RHYBUDD O GYFARFOD

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Jonathan Cawley
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 22 Ionawr 2025
Amser:	10.00 y.b.
Man Cyfarfod:	Swyddfa'r Parc Cenedlaethol, Penrhyndeudraeth 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
Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Annwen Hughes, Louise Hughes, Edgar Wyn Owen, Elfed Powell Roberts, John Pughe Roberts, Meryl Roberts, Einir Williams;

Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Y Cynghorwyr Ifor Glyn Lloyd, Jo Nuttall, Nia Owen;

Aelodau wedi'u penodi gan Lywodraeth Cymru
Mr. Brian Angell, Mr. Tim Jones,
Ms. Naomi Luhde-Thompson, Ms. Delyth Lloyd, Swydd Wag,
Swydd Wag.

R H A G L E N

Rhifau Tudalen

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. **Cofnodion** **4 - 6**
Bydd y Cadeirydd yn cynnig bod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 4 Rhagfyr 2024 yn cael eu harwyddo fel cofnod cywir (copi yma) a derbyn y materion sy'n codi, er gwybodaeth.

4. **Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Parc Cenedlaethol Eryri – Adroddiad Ymgynhori yn dilyn Ymgysylltiad Cyhoeddus a Phenderfyniad i gadarnhau** **7 - 187**
Cyflwyno adroddiad gan y Pennaeth Polisi Cynllunio. (Copi yma)

5. **Canllawiau Cynllunio Atodol Drafft ar Newid Defnydd Prif Gartref, Cartref Eilaidd a Llety Gwyliau Tymor Byr** **188-219**
Cyflwyno adroddiad gan y Swyddog Polisi Cynllunio. (Copi yma)

6. **Adroddiad Perfformiad Rheoli Datblygu – Ch1 a Ch2 2024/2025** **220 - 224**
Cyflwyno adroddiad gan y Pennaeth Rheolaeth Datblygu a Chydymffurfiaeth. (Copi yma)

7. **Adroddiadau Diweddaru** **225 - 230**
Cyflwyno adroddiadau diweddaru, er gwybodaeth. (Copïau yma)

8. **Penderfyniadau a Ddirprwywyd** **231 - 236**
Cyflwyno rhestr o geisiadau sydd wedi cael eu penderfynu yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd, er gwybodaeth. (Copi yma)

9. **Penderfyniadau Apél**
(1) (a) Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar benderfyniad yr Arolygydd i wrthod apêl Mr Robert Jones yn erbyn Rhybudd Gorfodaeth a gyhoeddwyd gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ar gyfer "heb ganiatâd cynllunio, gwneud newid sylweddol yn y defnydd o dir o ddefnydd amaethyddol i ddefnydd cymysg sef amaethyddiaeth a defnyddio'r tir fel maes carafannau teithio a gwersylla pebyll ac ar gyfer storio cychod, cerbydau modur a charafannau teithio", tir cyfagos i Ty'n y Pant, Ffordd Panteinion, Dyffryn Ardudwy, Gwynedd LL44 2HX. (Amgaeir copi o benderfyniad yr Arolygydd – Copi yma) **237 - 248**

(b) Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar benderfyniad yr Arolygydd i ganiatáu apêl gan yr Awdurdod am ddyfarniad rhannol o gostau yn erbyn Mr. Robert Jones, tir cyfagos I Ty'n y Pant, Ffordd Panteinion, Dyffryn Ardudwy, Gwynedd LL44 2HX. (Amgaeir copi o benderfyniad yr Arolygydd – Copi yma) **249 - 252**

(2) Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar benderfyniad yr Arolygydd i wrthod apêl gan Prachimba Dorjee Khenchen yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod i wrthod caniatâd cynllunio ar gyfer cwt storio offer ar gyfer cynnal a chadw coetir mewn coetir ger Deunant, Capel Curig LL24 0DS. (Amgaeir copi o benderfyniad yr Arolygydd – Copi yma) **253 - 255**

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
PARC CENEDLAETHOL ERYRI
Dydd Mercher 4 Rhagfyr 2024

PRESENNOL:

Aelodau wedi eu penodi gan Gyngor Gwynedd
Cynghorwyr Elwyn Edwards (Cadeirydd), Annwen Hughes, Louise Hughes, June Jones, Edgar Wyn Owen, Elfed Powell Roberts, John Pughe Roberts, Meryl Roberts, Einir Wyn Williams;

Aelodau wedi eu penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Cynghorwyr Jo Nuttall, Nia Owen;

Aelodau a benodwyd gan Lywodraeth Cymru
Brian Angell, Tim Jones, Delyth Lloyd, Naomi Luhde-Thompson.

