Awdurdod. Ymhellach bydd gohebiaeth ar ffurf e-byst neu lythyr hefyd yn cael ei groesawu.

Codi Ymwybyddiaeth

35. Gan fod y bwriad o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar bob eiddo preswyl ar draws ardal Parc Cenedlaethol Eryri, mae'n bwysig ceisio codi ymwybyddiaeth a chodi cyhoeddusrwydd priodol, a thrwy hynny sicrhau fod cyfleoedd yn bodoli i gyflwyno sylwadau.
36. Bydd tudalen we benodol ar wefan yr Awdurdod yn cynnwys yr holl wybodaeth berthnasol er mwyn cynorthwyo aelodau o'r cyhoedd i ddeall y bwriad a'i oblygiadau. Bydd y dudalen yma'n cynnwys cyfres o gwestiynau ac atebion a fydd yn cael eu diwygio yn unol â'r angen.
37. Ystyrir fod defnyddio cyfryngau cymdeithasol yr Awdurdod hefyd yn ddull eithriadol o ddefnyddiol a phell gyrhaeddol o godi ymwybyddiaeth. Drwy gydol y cyfnod ymgysylltu bydd diweddariadau cyson yn cael ei roi ar y cyfryngau cymdeithasol.
38. Fel sydd eisoes wedi ei grybwyll, yn unol â'r rheoliadau, mae'n ofynnol hysbysu'r sawl a effeithir o'r bwriad os ystyrir yn rhesymol i wneud hynny fel sydd wedi ei nodi isod:

by serving the notice on the owner and occupier of every part of the land within the area or site to which the direction relates, but this is subject to sub-paragraph (2).

(2) The local planning authority need not serve notice on an owner or occupier in accordance with sub-paragraph (1)(c), if they consider that—

(a) individual service on that owner or occupier is impracticable because it is difficult to identify or locate that person, or

(b) the number of owners or occupiers within the area to which the direction relates makes individual service impracticable, but this is subject to sub-paragraph (3).

3) Sub-paragraph (2) does not apply where the owner or occupier is a statutory undertaker or the Crown.

39. Fel sydd wedi ei osod allan uchod nid oes gofyn hysbysu pob perchennog neu feddiannwr os yw'n anymarferol i wneud hynny oherwydd maint yr ardal neu os yw'n anodd i adnabod neu ddod o hyd i'r person hwnnw. Fodd bynnag, oherwydd natur y bwriad rydym eisiau codi ymwybyddiaeth helaeth efo trigolion lleol o fewn Parc Cenedlaethol Eryri ac felly rydym am wneud pob ymdrech i hysbysu tai preswyl yn ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri o'r bwriad drwy ohebiaeth bapur. Bydd llythyr eglurhad yn cael ei anfon i dai preswyl o fewn Parc Cenedlaethol Eryri.

40. Ymhellach byddwn yn trefnu Fforwm Cymunedau gyda cynrychiolwyr o Gyngorau Cymuned a Thref Parc Cenedlaethol Eryri yn ystod Gwanwyn 2024.

Cadarnhau

41. Bydd yn ofynnol i'r Awdurdod roi ystyriaeth briodol i'r sylwadau a dderbynnir yn ystod y cyfnod ymgysylltu. Bwriedir cyflwyno'r sylwadau hynny i Bwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod ynghyd ac ymateb yr Awdurdod i'r sylw ar ffurf Adroddiad Ymgynghori. Bydd y wybodaeth yma'n cael ei gyflwyno fel rhan o'r pecyn gwybodaeth yn gysylltiedig â phenderfyniad yr Awdurdod i gadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai pheidio.

42. Rhagwelir y bydd yr Adroddiad i gadarnhau'r bwriad neu beidio yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad yn ystod yr hydref/gaeaf 2024 yn dilyn y cyfnod ymgysylltu. Os bydd y bwriad yn cael ei gadarnhau gan yr Awdurdod bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn weithredol Mehefin 2025, sydd o leiaf 12 mis wedi dyddiad gosod y rhybudd (dyddiad penodol i'w bennu pan yn gosod y rhybudd).

Ystyried Effaith

43. Mae'n ofynnol i'r Awdurdod (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 gwarchoddedig. Mae gan yr Awdurdod hefyd ddyletswyddau cyffredinol ychwanegol i sicrhau tegwch a meithrin perthnasau da. Rhaid felly gwneud asesiad amserol cyn gwneud penderfyniad ar unrhyw newid perthnasol (h.y. sy'n cael effaith ar bobl hefo nodwedd gwarchoddedig). Mae hefyd yn ofynnol i'r Awdurdod, dan ofynion

Safonau'r Gymraeg (Adran 44 Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011) ystyried yr effaith fydd newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn o'r newydd), yn ei gael ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac i sicrhau nad yw'r Gymraeg yn cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg. Yn ogystal, o Ebrill 1af 2021 ymlaen mae gan yr Awdurdod ddyletswydd i roi sylw dyledus i ddod i'r afael ag anfantais economaidd-gymdeithasol mewn penderfyniadau strategol.

44. Er mwyn asesu sut fyddai'r bwriad o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar y gofynion a nodir uchod mae yna Asesiad Effaith Cydraddoldeb integredig (Asesu Effaith ar Nodweddion Cydraddoldeb, y Gymraeg ac Anfantais Economaidd-Gymdeithasol) wedi cael ei gwblhau. Mae posib archwilio'r Asesiad hyn yn Atodiad 5 o'r papurau.
45. Credir y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith positif ar bob unigolyn gan gynnwys unigolion sydd â nodweddion cydraddoldeb gwarchoddedig. Mae'r anghyfartaledd cymdeithasol sydd yn bodoli ar hyn o bryd mewn rhai cymunedau yn sgil y diffyg argaeledd o dai ynghyd a phrisiau tai sydd tu hwnt i gyrraedd yn creu cymdeithas ranedig anghynladwy. Mewn ymgais i geisio gwyrddio'r sefyllfa bresennol mae cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, yn mynd i roi'r cyfle i asesu priodoldeb unrhyw fwriad sydd yn ymwneud a newid defnydd tŷ preswyl i ddefnydd gwyliau, boed hynny yn ddefnydd llety gwyliau neu ail-gartref. Gobeithir y bydd hyn yn creu cymdeithas decach ac yn sicrhau cyfleoedd i bawb fod yn gallu byw yn eu hardal o ddewis. Mae unrhyw effeithiau negyddol posib ac adnabyddwyd hyd yma, megis y posibilrwydd o ecwiti negyddol, wedi cael ei amlinellu yn yr asesiad.
46. Er bod yr iaith Gymraeg wedi cael eu hystyried fel rhan o'r asesiad integredig cydraddoldeb blaenorol, yn dilyn cyngor diweddar gan Gomisiynydd yr Iaith i holl sefydliadau cyhoeddus yng Nghymru, mae'r Awdurdod wedi penderfynu cynnal asesiad arwahan sydd yn canolbwyntio yn benodol ar yr Effaith ar yr Iaith Gymraeg (gweler Atodiad 6). Mae'r asesiad hwn hefyd yn dod i gasgliad y byddai cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith positif ar yr iaith Gymraeg a chydbwysedd cymunedau gan y gobeithir y bydd yn sefydlogi'r farchnad dai ac yn cynnig cyfleoedd i bobl fedru byw yn eu cymunedau.
47. Yn dilyn y cyfnod ymgysylltu fe fydd yr Asesiad Effaith Cydraddoldeb Integredig a'r Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg yn cael eu diwygio yn unol â'r angen ac yn cael eu hail gyflwyno i'r Awdurdod wrth wneud y penderfyniad terfynol parthed y bwriad.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

48. Ystyriaeth arall bwysig yw'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r Ddeddf yn ceisio gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Mae'r ddeddf yn gosod dyletswydd llesiant ar gyrff cyhoeddus ac wedi ei anelu at gyflawni 7 o nodau llesiant drwy ddilyn y 5 ffordd o weithio. Mae'r adroddiad cyfiawnhau yn Atodiad 2 yn amlygu'r nodau llesiant hyn ac yn egluro'n gryno sut gall y bwriad o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 gyflawni'r nodau llesiant.

Gweithredu

49. Er mwyn gallu cynorthwyo hefo'r broses o weithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r baich ychwanegol y byddai'n ei olygu, bydd yr Awdurdod yn **parhau gyda'r trafodaethau gyda Llywodraeth Cymru a Cyngor Gwynedd i geisio adnoddau cynllunio ychwanegol yn yr hir dymor er mwyn gweithredu Erthygl 4 yn effeithiol yn Eryri**. Bwriad yr adnoddau ychwanegol hyn fydd ariannu Swyddog Cynllunio ychwanegol ar gyfer y Gwasanaeth Cynllunio er mwyn ymateb i'r cynnydd anochel a fyddai'n deillio mewn perthynas â cheisiadau, ymholiadau a chwynion cysylltiedig. Gall yr adnodd yma hefyd fod yn cyfrannu tuag at y gwaith o ddiwygio Cynllun Datblygu Lleol Eryri, ac yn benodol unrhyw bolisiau cynllunio newydd yn ymwneud ac ail gartrefi a llety gwyliau byr dymor.

Camau Nesaf yn y gwaith o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4

Amserlen ddangosol os yw'r Awdurdod yn penderfynu ymgysylltu ar Gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4:

Camau Nesaf	Amserlen ddrafft
Ymgysylltiad cyhoeddus	Gwanwyn 2024 am gyfnod o 6 wythnos
Paratoi adroddiad ymgynghori: Adroddiad i ystyried unrhyw ymatebion a dderbyniwyd (yn dilyn y cyfnod ymgysylltu) er mwyn gwneud y penderfyniad i gadarnhau y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai pheidio.	Adrodd ar yr ymatebion yn dilyn yr ymgysylltiad. Hydref / Gaeaf 2024
Paratoi Canllaw Cynllunio Atodol i ddarparu arweiniad pellach wrth ystyried ceisiadau cynllunio	Gaeaf 2024 / Gwanwyn 2025
Gweithredu yr Erthygl 4 os yw'r Awdurdod yn penderfynu ei gadarnhau.	Oleiaf 12 mis yn ddiweddarach (Mehafin 1af 2025)

Atodiadau

Atodiad 1: Adroddiad Gweithgor Aelodau Hydref 2023

Atodiad 2: Adroddiad cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4

Atodiad 3: Rhybudd o'r bwriad

Atodiad 4: Cyfarwyddyd Erthygl 4

Atodiad 5: Asesiad Effaith Cydraddoldeb

Atodiad 6: Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg

Argymhelliad:

1. Cymeradwyo'r Adroddiad cyfiawnhau Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 (Atodiad 2)
2. Cymeradwyo i ymgysylltu ar y bwriad o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd ddim yn dod i rym yn uniongyrchol ond wedi 12 mis (Atodiad 4) ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri er mwyn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau canlynol:
 - (a) Newid defnydd o C3 (prif gartref) i C5 (ail gartref) neu C6 (llety gwyliau tymor byr) a defnyddiau cymysg penodol;
 - (b) Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (llety gwyliau tymor byr) a defnyddiau cymysg penodol;
 - (c) Newid defnydd o C6 (llety gwyliau tymor byr) i C5 (ail gartref) a defnyddiau cymysg penodol.
3. Fod rhybudd o'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar y ffurf yn Atodiad 3 i'w gyhoeddi a chyflwyno yn unol a'r gofynion (gan dderbyn nad yw yn ymarferol i gyflwyno yn unigol i bob perchennog a meddiannwr o fewn yr ardal oherwydd ei maint) am gyfnod o ddim llai na chwe wythnos er caniatáu i'r cyhoedd gyflwyno ymatebion i'r bwriad.
4. Derbyn adroddiad ymgysylltu i ystyried unrhyw ymatebion a dderbyniwyd (yn dilyn y cyfnod ymgysylltu) er mwyn gwneud y penderfyniad i gadarnhau y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai pheidio.
5. Dirprwyo hawl i'r Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir mewn ymgynghoriad gyda Chyfreithiwr yr Awdurdod i wneud addasiadau golygyddol i'r Adroddiad cyfiawnhau, y rhybudd a'r dogfennau cefndirol cyn eu cyhoeddi.

CYFARFOD	Gweithgor Aelodau
DYDDIAD	18 Hydref 2023
TEITL	CYMHWYSO CYFARWYDDYD ERTHYGL 4 YN YMWNEUD Â C3 (ANHEDDAU, A DDEFNYDDIR FEL UNIG NEU BRIF BRESWYLFYDD), C5 (ANHEDDAU, A DDEFNYDDIR HEBLAW FEL UNIG NEU BRIF BRESWYLFYDD) AC C6 (GOSODIADAU TYMOR BYR) YN ERYRI
ADRODDIAD GAN	Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir
PWRPAS	Ystyried a ddylid cymhwyso Cyfarwyddiadau Erthygl 4 yn Eryri

1. Rhagymadrodd

- Bydd yr Aelodau'n cofio papur a aeth i Weithgor Rhagfyr 2022 i dynnu sylw at ymddangosiad 3 Dosbarth Defnydd cynllunio newydd yn dilyn cyhoeddi is-ddeddfwriaeth yn nhymor yr hydref 2022. Bydd yr Aelodau'n cofio'r Dosbarthiadau Defnydd newydd fel a ganlyn:
 - C3 (Anheddau, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd);
 - C5 (Anheddau, a ddefnyddir heblaw fel unig neu brif breswylfeydd); a
 - C6 (Gosodiadau Tymor Byr)
- Cyn y newidiadau rheoliadol hyn, byddai'r defnyddiau uchod fel arfer wedi'u hystyried o dan un Dosbarth Defnydd, felly ni fyddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid o un i'r llall gan nad oedd yn gyfystyr â 'datblygiad' fel y'i diffinnir mewn deddfwriaeth gynllunio.
- Gyda'r newidiadau a osodwyd gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (y GDCG) yn yr hydref 2022, mae newidiadau rhwng y gwahanol Ddosbarthiadau Defnydd bellach yn gyfystyr â 'datblygiad' ('datblygiad' fel arfer sy'n sbarduno'r angen am ganiatâd cynllunio). Fodd bynnag, ar yr un pryd, diwygiwyd y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir i **ganiatáu** newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd, C3, C5 ac C6. Mae hyn yn y bôn yn golygu mai'r sefyllfa ddiodyn yng Nghymru yw y byddai newidiadau rhwng unrhyw un o'r 3 Dosbarth Defnydd newydd yn 'ddatblygiad a ganiateir' ac ni fyddai angen caniatâd cynllunio o hyd.

5. Fel y trafodwyd yng Ngweithgor mis Rhagfyr, gall yr hawliau datblygu a ganiateir hyn gael eu datgymhwyso o fewn ardal benodol gan Gyfarwyddyd Erthygl 4 a wneir gan awdurdod cynllunio lleol ar sail tystiolaeth leol gadarn. Byddai datgymhwyso'r hawliau datblygu a ganiateir trwy Gyfarwyddyd Erthygl 4 wedyn yn ei gwneud yn angenrheidiol i geisio am ganiatâd cynllunio ar gyfer newidiadau rhwng y 3 Dosbarth Defnydd (gallai'r datgymhwysiad fod yn berthnasol i un cyfeiriad os bernir bod angen e.e. o C3 i C6 ond nid y ffordd arall - ac i'r gwrthwyneb). Ar argymhelliad Gweithgor Rhagfyr 2022, mae swyddogion wedi asesu'r dystiolaeth yn ofalus ynghyd â materion ymarferol eraill i ganfod a ddylid ac a ellid cymhwyso Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri.

6. Tystiolaeth Marchnad Tai

7. Yn y bôn, mae'r angen am Gyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei yrru gan fethiant y farchnad dai. Mae papur tystiolaeth a baratowyd gan y tîm Polisi Cynllunio yn edrych i mewn i'r materion hyn yn fanylach wedi'i gynnwys yn Atodiad 1.
8. Amlygir crynodeb byr iawn o ganfyddiadau'r papur hwn yn y pwyntiau bwled isod:
- Yng Ngwynedd gyfan (gan gynnwys ardaloedd y tu allan i'r Parc Cenedlaethol) rhwng Gorffennaf 2018 a Gorffennaf 2022, cynyddodd y ganran o ail gartrefi a gosodiadau gwyliau o 10.2% i 12.3% fel canran o'r farchnad dai gyfan¹. Ceisir rhagor o ddata penodol ar gyfer y Parc Cenedlaethol yma, ond ystyrir bod y ffigur hwn yn brocsi defnyddiol ar gyfer y Parc Cenedlaethol.
 - Mae'r cynnydd canrannol uchod yn cuddio'r ffaith bod ail gartrefi mewn gwirionedd wedi gostwng ychydig o 5,100 o unedau i 4,840 o unedau - gyda'r cynnydd yn cael ei yrru'n bennaf gan osodiadau gwyliau sydd wedi cynyddu o 1,193 o unedau i 2,719 o unedau.
 - Mae angen gofal wrth ddefnyddio'r data hwn, gan ei bod yn debygol y bydd rhai o'r ail gartrefi yn cael eu defnyddio fel gosodiadau gwyliau, ac felly mae'r ffigur cyffredinol ar gyfer gosodiadau gwyliau yn uwch mewn gwirionedd.
 - Yn y rhan fwyaf o Eryri, mae dros 10% o'i stoc tai wedi eu cymryd fel gosodiadau gwyliau ac ail gartrefi, gyda bron i hanner dros 15%, a 12 cyngor cymuned dros 20%. Lleolir yr ardaloedd dros 20% yn gyffredinol ar hyd arfordir Ardudwy, Aberdyfi a De Orllewin Meirionnydd, yr ardal o amgylch Yr Wyddfa ac Ogwen, ynghyd â Bro Machno - felly nid ydynt wedi eu crynhoi mewn un ardal benodol.
 - Mae'n amlwg bod cynnydd cyflym wedi bod mewn gosodiadau gwyliau yn y cyfnod ôl-Covid (a allai fod wedi dechrau cyn y pandemig hyd yn oed) – gyda'r cynnydd o 10.2% i 12.3% wedi digwydd mewn cyfnod o ddim ond 4 blynedd.
 - Mae'n ansicr a fydd y twf hwn mewn gosodiadau gwyliau yn cael ei gynnal, neu a fydd yn arafu, o bosibl wedi'i ysgogi gan ffactorau fel:
 - o Argyfwng costau byw, ac arafu economaidd.

¹Ffynhonnell: Adran Gyllid Cyngor Gwynedd

- Arafu o bosibl yn y twf ôl-covid mewn gwyliau aros yn y wlad hon.
- Effaith polisïau ariannol a thai eraill – yn enwedig premiwm Treth y Cyngor, ond hefyd Treth Trafodiadau Tir.
- Posibilrwydd bod y farchnad gosod gwyliau yn orlawn mewn rhai lleoliadau?

9. Effaith Gosodiadau Gwyliau ac Ail Gartrefi ar y Farchnad Dai

- Mae gosodiadau gwyliau yn rhan bwysig o'r 'cynnig gwyliau' yn Eryri, ac yn cael effaith economaidd bwysig bosibl ar yr ardal. Fodd bynnag, mae pryder bod y gyfran o osodiadau gwyliau yn anghymesur o uchel (ac yn tyfu) mewn sawl rhan o'r Parc Cenedlaethol. Os yw'r gyfran o osodiadau gwyliau yn rhy uchel neu'r twf yn rhy gyflym, mae pryderon ynglŷn â sut mae hyn yn effeithio ar amcanion yr Awdurdod o greu cymunedau cynaliadwy.
- Ni ystyrir fod ail gartrefi yn darparu'r un buddion economaidd, ac yn cael effaith andwyol ar yr amcan o greu cymunedau cynaliadwy.
- Mae rhagdybiaeth gyffredinol y gallai'r galw am dai haf dynnu'r stoc tai oddi wrth drigolion lleol, ac o ganlyniad gwthio prisiau tai i fyny. Mae hyn, yn ei dro, yn golygu bod tai yn cael eu gwthio y tu hwnt i gyrraedd llawer o bobl leol wrth i dai ddod yn fwyfwy anfforddiadwy.
- Mae yna ragdybiaeth hefyd bod gosodiadau gwyliau yn fwy deniadol yn ariannol nag eiddo rhent tymor hir i berchnogion eiddo, sydd eto'n bwydo'r galw hwn.
- Gall gosodiadau gwyliau ac ail gartrefi hefyd gael sgil-ffeithiau andwyol ar yr iaith Gymraeg a materion yn ymwneud â chydlyniant cymunedol, yn enwedig os yw cyfran y gosodiadau gwyliau yn uwch na throthwyon penodol (er bod ansicrwydd ar hyn o bryd ynghylch beth ddylai nifer cynaliadwy o osodiadau gwyliau fod).
- Fodd bynnag, cydnabyddir mai ychydig iawn o dystiolaeth sydd mewn gwirionedd mai ail gartrefi yw'r prif achos dros "*...brisiau tai uchel yn hytrach na phrynwyr yn symud i'r ardaloedd hyn i fyw yno.*" (Dr Simon Brooks (2021))².
- Serch hynny, cydnabyddir nad oes modd anwybyddu'r berthynas amlwg rhwng ail gartrefi a phrisiau tai uwch. Pwysleisiodd ymchwil gan y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn ei waith 'Ail Gartrefi, (2022)³: bod "*...y sector rhentu preifat yn chwarae rhan bwysig wrth sicrhau bod cymysgedd o letai ar gael i ddiwallu anghenion ac amgylchiadau gwahanol. Rydym yn bryderus iawn yn sgil y dystiolaeth anecdotaidd bod landlordiaid yn symud eu heiddo fwyfwy o'r sector hwn i'r farchnad gosod tymor byr. Rydym yn ymwybodol bod rhestrau aros hir ar gyfer pobl sydd angen tai cymdeithasol, ac mae prinder llety yn y sector rhentu preifat mewn rhai ardaloedd yn gwaethygu'r broblem.*"
- Gwelwyd cynnydd graddol yng ngwerth canolrifol prisiau tai rhwng 2014 a 2020, gan gyrraedd £172,000 yn 2020. Bu cynnydd sylweddol i ganolrif o £210,000 yn ystod 2021, gyda chynnydd pellach i £215,000 yn 2022 (hyd at Hydref). Mae'r cynnydd dramatig ym mhrisiau tai yn effeithio ar allu pobl leol i brynu eiddo yn eu cymuned eu hunain. Mae'r cynnydd diweddar mewn prisiau tai yn effeithio ar allu pobl leol i brynu eiddo yn eu cymuned eu hunain.

² [Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru, Dr Simon Brooks \(2021\)](#)

³ [Second Homes: The Local Government and Housing Committee \(2022\)](#)

- Mae dros 50% o aelwydydd wedi'u prisio allan o'r farchnad dai yn Eryri. Gellir gweld ardaloedd eang lle mae dros 60%, 70% ac 80% wedi prisio allan o'r farchnad, yn enwedig yn ardaloedd y Gogledd a'r De. Y ffigwr ar gyfer Eryri gyfan, yn seiliedig ar yr incwm chwarterol isaf, yw 69.5%. Mae'r data ynglŷn â'r gymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd yn dangos yn glir bod problem fforddiadwyedd tai ar draws ardal Parc Cenedlaethol Eryri, gyda dros 50% o'r boblogaeth leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai yn yr ardaloedd lle mae'r gymhareb ar ei hisaf.
- Yn gyffredinol, nid yw'r farchnad dai yng Ngwynedd yn fforddiadwy i gyfran fawr o bobl leol. Er bod y rhesymau am hyn yn niferus ac yn gymhleth ac nid ydynt bob amser yn cael eu deall yn dda. Mae'n amhosibl felly i'n hymchwil cyfyngedig ddod i unrhyw gasgliad pendant, teimlir y bydd y gyfran gymharol uchel a chynyddol o ail gartrefi a gosodiadau gwyliau yn debygol o gael effaith andwyol ar iechyd a fforddiadwyedd cyffredinol y farchnad dai leol.

10. Effaith Gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4

- Heb os, byddai defnyddio Cyfarwyddiadau Erthygl 4 yn darparu rhywfaint o reolaeth dros y farchnad dai mewn rhai ardaloedd – oherwydd byddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw newidiadau pellach o ddefnydd C3 i naill ai C5 neu C6. Fodd bynnag, nid wyf yn ystyried y byddai o reidrwydd yn arwain at leihad sydyn yn nifer y gosodiadau gwyliau / tai haf, er fy mod yn dychmygu y gallai reoli unrhyw gynnydd cyflym pellach yn y galw am osodiadau gwyliau fel sydd wedi digwydd dros y blynyddoedd diwethaf. Wedi dweud hyn, efallai y bydd mecanweithiau ac offer eraill hefyd yn helpu i reoli unrhyw 'ffyniant' yn y dyfodol, ac nid yw Cyfarwyddiadau Erthygl 4 ond yn un dull ymhlith casgliad o arfau sydd ar gael i awdurdodau lleol.
- Bydd yn ddiddorol gweld a all ffactorau ar wahân i sefydlu Cyfarwyddiadau Erthygl 4 arwain at arafu twf gosodiadau gwyliau ac ail gartrefi:
 - o arafu cyffredinol yn yr economi o ganlyniad i'r argyfwng costau byw.
 - o cynnydd ym mhreimiwm y dreth gyngor ar gyfer ail gartrefi.
 - o 'oeri' posibl yn y farchnad wyliau, yn enwedig o ran gwyliau domestig (aros yn y wlad hon), yn dilyn y cynnydd yn y 2 flynedd ar ôl cyfnod Covid.

11. Casgliad Cychwynnol Ynghylch Defnyddio Cyfarwyddiadau Erthygl 4

12. Ar yr olwg gyntaf, mae swyddogion mewn egwyddor yn gefnogol i weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4, fel rhan o gyfres o offer (y rhan fwyaf ohonynt yn arfau ariannol a ddefnyddir gan Gyngor Gwynedd) am y rhesymau a nodir uchod. Er mai dim ond 1 offeryn yn yr arfogaeth sydd gan awdurdodau lleol ar gael iddynt fyddai Cyfarwyddiadau Erthygl 4, ystyrir y byddai'n darparu rhywfaint o reolaeth ychwanegol ar y defnydd o ail gartrefi a gosodiadau gwyliau nad yw'n bodoli ar hyn o bryd.

13. Cymhwyso Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri yn Ddaearyddol

14. Pe penderfynid dilyn Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn perthynas ag ail gartrefi a gosodiadau gwyliau, yr Awdurdod fyddai'n penderfynu ar raddfa ddaearyddol y

polisi. Gellid ei gymhwyso ar draws Awdurdod y Parc Cenedlaethol cyfan, neu gellid ei gymhwyso i ran fwy amlwg o'r Parc Cenedlaethol neu hyd yn oed anheddiad unigol. Byddai'n rhaid i ba bynnag gwmpas daearyddol a ddewiswyd gael ei gefnogi gan dystiolaeth gadarn i gefnogi'r penderfyniad.

15. Mae lefel yr ail letai/gartrefi a lletai gwyliau yn uchel ledled y Parc Cenedlaethol, gyda'r rhan fwyaf o ardaloedd â dros 10% o'r eiddo yn y categori hwn, a thua hanner y cynghorau cymuned â lefelau o 15% neu uwch.
16. Mae'r uchod yn awgrymu pe cytunir i fwrw ymlaen â Chyfarwyddyd Erthygl 4, yna byddai'n anodd symud ymlaen gydag unrhyw beth heblaw ei ddefnyddio'n ar draws y Parc Cenedlaethol cyflawn. Byddai'n anodd cyfiawnhau nodi dull daearyddol wedi'i dargedu'n well, a gallai hefyd arwain at effeithiau dadleoli a thrwy hynny waethygu'r broblem mewn ardaloedd nad ydynt wedi'u cynnwys. Gall cael dull mwy tameidiog arwain at ddryswch ymhlith trigolion a busnesau p'un a yw ardaloedd yn dod o dan Erthygl 4 ai peidio.
17. **Effeithiau Eraill - Canlyniadau Anfwriadol ac Effeithiau Negyddol Posibl**
18. Ni ddylid gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws Awdurdod y Parc Cenedlaethol ar ei ben ei hun ac mae'n hanfodol bod dealltwriaeth gyfannol o weithrediad y polisi, gan gynnwys unrhyw effeithiau a risgiau negyddol posibl – ynghyd ag unrhyw ganlyniadau anfwriadol. Mae asesiad o Gryfderau, Gwendidau, Cyfleoedd a Bygythiadau (dadansoddiad CGCB) o weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi'i gynnal, ac mae'r canlyniadau wedi'u nodi yn y tabl isod. Byddaf yn manylu ar rai o'r rhain isod.

Cryfderau	Cyfleoedd
<ul style="list-style-type: none"> • Mae'n darparu rheolaeth gynllunio dros newidiadau defnydd o fewn Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 ac C6 nad ydynt yn bodoli ar hyn o bryd. • Mae 'tystiolaeth' fel y nodir yn Adran 6 yn awgrymu mai dyma'r ffordd gywir o weithredu. • Byddai'r Awdurdod yn gallu pennu lefel y mae'n ystyried y gellid caniatáu gosodiadau gwyliau ac ail gartrefi. • Dylai ddarparu mwy o gartrefi i bobl leol yn y cymunedau sydd eu hangen fwyaf. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gall arafu chwyddiant mewn prisiau tai, a thrwy hynny gyfrannu at ddod â mwy o gartrefi o fewn cyrraedd i lawer o drigolion lleol sydd wedi'u prasio allan o'r farchnad ar hyn o bryd. • Mae'n creu cyfle i greu cymunedau mwy cynaliadwy, a all gael effaith gadarnhaol ar drigolion lleol a'r defnydd o'r Gymraeg. • Mae posibilrwydd bob amser y gallai'r polisi a'i gymhwysiad gael ei addasu a'i ddiwygio pe bai monitro'r nifer sy'n manteisio arno yn awgrymu bod angen hyn. • Gellid cynhyrchu CDLI mabwysiedig i gefnogi ei weithrediad a fyddai'n gwneud ei weithrediad yn llawer mwy cadarn – er na fyddai hwn ar waith tan 2027. • Mae Cyngor Gwynedd hefyd yn dilyn Cyfarwyddiadau Erthygl 4 ar y pwnc hwn – ac wedi dechrau ymgynghoriad gyda'r bwriad o weithredu'r flwyddyn nesaf.

Gwendidau	Bygythiadau
<ul style="list-style-type: none"> • Mae'r gwendid sylfaenol yn ymwneud ag adnoddau annigonol (mae adran ar wahân isod i egluro hyn ymhellach). Er bod llawer o ansicrwydd ynghylch effaith ei weithrediad, mae'n sicr y byddai'n cael effaith sylweddol ar gostau ac amser staffio, ac yn cael effaith andwyol ar allu'r gwasanaeth i gyflawni swyddogaethau eraill (cyfeiriwch at Adran 19 am ragor o wybodaeth). • Byddai'r polisi'n cael ei weithredu mewn gwagle polisi – heb unrhyw bolisi CDLI mabwysiedig ar newid defnydd o fewn Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 neu C6 (cyfeiriwch at Adran 28 am ragor o wybodaeth). Mae fframwaith polisi Eryri ychydig yn wahanol i Gyngor Gwynedd yma, lle mae ganddynt fabwysiad y gellid ei ddefnyddio (er nad dyna oedd bwriad gwreiddiol y polisi). • Efallai nad Cyfarwyddiadau Erthygl 4 yw'r arf delfrydol o ran 'profi' rhai achosion a allai fod yn destun camau gorfodi - a gall y baich prawf i ddangos y bu datblygiad heb awdurdod fod yn anodd / beichus / costus. • Ni chaniateir ffi cynllunio ar gyfer ceisiadau sy'n ymwneud ag Erthygl 4 – felly i bob pwrpas bydd yn rhaid asesu ceisiadau yn rhad ac am ddim – sy'n gwaethygu'r broblem adnoddau y cyfeiriwyd ati'n gynharach. • cyfnod rhybudd o 12 mis cyn i unrhyw Gyfarwyddyd Erthygl 4 ddod yn weithredol – sy'n golygu na fydd hwn yn dod yn weithredol yn Eryri tan ddiwedd 2024 neu 2025. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gall y 'gwactod polisi' y cyfeirir ato yn yr adran 'gwendidau' arwain at y risg o fwy o apeliadau cynllunio yn erbyn penderfyniadau neu o bosibl hyd yn oed Adolygiadau Barnwrol (AB). Mae'n anodd dyfalu ynghylch y potensial ar gyfer AB, er y byddwn yn disgwyl y posibilrwydd o apeliadau hyd nes y bydd y ddealltwriaeth o weithrediad y polisi wedi 'setlo'. • Pe bai unrhyw benderfyniadau apêl yn mynd yn erbyn yr Awdurdod - gallai hyn danseilio dull gweithredu'r polisi cyfan, yn enwedig yn absenoldeb CDLI mabwysiedig. Gallai hyn wedyn arwain at ansicrwydd sylweddol a cholli cyfeiriad. • Gall y bygythiad uchod gael effaith sylweddol ar amser ac adnoddau staff – a thrwy hynny effeithio ar rannau eraill o'r gwasanaeth; • Yn gysylltiedig â'r uchod, byddai gweithredu'r polisi heb ei ariannu yn arwain at oedi wrth brosesu ceisiadau cynllunio, cynnydd sylweddol tebygol mewn achosion gorfodi ac oedi wrth baratoi'r CDLI. • Gallai'r oedi wrth baratoi'r CDLI y cyfeirir ato yn y pwynt bwled uchod yn anfwriadol gael mwy o effaith ar yr amcan o greu cymunedau cynaliadwy drwy ohirio polisiâu newydd y mae mawr eu hangen ar dai fforddiadwy, tai marchnad leol, lleihau allyriadau carbon ac ati) • Byddai hefyd angen cefnogaeth weinyddol sylweddol a chefnogaeth ar gyhoeddusrwydd / cyfathrebu – a allai effeithio ar y gwasanaethau hyn. • Gall diffyg gwybodaeth am weithrediad Cyfarwyddyd Erthygl 4 arwain at drigolion lleol yn anfwriadol yn cael eu dal i fyny mewn achosion gorfodaeth cynllunio. • Y potensial am achosion o ecwiti negyddol ar forgeisi wrth i brisiau tai ostwng. • Efallai na fydd datrysiadau gosodiadau gwyliau tymor byr (efallai 6 mis – 2 flynedd) ar gyfer pobl a allai orfod symud i ffwrdd i weithio neu astudio dros dro yn opsiwn cyflym neu ymarferol i drigolion lleol mwyach.

19. Effaith ar Adnoddau

20. Mae'r broses o weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gofyn am staffio ac adnoddau ariannol sylweddol, gan gynnwys:
- ymchwil a pharatoi sylfaen dystiolaeth gadarn, cyn cyhoeddi hysbysiad ffurfiol
 - cyfnod 'rhybudd' o 12 mis, pryd y disgwylir i ymgynghoriad helaeth (o bosibl yn gofyn am lythyr i bob cartref) ddigwydd. Mae'r ymarfer hwn a gynhaliwyd yn ddiweddar gan Gyngor Gwynedd wedi golygu bod ymateb aruthrol wedi digwydd i'r ymgynghoriad cyhoeddus.
 - Yn absenoldeb polisi CDLI, ystyrir y byddai angen rhyw fath o bapur tystiolaeth i gefnogi swyddogion wrth iddynt wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.
 - Byddai angen ymgyrch gyfathrebu a chyhoeddusrwydd sylweddol – drwy gydol yr ymarfer ymgynghori ac yn ystod misoedd cynnar ei weithrediad.
 - Mae'n debygol y byddai cynnydd yn nifer y ceisiadau cynllunio'r flwyddyn (disgwylid i 10au yn hytrach na 100oedd o geisiadau ychwanegol)
 - O ystyried y byddai swyddogion yn gweithredu o fewn gwactod polisi (h.y. dim Polisi CDLI) byddai mwy o risg o geisiadau yn arwain at Apeliadau Cynllunio i Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PEDW).
 - Yn gysylltiedig â'r uchod, efallai y bydd risg uwch o Adolygiad Barnwrol (AB) hefyd – naill ai i'r broses Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei hun neu i unrhyw ganiatâd cynllunio dilynol a roddir.
 - Mae bron yn sicr y byddai cynnydd yn nifer y ceisiadau am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon oherwydd byddai perchnogion eiddo yn dadlau bod eu cartrefi eisoes yn gweithredu fel ail gartref neu gartref gwyliau.
 - Byddai cynnydd hefyd mewn achosion Gorfodaeth Cynllunio, gyda chynnydd tebygol yn nifer y trigolion, cynghorau cymuned ac eraill yn adrodd am ddefnydd diawdurdod posibl o eiddo heb y caniatâd angenrheidiol.
21. Tra'n anodd iawn mesur yr union oblygiadau ar staffio ac adnoddau eraill, byddai bron yn sicr yn gosod galw sylweddol a di-baid ar Wasanaeth Cynllunio'r Awdurdod a gwasanaethau eraill o fewn yr Awdurdod, yn enwedig yn y 2-4 blynedd gyntaf. Wrth gwrs, ni fyddai'r mater hwn yn unigryw i Eryri, ac mae'n debygol y byddai pob Awdurdod yn ei chael hi'n anodd darparu adnoddau digonol ar gyfer hyn.
22. Mae Cyngor Gwynedd, sydd wedi mynd drwy'r broses hon yn ddiweddar, yn rhagweld angen am Reolwr Prosiect a rhwng 3 a 6 swyddog cynllunio newydd i weithredu'r cynllun (yn dibynnu ar y maint daearyddol).
23. Rhagwelir y bydd angen o leiaf 1 swyddog cynllunio a swyddog cymorth gweinyddol penodedig. Byddai hefyd angen costau cyfalaf i ariannu'r danfoniadau yn y post, yr ymgynghoriad, a chostau posibl eraill gan gynnwys costau cyfreithiol. Yn y tymor byr (1-2 flynedd) byddai angen swyddog cyfathrebu a chyhoeddusrwydd hefyd.
24. Sicrhawyd cyllid Llywodraeth Cymru gan Gyngor Gwynedd drwy Ardal Beilot Dwyfor – ardal lle mae gwahanol bolisiâu, rhaglenni a chyllid Llywodraeth Cymru ar gael i fynd i'r afael â materion tai. Mae'r cyllid hwn gan Lywodraeth Cymru wedi ariannu gweithrediad y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd. Dim ond cyfran fechan iawn o Ardal Beilot Dwyfor sydd o fewn y Parc Cenedlaethol. Mae ymholiadau wedi eu gwneud i Lywodraeth Cymru ynglŷn ag ymestyn y cyllid i'r Parc Cenedlaethol, ond yn anffodus fe gadarnhawyd nad oedd arian ar gael. Mae'r APC hefyd wedi cysylltu â Chyngor Gwynedd am arian – a chadarnhawyd na fyddai arian ar gael ar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Gwynedd ar hyn o bryd.