Swyddogion
Jonathan Cawley, G. Iwan Jones, Jane Jones, Iona Roberts, Rhydian Roberts, Eifion Jones.

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

1. **Ymddiheuriadau am absenoldeb a Datganiadau'r Cadeirydd**
   Cynghorydd Ifor Glyn Lloyd, Mr Tim Jones

2. **Datgan Diddordeb**
   Ni chafwyd datganiad o ddiddordeb yn unrhyw eitem.

3 **Cofnodion**
Mabwysiadwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad a gynhaliwyd ar y 16eg o Hydref 2024 ac arwyddodd y Cadeirydd hwy fel rhai cywir.

<u>Materion yn codi o'r cofnodion</u>:

Cafwyd diweddariad ar dri achos a godwyd yng nghyfarfod 16 Hydref gan y Pennaeth Rheolaeth Datblygu a Chydymffurfiaeth:

- Item 5.2 (manylion ar yr Atodlen i'r Cofnodion)
  - *NP5/65/256A – hen Westy Neuadd Bontddu*
    Adroddodd fod y cais wedi'i dynnu nôl.
- Item 6.2
  - *NP5/50/647B – Llwybr troed rhwng Tywyn ac Aberdyfi*

Adroddodd fod y cais wedi'i dynnu nôl.

- *NP3/12/126C – Trosi a newid defnydd arfaethedig o allandai gwledig i 3 uned gwyliau i'w gosod*
  Adroddodd fod Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd yn cael ei gynnal.

4. **Gorchymyn Gwarchod Coed 83 – Coed Penmaen, Talsarnau**

Cyflwynwyd adroddiad gan y Swyddog Coed a Choetiroedd.

Adroddwyd bod:

- trigolion lleol Talsarnau'n pryderu fod prydles coetir lleol wedi cael ei brynu gan Woodlands.co.uk gyda'r bwriad o rannu'r coetir yn eiddo bach lluosog;
- yr Awdurdod wedi gwneud Gorchymyn Gwarchod Coed (GGC) i ddiogelu coetir cymysgedd amlwg (y mae rhan ohono'n Safle Coetir Hynafol) a oedd yn edrych dros Aber y Ddwyryd a Bae Tremadog;
- un llythyr yn gwrthwynebu'r GGC wedi ei dderbyn o fewn y cyfnod gwrthwynebu penodedig a bod y gwrthwynebiad hwnnw'n golygu bod cadarnhad o'r GGC bellach yn cael ei drosglwyddo i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried.

Argymhellwyd: – cymeradwyo cadarnhau Gorchymyn Gwarchod Coed 83

Penderfynwyd derbyn yr Argymhelliad

5. **Diweddariad ar Lwyth Achosion a Pherfformiad Cydymffurfiaeth**

Cyflwynwyd diweddariad gan yr Uwch Swyddog Cynllunio (Cydymffurfiaeth) ar y sefyllfa bresennol gyda'r swyddogaeth gydymffurfio a rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf mewn perthynas ag achosion cydymffurfiaeth hirsefydlog, nodedig.

Adroddwyd:

- bod penderfyniad yr Ymchwiliad Cyhoeddus i Tyn y Pant, Dyffryn Ardudwy wedi ei wneud ar 27 Tachwedd. Yn ddarostyngedig i gywiriadau ac amrywiadau i'r Rhybudd Gorfodaeth, gwrthododd yr Arolygydd yr apêl a chadarnhawyd y rhybudd gorfodaeth. Rhoddwyd dau fis i gydymffurfio â'r rhybudd. Gwnaethpwyd cais am ddyfarniad costau rhannol hefyd, a chaniataodd yr Arolygwr y costau hynny.
- y byddai swyddogion yn cyflwyno dull newydd o adrodd am achosion o dor-rheolaeth cynllunio, a byddai hyn yn ei wneud yn ofynnol i Bolisi Cydymffurfio diwygiedig gael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod.
- nad oedd unrhyw ddiweddariad pellach ar sefyllfa Nannau, Llanfachreth;

Argymhellwyd: –

(i) Nodi cynnwys yr adroddiad mewn perthynas â chapasiti a pherfformiad, a darparu unrhyw sylwadau ar hyn

(ii) Mabwysiadu'r Polisi Cydymffurfio diwygiedig

Penderfynwyd derbyn yr Argymhelliad

6. **Adroddiadau Diweddaru**

6.1 *Cyflwynwyd* adroddiadau diweddaru gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar geisiadau cynllunio a Chytundebau Adran 106.