25. Heb y cyllid a'r gefnogaeth ychwanegol hon, ystyrir y byddai'r pwysau ychwanegol a roddir ar y gwasanaeth cynllunio yn anghynnaladwy, ac yn debygol iawn o gael sgil-ffaith ar rannau eraill o'r gwasanaeth. Eto, mae'n debygol y byddai'r sefyllfa hon yn cael ei theimlo gan unrhyw Awdurdod Cynllunio Lleol, ac nid mater i Eryri yn unig mohono.
- Gorfodaeth / Cydymffurfiaeth: Bydd aelodau eisoes yn ymwybodol o'r straen ar y gwasanaeth hwn - byddai hyn yn sicr yn cynyddu wrth i achosion gorfodaeth gynyddu (ynghyd ag apeliadau cysylltiedig). Gallai natur yr achosion gorfodi hyn fod yn anodd eu datrys hefyd.
 - Polisi Cynllunio – Mae Aelodau eisoes wedi cytuno i ddechrau'r adolygiad o'r CDLI yn ffurfiol (yn rhannol oherwydd yr angen i ddiweddarau polisiâu tai i adlewyrchu anghenion cymunedau lleol yn well), gyda'r Cytundeb Cyflawni yn nodi'r amserlen statudol ar gyfer ei gynhyrchu a gytunwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio heddiw. Byddai hyn yn effeithio ar y gallu i gyflawni yn erbyn yr amserlen y cytunwyd arni – ac felly'n anfwriadol yn effeithio ar ein gallu i gynhyrchu polisiâu tai y mae mawr eu hangen a fydd, gobeithio, yn helpu cymunedau lleol.
 - Rheolaeth Datblygu – byddai'r cynnydd mewn ceisiadau, tystysgrifau cyfreithlondeb, apeliadau ac o bosibl hyd yn oed Adolygiadau Barnwrol yn effeithio ar berfformiad y tîm presennol wrth gyflawni'r swyddogaeth Rheoli Datblygu hon.
26. Byddwn yn ystyried ei bod yn hanfodol bwysig bod yr Awdurdod yn sicrhau'r adnoddau angenrheidiol cyn dilyn Cyfarwyddyd Erthygl 4, oherwydd byddai'r effeithiau ar y gwasanaethau a ddarperir yn gyffredinol yn debygol o fod yn negyddol ac yn arwyddocaol. Efallai y dylid ail-bwysleisio yn fan hyn nad yw hwn yn bryder penodol i Eryri, ac y byddai'n debygol iawn o gael ei rannu gan unrhyw Awdurdod Cynllunio Lleol nad yw wedi sicrhau unrhyw adnoddau ychwanegol i ymdrin â hyn.
27. Er bod cytundeb cyffredinol y bydd cynyddu rheolaeth gynllunio dros newidiadau yn Nosbarthiadau Defnydd C3, C5 ac C6 yn cael effaith gadarnhaol ar gymunedau lleol, ystyrir bod y pethau cadarnhaol hyn ar hyn o bryd yn cael eu gorbwyso gan bryderon ynghylch cyflawni.
28. **Gwactod Polisi**
29. Bydd aelodau'n ymwybodol yn unol ag Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 bod yn rhaid penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun mabwysiedig, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall.
30. Pe bai Aelodau'n penderfynu dilyn y Cyfarwyddyd Erthygl 4, yna bydd disgwyliad wedyn bod yr Awdurdod yn penderfynu ar geisiadau cynllunio i newid rhwng dosbarthiadau defnydd C3, C5 ac C6, er nad oes polisi CDLI ar y newidiadau Dosbarth Defnydd hyn.
31. Mae hyn yn broblematic am sawl rheswm, gan gynnwys:
- Amwysedd ynghylch Adran 38(6) y cyfeirir ati uchod.
 - Potensial am feirniadaeth am gyflwyno polisi newydd y tu allan i gyfyngiadau'r CDLI, a allai gael ei ystyried yn annemocrataidd gan rai (mae'r CDLI yn mynd trwy ymgynghoriad helaeth gan arwain yn y pen draw at bolisi a archwilir yn annibynnol gan y sefydliad Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PEDW)).
 - Anhawster pennu'r trothwyon lle mae'r gyfran o osodiadau gwyliau / ail gartrefi yn dderbyniol o fewn cymunedau (0%, 5%, 10%, 20% ac ati) neu a ddylai hyn amrywio rhwng cymunedau. Unwaith eto, byddai'r broses o baratoi'r CDLI yn caniatáu mwy o amser i ymchwilio i hyn, ymgynghori arno, a llunio polisi cadarn.
 - Gall hyn arwain at ansicrwydd i'r Awdurdod a chymunedau lleol o ran gweithredu.

- Gall yr uchod arwain at gynnydd mewn apeliadau cynllunio ac o bosibl hyd yn oed Adolygiadau Barnwrol.
 - Pe byddai unrhyw un o'r apeliadau hyn yn cael eu cadarnhau (yn enwedig os caiff y broses neu'r sylfaen dystiolaeth ei herio), gallai hyn danseilio'r broses gyfan – gan arwain at ansicrwydd cynyddol ynghylch penderfyniadau dilynol.
32. Dylai'r system gynllunio roi sicrwydd wrth wneud penderfyniadau – ac mae risg uchel am y rhesymau a nodir uchod y gallai'r sicrwydd hwn gael ei erydu.
 33. Er mwyn cymharu, mae'n ymddangos bod CDLI Gwynedd yn cyfeirio at reoli defnydd gosod gwyliau (sydd wedi'i ategu ers hynny mewn CCA), a all roi sylfaen ychydig yn fwy cadarn iddynt ddilyn Cyfarwyddyd Erthygl 4.
 34. Gall fod yn haws felly defnyddio'r ddwy flynedd nesaf i archwilio'r posibilrwydd o gryfhau'r sylfaen bolisi yn yr Adolygiad o'r CDLI a gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ddiweddarach unwaith y ceir sylfaen polisi cadarnach. Gallai hyn hefyd ganiatáu'r cyfle i sicrhau adnoddau ychwanegol i weithredu hyn (er yn amlwg nid oes unrhyw sicrwydd yn hyn o beth).
 35. Yn yr un modd ag adnoddau, er ei bod yn debygol y bydd pethau cadarnhaol sylweddol yn codi o weithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, gallai'r pethau negyddol o geisio ei roi ar waith mewn gwactod polisi fod yn drech na'r rhain.
 36. **Casgliad Cyffredinol**
 37. Mae swyddogion mewn egwyddor yn gefnogol i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd newydd, a allai ddarparu mwy o reolaeth dros Ddosbarthiadau Defnydd C5 a C6, nad yw erioed wedi bodoli o'r blaen.
 38. Mae defnydd C6 (gosodiadau gwyliau) wedi profi twf cyson dros y blynyddoedd diwethaf – o tua 10% i tua 12% o'r holl stoc (mae wedi bod yn heriol cael ffigwr cywir ar gyfer ardal y Parc Cenedlaethol yn unig, ac mae rhywfaint o waith pellach yn cael ei gynnal ar hyn). Mae rhai yn priodoli hyn i'r twf ar ôl Covid mewn 'gwyliau aros yn y wlad hon' / gwyliau domestig Mae tystiolaeth anecdotaidd bod hyn wedi arafu mewn rhai mannau oherwydd i wyliau tramor ddod yn fwy poblogaidd unwaith eto, yr argyfwng costau byw, a ffactorau ariannol eraill megis y Premiwm treth cyngor wedi'i osod gan Gyngor Gwynedd.
 39. Mae gan y rhan fwyaf o gynghorau cymuned yn y Parc Cenedlaethol dros 10% o osodiadau gwyliau ac ail gartrefi, gyda bron i hanner â 15%. Mae gan 12 cymuned dros 20%. Nid oes unrhyw ymchwil lleol yn bodoli ar hyn o bryd am y cysylltiad rhwng y canrannau hyn a fforddiadwyedd / hygrychedd cartrefi i drigolion lleol, nac effeithiau cysylltiedig eraill megis yr iaith Gymraeg, hyfywedd trafndiaeth gyhoeddus, busnesau lleol, tafarndai a siopau.
 40. Byddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod â mwy o reolaeth dros y defnydd o ddefnyddiau C5 ac C6, y mae swyddogion yn ei gefnogi – gan y byddai hyn o bosibl yn helpu i gyfrannu at ein hamcanion o greu cymunedau iach a chynaliadwy.
 41. Pe bai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei weithredu, mae swyddogion yn ansicr ar drothwy defnyddiau C5/C6 o fewn unrhyw gymuned benodol lle byddai ceisiadau'n cael eu gwrthod - ac a ddylai hyn fod yn gyfradd safonol ar draws y Parc Cenedlaethol neu'n amrywio'n ddaearyddol. Byddai angen mwy o waith yn hynny o beth.

42. Mae pryderon sylweddol ynghylch lefel yr adnoddau sydd eu hangen i weithredu Cyfarwyddiadau Erthygl 4 yn effeithiol. Heb adnoddau ychwanegol sylweddol mae'n debygol y byddai'n effeithio ar sawl rhan o Wasanaeth Cynllunio'r Awdurdod, yn ogystal â rhannau eraill o'r Awdurdod. Gall effeithio ar allu'r Awdurdod i gyrraedd targedau perfformiad ar geisiadau cynllunio, gallai hefyd gynyddu ôl-groniad mawr o achosion cydymffurfio sydd eisoes yn sylweddol a byddai'n debygol o effeithio ar yr amserlen statudol y mae'r tîm Polisi Cynllunio yn gweithio iddi ar yr Adolygiad o'r CDLI. Heb sicrhau cyllid ychwanegol sylweddol, mae'n debyg y byddai'r pwysau hwn ar adnoddau yn drech na manteision gweithredu.
43. Mae pryderon sylweddol hefyd ynghylch cymhwyso Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn gwactod polisi. Byddai gwneud penderfyniadau cynllunio heb fod yn sail i bolisi CDLI yn golygu mwy o risg wrth wneud penderfyniadau cynllunio. Gall hyn arwain at ansicrwydd wrth wneud penderfyniadau (ymhlith aelodau'r cyhoedd yn ogystal â swyddogion / pwyllgor cynllunio), risg uwch o apeliadau (ac o bosibl risg uwch o apeliadau a gadarnheir) a hyd yn oed o bosibl y risg o Adolygiad Barnwrol (ar hyn o bryd rydym yn ceisio cyngor cyfreithiol ac efallai y bydd gennych ragor o wybodaeth am hyn maes o law). Unwaith eto, yn yr un modd ag adnoddau, ystyrir bod y risgiau sy'n gysylltiedig â gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn gwagle polisi yn gorbwyso'r manteision posibl o weithredu ar unwaith.
44. Yn gyffredinol, er bod cefnogaeth 'mewn egwyddor' cryf i reoli'r defnydd o osodiadau gwyliau ac ail gartrefi yn ein cymunedau trwy Gyfarwyddyd Erthygl 4, ystyrir bod ei weithredu ar unwaith yn peri risg sylweddol i'r Awdurdod. Er mwyn osgoi'r gwagle polisi, byddem yn cynghori caniatáu i swyddogion wneud ymchwil a llunio (ac ymgynghori) ar bolisi neu bolisiâu yn yr Adolygiad CDLI a fyddai'n cefnogi mwy o reolaethau dros y defnydd o osodiadau gwyliau ac ail gartrefi. Rhagwelir y byddai CDLI mabwysiedig wedi'i adolygu yn ei le erbyn 2027. Byddai amser ychwanegol hefyd yn caniatáu i'r Awdurdod archwilio'r potensial ar gyfer adnoddau ychwanegol i weithredu hyn yn effeithiol.

Argymhelliad

Bod yr Aelodau yn:

- 1) Darparu cefnogaeth 'mewn egwyddor' i weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn y Parc Cenedlaethol, yn bennaf oherwydd y lefel uchel a chynyddol o ail gartrefi a chartrefi gwyliau sy'n effeithio ar hygyrchedd cartrefi i bobl leol.**
- 2) Rhoi ystyriaeth ddyledus i'r 'gwactod polisi' y cyfeirir ato yn yr adroddiad hwn, sydd ond yn debygol o gael sylw effeithiol drwy'r Adolygiad CDLI, y bwriedir ei fabwysiadu yn 2027.**
- 3) Rhoi ystyriaeth ddyledus i'r adnoddau annigonol sy'n bodoli ar hyn o bryd i weithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithiol.**
- 4) Rhoi gwybod i swyddogion am amserlen briodol bosibl ar gyfer gweithredu Erthygl 4 yng ngoleuni'r cyd-destun a ddarperir gan argymhelliad (2) a (3).**

**Papur yn cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4
Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri**

Mawrth 2024

Rhan 1: Cyflwyniad	2
Cefndir	2
Pwrpas a Strwythur yr Adroddiad	2
Cyd-destun Deddfwriaethol a Chynllunio	3
Strategaethau a Deddfwriaeth Berthnasol	5
Rhan 2: Darpariaeth a lleoliad llety gwyliau ac ail-gartrefi	10
Trosolwg	10
Ffynonhellau eraill o ddata	14
Rhan 3: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth ansoddol	16
Y Farchnad Dai	16
Cyfleusterau Cymunedol	19
Iaith Gymraeg	19
Ymgynghoriadau Cyhoeddus Perthnasol	19
Rhan 4: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth brimaidd/meintiol	21
Pwrpas	21
Effaith ar Brisiau Tai a Fforddiadwyedd	22
Effaith ar wasanaethau gwledig	25
Effaith ar yr Iaith Gymraeg	27
Newid yn y boblogaeth	29
Rhan 5: Opsiynau Ymyrraeth	31
Ymyrraeth drwy Bolisiau Cynllunio	31
Ymyrraeth Ariannol	32
Trwyddedu	34
Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Cyfarwyddyd Erthygl 4	35
Opsiwn 1: Ardaloedd Cynghorau Cymuned yn Eryri gyda throthwy penodol	35
Opsiwn 2: Ardaloedd trothwy a cymunedau cyfagos (dan fygythiad ymlediad)	37
Opsiwn 3: Eryri gyfan (Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri)	39
Rhan 7: Casgliadau	41
Yr Opsiwn a Ffefrir	41
Trywydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4	42
Cwmpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4	42

Rhan 1: Cyflwyniad

Cefndir

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

Pwrpas a Strwythur yr Adroddiad

- 1.5 Nod yr adroddiad hwn yw ystyried, cyfiawnhau a dod i gasgliad ynglŷn â'r posibilrwydd o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn rheoli'r defnydd o dai o fewn cymunedau Parc Cenedlaethol Eryri, yn unol â'r grym newydd sydd wedi ei gyflwyno gan Lywodraeth Cymru drwy ddiwygiad diweddar i ddeddfwriaeth cynllunio. Mae asesiad trylwyr wedi ei gynnal o bob opsiwn posib er mwyn ceisio adnabod yr opsiwn a ffafrir a dod i gasgliad terfynol ynglŷn â'r angen i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a (os yn berthnasol) yr ardal ble dylid ei weithredu.
- 1.6 Mae'r Adroddiad wedi ei rannu fel a ganlyn:-

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

Rhan 3: Asesiad o effaith – gwybodaeth ansoddol

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

Rhan 5: Opsiynau ymyrraeth

Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Erthygl 4

Rhan 7: Casgliadau

Cyd-destun Deddfwriaethol a Chynllunio

- 1.7 Yn dilyn y pwysau cynyddol ar y Llywodraeth i ymateb i'r heriau sydd yn wynebu cymunedau ar draul cartrefi gwyliau, ar y 20fed o Hydref, 2022 fe gyflwynodd y Llywodraeth newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio a olygai fod modd i Awdurdodau Cynllunio Lleol ymateb i'r pryderon drwy deilwra'r mesurau rheoli yn unol ag amgylchiadau lleol. Nodir mai un mewn cyfres o fesurau rheoli yw'r diwygiad i ddeddfwriaeth cynllunio, gyda mesurau eraill yn gysylltiedig â'r weithdrefn drethu, darpariaeth tai fforddiadwy sydd yn diwallu anghenion cymunedau a thrwyddedu gorfodol llety gwyliau¹ wedi eu gweithredu, ar waith neu yn derbyn ystyriaeth bellach.
- 1.8 Yn sgil ymateb y Llywodraeth, mae newidiadau i ddeddfwriaeth gynllunio sydd wedi dod i rym yn cynnwys:-
- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987² i greu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd a Llety Gwyliau Tymor Byr.
 - Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995³ er mwyn caniatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd, a Llety Gwyliau Tymor Byr.
 - Diwygio Polisi Cynllunio Cymru i'w gwneud yn glir, pan fo hynny'n berthnasol, fod yn rhaid ystyried nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr mewn ardal leol wrth ystyried y gofynion tai a'r polisiâu mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau).
- 1.9 Mae'r diwygiad i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 a'r diffiniad o'r dosbarthiadau defnydd newydd fel a ganlyn (dim cyfieithiad swyddogol ar gael, geirfa berthnasol Cymraeg wedi ei gymryd o ddogfen ymgynghori wreiddiol y Llywodraeth):-

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

¹ [Datgelu cynlluniau ar gyfer cofrestru statudol a chynllun trwyddedu ar gyfer llety ymwelwyr yng Nghymru](#)

² [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarthiadau Defnydd\) 1987 fel a ddiwygiwyd](#)

³ [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Datblygu Cyffredinol a Ganiateir\) 1995 fel a ddiwygiwyd](#)

<p>Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd</p>	<p>Defnydd fel tŷ annedd, ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy'n cael ei meddiannu am 183 o ddiwrnodau neu lai gan –</p> <p>(a) un person neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd;</p> <p>(b) dim mwy na chwe phreswylfod sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i'r preswylwyr; neu</p> <p>(c) dim mwy na chwe phreswylfod sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd o fewn dosbarth C4).</p> <p>Dehongli Dosbarth C5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • At ddibenion Dosbarth C5(a), dehonglir "un aelwyd" yn unol ag adran 258 o Ddeddf Tai 2004
<p>Dosbarth C6. Llety gosod tymor byr</p>	<p>Defnyddio tŷ annedd fel llety gosod tymor byr masnachol am gyfnod heb fod yn hwy na 31 o ddiwrnodau (ar gyfer pob cyfnod meddiannu).</p>

Tabl 1: Diffiniadau Dosbarthiadau Defnydd newydd

- 1.10 Golygai'r diwygiad cysylltiedig i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fod posib newid o'r dosbarthiadau defnydd a gyfeirir atynt uchod yn ddigyfyngiad, hynny yw heb orfod derbyn hawl cynllunio. Er enghraifft, ni fyddai rhaid derbyn caniatâd cynllunio i fynd o fod yn Dŷ Annedd (Prif Gartref) i fod yn Dŷ Annedd (cartref eilaidd) ac i'r gwrthwyneb.
- 1.11 Yn unol ag arweiniad y Llywodraeth, cyn belled fod posib i Awdurdodau Cynllunio Lleol dystiolaethu'n briodol fe fyddai posib cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer ardal diffiniedig. Nodir y rheoliadau mewn perthynas â Chyfarwyddyd Erthygl 4 sydd yn dod i rym yn uniongyrchol fod posib cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 pan mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn (tesun Saesneg yn unig ar gael):-
- "consider that the development to which the direction relates would be prejudicial to the proper planning of their area or constitute a threat to the amenities of their area;"*
- 1.12 Mae cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn un o'r dulliau sydd ar gael i Awdurdodau Cynllunio Lleol er mwyn eu galluogi i ymateb i anghenion penodol eu hardaloedd. Maent yn rhoi'r gallu i Awdurdodau Cynllunio Lleol, pan ystyrir yn briodol, gyfyngu ar hawliau 'datblygu a ganiateir' a fyddai, fel arall, yn gymwys yn rhinwedd y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir. Pwysleisir nad yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn atal datblygu ond yn hytrach, mae'n golygu bod rhaid cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y bwriad. Drwy orfodi'r angen i dderbyn hawl cynllunio mae'n golygu fod angen ystyried effeithiau'r datblygiad a hynny'n unol a'r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.
- 1.13 Er ei fod yn ymddangos nad yw'r un gofynion deddfwriaethol, o ran yr angen i gyfiawnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 nad yw'n dod i rym yn uniongyrchol, yn bodoli, ystyrir yn briodol i gyfeirio at yr arweiniad a gynhwysir yn Atodiad D o gylchlythyr 29/95⁴ sydd yn berthnasol i dynnu hawliau datblygu a ganiateir mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Gan hynny, mae'r papur hwn yn amlinellu'r cyfiawnhad dros gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn unol â'r arweiniad a gynhwysir yng Nghylchlythyr 29/95.

⁴ [Cydgrynhoi Gorchymyn Datblygu Cyffredinol 1995 \(cylchlythyr 29/95\)](#)

Strategaethau a Deddfwriaeth Berthnasol

- 1.14 Wrth ystyried gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 neu unrhyw fesur rheoli mae'n hanfodol cael eglurder ynglŷn â'r hyn a geisir ei gyflawni drwy'r ymyrraeth. Mae gwarchod a chynnal cymunedau Cymreig a'r iaith Gymraeg sydd yn cynnig cyfleoedd i bobl allu byw a gweithio ynddynt yn amcan creiddiol o strategaethau/deddfwriaeth genedlaethol a lleol. Mae'r strategaethau a'r deddfau canlynol yn berthnasol ac yn gosod arweiniad i warchod cymunedau

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol

- 1.15 Ystyriaeth bwysig yw'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015⁵. Mae'r Ddeddf yn ceisio gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Mae'r ddeddf yn gosod dyletswydd llesiant ar gyrff cyhoeddus ac wedi ei anelu at gyflawni 7 o nodau llesiant drwy ddilyn y 5 ffordd o weithio. Mae'r tabl canlynol yn amlygu'r nodau llesiant hyn ac yn egluro'n gryno sut mae'r bwriad yn cyflawni'r nodau dan sylw:-

Nod	Eglurhad o sut mae'r bwriad o gyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyflawni'r nod
Cymru lewyrchus	Bydd yn cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio yng Ngwynedd a chan hynny yn golygu fod yna poblogaeth sefydlog, fedrus ac addysgedig i gefnogi'r economi leol.
Cymru gydnerth	Bydd yn arwain at gymdeithas decach a thrwy hynny bydd cydnerthedd cymdeithasol y sir yn cael ei gynnal.
Cymru iachach	Bydd yn creu cymdeithas decach a thrwy hynny yn creu amgylchiadau i bobl allu fyw a gweithio yng Ngwynedd, sydd yn ei dro yn cael effaith positif ar iechyd.
Cymru sy'n fwy cyfartal	Bydd yn creu cymdeithas sydd yn fwy cyfartal ac yn galluogi gwell cyfleoedd i bawb.
Cymru o gymunedau cydlynus	Bydd yn fodd o greu cymunedau atyniadol, hyfyw a diogel.
Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu	Bydd yn cynnig gwell cyfleoedd i bobl allu byw yn eu cymunedau a thrwy hynny yn fodd anuniongyrchol o warchod diwylliant, treftadaeth a'r Gymraeg.
Cymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang	Er y byddai gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei wneud ar lefel leol yng Ngwynedd, mae'r egwyddor o greu cymdeithas decach a chynnig gwell cyfleoedd i bobl fyw a gweithio yn eu cymunedau lleol a thrwy hynny creu cymunedau hyfyw a chynaliadwy yn esiampl o ymarfer da.

Tabl 2: Eglurhad o sut mae'r bwriad o gyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyflawni'r nod

⁵ [Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol \(Cymru\) 2015](#)

- 1.16 Yn ogystal, mae'r Ddeddf yn dechrau drwy roi diffiniad o'r hyn a olygwn wrth yr egwyddor o 'ddatblygu cynaliadwy'⁶, sef y broses o wella llesiant amgylcheddol, economaidd, diwylliannol, a chymdeithasol Cymru drwy gymryd camau, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, gyda'r nod o gyflawni'r nodau llesiant. Mae datblygu cynaliadwy yn ymwneud â gwella'r ffordd y gallwn gyflawni ein llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol. Er mwyn i Gymru fod yn gynaliadwy, mae'n bwysig ein bod yn gwella pob un o'r pedair agwedd ar ein llesiant. Mae pob un mor bwysig â'i gilydd. Er mwyn cyflawni hyn felly, mae'n rhaid meddwl am effeithiau hir dymor penderfyniadau, i weithio'n well gyda phobl, cymunedau a'n gilydd, ac i atal problemau parhaus. Mae'n allweddol felly ystyried y nodau a'r egwyddor datblygu cynaliadwy a sicrhau bod yr hyn a gynigir yn cael ei ystyried yn gyson â nhw.

Cynllun Cenedlaethol Cymru'r Dyfodol

- 1.17 Cymru'r Dyfodol – y Cynllun Cenedlaethol 2040⁷ yw'r fframwaith datblygu cenedlaethol sy'n pennu cyfeiriad datblygu yng Nghymru hyd at 2040. Noda Polisi 4 - Cefnogi Cymunedau Gwledig yr angen i greu cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog. Pwysleisir yr angen i ystyried sut y gellir cyflawni cymunedau cytbwys o ran oedran, lle dylid gwrthdroi diboblogi ac ystyried rôl tai fforddiadwy a marchnad newydd, cyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau lleol a mwy o symudedd wrth ateb yr heriau hyn.

Cynllun Cyngor Gwynedd

- 1.18 Mae Cynllun Cyngor Gwynedd 2018 - 2023⁸ sef Cynllun pum mlynedd y Cyngor yn nodi ystod o 'Flaenoriaethau Gwella'. Y 'Blaenoriaethau Gwella' yw'r meysydd credir sydd angen canolbwyntio arnynt oherwydd bod angen cynyddu neu wella'r sefyllfa bresennol.
- 1.19 Mae 'Blaenoriaeth Gwella 4: Mynediad at gartrefi addas' yn nodi'r angen i ddatblygu cynigion tai amrywiol, arloesol, a gwyrdd y gall pobl fyw ynddynt trwy gydol eu hoes yn ogystal â chynnig cefnogaeth gynnar i'r rhai sydd ei angen. Nodir y bydd y Cyngor yn ymyrryd i annog ystod o opsiynau cefnogaeth a llety er mwyn ymateb i anghenion y boblogaeth heddiw, ac ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. Law yn llaw â hyn, rhaid sicrhau fod y camau a gymerir yn parchu diwylliant cymunedau'r sir. Yn gysylltiedig â chyflawni'r amcan hyn nodir yr angen i gael rheolaeth o'r defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi.

Cynllun Corfforaethol Conwy

- 1.20 Mae Cynllun Corfforaethol Conwy 2022-27⁹ yn nodi naw o flaenoriaethau. Un o'r blaenoriaethau ydi "Mae gan bobl yng Nghonwy fynediad at lety fforddiadwy ac addas o safon uchel sy'n gwella safon eu bywyd". Y nod ydi i breswylwyr gael lle diogel a phriodol i'w alw'n gartref sy'n cefnogi eu hiechyd a lles positif. Mae gweithio i gynyddu'r cyflenwad o lety fforddiadwy a hygyrch yn un ffordd i weithio tuag at y nod hwn.

⁶ <https://www.futuregenerations.wales/wp-content/uploads/2017/01/WFGAct-Welsh.pdf>

⁷ [Cymru'r Dyfodol – y Cynllun Cenedlaethol 2040](#)

⁸ [Cynllun Cyngor Gwynedd 2023-28](#)

⁹ [Cynllun Corfforaethol Conwy 2022-2027](#)

Cynllun Eryri

- 1.21 Cynllun Eryri yw'r cynllun rheoli statudol newydd ar gyfer Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, a fabwysiadwyd yn 2020. Mabwysiadwyd saith nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Un o ganlyniadau allweddol ydi cymunedau ac economi Eryri, i sicrhau bod Eryri yn lle gwych i ddatblygu, byw a gweithio. Y nodau yw:
- Mae iaith, diwylliant a threftadaeth Eryri yn cael eu dathlu, eu cefnogi a'u cryfhau.
 - Mae swyddi a chyfleoedd yn annog pobl i aros yn yr ardal.
 - Gweithredu atebion ar gyfer tai fforddiadwy i'w prynu a'u rhentu
 - Cefnogi cymunedau lleol i ffynnu ym mhob agwedd ar lesiant
- 1.22 Un o'r gweithredoedd yw gweithio gyda phartneriaid i roi sylw i faterion sylfaenol a datblygu atebion blaengar i ddarparu tai fforddiadwy fydd yn cwrdd ag anghenion lleol. Mae hyn yn cynnwys gweithio i ddylanwadu a newid deddfwriaeth fel bod newid defnydd tai preswyl yn dai gwyliau angen caniatâd cynllunio.

`Strategaeth Dai Cyngor Gwynedd

- 1.23 Mabwysiadwyd Strategaeth Dai Cyngor Gwynedd¹⁰ ym mis Gorffennaf 2019. Gweledigaeth y Strategaeth Dai yw:
- "Sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad i gartref addas o safon, sy'n fforddiadwy ac yn gwella ansawdd eu bywyd."*
- 1.24 Yn 2020 paratowyd a chymeradwywyd Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21 - 2026/27¹¹. Pwrpas y cynllun hwn oedd sefydlu prosiectau penodol gan roi cyfle teg i drigolion Gwynedd sicrhau cartrefi addas.
- 1.25 Er mwyn cyflawni'r nod hyn, mae yna 5 amcan wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun, sef:-
- Amcan 1 – Sicrhau fod neb yn ddigartref yng Ngwynedd
 - Amcan 2 - Cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gael tenantiaeth mewn tŷ cymdeithasol
 - Amcan 3 - Helpu trigolion Gwynedd i fod yn berchen ar gartref yn eu cymuned
 - Amcan 4 - Tai Gwynedd yn amgylcheddol gyfeillgar
 - Amcan 5 - Tai Gwynedd yn cael dylanwad cadarnhaol ar iechyd a llesiant trigolion y sir

¹⁰ [Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd 2019-2024](#)

¹¹ [Cynllun Gweithredu Tai 2020/21 - 2026/27](#)

Strategaeth Dai Cyngor Conwy

- 1.26 Mae Strategaeth Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 2018-2023¹² yn nodi'r weledigaeth a'r cynlluniau ar gyfer tai yn Sir Conwy am y pum mlynedd nesaf. Gweledigaeth y Strategaeth Dai yw:

" i bobl yng Nghonwy gael mynediad at lety fforddiadwy, priodol ac o ansawdd da sy'n gwella ansawdd eu bywyd. Rydyn ni eisiau adeiladu mwy na thai yn unig, rydyn ni eisiau creu cymunedau cynaliadwy lle mae pobl yn falch o'u galw'n gartref."

- 1.27 Mae'r Strategaeth yn amlinellu pedwar amcan y byddai angen mynd i'r afael â nhw os yw'r Cyngor am gyflawni'r weledigaeth hon:

1. Cynyddu'r cyflenwad o opsiynau tai fforddiadwy ar gyfer y rhai ar incwm is.
2. Gweithio tuag at ddiwallu anghenion llety a chymorth amrywiol pawb yn ein sir nawr ac yn y dyfodol.
3. Gwella cyflwr a safonau effeithlonrwydd ynni ein tai.
4. Sicrhau bod pobl yn deall eu hopsiynau tai i'w galluogi i wneud penderfyniad gwybodus.

- 1.28 Mae Cyngor Conwy yn gweithio ar Strategaeth Tai newydd, i'w gyhoeddi yn ystod 2024.

Cynllun Datblygu Lleol Eryri

- 1.29 Mae'r weledigaeth gofodol a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031¹³ yn nodi:-

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

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

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

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

¹² [Strategaeth Tai Conwy 2018-2023](#)

¹³ [Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031](#)

- 1.31 Mae amcanion y Deddf Llesiant wedi llywio amcanion y Cynllun Datblygu, sydd yn cynnwys:

Cefnogi datblygiadau priodol sy'n diwallu anghenion tai'r gymuned leol, gan roi ystyriaeth arbennig i dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol.

Hyrwyddo mesurau i annog datblygiadau sy'n cefnogi bywiogrwydd yr iaith Gymraeg ac i ddiogelu cymunedau rhag datblygiadau sy'n anwybyddu'r effaith ar yr iaith Gymraeg.

- 1.32 Mae Polisi Strategol A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiadau Cynaliadwy, o'r Cynllun Datblygu Lleol, yn ceisio sicrhau bod datblygiadau newydd yn hyrwyddo egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn ffordd sy'n hybu pwrpasau a dyletswyddau'r Parc Cenedlaethol, gan warchod a gwella 'Rhinweddau Arbennig' y Parc Cenedlaethol yr un pryd. Er mwy cyflawni datblygiadau cynaliadwy yn Eryri, dylir datblygiad diogelu a gwella iechyd, diogelwch a lles economaidd a chymdeithasol cymunedau lleol.
- 1.33 Mae Polisi Strategol G : Tai y Cynllun Datblygu yn datgan y bydd angen i dai newydd yn y Parc Cenedlaethol gwrdd ag angen cymunedau lleol. Rhaid i geisiadau gymryd ystyriaeth briodol o anghenion tai lleol yn nhermau maint, math a daliadaeth eiddo. Dylai'r mathau o dai adlewyrchu canlyniadau'r Asesiad Marchnad Dai Leol neu unrhyw arolygon anghenion lleol priodol.
- 1.34 Mae'r sefyllfa dai presennol a'r diffyg darpariaeth o dai fforddiadwy sydd yn cyfarch anghenion cymunedau yn golygu fod angen gweithredu ar fyrder er mwyn ceisio gwarchod cymunedau bregus Eryri a gwireddu gweledigaeth y ddeddfwriaeth genedlaethol, arweiniad polisi cenedlaethol a lleol a'r strategaethau statudol a gyfeirir atynt uchod.

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

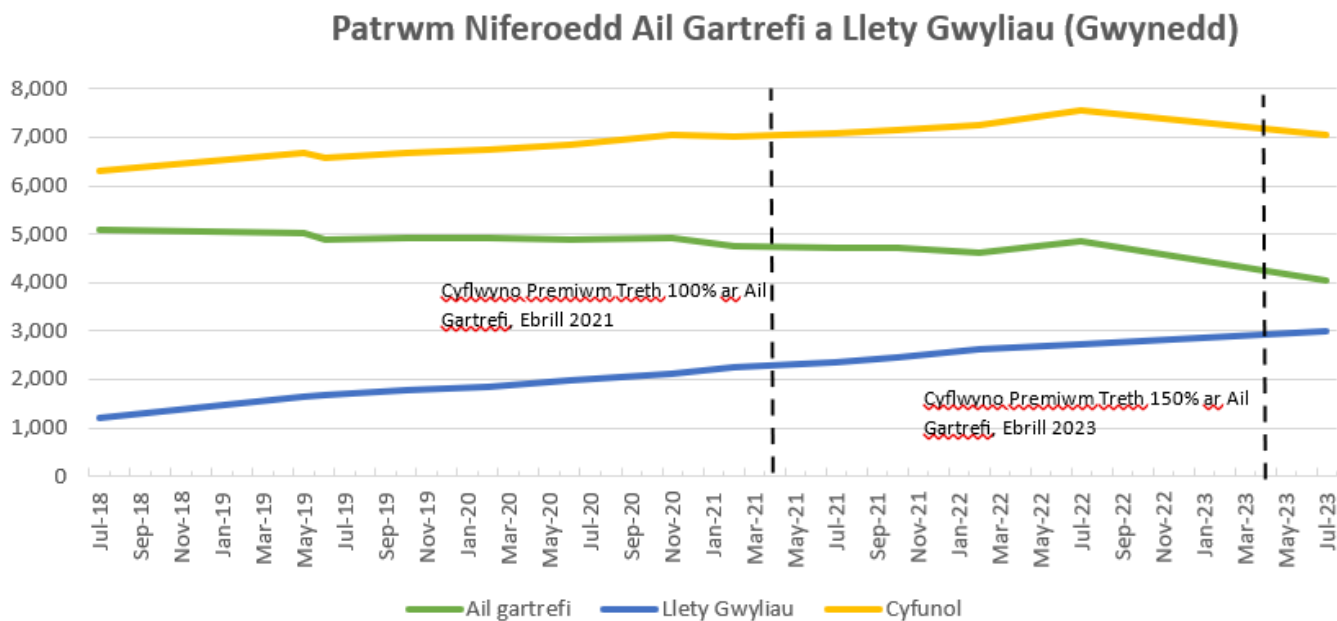
Trosolwg

- 2.1 Er mwyn ceisio cael gwell dealltwriaeth o ddifrifoldeb y broblem mae'n hanfodol casglu gwybodaeth yn ymwneud â'r data gwaelodlin ynglŷn â nifer y cartrefi gwyliau sy'n bodoli ar draws Eryri. Gall casglu gwybodaeth gywir mewn perthynas â nifer a lleoliad cartrefi gwyliau fod yn anodd gan bod sawl ffynhonnell ddata ar gael a gan nad oes un ffynhonnell wybodaeth sydd yn rhoi darlun hollol gywir. Mae llety preifat sy'n cael ei osod ar sail *ad hoc*, fel arfer drwy lwyfannau marchnata megis AirBNB, yn llawer anoddach i'w cyfrif gan eu bod yn dod ar gael o bryd i'w gilydd ac fe roddir y gorau i'w defnyddio fel llety gwyliau heb unrhyw hysbysiad ffurfiol. Mae'r adroddiad yma yn seiliedig ar ddata treth cyngor yn ogystal a treth busnes annomestig, sydd yn cael eu casglu yn rheolaidd drwy brosesau statudol, ac felly yn cynnwys y wybodaeth fwyaf dibynadwy a chyson sydd ar gael ar hyn o bryd.
- 2.2 Ers haf 2018 mae Cyngor Gwynedd wedi bod yn casglu gwybodaeth treth cyngor ynglŷn â'r niferoedd o ail gartrefi a llety gwyliau fesul cyngor cymuned/tref/dinas ar draws y sir. Mae Awdurdod y Parc Cenedlaethol wedi cael mynediad at y data yma ers 2020. Darperir gwybodaeth gyffelyb gan Gyngor Conwy hefyd ers 2020. Yn ogystal â darparu gwybodaeth ynglŷn â'r defnyddiau penodol dan sylw fe dderbynnir gwybodaeth hefyd ynglŷn â'r nifer o unedau preswyl ar gyfer pob ardal a chesglir y data ar lefel ardal Cyngor Cymuned. Mae natur ffin y Parc Cenedlaethol yn creu anawsterau wrth gasglu data, gan nad yw o hyd yn dilyn ffiniau megis wardiau a chynghorau cymuned. Mae'r ffin yn rhedeg drwy ganol sawl Cyngor Cymuned, gan olygu bod y data ar gyfer yr ardaloedd yma yn cynnwys ardaloedd y tu allan i'r Parc. Gan nad yw bosib o hyd i ddadansoddi'r data ar lefel is nag ardaloedd cyngor cymuned, defnyddir y ffigur ar gyfer y cyngor cymuned gyfan yn yr achosion hyn. Tra nad yw'n ddata sy'n adlewyrchu ffin y Parc Cenedlaethol, mae yn golygu y defnyddir ffiniau cymunedol mwy naturiol ac yn ystyried effeithiau traws ffiniol, gan roi darlun clir o'r sefyllfa mewn cymunedau.
- 2.3 Mae'r wybodaeth a gyflwynir isod yn seiliedig ar wybodaeth treth cyngor, hynny yw'r unedau sydd wedi cymhwyso ar gyfer talu'r cyfraddau trethu canlynol:

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

Tabl 3: Diffiniadau o'r defnyddiau

2.4 Mae'r siart isod (Siart 1), ynghyd a'r tabl dilynol (Tabl 4), yn crynhoi'r wybodaeth o ran y nifer o ail gartrefi a llety gwyliau yng Ngwynedd gyfan ers 2018:-

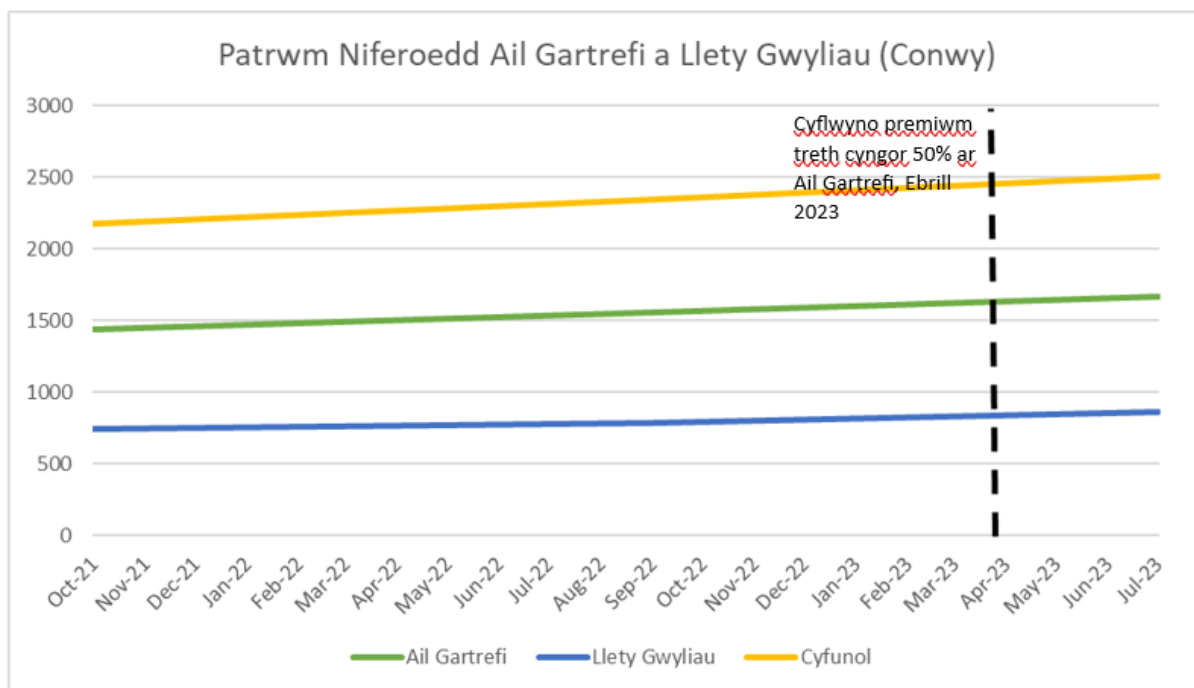


Siart 1: Patrwm cartrefi gwyliau (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

	Nifer Eiddo Domestig	Nifer ail-gartrefi (dim yn cynnwys yr unedau sydd â chyfyngiad meddiannu arnynt)	Nifer Llety Gwyliau	Nifer Cyfunol	Canran Cyfunol o'r eiddo (domestic ac annomestig)
Gorffennaf 2018	61,679	5,100	1,193	6293	9%
Mai 2019	61,616	5,013	1,658	6671	9.7%
Mehafin 2019	61,591	4,891	1,681	6572	9.6%
Hydref 2019	61,562	4,920	1,764	6684	9.8%
Chwefror 2020	61,617	4,912	1,838	6752	9.9%
Mehafin 2020	61,645	4,873	1,976	6849	10%
Tachwedd 2020	61,946	4,933	2,119	7052	10.2%
Chwefror 2021	61,534	4,768	2,261	7029	10.3%
Gorffennaf 2021	61,463	4,729	2,369	7098	10.4%
Hydref 2021	61,312	4,713	2,448	7161	10.5%
Chwefror 2022	61,296	4,627	2,612	7239	10.6%
Gorffennaf 2022	61,335	4,840	2,719	7559	11%
Gorffennaf 2023	61,457	4,058	2,984	7,042	10.2%
	-222	-1042	+1791	+749	

Tabl 4: Newid mewn niferoedd 2018 i 2023 (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

2.5 Mae'r siart isod (Siart 2), ynghyd a'r tabl dilynol (Tabl 5), yn crynhoi'r wybodaeth o ran y nifer o ail gartrefi a llety gwyliau yng Nghonwy gyfan ers 2021.



Siart 2: Patrwm cartrefi gwyliau (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Conwy)

	Nifer Eiddo Domestig	Nifer ail-gartrefi (dim yn cynnwys yr unedau sydd â chyfyngiad meddiannu arnynt)	Nifer Llety Gwyliau	Nifer Cyfunol	Canran Cyfunol
2021	57,721	1435	743	2178	3.8%
2022	57,923	1559	786	2,345	4%
2023	58,508	1644	862	2506	4.3%
	+787	+209	+119	+328	

Tabl 5: Newid mewn niferoedd 2021 i 2023 (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Conwy)

2.6 Gweler bod patrwm o gynnydd yn y ganran gyfunol dros Wynedd a Chonwy. Yng Ngwynedd, gwelir bod y cynnydd yn fwy amlwg o ran y niferoedd o lety gwyliau hunanarlwyo sy'n bodoli, a chafwyd gosytngiad yn y niferoedd o ail gartrefi yn 2023. Credir bod hyn yn rhannol o ganlyniad i newidiadau yng nghyfradd treth Cyngor Gwynedd yn y blynedd diweddar, fel y trafodir isod. Er hyn, mae'r nifer cyfunol yn parhau i fod yn sylweddol fwy nag oedd yn 2018.

2.7 Derbyniwyd data diweddar gan Gynghorau Gwynedd a Chonwy sy'n galluogi cynhyrchu ffigwr ar gyfer y cyfanswm o ail gartrefi a llety gwyliau a geir o fewn ffiniau'r Parc Cenedlaethol. Crynhoir y data yn nhabl 6 isod. Nid oes data ar gael i alluogi mynd ymhellach yn ôl mewn amser. Mae'r ganran gyfunol o 17.4% ar gyfer y Parc Cenedlaethol yn sylweddol uwch na'r ganran gyfunol i ardaloedd siroedd Gwynedd a Chonwy. Mae'r niferoedd ar gyfer cynghorau cymuned o fewn neu'n rhannol o fewn y Parc Cenedlaethol yn dangos yr un patrwm â Gwynedd a Chonwy, sef cynnydd yn y cyfanswm cyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau ers 2020.

	Nifer Eiddo Domestig	Nifer ail-gartrefi (ddim yn cynnwys yr unedau sydd â chyfyngiad meddiannu arnynt)	Nifer Llety gwyliau	Nifer cyfunol	Canran Cyfunol
Gwynedd (ardal o fewn y Parc Cenedlaethol)	12,407	1364	944	2,308	17.3%
Conwy (ardal o fewn y Parc Cenedlaethol)	2412	208	265	479	17.7%
Cyfunol	14,819	1527	1209	2781	17.4%

Tabl 6: Nifer o ail gartrefi a llety gwyliau o fewn ffin y Parc Cenedlaethol, 2023 (ffynhonnell: Adrannau Gyllid, Cyngor Gwynedd a Chonwy).

2.8 Ers Ebrill 2017 mae gan Awdurdodau Lleol yng Nghymru'r hawl i godi premiwm ail-gartrefi o hyd at 100% o gyfradd safonol y dreth gyngor ar eiddo lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un, a naill ai bod yr eiddo wedi'i ddodrefnu (ail gartref) neu heb ei ddodrefnu am dros 12 mis (gwag yn yr hirdymor). Ers Ebrill 2023 mae'r premiwm y gall Awdurdodau Lleol yng Nghymru ei godi wedi cynyddu i 300%. Bu i'r rheoliadau blaenorol (cyn 2017) roi disgrisiwn i'r Cyngor i godi Treth Gyngor llawn, neu i ganiatáu gostyngiad o 25% neu 50%, i ddsbarthiadau o ail gartrefi, ac i ganiatáu gostyngiad o 50% (neu ostyngiad ar ganran is), neu ddim gostyngiad o gwbl, ar eiddo gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy.

- 2.9 Ar y 1af o Ebrill 2018 fe osodwyd cyfradd premiwm o 50% ar ail gartrefi cymwys gan Gyngor Gwynedd, gyda'r gyfradd yn codi i 100% ar y 1af o Ebrill 2021, sef y gyfradd uchaf a oedd yn bosib i'w weithredu ar yr amser. Ers Ebrill 2023, mae Cyngor Gwynedd wedi cynyddu'r gyfradd i 150%.
- 2.10 Oherwydd y sefyllfa trethu yn gysylltiedig â ail gartrefi, ymddengys yng Ngwynedd fod mwyfwy o unedau preswyl bellach yn trosglwyddo drosodd o fod yn talu'r premiwm ail gartrefi i dalu treth busnes annomestig ar yr unedau hynny. Mae llety gwyliau hunanarlwyo yn gymwys i'w rhestru ar gyfer treth busnes annomestig, ac yn ddibynnol ar ei werth trethiannol fe allem fod yn gymwys ar gyfer rhyddhad ardrethi i fusnesau bychan gan olygu nad yw'r eiddo yn gwneud unrhyw gyfraniad ariannol o ran y weithdrefn trethu.
- 2.11 Yng Ngwynedd, mae'r trosglwyddiad yn y stoc dai, gyda thai preswyl a arferai dalu'r dreth cyngor safonol neu yn talu'r premiwm treth cyngor sydd bellach yn talu'r dreth busnes annomestig yn golygu fod stoc dai yn cael ei erydu dros gyfnod o amser nid yn cynyddu fel byddai patrwm twf disgwylidig.
- 2.12 Mae'r patrwm yng Nghonwy yn un gwahanol. Gwelwyd cynnydd mewn niferoedd o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr dros y cyfnod 2021 i 2023. Ers 2019, gosododd Cyngor Conwy gyfradd breimiwm o 25% ar ail gartrefi cymwys, a chodwyd y gyfradd i 50% ar y 1af o Ebrill 2023. Bydd cynnydd pellach i 100% yn Ebrill 2024. Ymddengys nad yw'r gyfradd wedi arwain at i unedau preswyl drosglwyddo drosodd o dalu'r premiwm ail gartrefi i dalu treth busnes annomestig i'r fath raddau ag a welwyd yng Ngwynedd.
- 2.13 Mae'r nifer o dai newydd sydd wedi gwblhau o fewn y Parc Cenedlaethol wedi bod yn isel, gydag ond 104 ers 2018. Mae'r farchnad dai yn y Parc Cenedlaethol yn lleol ei natur, gan ddibynnu ar adeiladwyr lleol bach a phrosiectau hunan-adeiladu ar safleoedd bach. Nid oes unrhyw adeiladwyr tai rhanbarthol yn weithredol yn y farchnad ac felly prin iawn yw'r adeiladu hapfasnachol o dai marchnad agored a thai fforddiadwy. Mae'r amgylchedd benthycu yn anodd i ddatblygwyr, adeiladwyr bach, a phrosiectau hunan-adeiladu ynghyd â'r cynnydd diweddar mewn costau adeiladu. Y canlyniad yw nad yw tai newydd yn cyfrannu yn sylweddol at y stoc dai, sydd yn golygu bod y stoc yn cael eu herydu drwy dai preswyl yn trosglwyddo i ddefnydd fel ail gartrefi neu lety gwyliau.
- 2.14 Mae'r gallu i drosglwyddo'n rhwydd rhwng y defnyddiau yn golygu nad oes yna reolaeth effeithlon o'r stoc dai presennol. Ymhellach nid oes posib rhagweld na chwaith darogan hyd gorau ein gallu beth fydd anghenion tai'r boblogaeth leol ar gyfer y dyfodol gan fod y stoc dai presennol yn cael ei erydu.

Ffynonhellau eraill o ddata

- 2.15 Cynhaliwyd 'Arolwg Stoc Gwyliau'¹⁴ gan Gyngor Gwynedd yn 2019. Diben yr arolwg oedd cyfrifo nifer y llety i ymwelwyr sydd ar gael yng Ngwynedd. Rhwng mis Mehefin 2018 a mis Chwefror 2019, bu i Wasanaeth Twristiaeth, Marchnata a Digwyddiadau Cyngor Gwynedd, mewn partneriaeth â Chroeso Cymru, gynnal ymchwil sirol ar y ddarpariaeth llety i ymwelwyr oedd ar gael. Gwnaed hyn gan ddefnyddio gwybodaeth gan bartneriaid allweddol, e.e. cynllunio, trwyddedu, graddio, asiantaethau llety, ac ati, ynghyd ag ymchwil ar y rhyngwyd a chyfweliadau dros y ffôn.

¹⁴ [Arolwg Stoc Gwyliau 2018/19](#)

- 2.16 Canfu'r 'Arolwg Stoc Gwelyau' bod cyfanswm o 2,424 o unedau llety gwyliau hunanarlwyo ar gael yn ystod cyfnod yr arolwg, a 745 o unedau ychwanegol yn cael eu hysbysebu ar Airbnb. Cyfanswm nifer y llety gwyliau i'w gosod am gyfnod byr yn yr arolwg oedd 3,169. Ni wyddys faint o'r unedau hyn sy'n anheddau preswyl sy'n cael eu defnyddio er dibenion gwyliau; efallai bod rhai o'r unedau wedi cael caniatâd cynllunio penodol fel llety gwyliau. Mae'r ffigwr hefyd yn cynnwys bob math o unedau llety gwyliau, e.e. siales a charafanau. Roedd gwybodaeth gan yr adran Dreth Gyngor yn ymwneud â nifer yr eiddo sy'n talu'r Trethi Busnes Annomestig Hunanarlwyo ar gyfer yr un cyfnod (Gorffennaf 2018) yn dod i gyfanswm o 1,193. Nodir gan hynny ei bod hi'n glir nad yw nifer yr unedau sydd ar gael yn adlewyrchu'n llwyr nifer yr unedau a dalodd y trethi busnes annomestig yng Ngwynedd. Felly, gellir tybio bod rhai o'r llety gwyliau tymor byr naill ai'n atebol i dalu'r premiwm ail gartrefi neu i dalu'r Dreth Gyngor safonol. Mae'n bosib bod rhai ail gartrefi hefyd yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau tymor byr yn ystod cyfnodau byr pan nad yw'r perchnogion yn aros ynddynt.
- 2.17 Ffynhonnell gwybodaeth ddefnyddiol arall yw data '*Transparent Intelligence*'. Cyflenwr data 3ydd parti yw '*Transparent Intelligence*', sydd wedi'i benodi gan Groeso Cymru ar ran Llywodraeth Cymru. Darperir data mewn perthynas â llety gosod tymor byr sydd yn cael ei farchnata ar lwyfan Airbnb, Vrbo, Tripadvisor a Booking.com. Er bod y data hwn yn cael ei wirio a'i brosesu gan Lywodraeth Cymru, gan mai dim ond eiddo sydd wedi eu hysbysebu ar y platfformau a nodwyd uchod sy'n cael eu cynnwys, ni ddylid ei ddefnyddio fel cyfrif swyddogol cywir o eiddo, yn hytrach dylid ei ddefnyddio er mwyn amlygu maint posib y sector a thueddiadau yn unig (nid yw *Transparent Intelligence* yn cyfrif unedau unigol sydd wedi hysbysebu'n breifat neu gan gwmnïau niferus eraill). Yn ystod Gorffennaf 2022 roedd y nifer o dai a oedd ar gael ar y llwyfannau marchnata a gyfeiriwyd atynt yng Ngwynedd yn 4,499. Nodir fod Gorffennaf yn ymddangos fel y mis ble fo'r mwyaf o eiddo ar gael, gyda'r cyfartaledd misol dros gyfnod o 8 mis cyntaf 2022 (Ionawr i Awst) yn 3,921. Fel nodwyd uchod ym mharagraff 2.4 (tabl 4) yn ystod yr un cyfnod (Gorffennaf 2022) 2,719 eiddo oedd yn talu'r dreth busnes annomestig. Yn ystod Gorffennaf 2022 roedd y nifer o dai a oedd ar gael ar y llwyfannau marchnata a gyfeiriwyd atynt yng Nghonwy yn 910. Yn yr un cyfnod, 786 o eiddo oedd yn talu'r dreth busnes annomestig. Amlygir gan hynny fod y ddarpariaeth o lety gwyliau yn uwch mewn gwirionedd na'r hyn sydd yn cael ei gyfleu gan ddata Treth Cyngor.
- 2.18 Mae'r dystiolaeth uchod yn profi bod casglu gwybodaeth gywir a chyflawn mewn perthynas â nifer y cartrefi gwyliau yn anodd gan nad yw'r farchnad cartrefi gwyliau yn cael ei rheoleiddio. Er yr ystyrir mai ffigyrau'r Dreth Gyngor yw'r ffynhonnell wybodaeth fwyaf cywir, nid yw'n gwbl ddibynadwy ac mae'n ddibynnol ar weithredwyr cartrefi gwyliau yn cymhwyso'r categori treth cyngor/trethi busnes annomestig cywir ar gyfer eu heiddo. Mae'r anghysondebau rhwng Arolwg Stoc Tai Gwynedd, '*Transparent Data*' a ffigyrau'r Dreth Gyngor yn amlygu'r broblem hon.
- 2.19 Gellir dod i'r casgliad felly bod y niferoedd a ddangosir gan y data treth cyngor ac ardrethi busnes annomestig hunanarlwyo yn is na'r hyn sydd yn debygol o fodoli. Y data trethi yw'r ffynhonnell fwyaf dibynadwy a chyson sydd ar gael, ac felly yn ffynhonnell addas i'w ddefnyddio i fesur y niferoedd o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yng nghymunedau Eryri.

Rhan 3: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth ansoddol

- 3.1 Mae nifer o waith ymchwil diweddar wedi ei gynnal mewn perthynas ag ymchwilio beth yw effaith llety gwyliau ac ail gartrefi ar gymunedau. Prif nod cyffredinol y gwaith ymchwil diweddar yw ceisio awgrymu a chanfod mesurau rheoli a ellir ei rhoi ar waith er mwyn lliniaru effeithiau llety gwyliau ac ail-gartrefi.
- 3.2 Paratodd Gwasanaeth Polisi Cynllunio Cyngor Gwynedd waith ymchwil 'Rheoli'r Defnydd o Dai fel Llety Gwyliau'¹⁵ yn 2020. Roedd yr adroddiad yn asesu data yng Ngwynedd ac yn cynnwys enghreifftiau o ranbarthau eraill yn y DU ag Ewrop sydd wedi bod yn rhagweithiol yn ceisio datrys i'r broblem camddefnyddio unedau preswyl fel llety gwyliau tymor byr. Argymhellwyd diwygio dosbarthiadau defnydd cynllunio drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Argymhellwyd hefyd adolygu'r system trethi a cyflwyno cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer cartrefi gwyliau. Casgliad yr adroddiad oedd “ ... mae'r angen am well rheolaeth o ran camddefnyddio tai preswyl fel cartrefi gwyliau yn ddiarnheul. Mae awdurdodau lleol angen pwerau gorfodi priodol i gydbwysu anghenion a phryderon cymunedau lleol wrth gydbwysu'r budd economaidd ehangach y mae'r economi dwristiaeth yn ei darparu”. Cyfeirir at y gwaith ymchwil hwn a chaiff ei ddefnyddio fel sail tystiolaeth yn nifer o'r adroddiadau/gwaith ymchwil y cyfeirir atynt yn y paragraffau dilynol.
- 3.3 Mae yna themâu amlwg yn deillio o'r gwaith ymchwil a'r adroddiadau y cyfeirir atynt isod o ran effaith llety gwyliau ac ail gartrefi ar gymunedau. Bydd y rhan ddilynol (Rhan 4) o'r papur hyn yn ceisio casglu gwybodaeth a thystiolaeth feintiol/primaidd er mwyn cefnogi'r rhagdybiaethau hyn o ran yr effeithiau.

Y Farchnad Dai

- 3.4 Un o'r prif ragdybiaethau cyffredinol yw'r effaith ar y farchnad dai. Mae yna feirniadaeth gyffredinol fod cartrefi gwyliau yn gwthio prisiau tai yn uwch oherwydd y galw, sydd mewn canlyniad yn golygu diffyg cyflenwad o dai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol.

Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol

- 3.5 Diben Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMTLI) yw darparu sail dystiolaeth gadarn i lywio'r Strategaeth Dai Leol a'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae hefyd yn amlygu blaenoriaethau tai strategol a phrosesau cynllunio ar gyfer gwasanaethau lleol megis addysg a chludiant. Gellir defnyddio'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol hefyd fel offeryn i negodi darpariaeth tai fforddiadwy wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio a dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol i gefnogi darparu tai fforddiadwy.
- 3.6 Mae AMTLI Gwynedd ar gyfer y cyfnod 2018-2023¹⁶; (disgwylir asesiad newydd yn 2024). Prif ganfyddiad yr asesiad yw bod angen cyflenwad ychwanegol o dai fforddiadwy i gymunedau Gwynedd nag sydd ar gael ar hyn o bryd. Mae canfyddiadau allweddol yn dangos y bydd galw cynyddol am dai fforddiadwy ar draws Gwynedd yn y sectorau perchnogaeth breifat, rhent preifat a rhent cymdeithasol, na all y cyflenwad presennol eu bodloni. Hefyd, canfu'r asesiad :

¹⁵ [Rheoli'r Defnydd o Dai fel Llety Gwyliau \(Cyngor Gwynedd 2020\)](#)

¹⁶ [Asesiad o'r Farchnad Dai Lleol Gwynedd 2018-23](#)

- Mae tai gwerth canolrif a chwarter isaf yn anfforddiadwy i aelwydydd gydag incwm canolrif;
 - Mae'r sector rhentu preifat wedi tyfu'n sylweddol yng Ngwynedd dros y degawd diwethaf;
 - Mae lefelau rhent preifat yn anfforddiadwy i lawer o gartrefi incwm isel.
- 3.7 Nodir bod asedau amgylcheddol arbennig yr ardal wedi cael eu cydnabod a'u dynodi'n genedlaethol ac yn rhyngwladol. Yn sgil hyn, mae'r ardal yn denu nifer fawr o ymwelwyr sy'n gwneud cyfraniad pwysig i'r economi leol ond sydd hefyd yn effeithio ar y stoc dai trwy gael ail gartrefi a thai haf ar draws y sir ac yn benodol mewn mannau poblogaidd.
- 3.8 Cyhoeddodd Cyngor Conwy AMTLI dros dro yn 2022¹⁷ (disgwylir asesiad newydd yn 2024). Prif ganfyddiadau'r asesiad oedd bod ar Sir Conwy angen mwy o dai fforddiadwy a bod y cyflenwad presennol yn methu cwrdd â'r galw cynyddol. Mae gan Sir Conwy lefel gymharol isel o stoc tai cymdeithasol yng Nghymru, felly mae'n rhaid i lawer o aelwydydd incwm isel ddibynnu ar y sector preifat. Mae'r gyfran uchel o eiddo preifat yn golygu bod newidiadau mewn prisiau tai, prisiau prynu a phrisiau rhentu, yn cael effaith uniongyrchol ar gyfran uwch o'r boblogaeth nac mewn ardaloedd lle ceir mwy o dai cymdeithasol.
- 3.9 Mae ATMLI Conwy yn nodi bod cyflenwad o dai preswyl yn cael eu heffeithio gan amrywiad mewn defnydd eiddo preifat. Mae'r asesiad yn nodi'r cynnydd yn nifer y llety gwyliau gan nodi sawl rheswm bod y farchnad llety gwyliau wedi mynd o nerth i nerth:
- Yr incwm a gynhyrchir o gymharu â llety preswyl; llai o dreth a rheolaeth.
 - Perchnogion yn troi eiddo yn llety gwyliau er mwyn osgoi talu'r premiwm.
 - Mae platfformau marchnata ar-lein newydd yn hwyluso systemau archebu a thalu. Mae busnesau gwasanaethau eiddo lleol yn galluogi i berchnogion reoli eiddo o bell.
 - Mwy o alw am lety gwyliau yn dilyn y ffenomenon gwyliau gartref yn 2020-21.
- 3.10 Mae'r ATMLI yn nodi y ceir tystiolaeth bod anheddau preswyl wedi'u trosi'n unedau gosod tymor byr, a bod hyn wedi cynyddu yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf. Bydd colli anheddau i ddefnyddiau amhreswyl yn cael effaith negyddol ar y cyflenwad cyffredinol. Gall polisïau i reoli'r golled hon leihau'r lefel gyffredinol o'r galw am dai sydd heb ei fodloni. Mae'r asesiad yn argymhell y dylid ystyried polisïau i warchod llety preswyl ac i osgoi colledion i lety gwyliau.
- 3.11 Yn ystod 2021 cyhoeddwyd gwaith ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, 'Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru', gan Dr Simon Brooks (2021)¹⁸. Roedd y gwaith hwn yn cydnabod ei fod yn amhosib dweud os mai ail gartrefi sy'n bennaf gyfrifol am y chwyddiant mewn prisiau tai yn yr ardaloedd dan bwysau. Cyfeiriwyd at y ffaith mai'r ardaloedd dan bwysau yw'r un ardaloedd a'r rhai sydd yn boblogaidd hefo mudo parhaol o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig. Gan hynny, cydnabyddir mai prin mewn gwirionedd yw'r dystiolaeth mai ail gartrefi sydd yn bennaf gyfrifol am "...*brisiau tai uchel yn hytrach na phrynwyr sy'n symud i'r ardaloedd hyn er mwyn byw yno'n barhaol.*" Serch hynny fe gydnabyddir nad oes posibil anwybyddu'r perthnasedd amlwg rhwng ail gartrefi a phrisiau tai uwch.

¹⁷ [Adroddiad ar yr Asesiad Dros Dro o'r Farchnad Dai Leol Conwy 2022](#)

¹⁸ [Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru, Dr Simon Brooks \(2021\)](#)

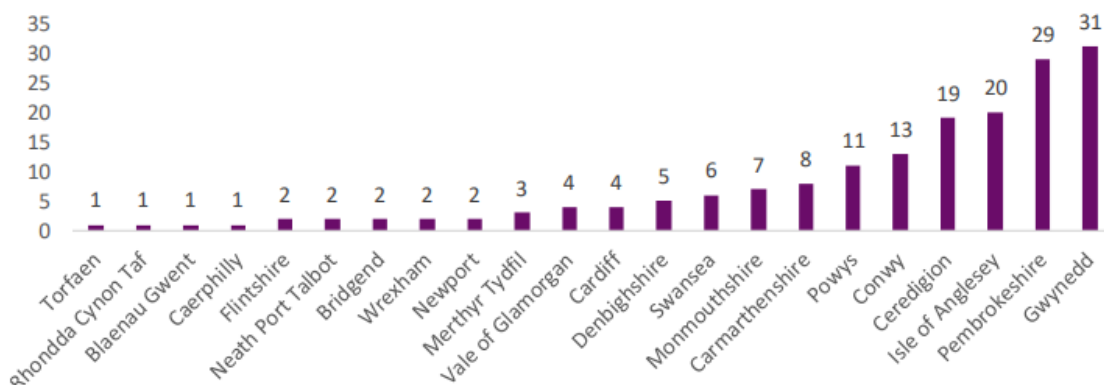
3.12 Ar draul y cynnydd a'r galw ar gyfer llety gwyliau, daw atynfa naturiol perchnogion tai (gan gynnwys landlordiaid tai preifat) i drosglwyddo ei heiddo (rhentu preifat) i'r farchnad llety gwyliau oherwydd yr elw ychwanegol sydd yn gallu cael ei greu drwy osod ei heiddo i'r farchnad benodol yma. Pwysleisiodd gwaith ymchwil gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai yn eu gwaith ymchwil 'Ail Gartrefi, (2022)¹⁹ fod:

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

3.13 Mewn ymgais i archwilio ac asesu ymhellach yr effaith mae colli tai rhent preifat yn ei gael ar lety gwyliau mae Sefydliad Bevan wedi cyhoeddi ymchwil 'Llety Gwyliau ar Rent a'r sector rhentu preifat, (2022)²⁰. Mae'r adroddiad hwn yn cynnig dadansoddiad unigryw o lety gwyliau ar rent sydd wedi eu hysbysebu gan un o'r cwmnïau mwyaf amlwg sy'n gweithredu yn y sector, Airbnb. Mae'r adroddiad yn cydnabod bod nifer o asiantaethau a llwyfannau eraill yn darparu llety gwyliau ar rent ac felly mae'r sector yn debygol o fod yn fwy na'r hun a awgrymir yn yr adroddiad.

3.14 Canfu'r adroddiad fod yna 21,718 o unedau gwyliau wedi ei rhestru yng Nghymru ar wefan Airbnb, gydag 14,343 ohonynt yn ymddangos fel eu bod yn unedau a fyddai'n addas i drigo ynddynt yn barhaol. Nodir fod hyn yn cyfateb a 31% o stoc dai preifat Gwynedd, ac 13% yng Nghonwy (gweler 'siart 3' isod o'r adroddiad). Yng nghyd-destun Cymru, mae'r canran yn uchel ar gyfer y ddwy sir. Pe byddai'r unedau hyn yn trosglwyddo drosodd yn ôl i'r stoc dai ac i'r farchnad rhentu preifat, gallai ddarparu cyfleon/opsiynau fforddiadwy o dai rhent a diwallu bwlch sydd yn bodoli yn bresennol yn y farchnad dai.

Siart 3 – Eiddo sy'n addas ar gyfer byw ynddyn nhw'n hirdymor a ddefnyddir fel stoc 'Airbnb' fel canran o stoc eiddo preifat ar rent, Mai 2022 (%)



Ffynhonnell: Data a gafwyd o 'Inside Airbnb' ac Ystadegau Cymru a'i ddadansoddi gan Sefydliad Bevan

¹⁹ [Ail gartrefi: Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai \(2022\)](#)

²⁰ [Llety Gwyliau ar Rent a'r sector rhentu preifat, Sefydliad Bevan \(2022\)](#)

Cyfleusterau Cymunedol

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

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

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

Iaith Gymraeg

- 3.17 Un o'r sgil effeithiau sydd yn unigryw i Gymru a hyd yn oed fwy fyth yng Eryri yw'r effaith ar yr iaith Gymraeg. Mynegodd Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai bryder ynghylch y dystiolaeth fod nifer uchel o ail gartrefi, yn enwedig mewn cadarnleoedd yr iaith Gymraeg, yn cael effaith andwyol ar nifer y siaradwyr Cymraeg ac ar hyfywedd y Gymraeg fel iaith gymunedol yn yr ardaloedd hynny.

- 3.18 Ar y llaw arall, mae Dr Simon Brooks yn nodi fod y dybiaeth bod ail gartrefi yn niweidiol i'r iaith yn deillio o'r canfyddiad eu bod wedi eu prynu mewn cystadleuaeth yn erbyn siaradwyr Cymraeg lleol sydd o ganlyniad i'w methiant i brynu eiddo yn gadael y gymuned. Serch y safbwynt hwn nodir fod:-

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

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

Ymgynghoriadau Cyhoeddus Perthnasol

- 3.20 Yn Chwefror 2022, ymgymerodd Cyngor Gwynedd â chyfnod o ymgynghori cyhoeddus yn gysylltiedig â phrosiect 'Ardal Ni 2035'. Bwriad prosiect 'Ardal Ni 2035' yw cynnal sgwrs a thrafod efo cymunedau lleol er mwyn adnabod beth sy'n bwysig i drigolion a sut yr hoffent weld eu hardal yn datblygu dros y 10-15 mlynedd nesaf. Ar ddiwedd y gwaith ymgysylltu, bydd 13 Cynllun Adfywio Bro unigryw yn cael eu datblygu a fydd yn adlewyrchu dyheadau cymunedau lleol Gwynedd. Mae gwaith ymgysylltu cychwynnol yn gysylltiedig ag 'Ardal Ni 2035' wedi ceisio adnabod beth yw'r prif faterion sydd yn

achosi pryder i gymunedau ledled Wynedd. Allan o'r 13 ardal, nododd 5 o'r ardaloedd mai diffyg tai fforddiadwy yw'r prif fater 'nad yw'n dda' am eu hardal. Mae 3 o'r ardaloedd yma o fewn, neu rhannol o fewn, y Parc Cenedlaethol (Bro Dysynni, Bro Ffestiniog, Bro Porthmadog a Phenrhyndeudraeth).

- 3.21 Yn 2018, cynhaliodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ymgynghoriad ar Gynllun Eryri. Cafodd y cwestiynau ymgynghori eu grwpio o amgylch tair thema - yr Amgylchedd, Iechyd a Llesiant a Chymunedau a'r Economi, sydd yn eu tro yn cydgysylltu'n agos â phwrpasau craidd y Parciau Cenedlaethol, a gyda'i gilydd yn adlewyrchu'r hyn sy'n gwneud Eryri yn lle gwirioneddol unigryw ac arbennig. Fel rhan o'r ymgynghoriad, gofynnwyd i bobl drafod yr heriau a'r cyfleoedd allweddol o gwmpas y tair thema hyn. Roedd canfyddiadau'r ymgynghoriad yn cynnwys y dyhead i ymchwillio i gefnogaeth ac atebion arloesol i ddiffyg tai fforddiadwy i'w prynu a'u rhentu, a chodwyd perchnogaeth ail gartrefi fel ffactor arwyddocaol sy'n effeithio ar fforddiadwyedd tai. Mynegodd yr ymatebion bryder gwirioneddol am allfudo pobl ifanc o'r ardal. Roedd hyn wedi'i gysylltu'n agos gydag effaith ar yr iaith Gymraeg, tai fforddiadwy a swyddi o ansawdd uchel, a mynegodd llawer y farn y dylai'r ffocws fod ar fynd i'r afael â'r meysydd hyn.

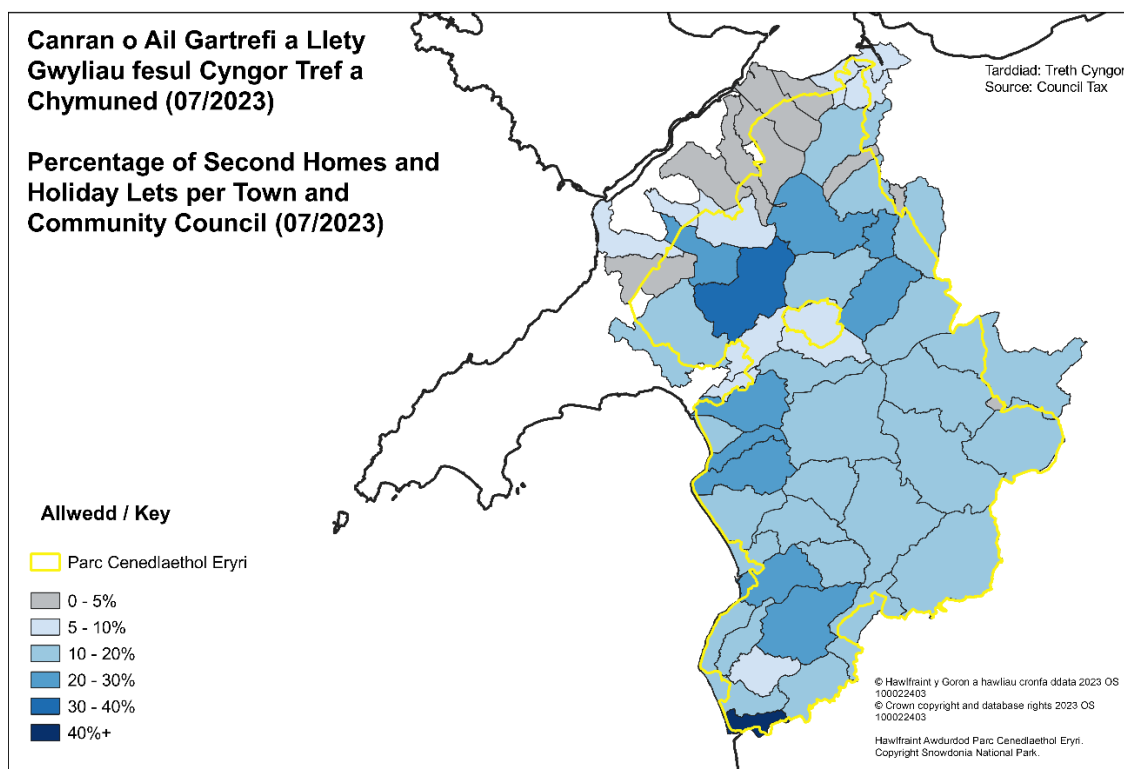
Rhan 4: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth brimaidd/meintiol

Pwrpas

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

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

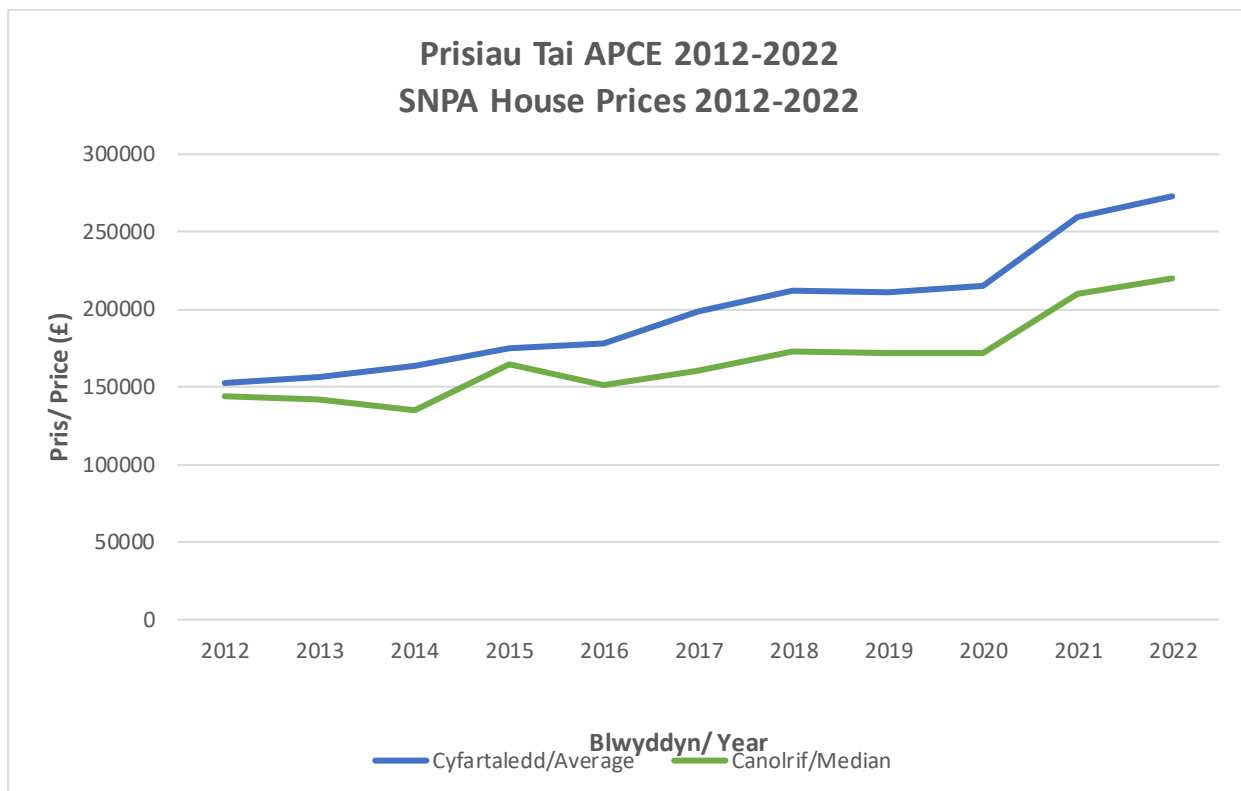
4.2 Dengys y map isod (Map 1), ddsbarthiad cartrefi gwyliau ledled Eryri. Gweler bod ardaloedd sydd gyda chyfraddau dros 10% yn cynrychioli'r mwyafrif o diriogaeth Eryri. Mae yna 35 cyngor cymuned allan o 55 gyda chyfradd uwch na 10% o fewn, neu rannol o fewn, Parc Cenedlaethol Eryri. Gweler pocedi o gyfraddau uchel, gyda 12 cyngor cymuned yn uwch na 20% wedi'u ddsbarthu ar draws Eryri. Mae'r rhain yn bennaf wedi'u lleoli ar hyd arfordir Ardudwy, Aberdyfi a De Orllewin Meirionydd, yr ardal o amgylch Y Wyddfa ac Ogwen, ynghyd a Bro Machno. Mae sawl cymuned ar hyd ffin Ogleddol y Parc Cenedlaethol gyda chyfraddau is na 5%. Ardaloedd mynyddig ydi'r rhain yn bennaf gyda nifer isel o dai; ac o ganlyniad, nid ydynt yn cyfrannu yn sylweddol at y sdoc dai. Pwysleisir fod y wybodaeth wedi'i fapio ar sail ardaloedd cyngor tref a chymuned ac efallai nad yw hynny'n adlewyrchu'r gwir sefyllfa ac yn cuddio gwir natur y broblem, gan fod gan rai aneddiadau o fewn yr ardaloedd hyn lefelau llawer uwch o berchnogaeth cartrefi gwyliau nag eraill.