6.2 *Cyflwynwyd* adroddiadau diweddaru gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar geisiadau na phenderfynwyd arnynt ers 13 wythnos a mwy.

Holwyd am:

- NP5/73/439 – *Tir ger Llech-y-Cwm, Gellilydan. LL41 4EU*
  Adroddodd y Pennaeth Rheolaeth Datblygu a Chydymffurfiaeth y byddai'n cysylltu â'r Swyddog Achos ac adrodd yn ôl yn y cyfarfod nesaf.

7. **Penderfyniadau a Ddirprwywyd**

Cyflwynwyd rhestr o geisiadau y penderfynwyd arnynt yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd.

Holwyd am:

- *Castell Cidwm, Betws Garmon*
  Adroddodd yr Uwch Swyddog Cynllunio (Cydymffurfiaeth) fod Castell Cidwm ar y Rhestr Gydymffurfio ac y byddai'n adolygu'r sefyllfa. Ni dderbyniwyd cais am y safle, ond yr oedd aflerwch y safle'n bryder.
- *Snowdon Base Camp, Rhyd-Ddu*
  Adroddodd yr Uwch Swyddog Cynllunio (Cydymffurfiaeth) fod cais wedi'i dderbyn gan Snowdon Base Camp, a'i fod yn nwylo Prospero.

8. **Penderfyniadau Apêl**

8.1 *Cyflwynwyd* penderfyniad yr Arolygydd **i wrthod apêl** gan Mr a Mrs Emlyn a Catrin Roberts yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod i wrthod rhoi caniatâd cynllunio i atgyweirio ac ymestyn tŷ presennol, Ty'r Orsaf, Drws-y-Nant, Rhydymain LL40 2BE.

8.2 *Cyflwynwyd* penderfyniad yr Arolygydd **i wrthod apêl** gan EE Ltd yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod i wrthod rhoi caniatâd cynllunio i osod mast cyfathrebu 35m o uchder gydag antenau Gwasanaeth Ardal Estynedig (EAS) a Rhwydwaith Gwledig a Rennir (SRN), cyfarpar ar y ddaear a datblygiad ategol, Tir yng Nghoed Bryn Engan, Capel Curig LL24 0EL

Daeth y cyfarfod i ben am 10:17

EITEM RHIF 4

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	Ionawr 22ain 2025
TEITL	**CYFARWYDDYD ERTHYGL 4 AR GYFER ARDAL PARC CENEDLAETHOL ERYRI - ADRODDIAD YMGYNGHORI YN DILYN YMGYSYLLTIAD Â'R CYHOEDD A PHENDERFYNIAD I GADARNHAU**
ADRODDIAD GAN	Pennaeth Polisi Cynllunio
PWRPAS	Ystyried sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd ac ymateb yr Awdurdod a gwneud y penderfyniad terfynol ynghylch cadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai peidio.

Rhagymadrodd

1. Yn dilyn cyhoeddi is-ddeddfwriaeth cynllunio yn yr Hydref 2022, (Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2022) mae 3 Dosbarth Defnydd Cynllunio newydd bellach wedi'u cyflwyno sef:

Dosbarth Defnydd	Eglurhad
Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi	Defnyddio tŷ annedd fel unig breswylfa neu brif breswylfa, a feddiennir am fwy na 183 o ddiwrnodau mewn blwyddyn galendr gan - (a) person sengl neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd, pan ddarperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n cyd-fyw fel un aelwyd, pan na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd sydd yn nosbarth C4). Dehongli Dosbarth C3: · Wrth gyfrifo'r 183 diwrnod, 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 diwrnod

Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd	Defnydd fel tŷ annedd, ac eithrio fel unig neu brif breswylfa, wedi'i feddiannu am 183 diwrnod neu lai gan - (a) un person neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd, pan ddarperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd, pan na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio i'w ddefnyddio yn nosbarth C4). Dehongli Dosbarth C5: · At ddibenion Dosbarth C5(a), dehonglir "un aelwyd" yn unol ag adran 258 o Ddeddf Tai 2004
Dosbarth C6. Llety tymor byr ar osod	defnyddio tŷ annedd fel llety gosod masnachol tymor byr am gyfnod nad yw'n fwy na 31 diwrnod (ar gyfer pob cyfnod meddiannu).