Map 1: Canran o ail gartrefi a llety gwyliau yn 2023 fesul Cyngor Tref a Chymuned (ffynhonnell, Adran Gyllid, Cyngor Gwynedd a Chonwy)

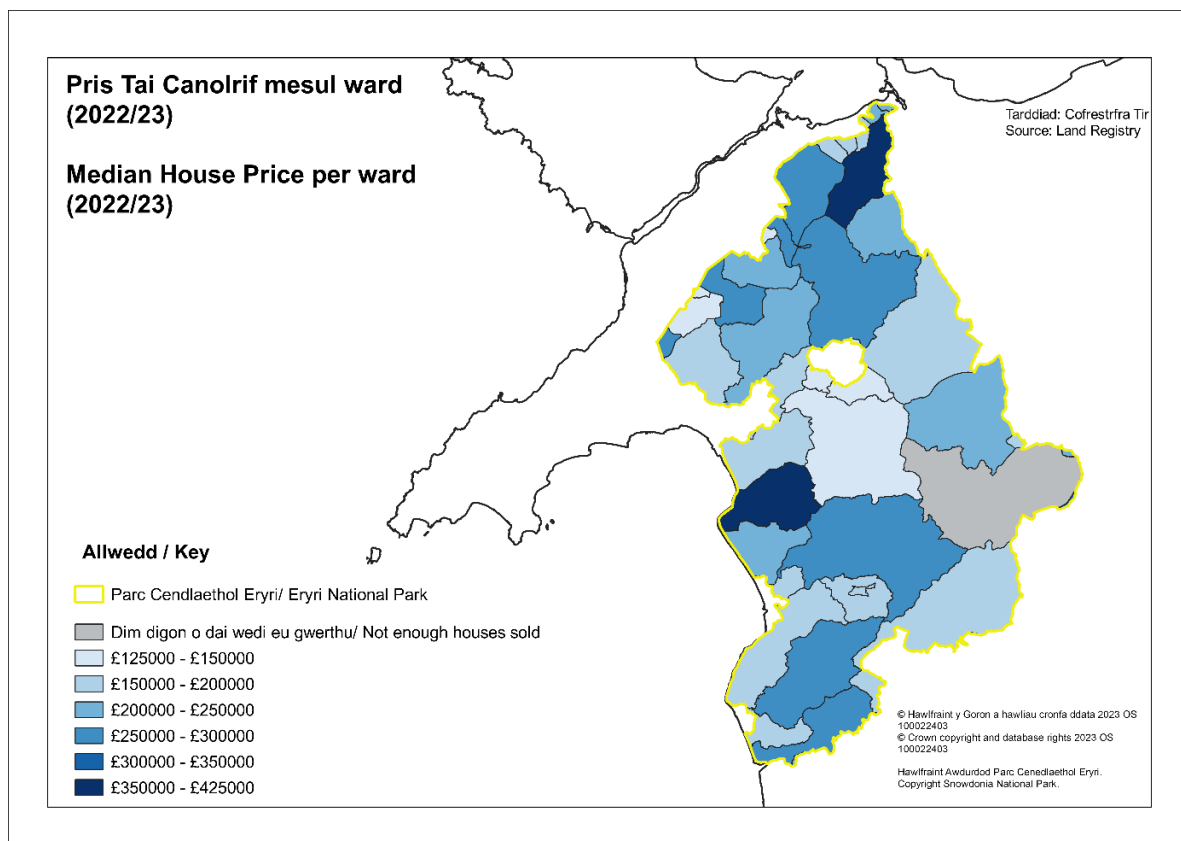
Effaith ar Brisiau Tai a Fforddiadwyedd

- 4.4 Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn derbyn data ar werthiannau tai gan y Gofrestrfa Tir; mae'r data ar ffurf yr holl drafodion unigol o fewn ffin y Parc. Mae defnyddio canolrif pris tŷ yn lleihau effaith gogwyddo'r pryniannau gwerth uchaf ac isaf. Gwelwyd cynnydd graddol yng nghanolrif gwerth prisiau tŷ rhwng 2014 ac 2020, gan gyrraedd £172,000 yn 2020. Roedd cynnydd sylweddol i ganolrif o £210,000 yn ystod 2021, gyda chynydd pellach i £222,000 2022. Ers 2023 mae prisiau tai wedi disgyn yn genedlaethol (nid oedd y ffigwr canolrif ar gyfer 2023 ar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Eryri ar gael wrth gynhyrchu'r adroddiad hwn). Mae prisiau tai uchel yn effeithio ar allu pobl leol i brynu eiddo yn eu cymuned eu hunain.



Siart 4: Cyfartaledd a Chanolrif prisiau tai 2012-2022 (ffynhonnell: Cofrestra Tir)

- 4.5 Yn gyfunol mae economïau gwledig cyflog isel, cyfyngiadau ar gyflenwad o dai newydd a galw allanol am dai yn ffactorau, sy'n effeithio prisiau tai ac yn rhoi nifer o bobl leol dan anfantais yn y marchnadoedd tai lleol. Dengys y map isod (Map 3), bris canolrif tai fesul ward yn Eryri ar gyfer y flwyddyn ariannol 2022/23 (cyflenwir y data gan Swyddfa Ystadegau Gwladol). Gweler dosbarthiad eang o brisiau rhwng £150,000 a £250,000. Ceir prisiau canolrif uwch na £250,000 yn wardiau Conwy, Waunfawr, Arllechwedd, Betws y Coed, Bryn-crug/Llanfihangel, a Brithdir/Llanfachraeth/Ganllwyd/Llanelltyd. Ceir pris canolrif uwch na £300,000 yn Aberdyfi, ac uwch na £350,000 yn Llanbedr a Caerhun. Rhaid nodi mai gwerthiannau ar gyfer un flwyddyn sydd wedi eu cynnwys yma a gall fod nifer isel o werthiannau mewn ambell ward.



Map 3: Pris tai canolrif 2022/23 (ffynhonnell: Cofrestra tir/ Swyddfa Ystadegau Gwladol)

- 4.6 Mae cyfran sylweddol o brynwyr tro cyntaf arfaethedig yn cael eu prasio allan o'r farchnad dai. Mae Asesiadau Marchnad Tai Lleol (AMTLI) Gwynedd a Conwy yn edrych ymhellach i fforddiadwyedd o fewn Gwynedd a Conwy. Yn nodweddiadol, bydd benthycwyr morgais yn rhoi benthyciad i aelwyd sydd yn dair gwaith a hanner cymaint ag incwm yr aelwyd. Drwy gymharu canolrif y prisiau tai yn erbyn potensial morgais yr aelwyd, rydym yn gallu cyfrifo diffyg yr aelwyd o ran gallu prynu eiddo. Nid yw hynny yn cynnwys unrhyw flaendal allai aelwyd feddu arno, ond mae'n arwydd o lefel y blaendal y gallant fod ei angen. Mae sefyllfa aelwydydd incwm is yn golygu bod hyd yn oed yr eiddo rhataf y tu hwnt i'w cyrraedd. Ceir data ar y gymhareb fforddiadwyedd yn yr AMTLI ar gyfer Gwynedd a Conwy. Cyfeirir at gyfraddau sydd yn defnyddio'r chwarterel isaf, er mwyn adlewyrchu yn well sefyllfa prynwyr tro cyntaf ac ar incymau is (lle defnyddir y gymhareb o incwm y chwarterel isaf yn erbyn prisiau tai y chwarterel isaf).

- 4.7 Gweler y cymarebau sydd yn deillio o AMTLI Gwynedd a Chonwy yn y tabl isod (Tabl 7). Mae'r gymhareb ar gyfer y Parc Cenedlaethol yn seiliedig ar ddata 2022 ac wedi'u ddarparu gan Adran Data Cyngor Gwynedd.

	Cymhareb fforddiadwyedd canolrif	Cymhareb fforddiadwyedd chwarterel isaf
Gwynedd	5.8:1	7.2:1
Conwy	5.9:1	7.6:1
Parc Cenedlaethol Eryri	6.7:1	8.2:1

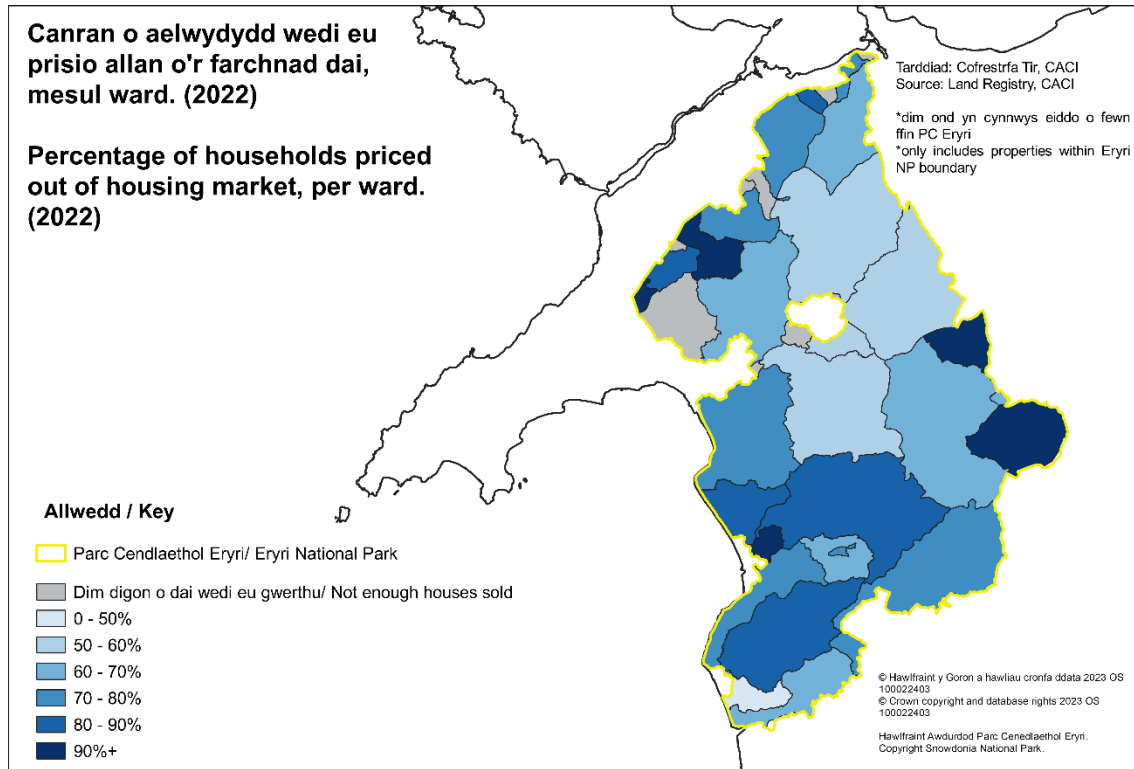
Tabl 7: Cymharebau fforddiadwyedd

- 4.8 Mae'r gymhareb ar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Eryri yn uwch na siroedd gyfan Gwynedd a Chonwy, ond cydnabyddir y defnyddir data mwy diweddar, wedi i brisiau tai gynyddu. Gellir hefyd cymharu gyda'r gymhareb ar gyfer Cymru gyfan. Noda AMTLI Conwy fod y gymhareb canolrif i Gymru yn 2020 yn 5.7:1, a'r gymhareb chwarterel isaf yn 7.0:1.
- 4.9 Mae'n dangos bod heriau dwys i brynwyr tro cyntaf o fewn Eryri. Ceir cymarebau uwch na chymhareb y Parc cyfan mewn sawl ward yn y Parc Cenedlaethol (gweler Tabl 8 isod; nid yw wardiau lle'r oedd llai na phump o werthiannau wedi'u cynnwys gan ei fod yn sampl isel). Y ward gyda'r gymhareb isaf yn Eryri yw Trawsfynydd gyda 6:1. Gan gofio bod benthycwyr morgeisi yn gyffredinol yn rhoi benthyciad i aelwyd sydd dair gwaith a hanner cymaint ag incwm yr aelwyd (3.5:1), mae'r cymharebau uchel yn Eryri yn golygu bod y tai rhataf yn medru bod tu hwnt i brynwyr tro cyntaf.

Ward	Cymhareb chwarterel isaf
Bro Dysynni	11.2:1
Dyffryn Ardudwy	10.9:1
Brithdir a Llanfachreth/Ganllwyd/Llanelltyd	10.5:1
Arthog a Llangelynnin	10.2:1
Corris a Mawddwy	10.2:1
Arllechwedd	10.0:1
De Dolgellau	9.8:1
Harlech a Llanbedr	9.2:1
Penmaenmawr	8.6:1
Y Bala	8.4:1
Aberdyfi	8.3:1

Tabl 8: Cymhareb fforddiadwyedd uchaf yn wardiau Parc Cenedlaethol Eryri, (Fynhonnell: Adran Data Cyngor Gwynedd 2022)

- 4.10 Mae'r map isod (Map 4), yn dangos canran yr aelwydydd sydd wedi cael eu prasio allan o'r farchnad dai fesul ward. Mae dros 50% o aelwydydd wedi prasio allan o'r farchnad tai ymhob ardal o Eryri. Gweler ardaloedd eang lle mae dros 60%, 70% a 80% o aelwydydd wedi prasio allan o'r farchnad, yn enwedig yn yr ardaloedd Gogleddol a Deheuol. Mae'r ffigwr ar gyfer Eryri gyfan, ar sail chwarterel isaf incwm a phrisiau tai, yn 65.6%.



Map 4: Canran aelwydydd wedi prasio allan o'r farchnad 2022 (Fynhonnell: Adran Data Cyngir Gwynedd)

- 4.11 Mae'r data o ran y gymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd yn dangos yn glir fod yna broblem fforddiadwyedd tai ar draws ardal Parc Cenedlaethol Eryri, gyda dros 50% o'r boblogaeth leol yn cael ei brasio allan o'r farchnad dai yn yr ardaloedd ble mae'r gymhareb ar ei isaf.

Effaith ar wasanaethau gwledig

- 4.12 Un o brif effeithiau tai a ddefnyddir fel cartrefi gwyliau, yw nad yw'r eiddo hwnnw bellach ar gael er defnydd gan breswylwyr parhaol. Lle ceir niferoedd uchel o gartrefi gwyliau, gall hyn olygu llai o deuluoedd yn yr anheddle drwy gydol y flwyddyn i ddefnyddio gwasanaethau megis ysgolion, bysiau cyhoeddus a swyddfeydd post. Mae'r diffyg defnydd cyson/rheolaidd i'r gwasanaethau hyn yn fgythyad i hyfywdra'r cymunedau. Ymhellach mae yna fgythyad y bydd busnesau sy'n darparu gwasanaeth i bobl leol yn cael eu newid i fod yn fusnesau sydd wedi'u hanelu at y boblogaeth ddibreswyl/twristiaid ac, ynghyd â thai sy'n sefyll yn wag am lawer o'r flwyddyn, gall hyn danseilio cynaliadwyedd y gymuned.
- 4.13 Dros y blynyddoedd, mae nifer o ysgolion yng Ngwynedd wedi cau o ganlyniad i leihad yn nifer y disgyblion. Caeodd Ysgol Gynradd Aberdyfi (lle mai 44.59% yw canran y cartrefi gwyliau yn y gymuned) yn 2010.

- 4.14 Mae'r tabl isod (Tabl 9), yn dangos y capasiti ysgol presennol a nifer y disgyblion ar gyfer ysgolion cynradd o fewn neu'n agos at ardal Conwy o'r Parc Cenedlaethol, o gymharu â niferoedd disgyblion rhagamcanol ar gyfer 2027. Cynhyrchir y rhagamcanion hyn gan Wasanaethau Addysg CBSC. Mae eu methodoleg yn wahanol i'r rhagamcanion poblogaeth a luniwyd ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol Conwy, gan nad ydynt yn ystyried unrhyw fewnfudo nac allfudo. Nid ydynt ychwaith yn cymryd unrhyw ddewis gan rieni i ystyriaeth, ac fe gymerir yn ganiataol y bydd disgyblion newydd yn mynychu eu hysgol ddalgylch. Dylid nodi y rhagwelir y bydd niferoedd disgyblion yn gostwng ar draws Conwy gyfan o 11% yn ystod y cyfnod hwn oherwydd newidiadau mewn demograffeg a strwythur poblogaeth sy'n heneiddio.
- 4.15 Rhagwelir gostyngiad yn nifer y disgyblion ym mhob ysgol wledig, gyda'r unig gynnydd yn cael ei ragamcanu yn nhref Llanfairfechan. Pe bai mwy o anheddau'n cael eu defnyddio fel ail gartrefi neu lety gwyliau yn arwain at golli'r boblogaeth leol oherwydd bod teuluoedd yn gorfod gadael yr ardal, gallai'r gostyngiad hwn fod hyd yn oed yn fwy.

Ysgol / School	Current Capacity / Capasiti cyfredol	Unfilled spaces / Heb ei lenwi	Pupil Numbers / Nifer y disgyblion		Change / Newid	
			2022	2027	No / Rhif	%
Capel Garmon	46	29	17	12	-5	-30%
Dolwyddelan	59	31	28	16	12	-43%
Betws y Coed	100	74	26	19	-7	-27%
Ysbyty Ifan	40	12	28	20	-8	-29%
Penmachno	56	16	40	22	-18	-45%
Llangelynnin, Henryd	101	17	84	60	-24	-29%
Dyffryn yr Enfys, Dolgarrog	120	17	103	79	-24	-23%
Capelulo	133		136	120	-16	-12%
Llanfairfechan	92	7	85	93	8	9%
Bro Gwydir, Llanrwst	311	6	305	276	-29	-10%

Tabl 9: Capasiti cyfredol ag rhagamcanion nifer y disgyblion (ffynhonnell Gwasanaeth Addysg Cyngor Conwy)

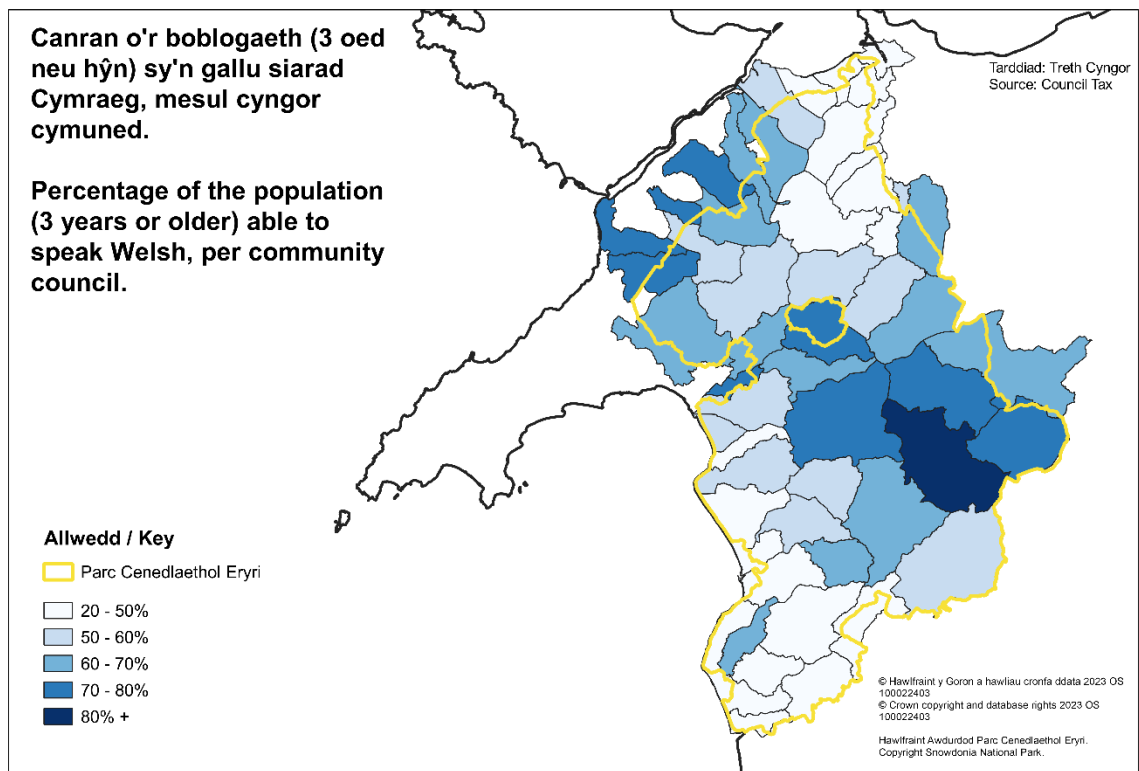
- 4.16 Cydnabyddir yn y 'Cynllun gweithredu addysg wledig', Llywodraeth Cymru²¹ fod '*...darparu addysg o safon uchel mewn ysgolion bach a gwledig yn gallu dod â manteision sylweddol - academaidd, diwylliannol a chymdeithasol - i ddysgwyr a chymunedau. Gall hyn fod yn allweddol i sicrhau bod dysgwyr a theuluoedd o'r cefndiroedd mwyaf difreintiedig mewn ardaloedd gwledig yn ymgysylltu ac er mwyn codi dyheadau dysgwyr, yn ogystal â chyfrannu at gynaliadwyedd hirdymor y gymuned leol*'. Ystyrir gan hynny fod ceisio gwarchod yr ysgolion gwledig a'r budd amlwg sydd yn deillio ohonynt i'r gymuned ehangach yn gwbl hanfodol, a bod sicrhau fod yna cyfleoedd fforddiadwy i bobl allu byw a magu teulu o fewn y cymunedau dan sylw yn mynd i gyfrannu at lewyrch yr ysgolion dan sylw.

²¹ [Cynllun Gweithredu Addysg Wledig, Llywodraeth Cymru \(2018\)](#)

- 4.17 Er nad oes ffigwr pendant pan ystyrir bod lefel/niferoedd y cartrefi gwyliau yn effeithio ar gynaliadwyedd cymuned, fel rhan o'u sail tystiolaeth ar gyfer polisïau tai eu Cynllun Datblygu Lleol, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd wedi cyfeirio at ddau adroddiad sy'n mynd i'r afael â'r mater. Y cyntaf yw *'Housing: An Effective Way to Sustain our Rural Communities'* lle mae'n datgan *'the percentage of second homes should not be more than 20 per cent as this appears to affect the sustainability of any village.'* Mae'r ail adroddiad, *'The Cumbria Housing Strategy 2006/2011'* yn mynd gam ymhellach drwy ei 'Ddangosyddion Cydbwysedd', gan awgrymu na ddylai'r ganran fod yn fwy na 10 y cant.
- 4.18 Defnyddiwyd yr adroddiadau hyn fel sail tystiolaeth i lunio polisïau cynllunio yng Nghynllun Lleol Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, er mwyn ceisio cynorthwyo i wrdroi'r anghydbwysedd sydd yn y farchnad dai lleol drwy ganiatáu aneddiadau newydd lle maent yn cyfrannu at gwrdd ag angen lleol fforddiadwyedd sydd wedi'i adnabod. Ym mhob achos, datgan y polisi y bydd pob tŷ newydd yn cael ei gyfyngu i fod yn brif breswylfa'r person.
- 4.19 Yn seiliedig ar waith ymchwil Ardal y Llynnoedd mae Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid presennol sydd wedi cael ei baratoi i gefnogi'r polisïau perthnasol o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn rhoi arweiniad o ran pryd ystyrir fod yna orddarpariaeth o lety gwyliau mewn ardal a olygai nad oes yna capasiti ar gyfer ychwaneg. Mae yna drothwy o 15% wedi ei osod. Hynny yw, yn yr ardaloedd ble fo 15% neu fwy o'r stoc dai presennol mewn defnydd gwyliau, ni ellir rhoi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau newydd o fewn yr ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas dan sylw. Mae yna ddau eithriad i'r trothwy hyn wedi ei nodi, sef ceisiadau yn gysylltiedig ag adeilad rhestredig a chais sydd yn gysylltiedig â menter wledig sefydledig.
- 4.20 Mae'r cysyniad o drothwy a bod yna bwynt tyngedfennol yn cael ei gyrraedd sydd yn cael effaith niweidiol a olygai'r gallu i gyfiawnhau'r angen am ymyrraeth yn ystyriaeth bwysig. Mae'n debygol fod yna bwynt yn cyrraedd lle gellir derbyn yn ddiamheuol fod y nifer o ail gartrefi a llety gwyliau o fewn cymunedau yn cael effaith niweidiol.
- 4.21 Rhaid dwyn i'r cof fod yna ardaloedd o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref ble ceir gwahaniaethau sylweddol mewn perchnogaeth ail-gartrefi a chartrefi gwyliau, gan hynny mae'n debyg fod defnyddio data sydd yn seiliedig ar ardaloedd mor eang ddim yn cyfleu darlun cywir ym mhob achos.

Effaith ar yr Iaith Gymraeg

- 4.22 Yn ôl Cyfrifiad 2021, mae 64.4% o drigolion Gwynedd yn siaradwyr Cymraeg, a 25.9% yng Nghonwy. Mae nifer y siaradwyr Cymraeg yn amrywio o fewn Parc Cenedlaethol Eryri, gyda'r ganran uchaf yn Llanuwchllyn gyda 84.1%, a'r isaf yng nghymuned Conwy, gyda 26%. Gwelir perthynas rhwng canran isel o siaradwyr Cymraeg, a chanran uchel o ail gartrefi a llety gwyliau mewn sawl cymuned, megis yr ardal Dde Orllewinol ac arfordir Meirionnydd. Mae'r map isod (Map 5), yn dangos canran y siaradwyr Cymraeg fesul Cyngor Cymuned.

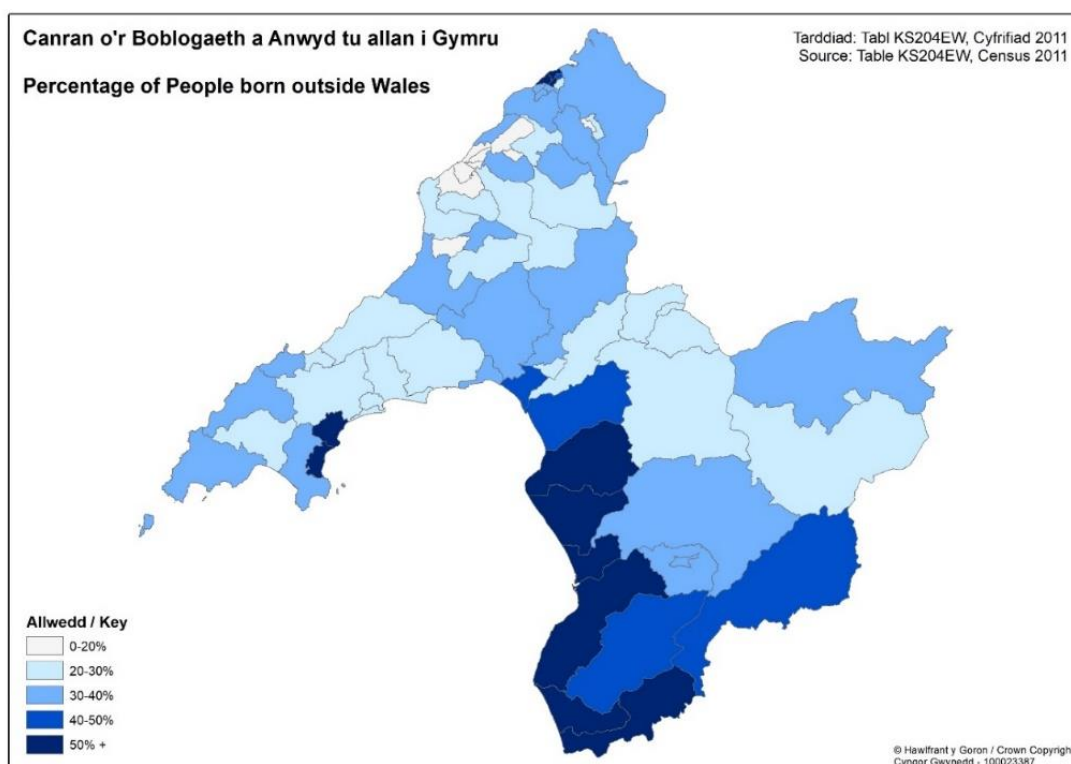


Map 5: Canran o siaradwyr Cymraeg 2021 (ffynhonnell: Cyfrifiad 2021)

- 4.23 Er bod y Cyfrifiad yn casglu gwybodaeth am boblogaeth y preswylwyr ac mae'n wir dweud bod, yn debyg i brisiau tai, yr iaith Gymraeg yn dioddef o ganlyniad i fwy o bobl yn mudo o du allan i Gymru i ardaloedd gwledig, mae patrwm rhwng lefelau uchel o berchnogaeth cartrefi gwyliau a'r gallu i siarad Cymraeg. Mae hyn yn debygol o gael ei briodoli i'r ffaith bod lleihad yn nifer y tai sydd ar gael ar gyfer y boblogaeth leol. O ganlyniad, bydd diffyg yn y cyflenwad o dai sydd ar gael yn arwain at brisiau tai uwch, gan arwain at y boblogaeth leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai.
- 4.24 Mewn perthynas â'r iaith Gymraeg, mae creu cymunedau cynaliadwy lle mae'r iaith Gymraeg wedi cael ei throchi'n llwyr o fewn cymunedau a darparu ac ail-greu'r cyddestun cymdeithasol angenrheidiol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg fel rhan o ddefnydd arferol cymdeithas yn hanfodol er mwyn gwarchod ac annog twf yr iaith Gymraeg.
- 4.25 Gydag ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyrraedd miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050, mae'r gallu i gael gwell rheolaeth dros y stoc dai a thrwy hynny cheisio sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol a fforddiadwy o dai i bobl leol yn fodd o gynorthwyo'r nod hyn.

Newid yn y boblogaeth

- 4.26 Ar droad y ganrif, y problemau oedd yn wynebu cymunedau gwledig oedd diboblogaeth wledig a phentrefi'n dadfeilio. Erbyn hyn mae'r darlun cyffredinol yn un o gyfoeth cynyddol, gyda mwy o bobl eisiau symud i gefn gwlad, gyda'r galw'n uwch na'r cyflenwad, mae'n gwthio prisiau tai y tu hwnt i afael nifer o bobl.
- 4.27 Bydd gan bobl hŷn o ardaloedd mwy cefnog fwy o incwm gwario ar gyfer eiddo, naill ai fel tŷ llawn amser neu fel ail gartref, gyda chynlluniau i symud i mewn iddo'n barhaol ar ôl ymddeol.
- 4.28 Mae hyn wedi arwain at bobl ifanc yn symud allan a phobl hŷn yn symud i mewn i'r ardaloedd. Yn ôl Cyfrifiad 2011, o fewn ardal Gwynedd o Eryri, roedd yr ardaloedd lle roedd dros 50% o'r boblogaeth wedi cael eu geni y tu allan i Gymru, hefyd yn ardaloedd lle ceir canranau uchel, rhwng 13% a 43%, o gartrefi gwyliau, sy'n cael ei ddangos ar y map isod (Map 6), ar gyfer Gwynedd yn unig.



Map 6: Canran y bobl sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru fesul ward yng Ngwynedd (Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011, ONS)

- 4.29 Mae'r tabl isod (Tabl 10), yn dangos y pum ward uchaf yng Ngwynedd, y tu allan i Fangor, gyda'r ganran uchaf o boblogaeth y preswylwyr sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru. Nid yw wardiau Bangor wedi cael eu cynnwys yn y tabl gan fod presenoldeb y Brifysgol wedi arwain at boblogaeth uchel o fyfyrwyr, gyda rhai wedi cael eu geni y tu allan Gymru. Gweler bod pedair allan o bump o'r wardiau gyda'r ganran uchaf o fewn, neu'n rhannol o fewn, y Parc Cenedlaethol. Mae'r cynghorau cymuned o fewn y wardiau hyn gyda chanrannau o gartrefi gwyliau rhwng 13% a 43%, yn ôl data treth cyngor a treth a busnes anomestig yn 2023.

Ward	Canran y bobl sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru
Llangelynnin	63.2%
Aberdyfi	59.4%
Tywyn	56.1%
Abersoch (tu allan i ardal y Parc Cenedlaethol)	55.3%
Dyffryn Ardudwy	52.9%

Tabl 10: Y pum ward uchaf yng Ngwynedd, poblogaeth wedi'u geni y tu allan i Gymru.

Rhan 5: Opsiynau Ymyrraeth

- 5.1 Yn flaenorol (cyn newid y ddeddfwriaeth Cynllunio), roedd gallu awdurdodau lleol i reoli'r farchnad dai, hynny yw pwy sydd yn meddiannu tai a'r defnydd a wneir ohonynt wedi ei gyfyngu i dai newydd. Mae'r mesurau newydd sydd wedi cael eu cyflwyno drwy'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio a'r opsiynau ymyrraeth yn galluogi Awdurdodau Lleol ac Awdurdodau Cynllunio Lleol i ymateb mewn modd hyblyg i'r her sy'n wynebu cymunedau a chyfradd uchel o gartrefi gwyliau yn unol â gofynion ac amgylchiadau ardaloedd penodol.
- 5.2 Mae'n hanfodol fod ystyriaeth briodol yn cael ei roddi i'r holl fesurau rheoli y gellir eu gweithredu er mwyn cael gwell rheolaeth o'r defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi. Cydnabyddir fod angen gweithredu ar becyn o fesurau er mwyn gallu sicrhau llwyddiant y nod a geisir ei gyflawni.
- 5.3 Isod, manylir ar yr ymyrraethau sydd ar gael i Awdurdodau Lleol ac Awdurdodau Cynllunio Lleoli geisio rheoli defnydd llety gwyliau ac ail gartefi. Nid yw Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn Awdrudod Lleol ond yn hytrach yn Awdrudod Cynllunio Lleol, ac felly dim ond drwy ddefnydd o'r ddeddfwriaeth gynllunio y gall ymyrryd.

Ymyrraeth drwy Bolisiâu Cynllunio

- 5.4 Yn bresennol un mecanwaith ymyrraeth ble gellir ceisio cael rheolaeth o dai preswyl yw drwy gyfyngu'r defnydd a wneir o ddatblygiadau preswyl ble fo angen derbyn hawl cynllunio ar ei gyfer. Mae'r polisiâu a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri yn cynnwys gofyn i ddatblygiadau preswyl, yn ddibynnol ar raddfa a lleoliad y datblygiad, fod yn darparu tai fforddiadwy angen lleol.
- 5.5 Pan yn briodol, fe allai gosod amod prif fan preswyl ar dai newydd fod yn fodd o sicrhau nad yw'r tŷ newydd hynny yn ei dro yn cael ei ddefnyddio ar gyfer dibenion eraill megis ail-gartref/llety gwyliau. Prif amcan mecanwaith o'r fath fyddai cyfrannu at daclo unrhyw anghydbwysedd o fewn marchnadoedd tai penodol o fewn ardal y Cynllun ac i gynnal a chryfhau cymunedau bregus. Fe allai yn ogystal gynorthwyo i gyflawni nod polisi cymdeithasol ehangach, fel cynnal neu gryfhau cymunedau Cymraeg.
- 5.6 Mae gwybodaeth i law gan awdurdodau cynllunio eraill ble mae polisi prif fan preswyl wedi ei gyflwyno yn awgrymu y byddai gosod amod prif fan preswyl yn golygu gostwng pris eiddo (95% o werth cyfatebol ar y farchnad agored (Northumberland) gan y byddai'n cyfyngu ar y defnydd a wneir ohono. Nodir gan hynny y gallai cyfyngiad o'r fath fod yn fodd o sicrhau tai marchnad cost is o fewn y farchnad dai fodd bynnag ni fyddai modd cyfyngu ar bwy fyddai'n prynu'r eiddo cyn belled y byddem yn byw ynddo fel prif fan preswyl.
- 5.7 Fel rhan o'r broses o ddiwygio Cynllun Datblygu Lleol Eryri bydd yn bosib rhoddi ystyriaeth bellach i'r egwyddor o gyflwyno arweiniad polisi cynllunio lleol a fyddai'n cyfyngu defnydd o dai fel prif fan preswyl. Fodd bynnag, yn y cyfamser, mae'r diwygiadau i ddeddfwriaeth cynllunio (20 Hydref, 2022) sydd bellach yn diffinio dosbarthiadau defnydd penodol ar gyfer prif gartref (C3), ail gartref (C5) a llety tymor byr (C6) yn galluogi cyfyngu ar y defnydd o dai newydd (C3) drwy osod amod cynllunio ar ganiatadau a fyddai'n tynnu'r hawl datblygu a ganiateir. Ystyrir y byddai gosod amod yn cyfyngu defnyddio tŷ/tai preswyl i ddefnydd prif annedd yn unig, ynghyd a rhwystro'r hawl datblygu a ganiateir er mwyn symud o un o'r dosbarthiadau defnydd i'r llall yn sicrhau fod yna reolaeth dros y defnydd, o'r uned breswyl lle bo tystiolaeth yn amlygu

fod y rheolaeth yn angenrheidiol. Bydd hyn hefyd yn sicrhau fod y tŷ preswyl yn diwallu'r angen sydd wedi cael ei adnabod am dai yn ystod oes y Cynllun.