2. Cyn y newidiadau 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'r naill 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 Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd 1987) ym mis Hydref 2022, mae newidiadau rhwng y gwahanol Ddosbarthiadau Defnydd bellach yn gyfystyr â 'datblygiad' gan eu bod yn newid defnydd sylweddol (mae 'datblygiad' fel arfer yn 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 bresennol yng Nghymru yw y byddai newidiadau rhwng unrhyw un o'r 3 Dosbarth Defnydd newydd yn 'ddatblygiad a ganiateir' ac na fyddai angen caniatâd cynllunio.

4. Gellir tynnu'r hawliau datblygu a ganiateir hyn yn ôl o fewn ardal benodol drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4 a wneir gan awdurdod cynllunio lleol ar sail amgylchiadau eithriadol. Byddai dileu'r hawliau datblygu a roddwyd gan Gyfarwyddyd Erthygl 4 wedyn yn ei gwneud yn angenrheidiol i gyflwyno cais cynllunio ar gyfer newid defnydd sylweddol rhwng y 3 Dosbarth Defnydd newydd.

5. Pwysleisir nad yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn atal datblygiad, yn hytrach na hyn, mae'n golygu bod rhaid cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol os oes newid defnydd materol. Wrth fynnu bod angen caniatâd cynllunio mae'n golygu bod angen ystyried effaith y datblygiad yn unol â chyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

6. Yn dilyn cyhoeddi'r is-ddeddfwriaeth cynllunio yn Hydref 2022, asesodd swyddogion y dystiolaeth yn ofalus ynghyd â materion ymarferol eraill i sefydlu a ellid cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri. Ym mhwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod ar 6 Mawrth 2024, cymeradwyodd yr aelodau ymgysylltu ar y cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau a ganlyn:
   (a) Newid defnydd o C3 (prif gartref) i C5 (ail gartref) neu C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;
   (b) Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;
   (c) Newid defnydd o C6 (llety gwyliau tymor byr) i C5 (ail gartref) a rhai defnyddiau cymysg.

7. Cyflwynwyd hysbysiad ynghylch y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar Ebrill 12fed, 2024. Y gofyniad statudol oedd cynnal cyfnod ymgysylltu o 21 diwrnod o leiaf. Er mwyn sicrhau digon o gyfle i'r rhai yr effeithir arnynt ymateb i'r Hysbysiad ac i hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau, cynhaliodd yr Awdurdod gyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd o 6 wythnos o Ebrill 12, 2024, hyd at Fai 24ain, 2024.

8. Ar 4 Rhagfyr 2024, bu Gweithgor Aelodau'r Awdurdod yn trafod ac yn ystyried y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd ac ymateb yr Awdurdod i'r sylwadau. Trafododd y Gweithgor Aelodau gynnwys yr Adroddiad Ymgynghori (Atodiad 1) i'w gyflwyno i Bwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod i ystyried yn ffurfiol y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu ac ymateb yr Awdurdod a gwneud ei benderfyniad terfynol ynghylch a ddylid cadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai peidio. Os cadarnheir Cyfarwyddyd Erthygl 4, bydd yn weithredol o 1 Mehefin 2025.

9. Mae Cyngor Gwynedd eisoes wedi cadarnhau 'Hysbysiad' Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd (hy ardal Gwynedd y tu hwnt i Barc Cenedlaethol Eryri) a ddaeth i rym ar y 1af o Fedi 2024. Mae swyddogion Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri hefyd mewn trafodaethau. gyda Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ac yn ymwybodol bod trafodaethau ynghylch cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn parhau, ond hyd yma nid ydynt wedi bod drwy'r broses wleidyddol.