- 5.8 Os bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym yn Eryri, gall yr Awdurdod ddarparu arweiniad pellach ar bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol yng nghyd destun ceisiadau cynllunio ar gyfer ail gartrefi a chartrefi gwyliau drwy baratoi a mabwysiadu Canllaw Cynllunio Atodol.

Ymyrraeth Ariannol

- 5.9 Mae Adran 139 yn Neddf Tai (Cymru) 2014²² yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992²³ ac yn galluogi awdurdod biliau (Cyngor Sir neu Gyngor Bwrdeistref Sirol) yng Nghymru i ddad-gymhwyso unrhyw ostyngiad a roddwyd i dai annedd gwag yn yr hirdymor a thai annedd wedi'u meddiannu am gyfnodau a chymhwyso swm uwch o'r dreth gyngor (premiwm). Mae'r pwerau a roddir i awdurdodau lleol yn ddewisol.
- 5.10 Ers 1 Ebrill 2017, mae awdurdodau lleol wedi cael yr hawl i godi premiwm o hyd at 100% o gyfradd safonol y dreth gyngor ar eiddo lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un, a naill ai bod yr eiddo wedi'i ddodrefnu (ail gartref) neu heb ei ddodrefnu am dros 12 mis (gwag yn yr hirdymor). Bu i'r Rheoliadau blaenorol roi disgrisiwn i'r Cyngor i godi Treth Gyngor llawn, neu i ganiatáu gostyngiad o 25% neu 50%, i ddosbarthiadau o ail gartrefi, ac i ganiatáu gostyngiad o 50% (neu ostyngiad ar ganran is), neu ddim gostyngiad o gwbl, ar eiddo gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy.
- 5.11 Yn Ebrill 2018 bu i Gyngor Gwynedd godi premiwm o 50% ar eiddo wedi'i ddodrefnu (dosbarth B) lle nad yw'n unig neu brif annedd iddynt, a 50% ar eiddo diddodrefn a heb eu meddiannu lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un. Ers Ebrill 2020 mae cyfradd y premiwm yng Ngwynedd wedi codi i 100%, ac roedd cynnydd pellach i 150% yn Ebrill 2023. Yng Nghonwy, cynyddwyd y premiwm i 25% yn 2019 acyna i 50% yn Ebrill 2023. Bydd cynnydd pellach i 100% yn Ebrill 2024.
- 5.12 Cyflwynwyd y grym i awdurdodau lleol gynyddu uchafswm y premiwm a godir i 300% o 1 Ebrill 2023 ymlaen trwy Reoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiennir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022. Mae'r newid hwn yn rhan o becyn ehangach o newidiadau sydd wedi cael eu cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru fel rhan o ymrwymiad ehangach i fynd i'r afael â phroblemau ail gartrefi a thai anfforddiadwy sy'n wynebu llawer o gymunedau yng Nghymru.
- 5.13 Bwriadwyd i'r disgrisiwn a roddir i awdurdodau lleol i godi premiwm fod yn gyfrwng i gynorthwyo awdurdodau lleol i wneud y canlynol:
- adfer defnydd cartrefi gwag hirdymor er mwyn darparu cartrefi saff, diogel a fforddiadwy; a
 - chynorthwyo awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynladwyedd cymunedau lleol.
- 5.14 Serch y ffaith fod gan Awdurdodau Lleol y grym i godi premiwm ar ail-gartrefi a'r anfantais ariannol gysylltiedig i berchnogion eiddo o'r fath, mae yna bryder cyffredinol

²² [Deddf Tai \(Cymru\) 2014 \(Saesneg yn unig\)](#)

²³ [Local Government Finance Act 1992 \(Saesneg yn unig\)](#)

fod eiddo sydd yn cael eu gosod fel llety gwyliau hunanarlwyo, yn trosglwyddo i'r system trethi annomestig fel eiddo busnes. Yn sgil argaeledd Rhyddhad Trethi Busnesau Bach ar Drethi Annomestig, nid ydynt yn gwneud unrhyw gyfraniad at drethi lleol. Felly, mae'r incwm treth o'r eiddo hyn yn cronni ar lefel genedlaethol ac fe'i collir o incwm y dreth gyngor sydd ar gael i gyfrannu'n uniongyrchol i ofynion cyllidebol yr awdurdodau dan sylw.

- 5.15 Rhestrir eiddo er dibenion trethi lleol mewn un o ddwy restr. Mae eiddo domestig yn cael ei osod mewn band ac yn cael ei restru ar gyfer Dreth Gyngor, lle mae gan bob eiddo annomestig arall Werth Trethadwy sy'n cael ei gyfrifo a'i osod ar y Rhestr Cyfraddau Treth Annomestig (cyfeirir atynt ar lafar fel Trethi Busnes). Mae Gwerth Trethadwy a disgrifiad yr eiddo yn cael eu cyfrifo a'u pennu gan y Swyddfa Brisió, sy'n asiantaeth o Gyllid y Wlad.
- 5.16 Ers 1 Ebrill 2010 yng Nghymru, gellir prisió eiddo sydd ar gael yn fasnachol i'w osod fel llety gwyliau hunanarlwyo ar gyfer trethi annomestig, ar yr amod bod Asiantaeth y Swyddfa Brisió (VOA) yn fodlon:
- y bydd ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy yn y cyfnod 12 mis dilynol;
 - bod buddion y trethdalwr yn yr eiddo'n eu galluogi i'w osod am gyfnodau o'r fath;
 - yn y 12 mis cyn yr asesiad ei fod wedi bod ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr am gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy;
 - mae'r cyfnodau byr y mae wedi cael ei osod yn fasnachol wedi dod i gyfanswm o 70 diwrnod fan leiaf yn ystod y cyfnod hwnnw.
- 5.17 O 1 Ebrill 2016, ychwanegwyd y meini prawf canlynol i'r meini prawf:-
- gan fusnesau sy'n cynnwys nifer o eiddo hunanarlwyo yn yr un lleoliad neu yn agos iawn at ei gilydd y dewis i gymryd cyfartaledd o nifer y dyddiad gosod ar gyfer yr eiddo i fodloni'r maen prawf o 70 diwrnod lle maent yn cael eu gosod gan yr un busnes neu fusnesau cysylltiedig.
- 5.18 Ers 1 Ebrill 2023, mae'r gofynion gosod hyn ar gyfer dosbarthu eiddo hunanddarpar yn eiddo annomestig wedi newid. Mae'r isafswm y diwrnodau y mae'n ofynnol i eiddo fod ar gael i'w osod mewn cyfnod o 12 mis wedi cynyddu i 252 diwrnod ac yr isafswm y diwrnodau y mae'n ofynnol ei osod mewn gwirionedd wedi cynyddu i 182 diwrnod.
- 5.19 Mae Trethi Annomestig (NDR) wedi'u datganoli'n llawn i Gymru ers mis Ebrill 2015, maent yn cael eu casglu gan Awdurdodau Lleol ac yn cael eu talu i 'bwl' cenedlaethol sy'n cael ei weinyddu gan Lywodraeth Cymru. Maent yn cael eu hailddosbarthu i Awdurdodau Cymru drwy fformwla Setliad Llywodraeth Leol, yn seiliedig ar y boblogaeth sy'n 18 mlwydd oed a throsodd, waeth faint o incwm sy'n cael ei godi gan bob Awdurdod.
- 5.20 Ar 1 Ebrill, 2018 daeth cynllun parhaol newydd i rym gan Lywodraeth Cymru a oedd yn darparu rhyddhad trethi busnes i fusnesau bach cymwys. Mae rhaid i fusnesau cymwys gyd-fynd a'r gofynion canlynol:
- bydd eiddo busnes cymwys gyda gwerth trethadwy o hyd at £6,000 yn derbyn rhyddhad o 100%; a
 - bydd y rheini sydd â gwerth trethadwy o rhwng £6,001 a £12,000 yn derbyn rhyddhad treth ar sail daprog o 100% i sero.

- 5.21 Gwerth trethadwy yw'r gwerth sy'n cael ei aseinio i eiddo annomestig gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio, ac mae'n seiliedig ar rent marchnad flynyddol yr eiddo, ei faint a'r defnydd a wneir ohono. Mae'r Asiantaeth Swyddfa Brisio yn adolygu'r gwerthoedd hyn bob pum mlynedd.
- 5.22 Mae Rhyddhad Trethi Busnesau Bach (SBRR) yng Nghymru yn cael ei ariannu'n llwyr gan Lywodraeth Cymru a dyma'r cynllun Rhyddhad Trethi Annomestig mwyaf sy'n gweithredu yng Nghymru, ac mae'n darparu rhyddhad trethi mandadol i eiddo yn unol â'u gwerth trethadwy a'u categori defnydd bras.
- 5.23 Mae'r goblygiadau trethu cyllid yn un afr a ellir ei ddefnyddio er mwyn cael rheolaeth o'r ddarpariaeth, ynghyd a bod yn fodd o gronni cyllid er mwyn ariannu cynlluniau sydd yn ceisio lliniaru effaith a darparu tai fforddiadwy o fewn cymunedau bregus. Nodir fodd bynnag, a chydabyddir y safbwynt hwn gan y Llywodraeth, mai un afr yn unig yw'r elfen drethu sydd angen cael ei gweithredu ar y cyd gydag ystod o fecanweithiau eraill er mwyn sicrhau eu heffeithlonrwydd.

Trwyddedu

- 5.24 Ar y 9fed o Ionawr 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fwrriad i gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu statudol ar gyfer pob llety ymwelwyr yng Nghymru²⁴. Bydd yn cam cyntaf yn gynllun cofrestru statudol i bob darparwr llety, a fydd - am y tro cyntaf - yn darparu cofrestr ar yr ystod eang o lety i ymwelwyr sydd ar gael ledled y wlad a bydd yn cynnwys manylion am bwy sy'n gweithredu yn y sector, ble maent yn gweithredu, a sut maent yn gweithredu. Unwaith y bydd cynllun cofrestru wedi'i sefydlu'n llawn, y bwriad yw dilyn cynllun trwyddedu i bob llety i ymwelwyr. I ddechrau, bydd hyn yn canolbwyntio ar gadarnhau cydymffurfiaeth â gofynion diogelwch y dylai darparwyr llety ymwelwyr fod yn eu bodloni eisoes, cyn ystyried cyflwyno safonau ansawdd yn nes ymlaen.
- 5.25 Ystyrir y bydd cynllun trwyddedu gorfodol yn fodd o reoleiddio rhannau o'r diwydiant (megis llety preifat a osodir drwy wefannau cyd-ddefnyddwyr) drwy fynd i'r afael â phryderon iechyd a diogelwch a galluogi awdurdodau lleol i ddeall yn well sut a lle mae llety tymor byr yn gweithredu yn eu hardal. Ymhellach, drwy gael system trwyddedu orfodol byddai'n golygu bod gwybodaeth yn cael ei goladu drwy un ffynhonnell ddata mewn perthynas â nifer y llety gwyliau tymor byr o fewn ardal yr awdurdod. Byddai cael ffynhonnell ddata cyflawn yn galluogi cael gwell rheolaeth ac eglurder mewn perthynas â nifer a chrynodiad llety gwyliau mewn ardaloedd penodol.

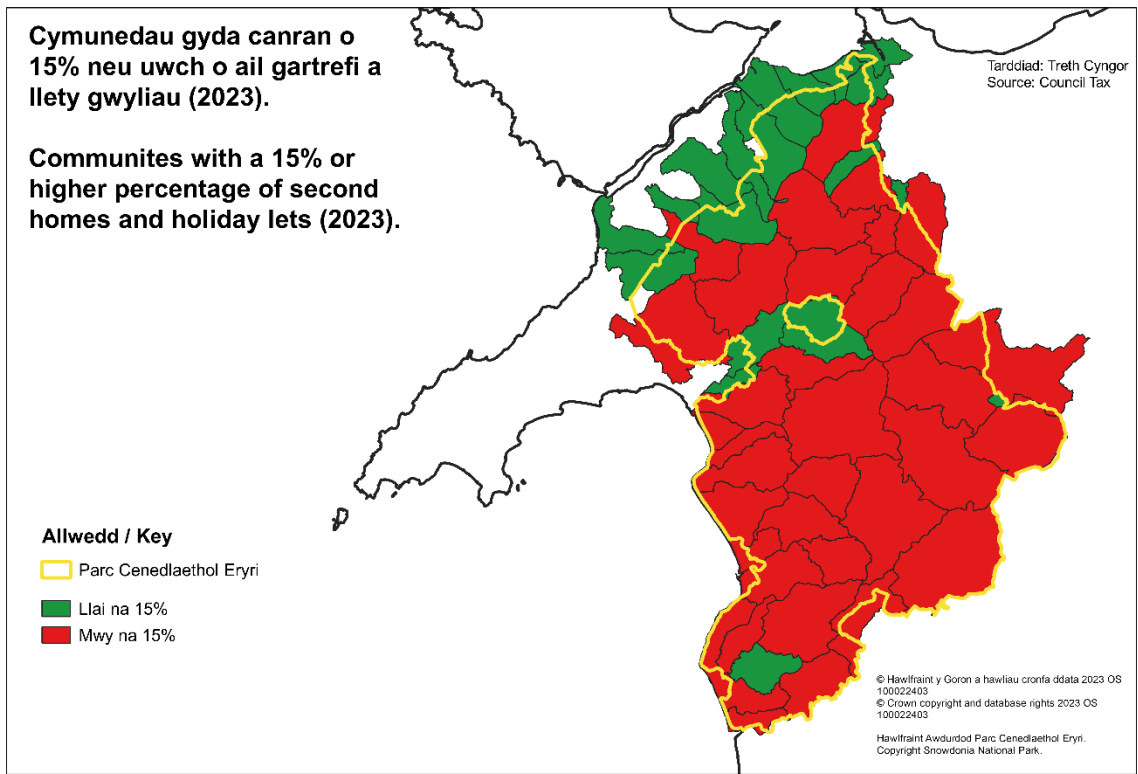
²⁴ [Datgelu cynlluniau ar gyfer cofrestru statudol a chynllun trwyddedu ar gyfer llety ymwelwyr yng Nghymru](#)

Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Cyfarwyddyd Erthygl 4

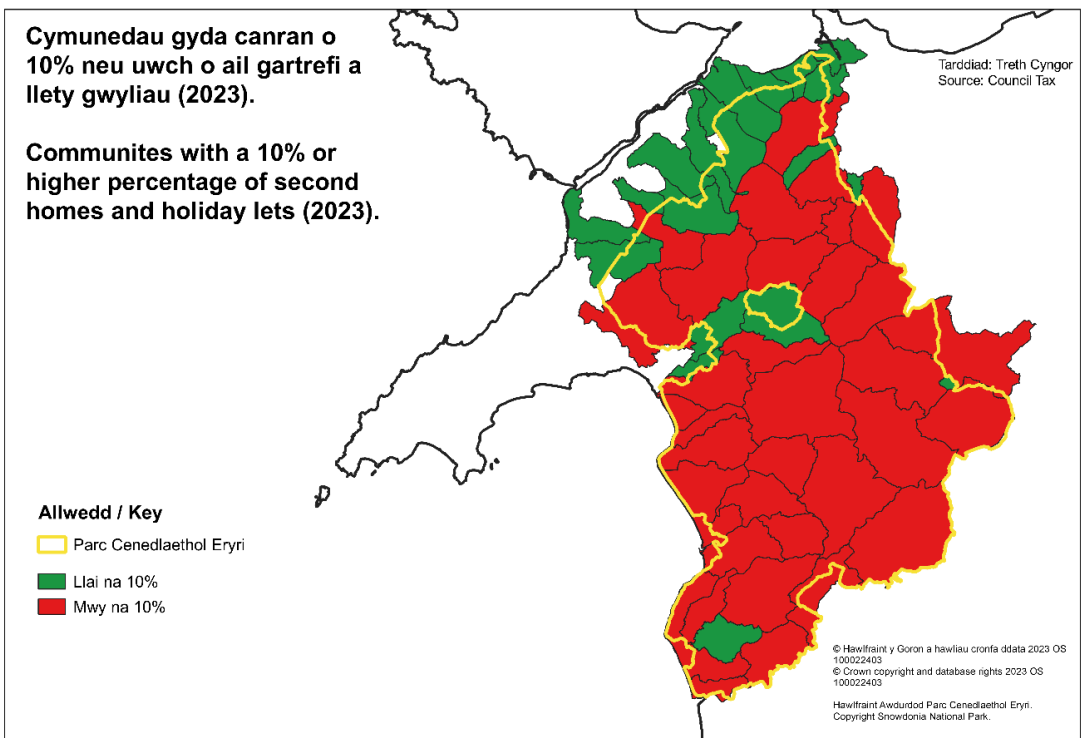
- 6.1 Mae'r dystiolaeth sydd wedi ei chyflwyno yn yr adroddiad hwn yn amlygu'r angen i weithredu ar fyrder, er mwyn ceisio gwyrddroi sgil effeithiau cartrefi gwyliau ar gymunedau a sicrhau tegwch a chyfleoedd i drigolion Eryri. Gyda'r newid yn y ddeddfwriaeth cynllunio, daw'r grym gan Awdurdodau Cynllunio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

Opsiwn 1: Ardaloedd Cyngorau Cymuned yn Eryri gyda throthwy penodol

- 6.5 Fel nodwyd eisoes yn rhan 4, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynoedd wedi cyfeirio at drothwyo o 10% pan ystyrir bod lefel cartrefi gwyliau yn cael effaith ar gynaliadwyedd cymuned. Mae Cyngor Gwynedd yn eu Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau Twristiaeth a Llety Gwyliau o ran ystyried gorddarpariaeth o gartrefi gwyliau mewn cymunedau wedi adnabod trothwyo o 15% fel pwynt tyngedfennol o ran y ddarpariaeth o gartrefi gwyliau sydd yn effeithio ar hyfywdra a chynaliadwyedd y cymunedau hynny. Yng Ngwynedd, golygai'r trothwy hyn na ddylid rhoi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau mewn ardal cyngor cymunedau ble fo'r ddarpariaeth bresennol o'r stoc dai a ddefnyddir fel cartrefi gwyliau (llety gwyliau ac ail gartref) tu hwnt i'r trothwy 15%.
- 6.6 Mae'r mapiau canlynol yn dangos Cymunedau Eryri sydd y tu hwnt i drothwyo o 15% (Map 7) a tu hwnt i drothwy o 10% (Map 8).



Map 7: Cyngorau Tref a Chymuned gyda canran 15% neu uwch (ffynhonnell: Treth Cyngor a Treth Busnes Annomestig)



Map 8: Cyngorau Tref a Chymuned gyda canran 10% neu uwch (ffynhonnell: Treth Cyngor a Treth Busnes Annomestig)

- 6.7 Wrth edrych ar fap gyda trothwy o 10%, mae 35 allan o 55 Cymuned yn Eryri yn disgyn uwchben y trothwy yma. Mae mwyafrif y cymunedau sydd islaw y trothwy (20 cymuned) yn gymunedau sydd yn rhannol o fewn y Parc. Mae mwyafrif o'r cymunedau sydd yn disgyn o dan y trothwy 10% yn dilyn ffin Ogleddol y Parc, ac mewn ardaloedd sydd â nifer fechan o eiddo preswyl o fewn ardal y Parc Cenedlaethol.

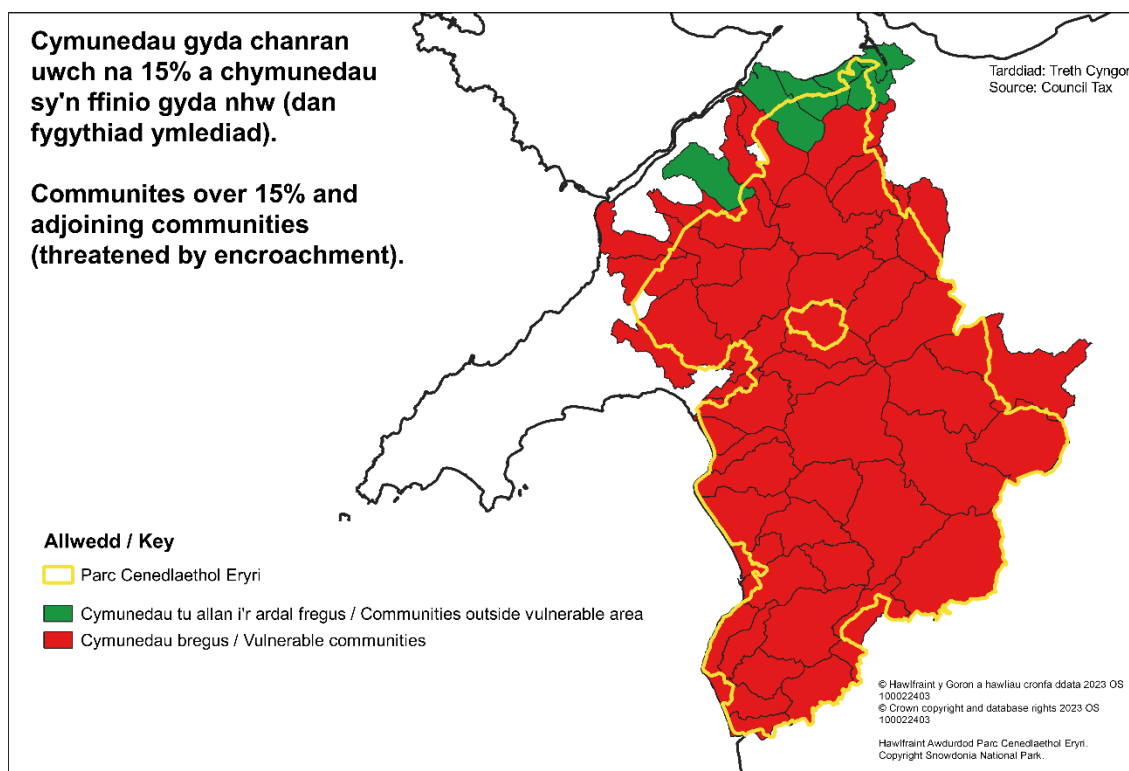
Casgliad

- 6.8 Drwy gyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardaloedd sydd dan bwysau yn bresennol, gobeithir y byddai'n fodd o reoli'r farchnad dai o fewn y cymunedau hynny, yn ogystal gobeithir y byddai'r ymyrraeth yn ei dro yn arwain at gartrefi gwyliau yn dod yn ôl i ddefnydd fel tai preswyl parhaol gan gyfrannu at y stoc a'r ddarpariaeth o dai a fyddai ar gael fewn prif fan preswyl i'r boblogaeth leol. Fodd bynnag, mae rhagweld beth fydd effaith yr ymyrraeth ar y farchnad dai ehangach yn anodd, ond ystyrir fod posib darogan y byddai yna fwy o alw ar gyfer cartrefi gwyliau yn bodoli yn yr ardaloedd hynny sydd ddim yn wynebu'r ymyrraeth. Yn ei dro fe fyddai hynny'n cael effaith ar y farchnad dai gan wthio'r prisiau tai allan o gyrraedd y boblogaeth leol.
- 6.9 Pryder arall mewn perthynas â gweithredu Erthygl 4 ar gyfer cymunedau gyda trothwy penodol yw'r ffaith fod y ffigwr a'r trothwy yn seiliedig ar bwynt penodol mewn amser, er enghraifft, gall ardal fod â darpariaeth sydd tu hwnt i drothwy penodol pan weithredir y Cyfarwyddyd Erthygl 4, fodd bynnag gydag amser fe allai'r ffigwr ddisgyn gan olygu y byddai'r gymuned islaw'r trothwy. Gyda'r newidiadau sydd ar y gorwel mewn perthynas â'r gofynion er mwyn cymhwyso i dalu treth busnes annomestig a'r posibilrwydd o godi premiwm ail-gartrefi mae disgwyl y bydd yna leihad yn y nifer o unedau preswyl a fydd yn cael ei ddefnyddio er dibenion gwyliau. Oherwydd y weithdrefn a'r broses yn gysylltiedig â chyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, nid oes posib ymateb ar fyrder i newidiadau mwn amgylchiadau a chan hynny fe allai olygu fod yr ymyrraeth mewn grym mewn ardaloedd o Eryri ble nad yw'r dwysedd mor uchel ag ardaloedd eraill sydd o bosib ar gynnydd.

Opsiwn 2: Ardaloedd trothwy a cymunedau cyfagos (dan fygythiad ymlediad)

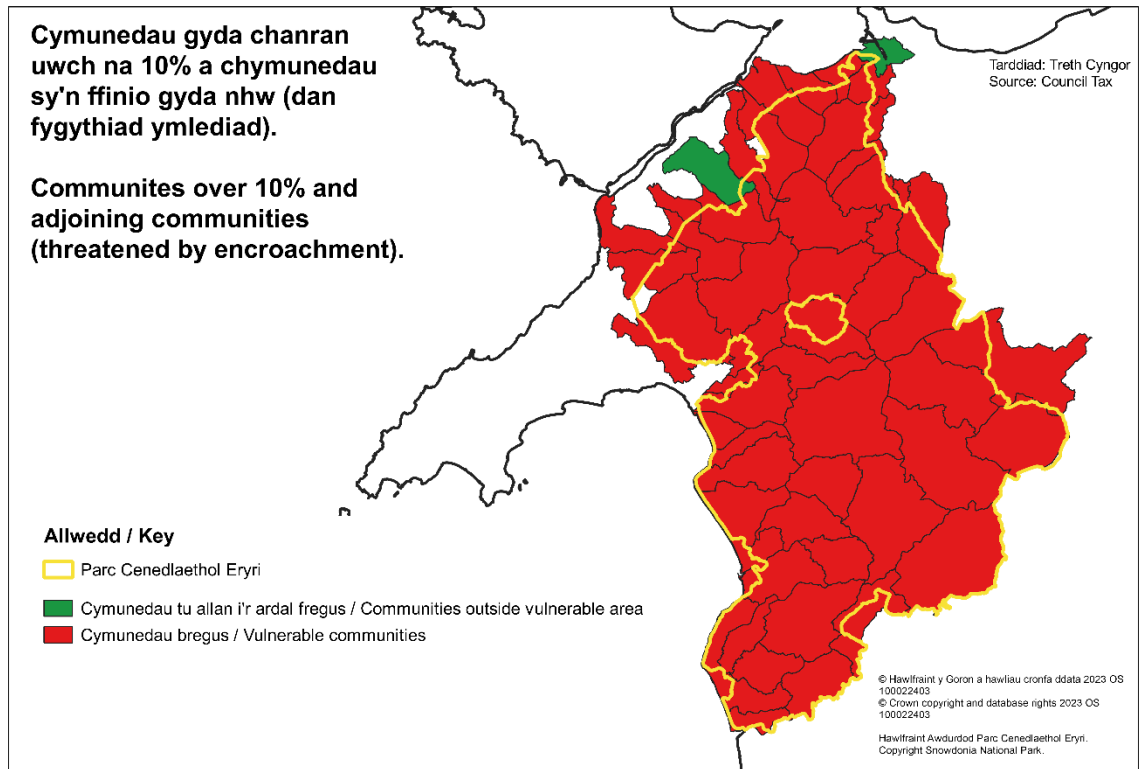
- 6.10 Mae'r asesiad sydd wedi ei gyflwyno uchod sydd yn gysylltiedig ag Opsiwn 1 yn amlygu'r pryderon yn gysylltiedig â chyflwyno'r Cyfarwyddyd ar gyfer ardal benodol a'r goblygiadau/sgil effaith y gallai hynny wedyn fod yn ei gael ar yr ardal ehangach gyfagos. Fel y gwelwch o fap 8, dim ond 20 o gymunedau yn Eryri sydd ddim yn cyrraedd y trothwy o 10%. Mae mwyafrif o'r cymunedau sydd yn disgyn o dan drothwy 10% hefyd wedi gweld cynnydd yn y ganran gyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau rhwng 2020 – 2023, gan olygu fod yna drobwynt yn debygol o gyrraedd gan effeithio yn andwyol ar y cymunedau hynny, yn yr un modd a'r hyn sydd wedi cael ei weld a'i dystiolaethu mewn ardaloedd eraill. Yn ogystal mae galw uchel yn lleol mewn rhai o'r cymunedau hyn i weithredu.
- 6.11 Gan fod y trosglwyddiad mewn defnydd o dŷ preswyl i ddefnydd cartref gwyliau (ail-gartref neu lety gwyliau) yn gallu digwydd yn rhwydd a chan fod y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn un ble fo angen dilyn gweithdrefn ragnodol a derbyn sêl bendith yr Awdurdod, nid yw'n galluogi bod yn hyblyg ac ymateb ar fyrder i unrhyw newid mewn amgylchiadau.
- 6.12 Er mwyn rhoi rhywfaint o hyblygrwydd a cheisio rhagweld beth fydd patrymau'r dyfodol o ran niferoedd a'r bygythiad cysylltiedig, ystyrir yn briodol asesu priodoldeb gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardaloedd cyfagos hefyd sydd dan fygythiad o ymlediad.

6.13 Amlygir yn y mapiau isod yr ardal a fyddai'n cael ei gynnwys fel ardal Opsiwn 2: Map 9, Ardaloedd trothwy 15%, a chymunedau cyfagos (dan fygythiad ymlediad) a Map 10, Ardaloedd Trothwy 10% a chymunedau cyfagos (dan fygythiad ymlediad):-



Map 9: Ardaloedd trothwy 15% a chymunedau cyfagos (ffynhonnell: Treth Cyngor a Treth Busnes Annomestig)

6.14 Wrth edrych ar Map 9 uchod, (Ardaloedd trothwy 15% a chymunedau cyfagos) mae 49 allan o 55 cymuned wedi eu cynnwys. Dim ond 6 cymuned (Llanddeiniolen, Abergwyngregyn, Llanfairfechan, Penmaenmawr Henryd a Conwy) sydd heb eu cynnwys fel cymunedau dan fygythiad ymlediad.



Map 10: Ardaloedd trothwy 10% a cymunedau cyfagos (ffynhonnell: Treth Cyngor a Treth Busnes Annomestig)

6.15 Wrth edrych ar Fap 10 (Ardaloedd trothwy 10% a cymunedau cyfagos) dim ond dwy gymuned sydd ddim wedi wedi eu cynnwys, sef Conwy a Llanddeiniolen. Mae'r ardaloedd o'r ddwy gymuned yma sydd o fewn ffin y Parc Cenedlaethol yn fynyddig, gyda nifer isel o eiddo domestig.

Casgliad

6.16 Ystyrir ei bod yn bwysig ystyried goblygiadau ar gymunedau cyfagos sydd dan fgythiad ymllediad. Mae'r mapiau wedi amlygu bod mwyafrif cymunedau Eryri dan fgythiad ac felly angen eu gwarchod. Wrth ystyried trothwy o 10% a chymunedau cyfagos, dim ond ardaloedd mynyddig iawn, hefo nifer isel iawn o eiddo preswyl, sydd wedi eu neilltuo.

Opsiwn 3: Eryri gyfan (Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri)

6.17 Mae'r gwaith dadansoddi tystiolaeth, ynghyd a'r mapiau o dan Opsiwn 2 wedi amlygu bod mwyafrif o gymunedau Eryri yn fregus o ran niferoedd o gartrefi gwyliau ac o dan fgythiad ymllediad all effeithio ar eu hyfywdra a'u cynaliadwyedd. Cydnabyddir bod ardaloedd o Eryri sydd ddim wedi eu cynnwys o dan Opsiwn 2 (trothwy 10% a chymunedau cyfagos, sef cymuned Llanddeiniolen a Conwy) yn ardaloedd mynyddig. O ystyried nifer isel iawn o eiddo domestig yn y cymunedau hyn byddai cynnwys ardal Parc Cenedlaethol Eryri gyfan yn gwneud synnwyr ac yn sicrhau cysondeb ac yn gwarchod holl gymunedau Eryri.

- 6.18 Pwysleisir mai amcan gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 fyddai er mwyn gwarchod cymunedau Eryri a buddion pobl Eryri, gan sicrhau fod yna cyfleoedd yn bodoli i bobl allu byw yn eu cymunedau. Mae gwarchod y stoc dai presennol drwy reoli'r defnydd yn rhan o'r amcan ehangach hyn.
- 6.19 Mae'r diffyg sicrwydd ynglŷn â goblygiadau Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r diffyg gallu i fod yn ymatebol i newidiadau mewn amgylchiadau yn achosi pryder. Er enghraifft, pe byddai'r Cyfarwyddyd yn cael ei weithredu ar gyfer ardal benodol o Eryri yn unig mae yna siawns y byddai'r weithred hynny yn cael effaith andwyol ar y farchnad dai cyfagos yn ogystal â'r math o sgil effeithiau sydd yn cael eu crybwyll yn rhan 4 o'r adroddiad. Fe fyddai'r broses o baratoi Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn ymateb i amgylchiadau o'r fath yn cymryd gormod o amser, gan ystyried yr angen i roi rhybudd 12 mis cyn y gellir gweithredu er mwyn osgoi ceisiadau am iawndal. Ystyrir gan hynny fod yna fgythiad gwirioneddol yn bodoli i'r farchnad dai ac i gymunedau cyfagos.
- 6.20 Mae gwarchod cymunedau Eryri a gallu hirdymor trigolion y ardal ynghyd a chenedlaethau'r dyfodol i allu byw yn y Eryri yn hanfodol. Gan hynny, yn ei hanfod, ystyrir fod gwarchod y stoc dai presennol ar draws ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri yn hanfodol er mwyn gallu cynllunio ymlaen ar gyfer anghenion y dyfodol. Ymhellach nodir y byddai'r ymdriniaeth yma o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws Eryri yn sicrhau nad oes amheuaeth ynglŷn â'r ardal ddaearyddol ble gweithredir yr ymyrraeth ac yn sicrhau fod trigolion y sir gyfan yn destun yr un ymyrraeth/gwarchodaeth.

Rhan 7: Casgliadau

Yr Opsiwn a Ffeirir

- 7.1 Gan fod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn y modd hwn yn ddigynsail, nid oes posibil rhagweld na chwaith mesur y goblygiadau a allai ddeillio o'i weithredu. Yn anorfod, mae'n debygol y byddai ymyrraeth drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a chan hynny rheoli'r defnyddir a wneir o unedau preswyl yn cael effaith (minimal o bosib) ar werth yr eiddo ar y farchnad agored. Gan hynny mae'n anochel y byddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith cyffelyb ar brisiau tai.
- 7.2 Effaith arall yw'r bygythiad o gynnydd posibil ym mherchnogaeth cartrefi gwyliau yn yr ardaloedd hynny sydd heb eu cyfyngu gan y Cyfarwyddyd, gan olygu fod y broblem yn symud o un ardal i ardal arall. Gall hyn fod yn fygythiad gwirioneddol i'r cymunedau a effeithir.
- 7.3 Gan fod Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn diddymu y gallu digyfyngiad i ddefnyddio tŷ ar gyfer dibenion gwyliau, mae posibil y gallai hyn gael effaith ar y sector twristiaeth. Nodir fodd bynnag fod tai sydd eisoes mewn defnydd gwyliau pan gyflwynwyd y ddeddfwriaeth newydd yn cael ei diffinio yn unol â'r defnydd hynny a chan hynny gall y defnydd gwyliau barhau heb unrhyw ymyrraeth. Ymhellach, pwysleisir mai mecanwaith rheoli fyddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, nid mecanwaith atal. Bydd sicrhau fod y fframwaith bolisi cynllunio lleol yn addas ei bwrpas ac yn caniatáu cefnogaeth o sector dwristiaeth gynaliadwy yn hanfodol bwysig wrth ystyried anghenion y dyfodol.
- 7.4 Mae'r sefyllfa dai presennol yn Eryri yn argyfyngus. Ar gyfartaledd mae 65.5% o'r boblogaeth wedi eu prisio allan o'r farchnad dai. Nodwyd yn Rhan 1 o'r papur fod nifer o arweiniad polisi a strategaethau cenedlaethol a lleol yn ceisio mynd i'r afael a'r diffyg darpariaeth o dai fforddiadwy a gallu pobl i fyw yn eu cymunedau gan wyrddroi'r anghyfartaledd cymdeithasol sydd yn bodoli yn bresennol.
- 7.5 Amlygwyd yn Rhan 4 fod perthynas rhwng y ddarpariaeth o gartrefi gwyliau a fforddiadwyedd, ystyrir gan hynny ei fod yn rhesymol dod i gasgliad fod y ddarpariaeth o gartrefi gwyliau yn un o'r ffactorau sydd yn cyfrannu tuag at broblemau fforddiadwyedd mewn cymunedau a gallu pobl i fod yn berchen tai.
- 7.6 Adlewyrchir ymrwymiad Cyngor Gwynedd a Conwy i ymateb i'r heriau sydd yn wynebu cymunedau sydd â dwysedd uchel o gartrefi gwyliau yn yr ymagwedd o ran y weithdrefn trethu. Yn dilyn y grym i allu cynyddu'r premiwm treth Cyngor o hyd at 300% o fis Ebrill 2023 ymlaen, mae Cyngor Gwynedd wedi codi cyfradd y premiwm o 100% i gyfradd o 150%. Cynyddodd Cyngor Conwy gyfradd y premiwm o 25% i gyfradd o 50% yn Ebrill 2023, a bydd cynnydd pellach i 100% yn Ebrill 2024. Cyfiawnheir y penderfyniad hwn ar ôl ystyried ffactorau lleol sy'n effeithio ar y farchnad dai ac argaeledd cartrefi (yn benodol ail gartrefi a llety gwyliau). Yng Nghyngor Gwynedd, mae cynyddu'r premiwm yn golygu fod modd cyfannu yn ariannol i amrediad o brosiectau yng Nghynllun Gweithredu Tai y Cyngor.
- 7.7 Mae'r Awdurdod yn ymwybodol bod Cyngor Gwynedd wedi gosod 'Rhybudd' Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd (sef yr ardal o Wynedd sydd tu hwnt i Barc Cenedlaethol Eryri); os y caiff ei gadarnhau, bydd yn dod i rym ym Medi 2024. Mae Cyngor Conwy yn ystyried cyflwyno Erthygl 4 yn eu Hardal Awdurdod Cynllunio Lleol; nid yw eto wedi bod trwy'r broses wleidyddol. Byddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau cysondeb ac osgoi ymlediad i gymunedau ar y ffin. Trwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer yr ardal gyfan a chydweithio agos gyda Cyngor Gwynedd a Conwy, mae'n sicrhau fod mwynderau trigolion y ddwy

sir yn cael ei warchod ynghyd a sicrhau fod gweledigaeth ac amcanion ystod o strategaethau a pholisïau perthnasol yn derbyn ystyriaeth wrth asesu priodoldeb y darpar ddatblygiad (yn unol â'r arweiniad polisi cynllunio lleol). Ymhellach nodir y byddai'r ymdriniaeth yma o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws Eryri yn sicrhau nad oes amheuaeth ynglŷn â'r ardal ddaearyddol ble gweithredir yr ymyrraeth ac yn sicrhau fod yr holl drigolion yn destun yr un ymyrraeth/gwarchodaeth.