Y broses sy'n ymwneud â chyflwyno Hysbysiad o Gyfarwyddyd Erthygl 4

10. Mae'r broses sy'n ymwneud â chyflwyno Hysbysiad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 wedi'i nodi yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) ac mae ganddi bedwar cam allweddol:-

Cam 1: Penderfynu cyflwyno Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4;
Cam 2: Cyflwyno Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 a chynnal y cyfnod ymgysylltu cyhoeddus;
Cam 3: Ystyried y sylwadau a dderbyniwyd a gwneud y penderfyniad terfynol (cadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai peidio);
Cam 4: Gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 (os bydd yr Awdurdod yn penderfynu cadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4)

Cam 1: Penderfynu cyflwyno Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4

11. Paratôdd swyddogion polisi cynllunio Adroddiad Cyfiawnhad sy'n amlinellu'r amgylchiadau eithriadol ar gyfer cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri. Cynhaliwyd asesiad trylwyr o'r holl opsiynau posibl i geisio adnabod yr opsiwn a ffefrir a dod i gasgliad terfynol ynghylch yr angen i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r ardal lle dylid ei weithredu.

12. Ystyriwyd Papur Cyfiawnhad, fersiwn drafft o'r Hysbysiad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 a fersiwn drafft o'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ym Mhwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod ar 6 Mawrth 2024. Penderfynodd yr Aelodau y dylid :-

- Cymeradwyo'r adroddiad sy'n cyfiawnhau Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4
- Cymeradwyo ymgysylltu ar y cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 heb iddo ddod i rym ar unwaith (hy yn cael ei weithredu ar ôl cyfnod o 12 mis) ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau canlynol:
    - Newid defnydd o C3 (prif gartref) i C5 (ail gartref) neu C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;
    - Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;
    - Newid defnydd o C6 (llety gwyliau tymor byr) i C5 (ail gartref) a rhai defnyddiau cymysg.
- Cymeradwyo cyflwyno hysbysiad ynghylch Cyfarwyddyd Erthygl 4 am gyfnod o ddim llai na chwe wythnos er mwyn caniatáu i'r cyhoedd gyflwyno ymatebion i'r cynnig.
- Derbyn adroddiad ymgysylltu i ystyried unrhyw ymatebion a dderbyniwyd (yn dilyn y cyfnod ymgysylltu) i gadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai peidio.

Cam 2: Cyflwyno Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 a Chynnal y cyfnod ymgysylltu cyhoeddus;

13. Cyflwynwyd Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar 12 Ebrill, 2024. Y gofyniad statudol oedd cynnal cyfnod ymgysylltu o 21 diwrnod o leiaf. Er mwyn sicrhau digon o gyfle i'r rhai yr effeithir arnynt ymateb i'r Hysbysiad ac i hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau, cynhaliodd yr Awdurdod gyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd o 6 wythnos o Ebrill 12, 2024, hyd at Fai 24ain, 2024.

14. Gan fod y cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar bob eiddo preswyl ar draws ardal Parc Cenedlaethol Eryri, roedd yn bwysig codi ymwybyddiaeth a chyhoeddusrwydd yn briodol.

15. Datblygwyd tudalen we bwrpasol ar wefan yr Awdurdod a oedd yn cynnwys yr holl wybodaeth berthnasol i gynorthwyo aelodau'r cyhoedd i ddeall y cynnig a'i oblygiadau. Roedd y dudalen hefyd yn cynnwys cyfres o adrannau cwestiwn-ac-ateb a gafodd eu hadolygu a'u diweddaru yn ôl yr angen. Defnyddiodd yr Awdurdod hefyd gyfrif cyfryngau cymdeithasol yr Awdurdod fel dull o godi ymwybyddiaeth.

16. Roedd y 'Hysbysiad' ynghyd â'r holl ddogfennau cysylltiedig (gan gynnwys yr Adroddiad Cyfiawnhad a Chyfarwyddyd Erthygl 4) ar gael i'r cyhoedd eu harchwilio ym mhrif swyddfa'r Awdurdod ym Mhenrhyndeudraeth ac mewn Canolfannau Croeso a llyfrgelloedd. Rhoddwyd cyhoeddusrwydd pellach i'r Hysbysiad trwy hysbyseb mewn papurau newydd lleol (Caernarfon & Denbigh Herald, Cambrian News a'r North Wales Weekly News).

17. Roedd hefyd yn ofynnol gosod yr Hysbysiad mewn o leiaf ddau fan cyhoeddus o fewn yr ardal y mae'n berthnasol iddi. Gan fod yr Awdurdod yn cynnig y dylid gweithredu'r cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws holl ardal Parc Cenedlaethol Eryri, penderfynwyd gosod copi o'r Hysbysiad ym mhob anheddle a nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri.