- 7.8 Yn dilyn y dadansoddiad o'r opsiynau a drafodwyd yn Rhan 6 o'r papur, nodi'r mai'r opsiwn a ffafrir o ran cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw **Opsiwn 3: Eryri gyfan (Ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri)**. Gobeithir, drwy weithredu yn y modd hwn y bydd yn gwarchod cymunedau bregus Eryri o ran eu cynaliadwyedd cymdeithasol, economaidd a diwylliannol.

Trywydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4

- 7.9 Mae'n rhaid dilyn gweithdrefnau sydd wedi ei osod allan mewn deddfwriaeth wrth gyflwyno a gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4. Gosodir allan y drefn yn y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fel y diwygiwyd. Yn unol â'r diwygiad diweddar i'r ddeddfwriaeth berthnasol mae posib cyflwyno dau fath o Gyfarwyddyd Erthygl 4, sef:-
- Cyfarwyddyd sydd yn dod i rym yn uniongyrchol sydd yn golygu fod y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym cyn ymgynghoriad cyhoeddus.
 - Cyfarwyddyd nad ydynt yn dod i rym yn uniongyrchol sydd yn golygu fod yna ymgynghoriad cyhoeddus cyn i'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym.
- 7.10 Ystyrir fod yna fanteision ac anfanteision yn gysylltiedig â'r ddau drywydd. Pwysleisir fod yr hawl i iawndal a fyddai'n ddaliadwy yng nghyswllt Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd yn dod i rym yn uniongyrchol yn risg o bwys i'r Awdurdod. Yn unol â'r angen i osgoi gorfod talu iawndal, ystyrir fod yr opsiwn o weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd ddim yn dod i rym yn uniongyrchol a fydd yn cynnwys rhybudd 12 mis cyn y bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym (sydd yn diddymu'r hawl i iawndal) yw'r opsiwn priodol i'w gymryd er mwyn gwarchod buddiannau'r Awdurdod.

Cwmpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4

- 7.11 Er mwyn gwarchod cymunedau Eryri a sicrhau nad yw'r stoc dai yn cael ei golli heb reolaeth i ddefnydd gwyliau, ystyrir yn briodol fod yr y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn tynnu hawliau datblygu a ganiateir newid defnydd o ddsbarth defnydd C3 i C5 ac C6. Yn yr un modd, er mwyn hwyluso'r gallu i ail-gartrefi a llety gwyliau tymor byr (sydd heb eu cyfyngu drwy hawl cynllunio) drosglwyddo nôl i'r stoc dai, ni ystyrir yn briodol ymyrryd ar y gallu i wneud hynny drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, gan hynny fe fydd yn trosglwyddiad digyfyngiad o ddefnydd C5 neu C6 i ddefnydd C3 yn gallu parhau.
- 7.12 Mae'r tabl canlynol (Tabl 11), yn cyflwyno gwybodaeth o ran cwmpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r hawliau datblygu a ganiateir a fwriedir ei ddiddymu:-

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

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

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

Tabl 11: Dirymu Hawliau Datblygu a Ganiateir

RHYBUDD CYHOEDDUS

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI / SNOWDONIA NATIONAL PARK AUTHORITY

GORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD CYFFREDINOL A GANIATEIR) 1995 (fel y'i diwygiwyd)

RHYBUDD Y GWNEIR CYFARWYDDYD NA DDAW I RYM AR UNWAITH O DAN ERTHYGL 4(1) DEFNYDD O ANNEDD, A DDEFNYDDIR FEL UNIG NEU BRIF MAN PRESWYL (C3) FEL ANNEDD DŶ, A DDEFNYDDIR YN WAHANOL I DDEFNYDD FEL UNIG NEU BRIF LEOLIAD PRESWYL (C5) AC ANHEDDAU GOSOD TYMOR BYR (C6) YN ARDAL AWDURDOD CYNLLUNIO PARC CENEDLAETHOL ERYRI/ SNOWDONIA NATIONAL PARK PLANNING AUTHORITY AREA

RHODDIR RHYBUDD gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri / Snowdonia National Park Authority ("yr Awdurdod") sef yr awdurdod cynllunio lleol priodol ei fod yn bwriadu gwneud Cyfarwyddyd o dan erthygl 4(1) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) ("y gorchymyn"),

Cynigir bod y Cyfarwyddyd yn cael ei wneud o fewn 12 mis i'r rhybudd yn ddarostyngedig i roi ystyriaeth bellach i unrhyw sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori ac wedi hynny cynigir iddo ddod i rym, yn ddarostyngedig i gadarnhad gan yr Awdurdod, ar y 1af o Fehefin 2025.

Cynigir bod y Cyfarwyddyd yn berthnasol / cael ei gymhwyso i'r datblygiad a nodir yn yr Atodlen i'r Rhybudd hwn ac mae'n dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y mathau hyn o ddatblygiad.

Effaith y Cyfarwyddyd yw na fydd caniatadau cynllunio a roddir gan Erthygl 3 o'r Gorchymyn yn gymwys / berthnasol i'r datblygiad a ddisgrifir uchod ac ni fydd datblygiad o'r fath yn cael ei wneud o fewn Parc Cenedlaethol Eryri oni bai fod yr Awdurdod yn rhoi caniatâd cynllunio i gais a wneir o dan Rhan III o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

Gellir gweld copi o'r Cyfarwyddyd a chynllun yn dangos yr ardal y mae'n berthnasol iddi yn swyddfa ganlynol yr Awdurdod rhwng 9yb a 5yp yn ystod yr wythnos (ac eithrio gwyliau banc):-

- Swyddfa'r Parc Cenedlaethol, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6LF.

Fel arall, gellir gweld copi o'r Cyfarwyddyd, gan gynnwys y cynllun sy'n dangos yr ardal y mae'n berthnasol iddi: Ar-lein: www.eryri.xxxx (i'w gadarnhau)

Dylid cyflwyno unrhyw sylwadau / gynrychioliadau ynglŷn â'r Cyfarwyddyd hwn yn ysgrifenedig i'r cyfeiriad uchod (Cyf: Cyfarwyddyd Erthygl 4 2024) neu drwy e-bost at xxxxx@eryri.llyw.cymru o *** 2024 hyd *** 2024 (dyddiadau i'w cadarnhau) erbyn 5yp fan bellaf. Sylwch y bydd unrhyw sylwadau a dderbynnir yn gofnod cyhoeddus ac efallai y cânt eu cyhoeddi. Bydd unrhyw ddata personol yn cael ei brosesu yn unol â'r Datganiad Preifatrwydd, sydd ar gael ar wefan yr Awdurdod.

Atodlen

Y disgrifiadau canlynol o ddatblygiadau y cyfeirir atynt yn Nosbarth I o Ran 3 o Atodlen 2 i'r Gorchymyn a enwyd:

- (1) Datblygiad sy'n cynnwys newid defnydd adeilad
 - (a) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (b) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (c) o ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (d) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n disgyn o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) a Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;

- (e) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) a Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
- (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno.

Ni fydd y cyfarwyddyd arfaethedig yn cael effaith ar ddefnyddiau sy'n disgyn yn nosbarth C5 neu C6 gan newid defnydd yn ôl i ddefnydd dosbarth C3.

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI / SNOWDONIA NATIONAL PARK AUTHORITY
GORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD CYFFREDINOL A GANIATEIR) 1995
(FEL Y'I DIWYGIWYD GAN ORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD
CYFFREDINOL A GANIATEIR AYB) (DIWYGIAD) (CYMRU) 2022)**

**CYFARWYDDYD NA DDAW I RYM AR UNWAITH A WNAED O DAN ERTHYGL 4(1) CYFYNGU
DATBLYGIAD A GANIATEIR YN ARDAL AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL PARC CENEDLAETHOL
ERYRI/ SNOWDONIA NATIONAL PARK LOCAL PLANNING AUTHORITY AREA**

GAN MAI

1. Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri/Snowdonia National Park Authority (“yr Awdurdod”) yw’r awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â’r ardal o dir a bennir yn y Cyfarwyddyd hwn.
2. Mae’r Awdurdod yn fodlon ei bod yn fuddiol na ddylai datblygiad o’r disgrifiad(au) a nodir yn Atodlen 1 isod gael ei wneud ar y tir ym Mharc Cenedlaethol Eryri / Eryri National Park a ddangosir ag ymyl coch ar y cynllun atodedig yn Atodlen 2 (“y Tir”) oni bai y rhoddir caniatâd cynllunio ar gais a wneir o dan Ran III o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y’i diwygiwyd).

FELLY, YN AWR, mae'r Awdurdod a enwyd yn unol â'r pŵer a roddwyd iddo gan Erthygl 4(1) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) drwy hyn yn cyfarwyddo y bydd y caniatâd a roddir gan Erthygl 3 o'r Gorchymyn a enwyd ddi m yn berthnasol i ddatblygiad ar y Tir dywededig o'r disgrifiad(au) a nodir yn Atodlen 1 isod.

Gwneir y Cyfarwyddyd hwn o dan Erthygl 4(1) o'r Gorchymyn a enwyd ac yn unol â'r Gorchymyn caiff ei gadarnhau a daw i rym ar 1af o Fehefin 2025.

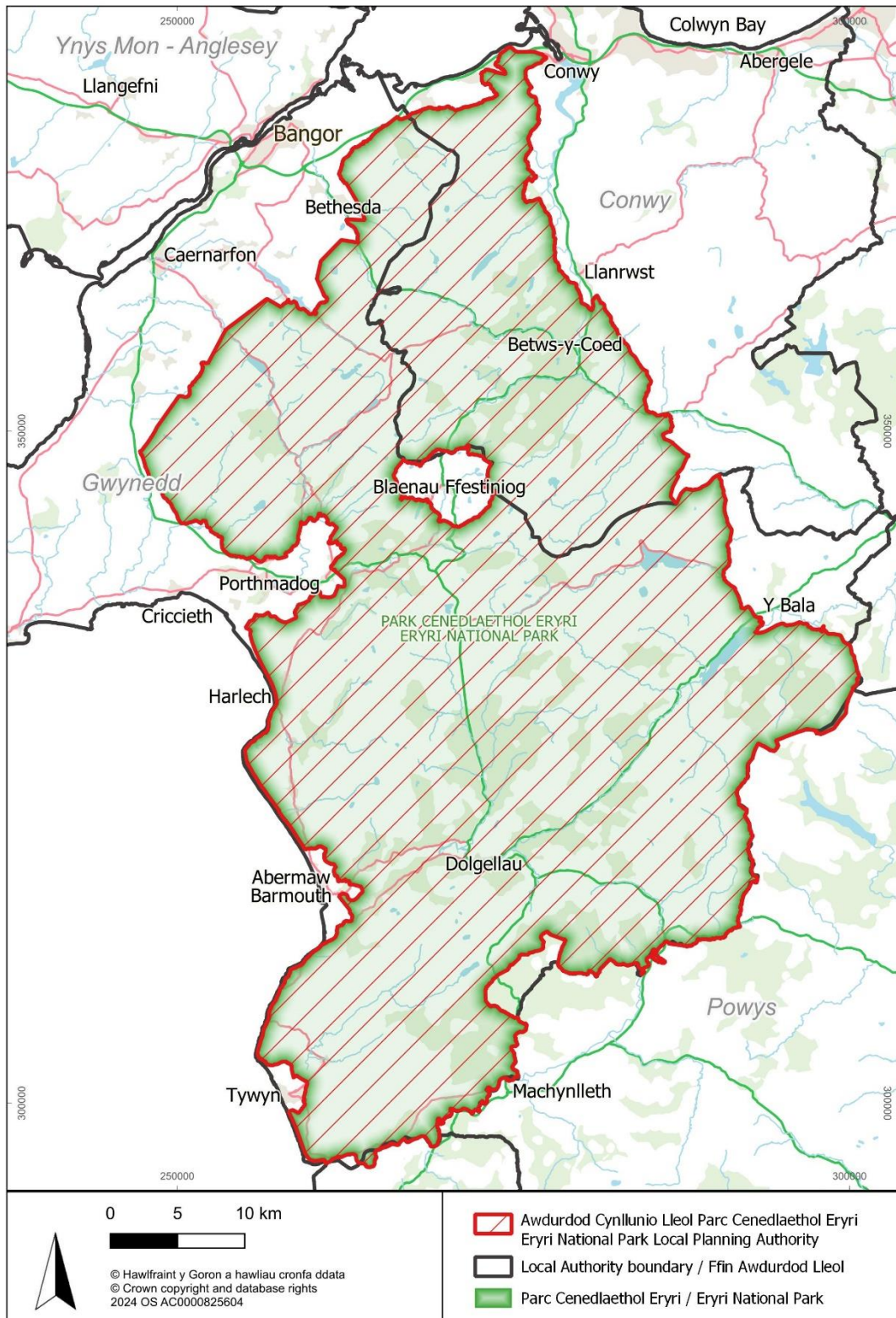
Atodlen 1 – Hawliau Datblygu a Ganiateir Cyfyngedig

Y disgrifiadau canlynol o ddatblygiadau y cyfeirir atynt yn Nosbarth I o Ran 3 o Atodlen 2 i'r Gorchymyn a enwyd:

- (1) Datblygiad sy'n cynnwys newid defnydd adeilad
 - (a) o ddefnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (b) o ddefnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (c) o ddefnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno ;
 - (d) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n dod o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) a Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (e) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n dod o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) a Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;

(ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno.

Atodlen 2 – Cynllun y Parc Cenedlaethol



Gosodwyd SÊL GYFFREDIN AWDURDOD PARC)
CENEDLAETHOL ERYRI yma
ym mhresenoldeb :-)

Llofnodwr Awdurdodedig

Ar y dydd o'r 20XX



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

Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4

Mae'n ofynnol i'r Awdurdod (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 gwarchoddedig. Mae gan yr Awdurdod hefyd ddyletswyddau cyffredinol ychwanegol i sicrhau tegwch a meithrin perthnasau da. Rhaid felly gwneud asesiad amserol cyn gwneud penderfyniad ar unrhyw newid perthnasol (h.y. sy'n cael effaith ar bobl hefo nodwedd gwarchoddedig).

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

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

1) Manylion

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

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

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

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

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

Diffiniad o'r defnyddiau:-

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

C5 - Tai Annedd, a ddefnyddir yn wahanol i unig neu brif breswylfa: Tai annedd a ddefnyddir yn wahanol i unig neu brif breswylfa a'u meddiannu am 183 diwrnod neu lai.

C6 - Llety Gosod tymor byr: Tai annedd a ddefnyddir ar gyfer llety gosod tymor byr masnachol heb fod am fwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiannaeth.

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

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

1.3 Pwy sy'n gyfrifol am yr asesiad yma?

Pennaeth Tîm Polisi Cynllunio

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

Fersiwn 1.

Paratowyd yr Asesiad hwn fel rhan o'r sail tystiolaeth a'r cyfiawnhad yn gysylltiedig â'r bwriad. Bydd yr Asesiad yn rhan o becyn o wybodaeth a fydd yn cael ei gyflwyno i Pwyllgor Cynllunio APCE er mwyn cynorthwyo eu penderfyniad i gymeradwyo gosod 'Rhybudd' o'r bwriad (cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4).

Yn dilyn y penderfyniad, bydd yna gyfnod o ymgysylltu a chanfod barn yn mynd rhagddi, cyn ailadrodd i'r Pwyllgor ar y sylwadau a dderbyniwyd ac yna derbyn eu cymeradwyaeth terfynol.

Yn ystod pob cam o'r broses fe fwriedir diwygio ac addasu'r asesiad hyn yn unol â'r angen.

2) Gweithredu

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

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

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

Fe all y bwriad gael effaith uniongyrchol ar bob tŷ preswyl/unigolion sydd yn chwilio am dŷ o fewn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Eryri gan ei fod rhwystro'r defnydd digyfngiad (tynnu'r gallu i'w ddefnyddio ar gyfer defnydd ail gartref a llety gwyliau) a ellir ei wneud o'r eiddo hynny.

Yn sgil hynny, gobeithir gallu anfon gohebiaeth at bob eiddo preswyl o fewn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Eryri yn eu hysbysu o'r bwriad ac yn nodi'r cyfleoedd a fydd ar gael i gyflwyno sylwadau.

Ymhellach fe fydd y dulliau hysbysu canlynol yn cael ei ddefnyddio:-

- Tudalen we bwrpasol ar safle we'r Awdurdod **[CYNNWYS DOLEN GWEFAN]**
- Cyfryngau cymdeithasol (Twitter, Instagram a Facebook)
- Rhybudd safle
- Llythyru tai preswyl yr Awdurdod Cynllunio Lleol
- Cynnal sesiynau codi ymwybyddiaeth gyda'r Cymunedau Lleol trwy'r Fforwm Cymunedau
- Rhoi gwybod i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol cyfagos

Drwy gynnal proses o ymgysylltu sydd yn mynd tu hwnt i'r gofyn deddfwriaethol, gobeithir y bydd hynny'n sicrhau fod yr holl fudd-ddeiliad perthnasol yn ymwybodol o'r bwriad a'u cyfle i leisio barn trwy'r cyfryngau pwrpasol.

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

Hyd yma mae'r camau ymgysylltu hefo'r cyhoedd wedi bod yn gyfyngedig. Fodd bynnag, fe fydd ymgysylltu yn rhan hanfodol o'r cam nesaf yn y broses.

Bydd y camau ymgysylltu yn gwbl agored (proses ymgysylltu cyhoeddus) i unrhyw unigolyn ymateb iddo. Bydd y broses o godi ymwybyddiaeth a gyfeirir ato uchod (ymateb cwestiwn 2.1) yn cael eu defnyddio ynghyd a'r dull o gyflwyno sylwadau fel a chanlyn:-

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

Er mwyn hwyluso'r broses o roi sylwadau ar y bwriad, fe fydd posib (ar gais) dderbyn copi o'r dogfennau cefndirol mewn iaith a fformatau gwahanol. Gobeithir y bydd y gallu i wneud hynny yn rhoi'r hyblygrwydd i bobl, gan gynnwys rhai a nodweddion gwarchoddedig gael mewnbyn i'r broses.

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

Yn unol â gofynion Safonau'r Gymraeg, Adran 44 Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011 bydd cwestiwn penodol yn cael ei ofyn fel rhan o'r broses er mwyn galluogi mesur ac asesu effaith y penderfyniad ar y Gymraeg. Ymhellach, yn unol â ymarfer da fe fydd cyfres o gwestiynau cydraddoldeb yn cael ei ofyn er mwyn sicrhau fod yna croestoriad o bobl yn ymateb.

2.3 Beth oedd canlyniad yr ymgysylltu?

Ddim yn berthnasol ar hyn o bryd.

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

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

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

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

- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 i greu 3 dosbarthiad defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Ail Gartrefi a Llety Gwyliau Tymor Byr.
- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 er mwyn caniatáu newidiadau rhwng y 3 dosbarth defnydd newydd (Prif Gartrefi (C3), Ail Gartrefi (C5), a Llety Gwyliau Tymor Byr (C6)) heb fod angen caniatâd cynllunio
- Diwygio Polisi Cynllunio Cymru i'w gwneud yn glir, pan fo hynny'n berthnasol, fod yn rhaid ystyried nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr mewn ardal leol wrth ystyried y gofynion tai a'r polisiâu mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau).

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

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

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

Mae'r canran cyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwygo o 17.4% ar gyfer ardal y Parc Cenedlaethol yn sylweddol uwch nag y canran cyfunol i ardaloedd siroedd Gwynedd a Chonwy. Mae'r niferoedd ar gyfer cyngorau cymuned o fewn neu rhannol o fewn y Parc Cenedlaethol yn

dangos yr un patrwm a Gwynedd a Chonwy, sef cynnydd yn y cyfanswm cyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau ers 2020.

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

Yn anorfod mae'r galw am lety gwyliau yn effeithio ar allu pobl leol ar gyflogau is i brynu cartrefi mewn cyrchfannau gwyliau poblogaidd. Mae dros 50% o aelwydydd wedi prasio allan o'r farchnad tai ymhob ardal o Eryri. Gweler ardaloedd eang lle mae dros 60%, 70% a 80% wedi prasio allan o'r farchnad yn enwedig yn yr ardaloedd Gogleddol a Deheuol. Mae'r 'Papur Cyfiawnhau Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4' yn ymhelaethu ar hyn.

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

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

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

- Ymyrraeth drwy bolisi cynllunio lleol; er enghraifft cyfyngu defnydd tai newydd i fod yn brif fan preswyl;
- Ymyrraeth ariannol: cynyddu premiwm ail-gartrefi a diwygio'r meini prawf ar gyfer bod yn gymwys i dalu'r dreth busnes annomestig;
- Trwyddedu; Llywodraeth Cymru wedi cynnal ymgynghoriad yn ddiweddar ar yr egwyddor o weithredu gweithdrefn trwyddedu orfodol ar gyfer darparwyr llety gwyliau.

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

Mae ystyriaeth wedi ei roddi i gyfres o opsiynau o ran ardal a ddylid gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4, sef:-

- Opsiwn 1: Ardaloedd ble fo'r ddarpariaeth bresennol o gartrefi gwyliau yn fwy na trothwy benodol o'r stoc dai
- Opsiwn 2: Ardaloedd trothwy a chymunedau cyfagos dan fygythiad o ymlediad;
- Opsiwn 3: Eryri gyfan (Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Eryri)

Wrth ystyried yr opsiynau mae'n bwysig fod ystyriaeth yn cael ei roddi i fanteision ac anfanteision y trywydd a benderfynir ei ddilyn. Mae'r papur 'Cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ceisio cyflwyno dadansoddiad o'r manteision ac anfanteision hynny. Yn dilyn y broses ymgysylltu a chyn dod i gasgliad terfynol ynglŷn â'r bwriad fe fydd angen ail-ymweld a'r papur ynghyd ac ail-ymweld a'r asesiad hyn er mwyn sicrhau fod yr ystyriaethau perthnasol i gyd wedi derbyn sylw dyledus.

Gan fod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn y modd hwn yn ddigynsail, nid oes posib rhagweld na chwaith mesur y goblygiadau a allai ddeillio o'i weithredu. Rhagwelir fod yr effeithiau posib yn cynnwys:-

- Effeithio ar werth eiddo ar y farchnad agored;

- Arwain at gynnydd yn niferoedd o gartrefi gwyliau mewn ardaloedd sydd ddim yn destun yr un warchodaeth.

Y gobaith yw y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau gwell rheolaeth o'r defnydd a wneir o dai preswyl a thrwy hynny sicrhau fod yna ddarpariaeth briodol o dai ar gael i ddiwallu anghenion lleol. Yn dilyn asesu'r opsiynau, daethpwyd i'r casgliad mai'r trywydd gweithredu a ddylid cynnig ei ddilyn yw cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Eryri gyfan (opsiwn 3). Trwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer yr ardal gyfan gobeithir ei fod yn sicrhau fod mwynderau holl drigolion y sir yn cael ei warchod, gan gynnwys yr unigolion hynny sydd â nodweddion cydraddoldeb gwarchodedig. Byddai hefyd yn sicrhau fod gweledigaeth ac amcanion ystod o strategaethau a pholisïau perthnasol, yn derbyn ystyriaeth wrth asesu priodoldeb y darpar ddatblygiad (yn unol â'r arweiniad polisi cynllunio lleol). Nodir fod y polisïau a'r strategaeth hyn hefyd wedi bod yn destun Asesiad Effaith perthnasol. Ymhellach nodir y byddai'r ymdriniaeth yma o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau nad oes amheuaeth ynglŷn â'r ardal ddaearyddol ble gweithredir yr ymyrraeth, ac yn sicrhau fod trigolion y sir gyfan yn destun yr un ymyrraeth/gwarchodaeth.

Yn dilyn cynnal yr asesiad hwn, y bwriad yw gosod rhybudd Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Eryri gyfan (opsiwn 3). Bydd y broses ymgysylltu a fydd yn cael ei gynnal ar ôl gosod y rhybudd yn cynnig cyfle i bobl leisio barn ynglŷn â'r bwriad a'r trywydd gweithredu. Bydd angen rhoi sylw dyledus i'r sylwadau a dderbynnir a diwygio'r Asesiad hyn ynghyd a'r dogfennau cefnogol cyn dod i benderfyniad terfynol ynglŷn â'r bwriad.

Cyfeiriwch at y 'Papur Cyfiawnhau Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4' am ragor o wybodaeth am y sylfaen dystiolaeth y cymerir camau arni.

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

Ystyrir fod y dystiolaeth sydd wedi ei gasglu yn wydn ac yn addas ei bwrpas. Wedi dweud hynny'n, rhaid cofio nad oes sicrwydd o effaith ar y pwynt hwn, gan nad yw gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer y math yma o ddefnydd wedi ei wneud yn unman eto. Byddwn felly'n awyddus i dderbyn barn pobl Eryri ar y mater yma. Pe bai unrhyw dystiolaeth ddefnyddiol arall yn ymddangos byddwn yn ei ddefnyddio i wella ein hadroddiad a'n ffordd o weithio.

3) Adnabod yr Effaith

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

Nodweddion	Sut fath o effaith? *	Ym mha ffordd? Beth yw'r dystiolaeth?
Hil (gan gynnwys cenedligrwydd)	Positif	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

	Negyddol	<p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyh nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. <p>Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.</p> <p>Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchoddedig ac yn awgrymu gwelliannau rhesymol yn ôl yr angen.</p> <p>Prif nod yr ymyrraeth yw ceisio sicrhau fod yna reolaeth well yn y defnydd o wneir o dai ac mewn canlyniad fod yna ddarpariaeth o dai yn bodoli i ddiwallu anghenion unigolion sydd yn chwilio am gartref.</p> <p>Fel rhan o'r broses ymgysylltu bydd y dogfennau perthnasol a fydd yn cael ei baratoi er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau yn nodi'n glir fod posib i unigolion dderbyn y ddogfennaeth mewn fformatau ac ieithoedd gwahanol.</p> <p>Gall hyn gael effaith ar y farchnad dai, gan achosi prisiau is, fydd yn effeithio pobl leol gyda chartref yn yr ardal ynghyd â phobl sydd ag ail gartrefi neu lety gwyliau. Gall fod o fantais felly i bobl sydd eisiau prynu tai yn yr ardal, boed y rheini yn bobl leol, pobl sydd eisiau dychwelyd i'r ardal neu bobl o ardaloedd / gwledydd eraill.</p> <p>Wedi dweud hynny, disgwylir peth sgil effaith negyddol hefyd, fydd yn effeithio'n arbennig ar drigolion lleol oherwydd bydd cyfyngu ar hawl presennol perchnogion i ddefnyddio eu tŷ preswyl er dibenion gwyliau yn cael ei ddiddymu. Ymhellach gall yr ymyrraeth fod yn rhwystri i unigolion sydd yn dymuno buddsoddi yn y farchnad tai gwyliau, boed y rheini'n lleol neu beidio.</p>
Anabledd	Positif	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

	Negyddol	<p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyh nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. <p>Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.</p> <p>Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchoddedig ac yn awgrymu gwelliannau rhesymol yn ôl yr angen.</p> <p>Prif nod yr ymyrraeth yw ceisio sicrhau fod yna reolaeth well yn y defnydd o wneir o dai ac mewn canlyniad fod yna ddarpariaeth o dai yn bodoli i ddiwallu anghenion unigolion sydd yn chwilio am gartref.</p> <p>Mae'n bosib y bydd yna effaith ar y farchnad dai, yn golygu y bydd prisiau tai yn gostwng. Gallai hyn olygu y bydd mwy o bobl anabl mewn sefyllfa i allu prynu tŷ addas, neu fod a mwy o arian ar ôl ei brynu i wneud addasiadau. Dylid nodi fod teuluoedd ag aelod anabl yn ystadegol yn fwy tebygol o brofi tlodi ariannol na theuluoedd heb aelod anabl (A yw Cymru'n Decach, Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol tud 60).</p> <p>Fel rhan o'r broses ymgysylltu bydd y dogfennau perthnasol a fydd yn cael eu paratoi er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau yn nodi'n glir fod posib i unigolion dderbyn y ddogfennaeth mewn fformatau ac ieithoedd gwahanol.</p> <p>Pe bai prisiau tai yn gostwng gall achosi effeithiau negyddol hefyd. Gall fod yna achosion ble fo unigolyn wedi penderfynu addasu ei dŷ preswyl er mwyn ei wneud yn addas i'w anghenion hwy a hynny'n seiliedig ar sicrhau fod y buddsoddiad yn ei addasu yn mynd i gael ei adfer yng ngwerth yr eiddo. Gall y penderfyniad i fuddsoddi fod wedi ei wneud pan fo gwerth yr eiddo yn uwch, pan nad oedd unrhyw gyfyngiad yn bodoli ar y defnydd a ellir ei wneud o'r tŷ preswyl. Gan hynny, yn sgil yr ymyrraeth (cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4) mae yna risg o golledion ariannol ar gyfer achosion o'r fath.</p>
--	----------	---

		<p>Ymhellach, mae posibilrwydd y bydd yno lai o ddarpariaeth o lety gwyliau yn bodoli a thrwy hynny llai o gynigion yn bodoli o ran llety gwyliau sydd yn cyfarch anghenion unigolion ag amhariadau penodol.</p>
Rhyw	Dim effaith	<p>Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. <p>Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.</p> <p>Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 i'r nodwedd yma. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchoddedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.</p>
Oedran	Positif	<p>Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu;

	Negyddol	<ul style="list-style-type: none"> • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. <p>Ymhellach mae'n fwiad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.</p> <p>Ar gyfartaledd mae 65.6% o boblogaeth Eryri wedi ei brisio allan o'r farchnad dai. Mae'r canran hyn wedi cynyddu dros y blynyddoedd gan olygu fod unigolion sydd yn dymuno cael ar y farchnad dai yn ei chael yn anodd gwneud hynny. Yn aml bobl ifanc sydd yn wynebu'r her hyn. Gobeithir gan hynny y bydd yr ymyrraeth hon yn cael effaith positif ar yr unigolion hynny, ac ar unigolion o bob oed.</p> <p>Pe tai gostyngiad mewn prisiau tai yn sgil cyhoeddi Erthygl 4 gallai hynny gael effaith negyddol anghymesur ar bobl hŷn os ydynt yn bwriadu gwerthu'r cartref teuluol er mwyn prynu tŷ llai er mwyn rhyddhau ecwiti.</p> <p>Yn ogystal, fyddai cwpl Ifanc yn hytrach na rhywun hyn yn fwy tebygol o fod mewn sefyllfa ecwiti negyddol gan fod yr amser yn fyrrach ers iddynt brynu'r eiddo yn y lle gyntaf, ac felly'r amser ers iddynt gael morgais. Os yw cwpl eisiau symud a phrynu tŷ mwy oherwydd bod eu teulu yn tyfu, mi fuasai sefyllfa ecwiti negyddol yn creu problem iddynt o dan y sefyllfa yma.</p> <p>Mewn sefyllfa lle mae person neu grŵp o bobl yn etifeddu tŷ yn Eryri, gallai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 gyfyngu ar yr opsiynau o'r hyn y gellir ei wneud gyda'r eiddo hwnnw, os yw'n cael ei gadw.</p> <p>Gall fod sawl rheswm pam y gallai buddiolwr fod eisiau cadw'r eiddo etifeddol fel ail gartref neu ei ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr e.e. mae'r eiddo yn gartref teulu plentyndod sy'n cael ei adael i frodyr a chwiorydd, gall yr eiddo gael ei ddal mewn ymddiriedolaeth ar gyfer buddiolwyr dan oed ac ati. Gall anawsterau godi os nad yw'r buddiolwyr yn gallu cael caniatâd cynllunio i newid defnydd yr eiddo i ail gartref neu lety gwyliau.</p> <p>Pe bai gan yr eiddo forgais yn weddill ac ecwiti negyddol, yn yr amgylchiadau hyn byddai'n cael effaith negyddol ar y buddiolwyr gan y byddai'r amgylchiadau yn ei gwneud yn anhyfyw i'w werthu, a byddai'n well ganddynt defnyddio'r eiddo fel llety gwyliau a defnyddio'r incwm i dalu'r morgais sy'n weddill i lawr ac ennill ecwiti yn ôl. Fodd bynnag, i negyddu hyn, byddai'r opsiwn i rentu'r eiddo i deulu fel annedd barhaol yn dal i fod ar gael, er na fuasai'r incwm o hyn mor uchel.</p>
Cyfeiriadedd rhywiol	Dim effaith	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny

		<p>yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. <p>Ymhellach mae'n fwrriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.</p> <p>Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 i'r nodwedd yma. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchoddedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.</p>
<p>Crefydd neu gred (neu ddiffyg cred)</p>	<p>Dim effaith</p>	<p>Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. <p>Ymhellach mae'n fwrriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.</p> <p>Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 i'r nodwedd yma. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchoddedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.</p>

<p>Ailbennu rhywedd</p>	<p>Dim effaith</p>	<p>Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. <p>Ymhellach mae'n fwiad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.</p> <p>Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 i'r nodwedd yma. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchoddedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.</p>
<p>Beichiogrwydd a mamolaeth</p>	<p>Positif</p>	<p>Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. <p>Ymhellach mae'n fwiad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.</p>

		<p>Petai ostyngiad i brisiau yn sgil cyhoeddi Erthygl 4 mae'n debyg y byddai hynny o fantais i deuluoedd ifanc sydd eisiau prynu cartref.</p>
<p>Priodas a phartneriaeth sifil</p>	<p>Dim effaith</p>	<p>Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. <p>Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.</p> <p>Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 i'r nodwedd yma. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchoddedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.</p>
<p>Yr iaith Gymraeg</p>	<p>Positif</p>	<p>Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p> <ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio.

		<p>Mae'r bwriad o weithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn golygu fod pawb ar draws yr ardal yn destun yr un cyfyngiadau. Mae cyfres o opsiynau ardal a ystyriwyd yn y papur cyfiawnhau er mwyn gweithredu wedi ceisio asesu'r effaith a fyddai gweithredu ar gyfer ardal benodol yn hytrach nac ardal Ardal Awdurdod Lleol Eryri gyfan yn ei gael. Daethpwyd i'r casgliad y byddai gweithredu ar gyfer ardal benodol yn cael negyddol ar y boblogaeth a'r cymunedau ble na fyddai'r ymyrraeth yn weithredol, yn sgil hynny fe fyddai hefyd yn cael effaith ar y Gymraeg. Gobeithir y bydd gweithredu ar gyfer y sir gyfan yn cael effaith gadarnhaol gorau posib.</p> <p>Mae'r newidiadau hyn yn galluogi Awdurdodau Cynllunio Lleol fod yn teilwra ei bolisiau cynllunio lleol drwy gefnogi'r defnydd o'r Gymraeg, a cheisio sicrhau fod yna ddarpariaeth o dai ar gael i ddiwallu anghenion penodol am dai preswyl. Mae ceisio gwella y cyfleoedd sydd ar gael i bobl fod yn byw yn eu cymunedau brodorol yn fanteisiol o ran ffyniant y Gymraeg a'r defnydd o'r iaith.</p> <p>Er nad yw'r penderfyniad yn effeithio'n uniongyrchol ar statws a chyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg, mae'r ffigyrau fforddiadwyedd yn dangos i ni fod canran uchel o bobl Eryri yn methu fforddio prynu cartrefi oherwydd y bwlch rhwng cyflogau cyfartalog a phrisiau tai. Mae hyn yn golygu bod pobl ifanc yn fwy tebygol o symud allan o'r sir i ganfod cyfleoedd gwaith fydd yn rhoi gwell cyflogau a gwell cyfle o allu fforddio prynu eiddo. Mae'r allfudo yma yn arwain at newid yn y ddemograffeg, sydd yn ei dro yn effeithio ar hyfywedd ieithyddol yn y cymunedau.</p> <p>Mae gweithredu ar y newid yma yn rhan o ymyraethau strategol ehangach i geisio gwarchod y cymunedau hynny lle mae nifer uchel o siaradwyr Cymraeg, ac felly o ganlyniad credir y bydd y penderfyniad yn cael effaith gadarnhaol, anuniongyrchol ar yr iaith.</p> <p>Cyfeiriwch i'r ddogfen 'Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg' ar gyfer dadansoddiad mwy manwl.</p>
<p>Anfantais Economaidd-Gymdeithasol</p>	<p>Positif</p>	<p>Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.</p> <p>Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-</p>

	Negyddol	<ul style="list-style-type: none"> • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes gennym y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. <p>Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.</p> <p>Gan fod gweithredu yn y modd hwn yn ddigynsail, mae'n amhosib rhagweld yn llawn beth fydd y sgil effeithiau. Un sgil effaith posib yw'r effaith a allai ei gael ar werth eiddo preswyl. Gallai gostyngiad mewn prisiau tai olygu fod mwy o bobl yn gallu fforddio i brynu tai (gweler cwestiwn 2.4 am fwy o wybodaeth am sut mae'r farchnad dai yn effeithio pobl leol ar hyn o bryd).</p> <p>Disgwylir hefyd y bydd mwy o eiddo ar gael yn yr ardal ar gyfer pobl sydd yn dymuno cael cartref yma, boed hynny'n bobl lleol neu bobl yn symud i'r sir o fannau eraill.</p> <p>Ar y llaw arall pe effeithir ar werth eiddo, mae yna siawns y gallai hynny effeithio ar safonau byw perchnogion yr eiddo dan sylw a'u gwthio hwy i sefyllfa o anfantais economaidd.</p> <p>Ymhellach mae yna fygythiad fod y bwriad yn mynd i effeithio ar y sector twristiaeth, gyda llai o ddarpariaeth o lety gwyliau gall hynny wedyn olygu llai o bobl yn gyflogedig yn y maes gwaith hwn a'r sgil effeithiau cysylltiedig o fewn y farchnad gwaith.</p>
Hawliau Dynol	Niwtral	<p>Ar ôl ystyried pob un o'r 14 Erthygl yn Neddf Hawliau Dynol 1998, sy'n nodi'r hawliau a'r rhyddid sylfaenol y mae gan bawb yn y DU hawl iddynt; ni nodwyd unrhyw droseddau uniongyrchol nac anuniongyrchol drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.</p> <p>Mae'n bwysig nodi nad yw Erthygl 8 yn berthnasol, gan nad yw'r hawl i barch at eich cartref yn rhoi hawl i dŷ. Mae Erthygl 8 yn bennaf yn hawl i fwynhau eich cartref presennol yn heddychlon. Mae hyn yn golygu na ddylai awdurdodau cyhoeddus eich atal rhag mynd i mewn neu fyw yn eich cartref heb reswm da iawn, ac ni ddylent ddod i mewn heb eich caniatâd. Mae hyn yn berthnasol p'un a ydych yn berchen ar eich cartref ai peidio.</p> <p>Mae Erthygl 14 yn ei gwneud yn ofynnol bod yn rhaid i'r holl hawliau a rhyddid a nodir yn y Ddeddf Hawliau Dynol gael eu diogelu a'u cymhwyso heb wahaniaethu; ac felly</p>

		nid yw'n berthnasol yn yr achos hwn, gan na fydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn tresmasu ar unrhyw un o'r hawliau dynol a nodir yn y Ddeddf.
--	--	---

* I'w ddileu yn ôl yr angen

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

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

* I'w ddileu yn ôl yr angen

3.3 Sut mae eich cynnig yn sicrhau eich bod yn gweithio yn unol â gofynion Safonau'r Iaith Gymraeg (Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011), i sicrhau na chaiff y Gymraeg ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg, ac y manteisir ar bob cyfle i hyrwyddo'r Gymraeg (y tu hwnt i ddarparu gwasanaethau'n ddwyieithog) a chynyddu cyfleoedd i ddefnyddio a dysgu'r iaith yn y gymuned?

Bydd y broses o baratoi a chymeradwyo'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei wneud yn unol â gofynion Safonau'r Iaith Gymraeg (Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011).

Fel nodir yn 3.1 uchod, bydd effaith bositif ar gydbwysedd cymunedau gan, gobeithir, y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau mwy o ddarpariaeth o dai i ddiwallu anghenion lleol.

Cyfeiriwch i'r ddogfen 'Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg' ar gyfer dadansoddiad mwy manwl.

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

Yn dilyn y broses ymgysylltu fe fydd angen ail-ymweld a'r agwedd yma er mwyn sicrhau fod yr adborth a dderbynnir yn cael ei adlewyrchu fel rhan o'r cyfiawnhad a'r dogfennau cefnogol i gyfiawnhau'r bwriad.

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

Fel nodwyd yn rhan 2 uchod, prif amcan cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 fyddai er mwyn ceisio gwyrddroi'r anghyfartaledd cymdeithasol sydd yn bodoli yn rhai o gymunedau Eryri, gan geisio sicrhau fod yna ddarpariaeth o dai (gan gynnwys tai fforddiadwy) ar gael i ddiwallu angen lleol. Fel rydym wedi sôn yn 2.4, ar gyfartaledd mae 65.6% o boblogaeth Eryri wedi cael eu prisio allan o'r farchnad dai.

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

Ddim yn berthnasol gan nad yw'n fater strategol.

4) Dadansoddi'r canlyniadau

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

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

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

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

Mae'r Asesiad (gweler rhan 3 uchod) yn adnabod rhai effeithiau posib a allai ddeillio o weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Eryri gyfan. Ni ragwelir fod y rhain yn effeithiau sylweddol. Bydd yr asesiad yma yn cael ei ddiweddarau yn sgil y cyfnod ymgysylltu a bydd yn sicr yn nodi unrhyw effeithiau sylweddol negyddol fydd yn cael eu hamlygu.

4.3 Beth ddylid ei wneud?

Dewiswch un o'r canlynol:

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

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

Fel rhan o'r broses o wneud y penderfyniad a chyfiawnhau'r bwriad o gyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, mae pob ymgais wedi ei wneud i sicrhau fod effeithiau negyddol yn cael ei hamlygu a'i liniaru.

Wedi'r cyfnod ymgysylltu, os daw i'r amlwg fod yna effeithiau sydd wedi ei heithrio o'r asesiad yma bydd fersiwn diwygiedig o'r asesiad yn cael ei baratoi a'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio wrth wneud y penderfyniad terfynol parthed cymeradwyo a gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai pheidio. Bydd yr Asesiad hynny yn cynnig cyfle i gyfarch unrhyw faterion hanfodol.

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

Gweler yr ymateb i 4.4 uchod.

5) Monitro

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

Bydd Fframwaith Fonitro penodol yn cael ei baratoi a fydd yn cynnwys nifer o ddangosyddion er mwyn monitro gweithrediad y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Fel yn briodol fe all y Fframwaith Fonitro gynnwys dangosyddion sydd yn ymwneud ag asesu effaith ar nodweddion cydraddoldeb, y Gymraeg ac anfantais economaidd-gymdeithasol.

Bydd trafodaethau pellach gyda swyddogion yr Awdurdod ynglŷn â'r uchod yn cael ei gynnal er mwyn derbyn eu mewnbwn a'i harweiniad hwy wrth fynd ati i lunio a ffurfioli'r Fframwaith Fonitro.

Yn dilyn y broses ymgysylltu, pe ystyrir yn briodol fe fydd y Fframwaith Fonitro hyn yn cael ei adolygu/ddiweddaru yn unol â'r angen. Bydd yr asesiad yma yn cael ei ddiweddarau hefyd.



Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg

Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4

Y Cynnig:

Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

Byddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dirymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer ardal ddiffiniedig. Byddai hyn yn golygu y byddai gan yr Awdurdod y gallu i gyfyngu ar hawliau 'datblygiad a ganiateir', sef newid defnydd rhwng gwahanol ddsbarthiadau o dai annedd (Prif Gartrefi, Ail Gartrefi, Llety Gosod Tymor Byr) drwy'r gofyniad i gael caniatâd cynllunio ymlaen llaw. Wrth weithredu'r angen i dderbyn caniatâd cynllunio ymlaen llaw, bydd angen ystyried effeithiau'r datblygiad yn unol â'r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

Pwrpas / Nod y Cynnig:

Drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, y nod hirdymor yw creu cymunedau cynaliadwy, gan sicrhau cyflenwad digonol a dewis addas o dai sy'n diwallu anghenion pobl leol. Gall niferoedd uchel o lety gwyliau ac ail gartrefi ("tai haf") fod yn fgythiad gwirioneddol i ffyniant cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd cymunedau ar draws Eryri.

Amcan craidd cyflwyno'r ymyriad hwn yw'r gobraith dros y tymor hwy y gall yr Awdurdod ddiogelu a chynnal cymunedau Cymraeg eu hiaith, trwy gynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt.

Pwy sy'n cael eu heffeithio gan y Cynnig?

Mae'r cynnig hwn yn effeithio ar bawb sy'n byw yn Eryri ar hyn o bryd, yn ogystal â phobl o'r tu allan i'r ardal sy'n ystyried symud i mewn i Eryri yn barhaol, pobl sy'n ystyried prynu ail dŷ/cartref gwyliau a phobl sy'n ystyried prynu eiddo i'r diben cynnig llety gwyliau tymor byr mewn cymuned o fewn Eryri.

Effeithiau Uniongyrchol o'r Cynnig hwn ar yr iaith Gymraeg

Datblygu ac Ymgynghori ar y Cynnig

Yn gyffredinol, gan y bydd cyfnod estynedig cyn cymeradwyo'n derfynol a chyflwyno'r cynnig hwn (12 mis), yn gyntaf mae'n bwysig nodi a yw'n debygol y bydd unrhyw effeithiau uniongyrchol ar y Gymraeg yn ystod y cyfnod datblygu ac ymgynghori, cyn ystyried gweithredu'r cynnig unwaith y caiff ei fabwysiadu.

Fel rhan o ddatblygu ac ystyried y cynnig hwn, bydd ymgynghoriad cyhoeddus helaeth yn cael ei gynnal a fydd yn cynnwys cyswllt uniongyrchol gyda phob cartref yn Eryri, yn ogystal â sesiynau ymgynghori cymunedol trwy Fforymau Cymunedol, ymgyrch codi ymwybyddiaeth trwy'r cyfryngau, cyhoeddusrwydd ar-lein ac ati. Trwy bob cam o'r broses hon a thrwy bob math o gyswllt a chyfathrebu, mae'n bwysig pwysleisio y bydd yr Awdurdod yn glynu'n llawn at ei Bolisi Iaith Gymraeg (sy'n ymgorffori Safonau statudol y Gymraeg). Mae hyn yn golygu y bydd pob gohebiaeth ysgrifenedig drwy ohebiaeth uniongyrchol neu drwy gyfathrebu ar bapur neu ar-lein â'r cyhoedd yn gyffredinol, yn gwbl ddwyieithog, gyda'r ddwy iaith yn cael eu defnyddio yn union yr un fath h.y. yn defnyddio'r un ffont, maint a diwyg.

Croesewir cyflwyniadau ysgrifenedig yn Gymraeg, a bydd unrhyw ymatebion uniongyrchol gan yr Awdurdod os oes angen yn cael eu rhoi yn yr un iaith yn ddi-oed. Bydd unrhyw gyswllt wyneb yn wyneb trwy ddiwyddiadau cymunedol yn cael ei gynnal yn Gymraeg gan Swyddogion yr Awdurdod gyda gwasanaeth cyfieithu ar y pryd ar gael i'r di-Gymraeg os bydd angen.

Felly, oherwydd y rhesymau uchod, nid oes unrhyw effeithiau uniongyrchol newydd neu ychwanegol wedi'u nodi ar allu pobl i ddefnyddio'r Gymraeg neu i beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg yn ystod cam datblygu ac ymgynghori'r cynnig hwn, heblaw am y camau cadarnhaol presennol sydd ar waith gan yr Awdurdod sy'n rhan annatod o'r broses ymgynghori cynllunio.

Effaith Uniongyrchol: Niwtral

Gweithredu'r Cynnig

Nid oes unrhyw effaith uniongyrchol wedi'i nodi ar y cyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg drwy'r cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws Eryri. Yn ogystal, ni fyddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael unrhyw effaith uniongyrchol ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg. Mae hyn oherwydd y bydd y cynnig ei hun yn ofyniad ychwanegol o fewn proses gynllunio gyfredol yr Awdurdod, sef yr angen i gyflwyno cais cynllunio ar gyfer newid defnydd.

Unwaith y bydd wedi'i roi ar waith, bydd y broses ar gyfer cyflwyno cais cynllunio o dan y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dilyn y broses ceisiadau cynllunio sydd wedi'i hen sefydlu o fewn yr Awdurdod. Mae hyn eisoes yn sicrhau bod yr holl ffurflenni cais a nodiadau canllaw (papur ac electronig) ar gael yn y Gymraeg a'r Saesneg, gyda'r ddwy iaith yn cael eu defnyddio yn union yr un fath h.y. yn defnyddio'r un ffont, maint a diwyg.

Gellir cyflwyno'r holl broses cais cynllunio o ran dogfennau ysgrifenedig yn gyfan gwbl yn y Gymraeg. Mae hyn yn cynnwys gohebiaeth ysgrifenedig neu electronig gyda'r Swyddog Cynllunio, Technegwyr Cynllunio a staff eraill y gwasanaeth cynllunio, heb unrhyw oedi ychwanegol wrth ymateb.

Oherwydd y nifer presennol o siaradwyr Cymraeg rhugl yng ngwasanaeth cynllunio'r Awdurdod, bydd bob amser yn bosibl cael trafodaeth lafar ynglŷn â chais cynllunio trwy gyfrwng y Gymraeg.

Mae hefyd yn bwysig nodi y bydd cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn golygu bod angen datblygu Canllaw Cynllunio Atodol newydd. Bydd y canllaw yma yn rhoi ystyriaethau polisi manwl i alluogi asesiad llawn o'r effaith y mae caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd yn debygol o'i chael ar y gymuned honno. Bydd hyn yn cynnwys lefelau trothwy ar gyfer pob math o Dŷ Annedd ym mhob cymuned ac ati. Bydd hyn yn sicrhau penderfyniadau teg a chyson ar y ceisiadau cynllunio hyn yn y dyfodol.

Bydd datblygiad y Canllaw Cynllunio Atodol yn dilyn yr un broses hirsefydlog sydd eisoes yn ei lle o fewn yr Awdurdod, sy'n cynnwys ymgynghoriad cyhoeddus llawn a chraffu gan Aelodau'r Awdurdod. Eto, bydd yr holl ddogfennaeth gysylltiedig, prosesau ymgynghori cyhoeddus ac ati, yn gwbl ddwyieithog ac yn cydymffurfio'n llawn â Pholisi Iaith Gymraeg yr Awdurdod.

Felly, oherwydd y rhesymau uchod, nid oes unrhyw effeithiau uniongyrchol newydd neu ychwanegol wedi'u nodi ar allu pobl i ddefnyddio'r Gymraeg neu beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg, ac eithrio'r camau cadarnhaol presennol sydd ar waith gan yr Awdurdod sy'n rhan annatod o'r broses gynllunio.

Effaith Uniongyrchol: Niwtral

Effeithiau Anuniongyrchol o'r Cynnig hwn ar yr iaith Gymraeg

Prif amcan cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw creu ymyriad gyda'r disgwyliad dros y tymor hwy y gall yr Awdurdod gyfrannu at warchod y Gymraeg a chymunedau Cymraeg eu hiaith. Mae'r ymyrraeth yn anelu at greu a chynnal cymunedau cynaliadwy trwy stoc ddigonol a fforddiadwyedd tai annedd prif breswylfa i drigolion Eryri.

Amlinellir isod yr effeithiau negyddol anuniongyrchol cronol ar yr iaith Gymraeg a nifer y siaradwyr Cymraeg o fewn Eryri o barhau i ganiatáu niferoedd cynyddol o ail gartrefi a llety gwyliau o fewn cymunedau Eryri heb ymyrraeth (cyfeiriwch at y papur 'Papur Cyfiawnhau Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4' ar gyfer data cefndir manwl i ategu'r asesiad hwn). Mae'r effeithiau cronol hyn yn cael effaith andwyol ar ddiwylliant, iaith a ffyniant economaidd cymuned yn y tymor hwy.

1. Heb ymyrraeth, bydd prisiau tai yn parhau i godi gan eu gwneud yn fwyfwy anfforddiadwy ac allan o gyrraedd pobl leol. Byddai hyn yn golygu bod mwy o bobl (sy'n ystadegol debygol o fod yn bobl iau neu'n deuluoedd â phlant ifanc) yn gorfod symud allan o'r gymuned i chwilio am dai fforddiadwy. Byddai fforddiadwyedd hyd yn oed ar gyfer cartrefi parhaol yn cael ei gyfyngu i oedolion mwy cefnog, sy'n debygol yn ystadegol o fod yn hŷn / pobl sy'n ymddeol yn symud i'r ardal.

Yn ogystal, i berson busnes, gellir gwneud mwy o incwm o osodiadau gwyliau tymor byr na rhentu ar sail parhaol i deulu lleol, felly mae opsiynau marchnad rhentu i drigolion lleol yn parhau i ostwng. Bydd y rhwystrau hyn yn erbyn prynu a rhentu cartref parhaol yn lleol yn effeithio ar ddemograffeg ieithyddol cymuned, a fyddai'n arwain at ostyngiad yn nifer y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal.

2. Heb ymyrraeth, pan fydd y ganran o ail gartrefi a gosodiadau gwyliau mewn cymuned yn uwch na'r trothwy yr ymchwiliwyd yn flaenorol fel y pwynt hollbwysig i alluogi cynaliadwyedd hirdymor y gymuned honno; mae cyfleusterau a busnesau lleol yn mynd yn anhyfyw ac yn cael eu colli.

Pan fydd hyn yn digwydd nid oes digon o drigolion parhaol i gynnal grwpiau cymunedol, hybiau a busnesau lleol e.e. clybiau ieuencid, clybiau a grwpiau diddordeb oedolion, canolfannau cymunedol, swyddfeydd post, siopau cymunedol a thafarndai pentref ayb. Ar wahân i golli cyfleoedd cyflogaeth, mae hyn yn cael effaith andwyol ar siaradwyr Cymraeg a dysgwyr Cymraeg y gymuned gan fydd y cyfleoedd i gymdeithasu trwy gyfrwng y Gymraeg hefyd yn cael ei golli.

Yn ogystal, mae gostyngiad yn niferoedd y plant o fewn y gymuned yn golygu bod pwynt hollbwysig yn cael ei gyrraedd lle nad oes digon o niferoedd i gynnal ysgolion a meithrinfeydd lleol megis Cylch Meithrin, sy'n bwysig iawn o ran gosod seiliau cadarn i'r Gymraeg drwy addysg blynyddoedd cynnar. Unwaith y bydd ysgol yn cau, byddai angen i blant yn y gymuned honno wedyn deithio i ysgol fwy sy'n debygol o fod gryn bellter i ffwrdd. Mae'r gymuned honno wedyn yn mynd yn anneniadol i lawer o deuluoedd â phlant ifanc, gan fod yn well gan lawer fyw yn agos i ysgol leol o fewn y dalgylch cyfagos.

3. Heb ymyrraeth, mae mwy o bobl yn symud allan o'r gymuned i chwilio am dai fforddiadwy yn gadael llai o bobl i weithio mewn gwasanaethau cyhoeddus lleol sy'n hanfodol i gynnal cymuned.

O fewn Eryri, mae sgiliau Cymraeg yn aml yn hanfodol yn y sector cyhoeddus i allu cynnig gwasanaethau cyhoeddus Cymraeg i drigolion lleol. Gyda chronfa lai o siaradwyr Cymraeg i recriwtio ar gyfer swyddi gwasanaeth cyhoeddus lleol, mae'r gallu i gynnig gwasanaethau trwy gyfrwng y Gymraeg yn cael ei rwystro'n ddifrifol. Mae hyn eto yn lleihau'r cyfleoedd i siaradwyr Cymraeg fyw a gweithio trwy gyfrwng y Gymraeg yn eu cymunedau eu hunain.

Fe welir o'r rhestr uchod y bydd effaith parhau gyda'r sefyllfa bresennol heb gyflwyno ymyriad cynllunio yn debygol o arwain at ddirywiad pellach yn nifer y siaradwyr Cymraeg o fewn Eryri, a dirywiad yn y cyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg yn eu bywydau gwaith a chymdeithasol. Bydd hyn yn cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg yn Eryri dros y tymor canolig i hir.

Mae cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn debygol o effeithio ar brisiau tai o fewn cymuned. Os oes trothwy critigol wedi'i gyrraedd mewn cymuned, bydd argaeledd ail gartrefi ac eiddo ar osod tymor byr yn gyfyngedig i'r stoc bresennol, sydd yn ei dro yn debygol o gadw prisiau tai o leiaf yn sefydlog os nad yn gostwng prisiau tai.

Mae risg y bydd rhai trigolion lleol (sy'n debygol o fod yn siaradwyr Cymraeg) yn cael eu hunain mewn sefyllfa o ecwiti negyddol ar eu morgais, os bydd prisiau tai yn gostwng yn sylweddol o fewn cymuned. Mae'n anodd gydag unrhyw sicrwydd rhagweld yr effaith ar y farchnad dai os cyflwynir Cyfarwyddyd Erthygl 4; fodd bynnag, mae risg y gallai hyn effeithio ar nifer fechan o drigolion parhaol o fewn cymuned.

Fodd bynnag, gydag unrhyw sefydlogi neu ostyngiad ym mhrisiau tai, mae mwy o gyfle hefyd i drigolion lleol fynd ar yr ystôl dai, os daw cartrefi'n fwy fforddiadwy. Mae'n bosibl y bydd y stoc dai presennol o fewn cymuned yn cynyddu yn y dyfodol drwy ddatblygiadau tai newydd, a ddylai, mewn cymunedau sydd wedi cyrraedd y trothwy critigol a bennwyd o ail gartrefi a gosodiadau gwyliau tymor byr, wneud yr anheddau newydd hynny'n fwy fforddiadwy gan y byddant i gyd yn dai annedd parhaol.

Wrth ystyried effaith anuniongyrchol cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar y Gymraeg, mae'n bwysig ystyried y cyd-destun polisi ehangach y mae'n gweithredu ynddo.

Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn un polisi mewn cyfres o bolisiau y mae'r Awdurdod ar y cyd â Chyngor Gwynedd a Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy eisoes wedi'i weithredu neu y bydd yn ei weithredu yn y dyfodol agos. Dylai'r effaith gronol ar gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ynghyd â phwerau codi'r dreth gyngor yr awdurdodau lleol wneud cymunedau lleol yn Eryri yn fwy gwydn a chynaliadwy. Bydd hyn yn ei dro yn cynorthwyo i ddiogelu'r iaith Gymraeg o fewn Eryri, un o'i nodweddion arbennig.

Effaith Anuniongyrchol: Cadarnhaol

Ystyriaethau Ychwanegol

Dylid darllen yr Asesiad hwn o'r Effaith ar y Gymraeg ar y cyd â'r papur 'Papur Cyfiawnhau Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4'.

Mae'r papur hwn yn manylu ar yr holl ystod o ddata cefndir perthnasol, gan gynnwys data ar y Gymraeg o fewn cymunedau Eryri o Gyfrifiad y DU 2021, sydd wedi'i ystyried yn briodol ac sydd wedi llywio'r cynnig. Am y rheswm hwn, nid yw'r asesiad effaith hwn wedi ailadrodd y data cefndir, er mwyn osgoi dyblygu.

Mae'r asesiad effaith hwn yn nodi'r hyn y mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi'i nodi fel effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar y Gymraeg, o ran cyfleoedd pobl i ddefnyddio'r iaith a hefyd i sicrhau nad yw'n cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg.

Yn ystod y broses ymgynghori gyhoeddus, hoffai'r Awdurdod glywed barn ynghylch a oes effeithiau uniongyrchol neu anuniongyrchol ychwanegol ar y Gymraeg y mae angen eu hystyried, ac nad ydynt wedi'u nodi yn yr asesiad hwn. Gallai'r effeithiau hynny fod yn gadarnhaol neu'n negyddol.

Ar gyfer unrhyw effeithiau negyddol ychwanegol uniongyrchol neu anuniongyrchol a nodir ar yr iaith Gymraeg, hoffai'r Awdurdod hefyd geisio barn ar ba newidiadau y gellir eu gwneud i'r cynnig hwn i liniaru'r effeithiau negyddol.



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
06 MAWRTH 2024**

CYTUNDEBAU ADRAN 106

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 06 MAWRTH 2024**

CYTUNDEBAU ADRAN 106

Rhif	Rhif y cais	Dyddiad y daeth y cais i law	Lleoliad	Datblygiad	Y Sefyllfa Ddiweddaraf
1.	NP4/31/112B	17/03/2023	Gwern Hywel Uchaf, Ysbyty Ifan. LL24 0PD	Dymchwel adeilad allanol a chodi annedd menter wledig, creu mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig.	Gyda'r ymgeisydd i'w ystyried.
2.	NP5/55/L140E	03/06/2021	Capel Bethlehem, Bryncrug. LL36 9PW	Newid defnydd capel i ffurfio un annedd 1 lloft ac un annedd 6 lloft	Drafft wedi ei yrru i'r ymgeisydd
3.	NP5/57/1174	27/10/2021	Tir ger Penmaen Ucha, Llynpenmaen. LL40 1YD	Adeiladu annedd menter wledig, garej, mynedfa a thramwy newydd	Cyfreithwyr yr ymgeisydd yn aros i'r cwmni morgais gadarnhau eu bod yn hapus hefo'r cytundeb.
4.	NP5/58/363H	05/06/2023	Nant Eos, Dyffryn Ardudwy. LL44 2HX	Trosi i dy marchnad agored a gosod gwaith trîn carthion (Ail-gais)	Disgwyl cyfarwyddiadau gan gyfreithiwr yr ymgeisydd
5.	NP5/58/629	29/01/2020	Tir rhwng Plas Meini & Swyn y Mor, Dyffryn Ardudwy. LL42 2BH	Cais amlinell i godi pedwar ty deulawr ar wahân (2 marchnad agored a 2 ffoddiadwy) gyda garejis mewnol a chreu mynedfa gerbydau i'r A496	Drafft wedi ei yrru at gyfreithiwr yr ymgeisydd ar 31/01/2024
6.	NP5/61/580M	10/11/2022	Tir i gefn Nant-y-Mynydd, Hwylfa'r Nant, Harlech.	Adeiladu byngalo dormer fforddiadwy ar wahan	Drafft wedi ei yrru at yr ymgeisydd ar 20/02/2024
7.	NP5/61/654	22/03/2023	Tir ger Pen yr Hwylfa, Harlech.	Adeiladu 20 (ugain) o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd i'r A496, a datblygiad cysylltiedig Adeiladu 20 (ugain) o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd i'r A496, a datblygiad cysylltiedig	Cyfreithwraig yn mynd trwy'r newidiadau i'r cytundeb i weld a ydynt yn dderbyniol.

8.	NP5/65/L302D	25.08.2020	Wern y Pistyll, Bontddu	Trosi ysgubor a'i ymestun yn annedd gan gynnwys gosod tanc septig, caniatad ol-weithredol ar fyfer trac mynediad a gwaith peirianyddol i greu llain caled/ man parcio o gwmpas yr adeilad, gosod carafan statig dros dro a adeiladu clwydfan ystlumod.	Disgwyl manylion cyfreithiwr gan yr ymgeiswyr. Anfonwyd nodyn atgoffa 11.01.2023
9.	NP5/74/L167J	26/07/2023	Capel Tarsus, Cwm Cywarch, Dinas Mawddwy. SY20 9JG	Trosi capel i dŷ a gosod ffenestri to ar edrychiad cefn y to presennol, adeiladu estyniad cefn unllawr newydd, a gosod uned trŵn carthion.	Gyda cyfreithiol yn draftio cytundeb.
10.	NP5/78/91B	04/01/2022	Wern Gron, Trawsfynydd. LL41 4UN	Trosi a newid defnydd sgubor i ffurfio 1 tŷ fforddiadwy ac 1 tŷ marchnad agored gan gynnwys gosod tanc septig a gwaith cysylltiedig	Disgwyl i'w arwyddo gan ein cyfreithiwr

Nifer o geisiadau ar restr Pwyllgor 24 Ionawr 2024 = 9

**CEISIADAU SY'N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 A SYDD WEDI EU CWBLHAU ERS
PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD
24 IONAWR 2024**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad
NP5/58/636B	Cae Wat (Tir ger Sw-n-y-Mor), Ffordd Glan Mor, Talybont. LL43 2AR	Adeiladu dau dy fforddiadwy ar wahan ar gyfer angen lleol (1 byngalo ac 1 ty deulawr)
NP5/75/68B	Tir ger Maesteg, Pennal. SY20 9DL	Codi pump annedd fforddiadwy ynghyd â mynediad, parcio a thirlunio cysylltiedig

**CEISIADAU SY'N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 SYDD WEDI EU GWRTHOD, TYNNU'N ÔL, NEU WEDI EU
GWAREDU, NEU LLE NAD OES ANGEN CYTUNDEB PELLACH ERS PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD
24 IONAWR 2024**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
06 MAWRTH 2024**

**CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD
ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY**

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 06 MAWRTH 2024
CEISIADAU NA PHENDERFYRWYD ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY**

Mewn Trafodaeth Gyda'r Asiant / Ymgeisydd

NP4/29/524	31/07/23	Tir yn Iwerddon, Penmachno. LL24 0PS	Gosod mast cyfathrebu latis 30m o uchder, antenâu, cyfarpar ar y ddaear a datblygiad ategol
NP5/54/459A	03/05/23	Coedwig Cefn Ceunant Isaf, Brithdir.	Cynllun Trydan Dŵr (34kw) yn cynnwys adeiladu pwerdy, argae a 3 pont trawst
NP5/55/46G	12/07/23	Fferm Geufron, Bryncrug, LL36 9RW	Trosi sgorbor a stabl yn llety gwyliau tymor byr.
NP5/69/56M	20/06/23	Parc Gwyliau Sunbeach, Llwyngwrl, LL37 2QQ	Ailddatblygu'r safle i gynnwys gwelliannau i elfen dde-ddwyreiniol Parc Gwyliau Sunbeach i ddarparu (a) prif fynedfa newydd i'r safle gyda ffordd fynediad fewnol; (b) 24 o garafannau gwyliau statig/cabanau gyda thirlunio; (c) 12 carafan gwyliau statig/cabanau yn lle tŷ annedd; a (d) 3 carafan gwyliau sefydlog yn lle siop yr hen safle.
NP5/71/53D	04/09/23	Ty'n-y-Llechwedd, Parc. LL23 7YN	Trosi adeilad allanol i greu aneces i'r tŷ presennol
NP5/77/347	18/01/23	Tir ger Tŷ Mawr, Talsarnau. LL47 6U	Adeiladu ty fforddiadwy, creu cwrtil, ymestyn trac mynediad, a newidiadau i'r fynedfa cerbydau presennol
NP5/78/91B	04/01/22	Wern Gron, Trawsfynydd. LL41 4UN	Trosi a newid defnydd beudy yn annedd fforddiadwy a uned llety gwyliau tymor byr ynghyd gosod tanc septig a gwaith cysylltiol

Disgwyl Gwybodaeth Ecolegol

NP5/54/462	01/11/23	Llyn Cynwch, Brithdir.	Gwaith atgyweirio i drac gan gynnwys gwaith hanfodol i wal gynnal trac drwy osod wal gynnal gerrig sych draddodiadol yn lle basgedi caergawell wedi'u tanseilio.
NP5/68/235	03/11/22	Tir ger Garreg Frech, Llanfrothen. LL48 6BZ	Adeiladu 8 tŷ a chreu mynedfa cerbydau a cerdded newydd

Disgwyl Manylion gan yr Asiant / Ymgeisydd

NP5/54/464	26/07/23	Tir yn Moel Hafodowen, Coedwig Coed y Brenin, Llanfachreth.	Gosod tŵr latis telathrebu 40m o uchder newydd yn cynnwys 9 antena newydd a 3 dysgl newydd, gosod cypyrddau offer ar y ddaear gan gynnwys lloc caeedig rhag tywydd budr ac offer ategol cysylltiedig gan gynnwys pennau radio o bell, mwyhaduron pen mast a nodau GPS, gosod compownd 8m x 12m wedi'i amgáu gan ffensys rhwyll 1.8m o uchder, a gosod blwch adar a blwch bygiau i'w gosod ar y ffens compownd
NP5/57/49H	08/09/23	Trem Hyfryd, Dolgellau, LL40 2SP	Trosi llety gwesty yn ddau dŷ ar wahân a chreu maes parcio newydd
NP5/58/646	17/03/23	Tir ger Pentre Uchaf, Dyffryn Ardudwy.	Adeiladu byngalo wedi'i addasu'n arbennig ynghyd ac annedd deulawr

NP5/61/T558D	19/04/21	Cyn Gapel Tabernacl, Stryd Fawr, Harlech. LL46 2YB	Trosi'r hen arddangosle ceir a'r yn siop gyfleus a trosi llawr isaf yn 2 fflat (fforddiadwy) a creu 2 fflat ar y llawr cyntaf (Marchnad agored) ynghyd ac amnewid y ffenestri UPVC diawdurdod gyda rhai gwydr dwbl efo ffrâm bren fain.
NP5/62/T143B	05/10/22	Tanws Wern Gron, Llanbedr. LL45 2PH	Adfer, ymestyn a trosi hen felin i dy, creu cwrtil, a gosod tanc septig tanddaearol

Ail-Ymgynghori

NP4/11/393B	22/08/23	Adeilad allanol yn Craig Glanconwy, Betws y Coed.	Trosi ac ymestyn adeilad allanol i greu uned wyliau hunain arlwygo tymor byr, creu trac mynediad, newidiadau i fynedfa cerbydau a gwaith cysylltiedig (Ail gyflwyniad)
NP4/29/514	06/11/23	Llys Meddyg, Penmachno. LL24 0YA	Cais ôl-weithredol i gadw mynedfa
NP4/31/116B	24/07/23	Pant Glas, Ysbyty Ifan, LL24 0PG	Codi storfa gwartheg a pwl biswail a gosod tanc ddwr 5000ltr tanddaearol
NP4/32/88K	18/09/23	Trefriw Wells Spa, Trefriw. LL27 0JS	Adeiladu estyniad swyddfa gefn llawr cyntaf, dwy ddihangfa dân ac estyniad deulawr i'r blaen/ochr.
NP5/69/113N	07/11/22	Llanfendigaid, Rhoslefain. LL36 9LS	
NP5/71/21L	01/08/23	Tir yn Dolhendre Isa, Llanuwchllyn.	Adeiladu tŷ gweithiwr amaethyddol a gosod tanc septig.
NP5/74/510	21/08/23	Tir ger Pentrewern, Dinas Mawddwy. SY20 9JG	Gosod tŵr latis 30 metr o uchder sy'n cynnal 3 antena, 2 dysgl 0.6m, 2 cwpwrdd offer, 1 caban mesur a datblygiad ategol iddo gan gynnwys generadur a chompownd sydd wedi'i amgáu gan ffensys 1.1m o uchder

Disgwl Asesiad Priodol ARHC

NP3/12/126C	20/09/22	Bron Fedw Uchaf, Rhyd Ddu. LL54 7YS	Trosi a newid defnydd arfaethedig o allandai gwledig i 3 uned gwyliau i'w gosod, codi sgorbor ystlumod, newidiadau i fynedfa cerbydau presennol a gwaith cysylltiedig
NP5/50/147Q	09/10/23	Nyth Robin Campsite, Panteidal, Aberdyfi. LL35 0RG	Dymchwel adeilad gweithdy presennol a chodi adeilad newydd i ddarparu storfa, cyfleusterau lles staff, man storio beiciau diogel, man golchi dillad, peiriannau/storfa a gosod pwyntiau gwefru cerbydau trydan mewn cysylltiad â'r maes carafanau cysylltiedig.
NP5/50/754	17/10/23	Cae Chwarae Aberdyfi, Bodfor Terrace, Aberdyfi. LL35 0EA	Amnewid y llithren 'helter-skelter' presennol gyda thŵr sy'n cynnwys llithren droellog ac amnewid offer si-so presennol. Ychwanegu siglen fasged a throellwr powlen at offer y maes chwarae. Amnewid ac ymestyn arwyneb gwlyb-arllwysiad.
NP5/53/598C	16/05/23	Tir ger Ffynnon Beuno, Y Bala.	Cais amlinellol gyda'r materion i gyd wedi'u cadw'n ôl i adeiladu un tŷ (Ail-gyflwyniad yn dilyn gwrthod cais cynllunio NP5/53/598B)
NP5/71/495	14/02/23	Tir ger Cefn Yr Odyn, Llanuwchllyn.	Adeiladu ty deulawr ar wahan
NP5/73/424A	28/09/20	Cilderi, Tan y Bwlch. Maentwrog. LL41 3YU	Codi garej dwbl, caniatâd ôl-weithredol am estynad i'r cwrtil, cadw'r terasiad cerrig a gwaith peirianeg

NP5/78/578	08/08/23	Tir ger y B4391, Trawsfynydd.	Gosod mast telathrebu latis 35m o uchder newydd sy'n cynnal 9 antena newydd, 3 dysglau newydd, cypyrddau offer ar y ddaear gan gynnwys lloc tywydd budr ac offer ategol cysylltiedig gan gynnwys pennau radio o bell, mwyhaduron pen mast a nodau GPS o fewn compownd sydd wedi'i amgáu gan ffensys rhwyll 1.8m o uchder
------------	----------	-------------------------------	--

Ystyried gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd

NP4/29/524	31/07/23	Tir yn Iwerddon, Penmachno. LL24 0PS	Gosod mast cyfathrebu latis 30m o uchder, antenâu, cyfarpar ar y ddaear a datblygiad atego
NP5/69/L113P	07/11/22	Llanfendigaid, Rhoslefain. LL36 9LS	

A106 yn cael ei ystyried gan ymgeisydd

NP4/32/L155B	05/10/23	Capel Ebeneser, Trefriw. LL27 0JQ	Trosi cyn gapel i ffurfio 9 fflat gwyliau hunangynhaliol tymor byr, creu 2 fynedfa i gerbydau, parcio i 9 cerbyd ac estyniad i do'r festri i greu llofft ystlumod pwrpasol gan gynnwys gosod ffenestri to.
NP5/74/L167J	26/07/23	Capel Tarsus, Cwm Cywarch, Dinas Mawddwy. SY20 9JG	Trosi capel i dŷ a gosod ffenestri to ar edrychiad cefn y to presennol, adeiladu estyniad cefn unllawr newydd, a gosod uned trîn carthion

Nifer o geisiadau ar y rhestr = 32

Nifer o geisiadau ar y rhestr Pwyllgor 24 Ionawr 2024 = 49



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
06 MAWRTH 2024**

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 06 MAWRTH 2024

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

Ceisiadau wedi ei caniatáu

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Dyddiad Penderfyniad	Swyddog Achos
1.	NP2/11/1J	Cadw 4 gasibo o fewn maes parcio presennol a gafodd ganiatâd dros dro dan Ganiatad Cynllunio NP2/11/1G dyddiedig 09/04/2021 tan 31/12/23, a sied storio y tu ol i'r caffi	Caffi Glandwr, Beddgelert. LL55 4YB	01/02/24	Mr Richard Thomas
2.	NP2/11/647A	Adeiladu estyniad ports	Cysgod yr Hebog, Ffordd Caernarfon, Beddgelert, LL55 4UY	22/01/24	Mr Richard Thomas
3.	NP2/11/715H	Estyniad storio unllawr arfaethedig i'r caban arlwyyo presennol	Maes Gwersylla Llyn Gwynant, Nant Gwynant. LL55 4NW	01/02/24	Mr Richard Thomas
4.	NP2/11/715J	Rhyddhau Amod 3 (Lliw y gorffeniad) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP2/11/715F dyddiedig 21/09/2023	Maes Gwersylla Llyn Gwynant, Nant Gwynant. LL55 4NW	08/01/24	Mr Richard Thomas
5.	NP2/11/722D	Hysbysiad o Flaen Llaw o dan Atodlen 2, Rhan 24, o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fel y'i diwygiwyd, ar gyfer adleoli 3 antena Rhwydwaith Gwasanaethau Brys a DIM i fownt antena main newydd, cynnydd cyffredinol mewn uchder i 17.4m. Gosod 3 antena Rhwydwaith Gwledig a Rennir newydd, 5 cabinet newydd, unedau radio o bell, mwyhaduron pen mast, nodau 'GPS' a chyfarpar cysylltiedig a gwaith ategol	Tir yn Chwarel Gerhynt, Beddgelert. LL55 4NL	02/02/24	Mr Richard Thomas
6.	NP3/12/5D	Rhyddhau Amodau Rhif 5 (manyldeb archaeolegol) a 6 (adroddiad gwaith archaeolegol) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP3/12/5B dyddiedig 21/09/2023	Tan y Llyn, Rhyd Ddu. LL54 6TL	16/01/24	Mr Richard Thomas