18. Roedd y gorchymyn yn ei gwneud yn glir nad oedd unrhyw ofyniad i hysbysu pob perchennog neu feddiannydd os bernir ei bod yn anymarferol gwneud hynny oherwydd maint yr ardal neu os yw'n anodd dod o hyd i'r person hwnnw neu ddod o hyd iddynt. Fodd bynnag, oherwydd natur y cynnig, roedd yr Awdurdod am godi ymwybyddiaeth helaeth ymhlith trigolion lleol o fewn Parc Cenedlaethol Eryri ac felly roedd am wneud pob ymdrech i hysbysu'r holl eiddo preswyl yn ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri o'r cynnig trwy ohebiaeth bapur. O ganlyniad anfonwyd llythyr eglurhad i eiddo preswyl o fewn Parc Cenedlaethol Eryri. Ymhellach, trefnodd yr Awdurdod Fforwm Cymunedau gyda chynrychiolwyr o Gynghorau Cymuned a Thref Parc Cenedlaethol Eryri yn ystod Gwanwyn 2024.

19. Er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau, datblygwyd holiadur ar-lein a'i hyrwyddo ar wefan yr Awdurdod. Croesawyd hefyd ohebiaeth bellach ar ffurf holiadur papur, e-byst neu lythyr. Roedd yr holiadur yn cynnwys tri chwestiwn penagored a roddodd gyfle i bobl fynegi eu barn ar y Cyfarwyddyd

Erthygl 4 ac i nodi'r effaith y mae'n debygol o'i chael ar y Gymraeg, pobl â nodweddion gwarchodedig a phobl sydd dan anfantais economaidd.

Cam 3: Ystyried y sylwadau a dderbyniwyd a gwneud y penderfyniad terfynol (cadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai peidio)

20. Mae'n ofynnol i'r Awdurdod roi ystyriaeth ddyledus i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu a chyflwynir yr Adroddiad Ymgynghori i'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad fel rhan o'r pecyn gwybodaeth sy'n ymwneud â phenderfyniad yr Awdurdod i gadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai peidio yn Atodiad 1.

21. Derbyniwyd cyfanswm o 357 o ymatebion yn ystod y cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd. Cyflwynwyd 303 o ymatebion drwy'r holiadur ar-lein, 9 ymateb drwy gopi papur o'r holiadur a 45 o ymatebion drwy lythyr neu e-bost. Mae'r rhain wedi'u cynnwys fel dogfen gefndir i'r aelodau. Oherwydd natur y sylwadau a'r ystod o faterion a godwyd, mae'r ymatebion wedi'u categoreiddio'n themâu. Codwyd cyfanswm o 28 thema. Mae llawer o'r ymatebwyr wedi gwneud sylwadau sy'n ymwneud â mwy nag un thema. Ar gyfer pob thema, mae'r Awdurdod wedi cofnodi nifer y sylwadau a dderbyniwyd ar bob thema unigol, gan gynnwys crynodeb o'r sylwadau a dderbyniwyd ynghyd ag ymateb yr Awdurdod. Nid yw pob sylw wedi'i gynnwys yn y crynodebau, ond mae'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn cynrychioli'r materion a godwyd o dan bob thema.

22. Mae ystod o ymatebion wedi dod i law. Mae rhai o'r pryderon a godwyd yn cynnwys effaith negyddol ar brisiau tai, y farchnad dai, cyllid personol, twristiaeth a'r economi yn ogystal ag amlygu'r angen i ystyried gweithredu mesurau eraill. Mae'r Adroddiad Ymgynghori (Atodiad 1) yn ymateb yn fanwl i'r pryderon hyn a phryderon eraill. O ran yr effaith bosibl ar brisiau tai ac argaeledd morgeisi, mae'r Awdurdod wedi cysylltu â 7 Awdurdod Cynllunio Lleol arall sydd â mecanweithiau tebyg ac sy'n cyfyngu ar anheddau sydd â phrif amod preswylio. Ni welwyd unrhyw effaith sylweddol ar brisiau tai mewn ardaloedd eraill yn y DU ac ymddengys ei bod yn anodd iawn rhagweld effaith yn gywir. Nid yw'r un o'r Awdurdodau y cysylltwyd â hwy wedi sylwi na nodi effeithiau ar argaeledd morgeisi o ganlyniad i amodau prif breswylfa.