7.	NP3/15/227B	Newidiadau ac ehangu mynedfa amaethyddol i'r briffordd	Cae Ty'n Twll, Nant Peris. LL55 4UL	19/01/24	Mr Richard Thomas
8.	NP3/21/102A	Estyniad a newidiadau i dy, addasu adeilad allannol ynghlwm i lety gwyliau hunanarlwyo tymor byr a chreu mynedfa newydd i gerbydau	Fferm Y Bryn, Llanllechid. LL57 3LG	09/01/24	Mr Richard Thomas
9.	NP4/11/407	Adeiladu estyniad deulawr ac estyniad i'r cyntedd ar yr edrychiad blaen ac estyniad unllawr yn y cefn	Pen-yr-Allt Uchaf, Betws y Coed. LL24 0DG	06/02/24	Mr Richard Thomas
10.	NP4/12/235	Ardal adeiladu a gosod dros dro ar y cyd a gwaith peirianyddol yn Llyn Cwm Dulyn	Tir ger Rowlyn Uchaf, Tal-y-Bont. LL32 8SH	06/02/24	Mr Richard Thomas
11.	NP4/13/155H	Rhyddhau Amod Rhif 9 (Cynllun Gwella Bioamrywiaeth) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP4/13/155G dyddiedig 26/09/2023	Bryn Tyrch, Capel Curig. LL24 0EL	08/01/24	Mr Richard Thomas
12.	NP4/13/196A	Insiwleiddio'r waliau allanol	Riverside Bungalow, Capel Curig. LL24 0EF	16/01/24	Mr Richard Thomas
13.	NP4/13/LB83E	Caniatad Adeilad Rhestredig i osod prop newydd derw wedi ei aeddfedu i gynnal y dynlath sydd wedi'i leoli yn estyniad dwyreiniol yr ysgubor ac wedi'i osod ar garreg lechi	Ysgubor y Glyn, Gwersyll Hyfforddi Capel Curig, Capel Curig. LL24 0DS	09/02/24	Ymgynghorwyr Cadwraeth
14.	NP4/15/75D	Codi estyniad deulawr ar yr ochr	5 Bibby Road, Dolgarrog. LL32 8JZ	08/01/24	Mr Richard Thomas
15.	NP4/23/51C	Rhyddhau Amod Rhif 6 (Cynllun gwella bioamrywiaeth) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP4/23/51B dyddiedig 13/10/2023	Ty'n Rhedyn Isaf, Llanfairfechan. LL33 0ER	08/01/24	Mr Richard Thomas
16.	NP4/26/346	Amrywio Amod 10 (Cyflwyno Cynllun Rheoli Coedwigoedd) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP4/26/346X dyddiedig 28/09/2022	Zip World Fforest, Ffordd Llanrwst, Betws y Coed. LL24 0HX	22/01/24	Mr Richard Thomas
17.	NP4/29/500C	Gosod estyniad twr 5m i'r gosodiad presennol. Adleoli 3 rhif. antenna a 2 no. dysglau (cymeradwywyd dan gais NP4/29/500) i ben yr estyniad. Gosod 3 antenna newydd, 3 cwpwrdd newydd, pennau radio o bell, mwyhaduron pen mast a nodau GPS a chyfarpar cysylltiedig a gwaith ategol	Tir yn Moel Llechwedd Hafod, Cwm Penmachno.	12/01/24	Mr Richard Thomas
18.	NP4/32/372B	Tynnu'r sied bren bresennol a chodi sied bren unllawr yn ei lle	Pant-y-Carw Cottage, Llanrwst. LL26 0PW	16/01/24	Mr Richard Thomas

19.	NP4/32/379A	Tynnu ystafell wydr penty presennol, ail-doi estyniad cefn to gwastad gyda tho llechi mwynol naturiol, tynnu'r simdde, a gosod tair ffenestr to i frig y to blaen.	Wenallt, Llanrhychwyn. LL27 0YX	08/02/24	Mr Richard Thomas
20.	NP4/32/T133E	Gosod to solet yn lle'r to polycarbonad a gosod ffenestri to	Cornel Scout Centre, Crafnant Road, Trefriw. LL27 0JZ	08/01/24	Mr Richard Thomas
21.	NP5/51/464D	Codi estyniad ochr unllawr a garej dwbl ar wahan	Bodowen Bungalow, Abermaw. LL42 1TF	08/02/24	Mr Aled Lloyd
22.	NP5/52/LB145C	Caniatad Adeilad Rhestredig i amnewid y llechi to gwreiddiol gyda llechi Cymreig newydd	5 Arthog Terrace, Arthog. LL39 1AQ	31/01/24	Ymgynghorwyr Cadwraeth
23.	NP5/52/LB232A	Caniatad Adeilad Rhestredig i gadw llawr concrit, gan gynnwys inswleiddio a step, a phlastr calch i 3 wal fewnol ar y llawr gwaelod	Hen Ffermdy Henddol, Y Friog. LL38 2RZ	02/02/24	Ymgynghorwyr Cadwraeth
24.	NP5/53/LB70H	Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newidiadau mewnol gan gynnwys creu bar, tynnu waliau mewnol ac addasiadau i osodiad, tynnu ramp modern.	White Lion Royal Hotel, Stryd Fawr, Y Bala, LL23 7AE	25/01/24	Ymgynghorwyr Cadwraeth
25.	NP5/54/136G	Adeiladu estyniad unllawr to brig a tho gwastad i'r drychiad Gogleddol (Ail-gais)	Gwel-y-Garn, Llanfachreth. LL40 2EH	05/01/24	Mr. Dafydd Thomas
26.	NP5/54/575A	Gosod 8 panel solar (3KW) ar edrychiad gorllewinol y to	34 Bryniau, Brithdir. LL40 2TY	24/01/24	Mr. Dafydd Thomas
27.	NP5/54/LB194F	Rhyddhau Amodau 3 (Atodlen drws), 5 (Manylion system tancio a leinin sych), 7 (Manylion cyffyrdd pob rhaniad newydd gyda strwythur y to presennol) & 9 (Manylion unedau neu offer echdynnu) ynghlwm i Ganiatad Adeilad Rhestredig NP5/54/LB194C dyddiedig 01/12/2022	Ysgubor Cae'r March, Llanfachreth. LL40 2DS	06/02/24	Ymgynghorwyr Cadwraeth
28.	NP5/55/6B	Codi estyniad unllawr yn y cefn	Felin yr Ynys, Brynchrug. LL36 9NU	19/01/24	Mr David Jones
29.	NP5/57/205J	Trosi cyn westy yn chwe uned breswyl (C3) yn cynnwys 3 ty marchnad agored a 3 ty fforddiadwy ynghyd a chadw newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad	Cyn Westy Fron Olau, Tabor, Dolgellau. LL40 2PS	18/01/24	Mrs. Iona Roberts

30.	NP5/57/LB425Q	Newid defnydd adeilad defnydd cymysg ar hyn o bryd gyda defnydd cyfreithlon ar gyfer deintyddiaeth (Dosbarth Defnydd D1) a 2 fflat (Dosbarth Defnydd C3) i un annedd gan gynnwys llety preswyl ategol.	Mervinian House, Heol Feurig, Dolgellau. LL40 1LN	25/01/24	Mr David Jones
31.	NP5/58/LB367A	Caniatad Adeilad Rhestredig i ail-doi drychiad blaen a chefn yr eiddo gan ddefnyddio llechi wedi'u hadfer i'r drychiad blaen a llechi newydd cyfatebol yn y cefn, ynghyd ag adnewyddu'r ffenestr to presennol, amnewid y nwyddau dwr glaw a gosod insiwleiddio tu mewn i ofod to'r adeilad	1 Glanrhos, Dyffryn Ardudwy. LL44 2BP	17/01/24	Ymgynghorwyr Cadwraeth
32.	NP5/59/53G	Adnewyddu Cais Amlinellol gyda'r holl fanylion wedi'u cadw yn ôl ar gyfer codi un annedd (Marchnad agored)	Tir ger Arenig, Llan Ffestiniog. LL41 4LL	19/01/24	Mr Aled Lloyd
33.	NP5/59/LB475E	Trosi cyn eglwys i adeilad cymunedol gan gynnwys newidiadau allanol ynghyd ag adeiladu estyniad	Ty'r Wern (cyn Eglwys St. Michael's), Llan Ffestiniog. LL41 4LS	08/02/24	Mr Aled Lloyd
34.	NP5/59/LB475F	Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi i adeilad cymunedol gan gynnwys newidiadau mewnol ac allanol ynghyd ag adeiladu estyniad	Ty'r Wern (cyn Eglwys St. Michael's), Llan Ffestiniog. LL41 4LS	02/02/24	Mr Aled Lloyd
35.	NP5/61/113C	Newidiadau i flaen siop i greu drws newydd i ddarparu mynediad ar wahân i fflat llawr cyntaf, ynghyd â chodi porth a grisiau newydd	Rosslyn House, Stryd Fawr, Harlech. LL46 2YB	04/01/24	Mr Aled Lloyd
36.	NP5/61/505D	Gosod tanc olew 1300 litr	Tir yn Morfa Newydd, Ffordd Glan Môr, Harlech. LL46 2UG	03/01/24	Mr Aled Lloyd
37.	NP5/61/660	Codi estyniad ochr deulawr, estyniad cefn unllawr, a garej/storfa gardd ar wahân	23 Ystad Castell Morfa, Harlech. LL46 2GA	12/01/24	Mr Aled Lloyd
38.	NP5/61/661A	Adeiladu ty deulawr ar wahan gyda 4 ystafell wely a garej mewnol	Llain 52, Cae Gwastad, Harlech. LL46 2GY	12/01/24	Mr Aled Lloyd
39.	NP5/68/237	Codi caban pren unllawr i'w ddefnyddio fel swyddu ardd	Talgarth, Penrhyndeudraeth.	03/01/24	Mr Aled Lloyd
40.	NP5/69/113Q	Gosod 252 o baneli solar sengl 106 kw mewn rhesi o 2x6 (Ail-gais)	Llanfendigaid, Rhoslefain. LL36 9LS	25/01/24	Mr David Jones
41.	NP5/69/LB157E	Caniatad Adeilad Rhestredig i gadw gwaith peirianyddol i gyflenwi gwres cynaliadwy di-garbon a dwr poeth i fythynnod, ynghyd a chreu ystafell offer	Llanfendigaid, Rhoslefain. LL36 9LS	16/01/24	Ymgynghorwyr Cadwraeth

42.	NP5/69/LB157F	Caniatad Adeilad Rhestredig i gadw gwaithi'r grisiau	Llanfendigaid, Rhoslefain, LL36 9LS	08/02/24	Ms. Sophie Berry
43.	NP5/69/LB157G	Caniatad Adeilad Rhestredig i gadw bwylwr gwres canolog olew am 5 mlynedd	Llanfendigaid, Rhoslefain, LL36 9LS	01/02/24	Ms. Sophie Berry
44.	NP5/70/71E	Gwaith peiranyddol ar gyfer adeiladu ysgol farchogaeth newydd, ac estyniad i adeilad amaethyddol presennol i gynnwys eitemau cysylltiedig	Felindre, Llanuwchllyn. LL23 7DD	05/02/24	Mr. Dafydd Thomas
45.	NP5/70/83E	Adeiladu sied amaethyddol	Ffynnon Gower, Llangower. LL23 7DA	26/01/24	Mr. Dafydd Thomas
46.	NP5/70/LB83F	Caniatad Adeilad Rhestredig am adeiladau amaethyddol	Ffynnon Gower, Llangower. LL23 7DA	26/01/24	Mr. Dafydd Thomas
47.	NP5/71/375A	Tynnu simdde a gosod ffenestri to	Glynllifon, Llanuwchllyn. LL23 7TW	05/01/24	Mr. Dafydd Thomas
48.	NP5/71/L296A	Adeiladu estyniad ochr deulawr	1 Coed y Lon, Llanuwchllyn, LL23 7ST	29/01/24	Mr. Dafydd Thomas
49.	NP5/71/L322A	Adeiladu estyniad deulawr	Glan Aber, Llanuwchllyn. LL23 7TY	08/01/24	Mr. Dafydd Thomas
50.	NP5/71/LB272J	Estyniad a newidiadau allanol i'r ty presennol, ynghyd a thirlunio (rhannol ol-weithredol)	Ty'n-y-Ffridd, Llanuwchllyn. LL23 7UN	26/01/24	Mr. Dafydd Thomas
51.	NP5/71/LB272K	Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer estyniad a newidiadau mewnol ac allanol i'r ty presennol, ynghyd a gwaith cysylltiedig a thirlunio, er mwyn rheoleiddio'r gwaith anawdurdodedig blaenorol.	Ty'n-y-Ffridd, Llanuwchllyn. LL23 7UN	26/01/24	Mr. Dafydd Thomas
52.	NP5/72/218F	Newid defnydd yn rhannol ar gyfer cynllun ailstrwythuro 23 o leiniau carafanau teithiol a gweryslla presennol	Parc Gwyliau Ty'n Cornel, Frongoch. LL23 7NU	05/02/24	Mr. Dafydd Thomas
53.	NP5/73/287P	Cadw gwaith trin carthion yn rhannol / cwblhau'n rhannol, ynghyd a gwaith cysylltiedig	Safle Dadgomisiynu, Trawsfynydd. LL41 4DT	19/01/24	Mr Aled Lloyd
54.	NP5/73/331B	Gosod 2 arae paneli solar ar y ddaear (22 panel ym mhob arae yn darparu allbwn brig o 18kw) a gosod pwmp gwres ffynhonnell aer	The Boathouse, Coed Llyn y Garnedd, Maentwrog. LL41 3AQ	02/02/24	Mr Aled Lloyd
55.	NP5/73/LB321A	Caniatad Adeilad Rhestredig i ail-doi eiddo presennol a darparu goleuadau lefel isel i'r llwybr mynediad	Station House, Tan y Bwlch, Blaenau Ffestiniog, LL41 3AQ	12/01/24	Ymgynghorwyr Cadwraeth

56.	NP5/74/478B	Gosod estyniad twr 7.5m i'r gosodiad presennol ac ail-leoli 2 antena a 2 dysgl i ben yr estyniad (cymeradwywyd dan gais NP5/74/478A). Gosod 4 antena newydd a 4 cwpwrdd offer yn seiliedig ar y ddaear. Gosod unedau radio o bell, mwyhawyr pen-mast (cynyddwyr signal), nodau GPS a gwaith ategol cysylltiedig.	Tir yn Fferm Coed Cae, Llanymawddwy. SY20 9AQ	05/01/24	Mr. Dafydd Thomas
57.	NP5/78/179F	Newid defnydd tir o 'Sui Generis' i greu man parcio a storio, ac adeiladu adeilad unllawr/storfa ar wahân	Capel Cae Adda, Trawsfynydd. LL41 4TS	05/01/24	Mr. Dafydd Thomas
58.	NP5/78/LB53	Caniatad Adeilad Rhestredig i dynnu ac ail-adeiladu wal talcen y simdde a gwaith trwsio i'r to	Coed Cae Du, Trawsfynydd. LL41 4TN	29/01/24	Ymgynghorwyr Cadwraeth

Ceisiadau wedi ei gwrthod

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Rheswm Gwrthod	Swyddog Achos
1.	NP4/13/247A	Cais ôl-weithredol i gadw cwt bugail a ddefnyddir ar gyfer storio offer a chyfarpar mewn cysylltiad â chynnal a chadw coetir	Coetir ger Deunant, Capel Curig, LL24 0DS	<p>24/01/24</p> <p>Oherwydd bod y cwt bugail yn amhriodol, allan o gymeriad a gor-ddatblygiad i'r llain o goetir ac yn absenoldeb cyfiawnhad digonol, byddai'r bwriad hwn yn ymwthiad di-alw-amdano gan gyflwyno nodwedd ormodol ac anghydnaws ar draul y nodweddion arbennig y coetir hynafol cyfagos, SoDdGA, ACA a'r Parc Cenedlaethol. Felly, mae'r cais hwn yn gwrthdaro'n uniongyrchol â Pholisïau Strategol C ac D Cynllun Datblygu Lleol Eryri, a Pholisïau Datblygu 1 a 2 yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021).</p> <p>Oherwydd diffyg gwybodaeth o natur ecolegol y gellir gwneud penderfyniad cwbl wybodus arni, nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio â'r meini prawf a amlinellir ym Mholisi Datblygu 1 a Pholisi Strategol D o'r Cynllun Datblygu Lleol Eryri.</p> <p>Oherwydd diffyg gwybodaeth i ddangos na fyddai lleoliad arfaethedig y cwt bugail hwn yn arwain at unrhyw effaith andwyol pellach ar yr ardal gyfagos o goetir hynafol wedi'i adfer a SoDdGA cyfagos (Mwyngloddiau a Chreigiau Gwydyr) ac ACA (Mwyngloddiau Fforest Gwydyr Mines), mae'r cais yn methu â chydymffurfio â'r meini prawf a amlinellir ym Mholisi Datblygu 1 a Pholisi Strategol D o'r Cynllun Datblygu Lleol Eryri yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021).</p>	Mr. Dafydd Thomas

2.	NP4/13/258	Gosod mast telathrebu 35m o uchder, antenâu, compownd cyfarpar ar y ddaear a datblygiad ategol	Tir yng Nghoed Bryn Engan, Capel Curig. LL24 0EL	<p>12/01/24</p> <p>Oherwydd bod y cais hwn yn cynnig mast telathrebu o faint a lleoliad sy'n cael ei ystyried yn rhy amlwg yn y dirwedd, byddai'n niweidio Nodweddion Arbennig y Parc Cenedlaethol a byddai, o'i ganiatáu, yn niweidiol i gymeriad y dirwedd a rhinweddau gweledol y rhan hon o'r Parc Cenedlaethol a thrwy hynny byddai'n gwrthdaro â PCC, polisïau CDLIE SP A, SP D, DP1, DP 2, DP26, CCA 7, CCA 13, CCA 15 a NCT 19.</p> <p>Oherwydd y wybodaeth annelwig a/neu ddiffyg gwybodaeth angenrheidiol am leoliadau eraill, ecoleg a natur goedwriaethol y gellir gwneud penderfyniad gwybodus yn eu cylch, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisïau CDLIE SP A, SP D, SP Ff, DP 1, DP 2 a DP 7.</p>	Mr Richard Thomas
3.	NP4/19/10T	Gosod 10 ffenestr to ar lethr y to blaen a 6 ffenestr to ar lethr y to cefn	5 Oakwood View, Sychnant Pass, Conwy. LL32 8AZ	<p>08/01/24</p> <p>Oherwydd bod 10 ffenestr to i'r drychiad blaen a 6 ffenestr to i'r drychiad cefn yn cael eu hystyried yn ormodol ar gyfer y fflat bychan hwn, a fyddai, o'i gymeradwyo, yn amharu ar gymeriad y tŷ ac oddi wrth y cydlynid gweledol ar draws yr adeilad. teras cyfan o fflatiau, felly gosod y cais hwn yn groes i bolisi CDLIE DP1</p> <p>Oherwydd y gwydr to gormodol mae potensial ar gyfer gorlifo golau am i fyny yn ddiangen gan arwain at niwed gormodol i ddynodiad Gwarchodfa Awyr Dywyll ar draws Parc Cenedlaethol Eryri. Felly, gosod y cais hwn yn groes i bolisi CDLIE DP1 a CCA 1 ac 14</p>	Mr Richard Thomas

4.	NP5/54/583A	Atgyweirio ac ymestyn y ty presennol (Ail-gyflwyniad)	Ty'r Orsaf, Drws-y-Nant, Rhydymain. LL40 2BE	12/01/24 Oherwydd yr ystyrir bod maint yr estyniad yn orymwthiol i'r tŷ gwreiddiol, nid yw'r estyniad arfaethedig yn cydymffurfio â'r meini prawf a amlinellir ym Mholisi Datblygu 15 CDLIE. Oherwydd y dyluniad arfaethedig, byddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad a gosodiad yr annedd wreiddiol, arwyddocâd hanesyddol y safle yn ogystal a'r ardal ehangach o'i amgylch. Mae'r cais felly'n gwrthdaro â pholisïau CDLIE Ff, 1, 7 a 15.	Mr. Dafydd Thomas
5.	NP5/57/1065K	Diwygiad ansylweddol i Ganiatad Cynllunio NP5/57/1065F dyddiedig 14/09/2020 i amnewid yr ystafell wydr bresennol gyda estyniad to replica	Fferm Bryn y Gwin, Dolgellau. LL40 1TF	15/01/24 Ym marn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn rhai 'sylweddol' eu natur oherwydd byddant yn arwain at newid sylweddol i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Felly ni ellir ystyried bod y newidiadau arfaethedig yn rhai 'ansylweddol' a bydd angen cael caniatâd cynllunio newydd ar eu cyfer.	Mr David Jones
6.	NP5/58/600D	Diwygiad Ansylweddol i Ganiatad Cynllunio NP5/58/600C dyddiedig 22/09/2020 am fanylion tirlunio a thriniaeth y ffin	Ferndale, Dyffryn Ardudwy. LL44 2BH	29/01/24 Ym marn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn rhai 'sylweddol' eu natur oherwydd byddant yn arwain at newid sylweddol i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Felly ni ellir ystyried bod y newidiadau arfaethedig yn rhai 'ansylweddol' a bydd angen cael caniatâd cynllunio newydd ar eu cyfer.	Mr Aled Lloyd

7.	NP5/58/650A	Adeiladu adeilad deulawr ar wahân gyda garej ddomestig ar y llawr gwaelod a llety ategol i'r annedd bresennol (Ty'n Twll) ar y llawr cyntaf	Ty'n Twll, Ffordd Glan Môr, Talybont. LL43 2AR	<p>25/01/24</p> <p>Oherwydd nad yw'r anecs bwriedig wedi'i gysylltu'n ffisegol â'r annedd presennol ac nad yw'n atodol i'r prif annedd o ran ei leoliad, ei raddfa, ei ddefnydd a'i ddyluniad, nid yw'n cydymffurfio â Pholisi Datblygu 14: Llety Anecs yng Ngynllun Datblygu Lleol Eryri, a Chanllawiau Cynllunio Atodol 11: Llety Anecs.</p> <p>Byddai'r adeilad arfaethedig, oherwydd ei leoliad, ei raddfa a'i ddyluniad, yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr annedd presennol a'r ardal gyfagos, yn groes i bolisiau SPC a DP1 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 mabwysiedig.</p>	Mr Aled Lloyd
8.	NP5/61/52E	Codi annedd ar wahan a garej driphlyg ar wahan gyda llety llawr cyntaf, ynghyd a draeniad, mynediad a thirlunio cysylltiedig	Land to the north of Pencerrig Estate, Pencerrig Estate, Ffordd Uchaf, Harlech, LL46 2SS	<p>25/01/24</p> <p>Oherwydd bod y cais yn cyflwyno tŷ deulawr newydd a modurdy/annecs ar wahân o ddyluniad a ffurf anaddas a fyddai, o'i ganiatáu, yn nodwedd anghydweddol a fyddai'n amharu ar gymeriad amgylchedd a thirwedd yr ardal y mae wedi'i lleoli, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisiau CDLIE DP 1 a DP2</p> <p>Oherwydd uchder, gwydriad helaeth a'r defnydd o gladin allanol arfaethedig ar yr annedd newydd, ystyrir y byddai'r tai cyfagos yn cael eu colli ac y byddai niwed i'r dynodiad Gwarchodfa Awyr Dywyll yn cael ei achosi. Felly, ystyrir bod y cais hwn yn gwrthdaro â pholisi CDLIE DP 1</p> <p>Oherwydd nad yw'r anecs arfaethedig ynghlwm yn ffisegol i'r tŷ presennol ac nad yw'n atodol i'r prif annedd o ran ei leoliad, nid yw'n cydymffurfio â Pholisi Datblygu 14: Llety Anecs Cynllun Datblygu Lleol Eryri</p>	Mr Aled Lloyd

				<p>a Chanllawiau Cynllunio Atodol 11 : Llety Anecs</p> <p>Mae'r cynnig i godi un tŷ ar wahân yn gwrthdaro'n uniongyrchol â Pholisi Datblygu 30 a Pholisi Strategol G: Tai. Mae'r polisi hwn yn ceisio dwysedd o 30 annedd yr hectar ar gyfer datblygiad preswyl ac mae'n amlwg nad yw'r cynnig hwn yn ei gyflawni. Ar y sail hon mae'r cynnig yn groes i Bolisi Strategol G: Tai Cynllun Datblygu Lleol Eryri (2016-2031) a fabwysiadwyd. At hynny, nid oes unrhyw dystiolaeth gymhellol wedi'i chyflwyno i gefnogi dwysedd is. Felly, mae'r cynnig yn mynd yn groes i'r cyngor a geir yn adran 3.5 o Ganllaw Cynllunio Atodol 4: Tai Fforddiadwy o Gynllun Datblygu Lleol Eryri (2016-2031) a fabwysiadwyd</p>	
9.	NP5/65/14Q	Gosod 2 pod campio	Bryn Du, Llanelltyd. LL40 2TA	<p>16/01/24</p> <p>Mae gwybodaeth annigonol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r datblygiad yn ffurfio rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol neu'n atodol i atyniad twristiaeth newydd neu bresennol, mae'r cynnig felly yn methu â bodloni maen prawf i) Polisi Datblygu 29 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri mabwysiedig.</p>	Mr Aled Lloyd

10.	NP5/66/286	Hysbysiad ymlaen llaw o dan Atodlen 2, Rhan 24 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar gyfer gosod polyn mono 20 metr o uchder yn cynnal 3 antena a 2 ddysgl 0.6 metr; 2 gabinet offer, cabinet 1 metr, generadur ac offer ategol cysylltiedig wedi'u hamgáu o fewn wal gerrig sych 1.1 metr o uchder	Tir ger Rhyd-yr-Eirin, Harlech. LL46 2TW	12/01/24 Byddai'r cynnig yn arwain at elfen fertigol anghydweddol mewn tirwedd sydd fel arall heb ei difetha heb unrhyw gyfle i liniaru ymhellach oherwydd lleoliad agored ac uchel y safle. Byddai'r datblygiad yn groes i ganllawiau Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT) 13, a gynhwysir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol 13, sy'n ceisio osgoi ymwithiad strwythurau fertigol newydd ar draws y mynyddoedd agored a'r ucheldiroedd o fewn ACT 13. Byddai'r datblygiad felly'n gwrthdaro â Polisiâu Cynllun Datblygu Lleol Eryri AGA, SPD, SPFf, DP1, DP2, DP6, DP8 a DP26, Canllawiau Cynllunio Atodol 7, 13 a 15 a Nodyn Cyngor Technegol 19.	Mr Aled Lloyd
-----	------------	---	--	---	---------------

Penderfyniad Apêl

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 29.01.24

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02602-B6Y5J7

Cyfeiriad y safle: 5 Arthog Terrace, Arthog, Dolgellau LL39 1AQ

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 20 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd adeilad rhestredig.
- Cyflwynir yr apêl gan Mrs Pamela Putt yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf. NP5/52/LB145A, dyddiedig 27 Chwefror 2022, trwy hysbysiad dyddiedig 25 Ionawr 2023.
- Y gwaith a gynigir yw Caniatâd Adeilad Rhestredig i gadw gwaith ar gyfer to newydd.
- Cynhaliwyd ymweliad safle ar 19 Rhagfyr 2023.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Materion Gweithdrefnol

2. Mae'r disgrifiad o'r datblygiad uchod yn dod o benderfyniad yr Awdurdod ac mae'n disgrifio'r gwaith arfaethedig yn fwy cryno. Nid wyf o'r farn y byddai unrhyw anfantais yn codi yn sgil defnyddio'r disgrifiad hwn gan ei fod yn gyfystyr â'r hyn a ddisgrifiwyd gan yr apelydd.
3. Ymgynghorwyd â CADW yn ystod y broses apêl ac ystyriwyd ei sylwadau wrth ymateb. Nid oedd y naill barti na'r llall wedi ymateb i sylwadau CADW.

Y prif fater a'r meini prawf a'r polisi adeiladau rhestredig

4. Y prif fater yw effaith y datblygiad ar ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig Rhif 5 Arthog Terrace a'i effaith ar leoliad Arthog Terrace.
5. Mae Adran 16(2) a 66(1) y Ddeddf (Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990) yn mynnu bod y penderfynwr, wrth ystyried p'un ai rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith, neu ddatblygiad, sy'n effeithio ar adeilad rhestredig, neu ei leoliad, yn rhoi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo. Mae Polisi Cynllunio Cymru (PPW) Argraffiad 11 a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (TAN 24) yn ailadrodd y safbwynt hwn.

Rhesymau

6. Mae Rhif 5 Arthog Terrace yn eiddo canol teras rhestredig Gradd II ymhlith teras wedi'i gynllunio o ddeuddeg tŷ talcennog sy'n wynebu'r A483. Mae'r teras cyfan yn Radd II rhestredig, hefyd. Rhoddwyd to newydd ar eiddo'r apêl yn 2016 oherwydd ei fod yn gollwng, nid oedd wedi'i inswleiddio a'i fod wedi'i orchuddio mewn cymysgedd o lechi o wahanol feintiau a siapiau. Cwblhawyd y to gan ddefnyddio llechi 'Costura'.
7. Mae'r cais diwygiedig a'r apêl yn ymwneud ag amnewid y to blaen â llechi 'Cymreig' a chadw'r llechi 'Costura' ar y to cefn. Ailddefnyddiwyd llechi 'Cymreig' o'r adeilad ar y toeon dormer a byddai'r rhain yn cael eu cadw.
8. Mae CADW yn dweud nad yw'n briodol cadw'r llechi 'Costura' ac nad yw'r cyfaddawd o ddefnyddio llechi 'Cymreig' ar y blaen a chadw'r llechi 'Costura' yn y cefn yn ddelfrydol gan na fyddai wedi cael caniatâd cynllunio yn y lle cyntaf. Byddai gan y gwahanol ddeunyddiau to rychwant oes a pherfformiad amrywiol. Y pryder yw bod llechi 'Costura' yn fwy o faint, a bod yr haen uchaf ger y crib wedi cael ei gosod yn fertigol yn hytrach nag yn llorweddol, fel y dylai fod wedi cael ei gosod, sy'n nodwedd o'r to gwreiddiol. O ganlyniad, nid yw'r haenau'n parhau i'r toeon ar bob ochr, y cyfeirir ato yn y rhestriad. Mae CADW yn nodi bod hyn nid yn unig yn newid nodedig i olwg a chymeriad to'r adeilad hwn, ond hefyd mewn perthynas â'r teras cyfan a restrwyd. Mae CADW yn dweud bod y to cefn yn llai gweladwy, ond nad yw hyn yn ddigon i gyfiawnhau'r gwaith arfaethedig, ac mae'n nodi bod sêl blwm wedi'i hepgor o'r corn simnai i orffeniad cyffredinol y to.
9. Mae Datganiad o'r Effaith ar Dreftadaeth (HIS) yr apelydd yn nodi nad yw'r rhestriad yn cyfeirio at lechi 'Cymreig' fel y deunydd gwreiddiol ar do'r eiddo hwn. Yn ogystal, mae'r apelydd yn honni nad yw'r gorchudd to llechi 'Costura' yn y blaen a'r cefn yn weladwy o olygfannau cyhoeddus.
10. Mae CADW a'r Awdurdod yn anghytuno â'r apelydd ynglŷn â'r mater hwn. Maen nhw'n dweud y derbynir yn gyffredinol fod y teras wedi cael ei adeiladu ar gyfer gweithwyr yn y gwaith llechi cyfagos ac, o ystyried ei agosrwydd i'r mwynghawdd a'r dyddiad adeiladu (sef yn ystod trydydd chwarter y 19eg ganrif), ei bod yn debygol y defnyddiwyd llechi 'Cymreig' ar y to gwreiddiol a phan gafodd ei restru ym 1989. Mae'r HIS yn cydnabod bod y tai wedi cael eu hadeiladu ar gyfer gweithwyr yn y gwaith llechi cyfagos. Cytunaf â'r Awdurdod a CADW y byddai llechi 'Cymreig' wedi cael eu defnyddio ar doeon yr adeiladau hyn, yn ôl yr hyn sy'n debygol. Ni chyflwynir tystiolaeth gymhellol yng nghyflwyniadau'r apelydd i ddangos nad oedd hyn yn gywir ar yr adeg y dynododd y rhestriad yr eiddo a'r rhes o dai teras.
11. Mae'r HIS yn honni na fyddai'r cynnig yn effeithio ar werthoedd tystiolaethol ac esthetig yr ased treftadaeth oherwydd bod y to llechi'n cael ei gadw a bod maint y llechi'n gyson, gan sicrhau to parhaus a di-dor. Pe na byddai wedi gwneud y newid, mae'r apelydd yn honni y byddai'r to presennol wedi rhoi adeiladwaith eiddo'r apêl a'r teras mewn perygl o ddifrod tymor hir. Mae'r HIS yn nodi bod y to newydd yn amlwg oherwydd ei fod yn newydd ac nad yw wedi cael amser i aeddfedu a hindreulio, fel rhai eraill yn y teras.
12. Ystyriaf mai arwyddocâd yr ased treftadaeth, yr eiddo a'r teras yw cyflawnder gwerth esthetig di-dor y teras o ganol oes Fictoria, sy'n nodedig am ei do llechi parhaus, toeon talcen ar ei ben (dormerau) â gofod rheolaidd rhyngddynt, ffenestri dalennog, drysau astellog, simneiau brics, bondoeau astellog a llin-gwrs parhaus sy'n edrych yn unffurf. Mae ei werth tystiolaethol yn deillio o'i gysylltiad hanesyddol â'r ardal gan fod y tai teras hyn wedi cael eu hadeiladu fel bythynnod gweithwyr ar gyfer y gwaith llechi, sydd hefyd yn dynodi ei bwysigrwydd o safbwynt gwerth hanesyddol a chymunedol.

13. Mae'r wedd gefn wedi'i chuddio'n llwyr, a gwelais y to o'r arglawdd uchel y tu ôl i'r teras. O'r hyn a welais, roedd y to cefn llechi 'Costura' wedi cael ei osod mewn modd fel nad yw'r haen yn cyd-fynd â haen lechi'r toeon cyffiniol mwyach. Roedd haen lechi'r crib wedi cael ei gosod yn anghywir o gymharu â chymeriad cyffredinol y toeon cyffiniol yn y teras. Roedd y rhes o lechi ar y crib wedi'u gosod yn fertigol, er ei bod yn nodweddiadol i'r haen hon gael ei gosod yn llorweddol yn y teras hwn. O ganlyniad, mae haen lechi arfaethedig y to cefn yn groes i haen do'r teras cyffiniol. Mae'n amlwg yn y ffotograffau yn Atodiad 1 yr HIS o wedd gefn y to cyn i'r gwaith gael ei wneud fod haen lorweddol wedi cael ei defnyddio ar do cefn yr eiddo.
14. Mae'r llechi 'Costura' yn fwy na'r llechi 'Cymreig' gwreiddiol. Mae eu gorffeniad yn wahanol o ran llewyrch a golwg weadog. Mae'r llechi 'Cymreig' yn edrych yn hollt ac nid ydynt yn adlewyrchu golau naturiol cymaint.
15. Mae'r newidiadau hyn i estheteg a chymeriad, ynghyd â gwydnwch a hindreulio, yn arwain at gynnig sy'n niweidio arwyddocâd yr ased treftadaeth hwn a lleoliad y teras. Cydnabyddaf nad yw gwedd gefn eiddo'r apêl yn weladwy o unrhyw olygfan gyhoeddus, ond mae'r niwed a amlygwyd gennyf hefyd yn nodi pwysigrwydd defnyddio deunyddiau sy'n briodol yn hanesyddol a chymeriad esthetig y teras sydd hefyd yn ffurfio rhan o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig annedd yr apêl a'r teras y mae wedi'i lleoli ynddo.
16. Nodaf y pwyntiau a wnaed ynglŷn â'r to blaen. Er y gwelais yr eiddo a'r teras o bell o lwybr Aber Mawddach, gan y byddai'r cynnig ar gyfer gosod to llechi 'Cymreig' newydd ar y wedd flaen, mae'r dadleuon a gyflwynwyd yn amherthnasol i ba mor weladwy yw'r to presennol, yn gyffredinol, oherwydd ni wrthwynebir ei amnewid â llechi 'Cymreig'.
17. Deuaf i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig Rhif 5 Arthog Terrace a lleoliad Arthog Terrace ar draul eu harwyddocâd fel asedau treftadaeth.
18. Byddai'r datblygiad yn groes i'r profion statudol, a Pholisi Strategol Ff yr Amgylchedd Hanesyddol, Polisi Datblygu 6 Dylunio a Deunyddiau Cynaliadwy, a Pholisi Datblygu 7 Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016 - 2031.

Casgliadau

19. Gan fod y ddau do'n rhan o eiddo'r apêl, maen nhw wedi'u cysylltu'n swyddogaethol ac felly ni ellir eu gwahanu'n ffisegol. Mae'n rhaid i'r apêl gael ei hystyried fel endid cyfan.
20. Nodir bod y to newydd wedi bod yn fuddiol wrth ddiogelu adeiladwaith yr adeilad (strwythur mewnol trawstiau ac estyll to'r tŷ a sicrhau ei fod yn addas i fyw ynddo ac yn ddwrglos), lleihau'r perygl o fwy o deils yn dod i ffwrdd mewn gwyntoedd cryfion ac inswleiddio'r to, gan arwain at fuddion arbed ynni. Roedd amseru'r gwaith hwn yn ystyriaeth allweddol oherwydd byddai wedi cymryd mwy o amser i ddod o hyd i lechi 'Cymreig'. Nodaf y buddion hyn a rhoddaf bwys sylweddol iddynt yn y penderfyniad hwn.
21. Fodd bynnag, nodaf hefyd bwynt yr Awdurdod a CADW y gellid bod wedi cyflawni hyn trwy amnewid y to â llechi 'Cymreig'. Mae'r Awdurdod hefyd yn gwadu ei fod yn cefnogi defnyddio llechi 'Costura' fel deunydd priodol ar gyfer adeiladau rhestredig.
22. Rwyf wedi canfod niwed i'r adeilad rhestredig a lleoliad yr adeiladau rhestredig. Rhoddaf bwysigrwydd a phwys sylweddol i'r niwed hwn.
23. Mae'r niwed a amlygwyd gennyf yn drech na'r ffactorau o blaid, ac felly mae'n rhaid gwrthod yr apêl.
24. Wrth ddod i'm penderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ('y Ddeddf'). Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn

Cyf: CAS-02602-B6Y5J7

yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru, fel sy'n ofynnol gan adran 8 y Ddeddf.

25. Felly, gwrthodir yr apêl.

Iwan Lloyd

AROLYGYDD