23. Mae sylwadau eraill yn gyffredinol gefnogol i'r cynnig ac yn ystyried bod angen rheoli niferoedd tai haf ac yn cydnabod yr angen i sicrhau cymunedau cynaliadwy a hyfyw a chynnal a gwarchod yr Iaith Gymraeg.

24. Roedd yr Adroddiad Cyfiawnhad a oedd gyda'r Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ystyried, yn cyfiawnhau ac yn dod i gasgliad ynghylch y posibilrwydd o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 i reoli defnydd cartrefi yng nghymunedau Parc Cenedlaethol Eryri. Yn dilyn y cyfnod ymgysylltu cyhoeddus ac o ystyried yr holl sylwadau a dderbyniwyd ni ddarparwyd unrhyw wybodaeth ychwanegol a fyddai'n cyfiawnhau peidio â chadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Eryri.

Cam 4: Gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4

25. Bydd angen i'r Awdurdod ystyried y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu cyn gwneud penderfyniad terfynol ar gadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai peidio. Os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau gan y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad, bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym ar 1 Mehefin 2025.

26. Os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau, rhagwelir llwyth gwaith ychwanegol. Mae'r llwyth gwaith ychwanegol a ragwelir yn cynnwys:- Ceisiadau Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon gyda pherchnogion eiddo yn ceisio cadarnhad ffurfiol o'r defnydd; Ceisiadau newid defnydd yn cael eu cyflwyno ar gyfer defnyddiau a arferai fod yn ddatblygiadau a ganiateir; cynnydd yn nifer y cwynion a dderbyniwyd o ran camddefnydd o dai preswyl ynghyd ag ymholiadau mwy cyffredinol am gael gwell dealltwriaeth o'r sefyllfa.

27. Fel y gŵyr Aelodau, nid yw'r Awdurdod wedi sicrhau unrhyw gyllid ychwanegol i weithredu hyn a bydd yn rhaid defnyddio adnoddau a chapasiti presennol. Os cadarnheir Erthygl 4 yn Eryri, er mwyn cynorthwyo gyda gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r baich ychwanegol y byddai'n ei olygu, bydd yr Awdurdod yn parhau i drafod i geisio sicrhau unrhyw adnoddau ychwanegol i helpu i'w gweithredu.

28. Os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau, elfen bwysig arall i sicrhau bod amcan ehangach gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gyflawni fydd paratoi Canllawiau Cynllunio Atodol. Byddai Canllawiau Cynllunio Atodol yn rhoi arweiniad pellach ar sut i gymhwyso polisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri wrth ystyried ceisiadau cynllunio.

29. Bydd hefyd angen ystyried ffurfio polisïau cynllunio newydd yn ymwneud ag ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri newydd a fydd yn cychwyn yn 2025.

Ystyried Effaith

30. Mae'n ofynnol i'r Awdurdod (o dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010) ystyried yr effaith y bydd newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn newydd) yn ei chael ar bobl â nodweddion cydraddoldeb gwarchodedig. Mae gan yr Awdurdod hefyd ddyletswyddau cyffredinol ychwanegol i sicrhau tegwch ac i feithrin perthnasoedd da. Felly mae'n rhaid gwneud asesiad amserol cyn penderfynu ar unrhyw newid perthnasol (hy sy'n effeithio ar bobl â nodwedd warchodedig). Mae hefyd yn ofynnol i'r Awdurdod, o dan ofynion Safonau'r Gymraeg (Adran 44 o Fesur y Gymraeg (Cymru) 2011) ystyried effaith newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn newydd), yn cael cyfleoedd 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 1 Ebrill 2021 ymlaen mae gan yr Awdurdod ddyletswydd i roi sylw

dyledus i fynd i’r afael ag anfantais economaidd-gymdeithasol wrth wneud penderfyniadau strategol.

31. Er mwyn asesu sut y byddai'r cynnig o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar y gofynion a nodir uchod, ymgymerwyd ag Asesiad Effaith Cydraddoldeb integredig (Asesu Effaith ar Nodweddion Cydraddoldeb, y Gymraeg ac Anfantais Economaidd Gymdeithasol) a gellir ei archwilio yn Atodiad 3 yr Adroddiad Ymgynghori.

32. Er bod y Gymraeg wedi’i hystyried fel rhan o’r asesiad integredig o’r effaith ar gydraddoldeb, yn dilyn cyngor diweddar gan y Comisiynydd Iaith i holl sefydliadau cyhoeddus Cymru, mae’r Awdurdod wedi penderfynu cynnal asesiad ar wahân sy’n canolbwyntio’n benodol ar yr Effaith ar y Gymraeg (gweler Atodiad 4 yr Adroddiad Ymgynghori).

33. Yn dilyn y cyfnod ymgysylltu, mae'r Asesiad Integredig o'r Effaith ar Gydraddoldeb a'r Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg wedi'u diwygio ac wedi'u hail-gyflwyno i'r Awdurdod i gynorthwyo i wneud y penderfyniad terfynol ynghylch y Cyfarwyddyd Erthygl 4.

34. Mae'r Asesiad Integredig o'r Effaith ar Gydraddoldeb yn amlygu mai prif nod cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 fydd ceisio gwyrdroi'r anghyfartaledd cymdeithasol sy'n bodoli yn rhai o gymunedau Eryri, gan geisio sicrhau bod darpariaeth o dai ar gael i gwrdd ag angen lleol. Disgwylir y bydd mwy o eiddo yn dod ar y farchnad agored ar gael i bobl sy'n dymuno cael cartref yma, boed yn bobl leol neu'n bobl sy'n symud i Eryri o ardaloedd eraill.

35. Mae’r Asesiad integredig o’r Effaith ar Gydraddoldeb yn cydnabod, pe bai gostyngiad mewn prisiau tai yn sgil cyflwyno’r Cyfarwyddyd Erthygl 4, y gallai gael effaith negyddol anghymesur ar bobl hŷn sydd wedi bwriadu defnyddio’r ecwiti yn eu cartrefi i ariannu eu hymddeoliad a/neu eu anghenion gofal yn y dyfodol. Yn ogystal, byddai pobl ifanc yn fwy tebygol o fod mewn sefyllfa ecwiti negyddol gan fod yr amser ers iddynt brynu'r eiddo yn y lle cyntaf yn fyrrach. Mae'r Awdurdod wedi cynnal ymchwil pellach ar sut mae mecanweithiau tebyg a gyflwynwyd mewn mannau eraill wedi effeithio ar brisiau eiddo. Daeth yr ymchwil i'r casgliad nad oedd patrwm amlwg i'w weld. Daw’r asesiad i’r casgliad nad yw’n bosibl rhagweld yn fanwl gywir unrhyw newidiadau mewn prisiau tai yn y dyfodol. Gallai cwymp cychwynnol posibl mewn prisiau tai ar gyflwyno Erthygl 4 wedyn arwain at sefydlogi mewn prisiau tai, neu gallai arwain at ddirywiad parhaus. Gan fod gweithredu Erthygl 4 yn y modd hwn yn ddigynsail, mae'n amhosibl rhagweld yn llawn yr effaith lawn a fwriedir a'r effaith anfwriadol a bydd angen monitro unrhyw effaith bosibl yn ofalus.

36. Daw’r asesiad i’r casgliad, er y gallai rhai aelodau o’r gymuned fod o dan anfantais oherwydd y cynnig hwn, yn gyffredinol, bydd sefydlogi neu ostwng prisiau tai o fudd i’r rhai mwyaf difreintiedig yn economaidd yn Eryri, ac felly bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn mynd i’r afael yn uniongyrchol â’r anghyfartaledd cyffredinol sy’n bodoli ar hyn o bryd. yng nghymunedau Eryri.

37. Daw'r asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg i'r casgliad y dylai cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 wneud cymunedau lleol yn Eryri yn fwy gwydn a chynaliadwy. Bydd hyn yn ei dro yn gymorth i warchod yr iaith Gymraeg o fewn Eryri, un o'i rhinweddau arbennig.

Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

38. Ystyriaeth bwysig arall yw Deddf 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 a'i nod yw cyflawni'r 7 nod llesiant drwy ddilyn y 5 ffordd o weithio. Mae'r adroddiad cyfiawnhau yn amlygu'r nodau llesiant hyn ac yn egluro'n gryno sut y gall y cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 gyflawni'r nodau llesiant.

Y Camau Nesaf o ran gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4

39. Os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau, elfen bwysig arall i sicrhau bod amcan ehangach gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gyflawni fydd paratoi Canllawiau Cynllunio Atodol. Byddai Canllawiau Cynllunio Atodol yn rhoi arweiniad pellach ar sut i gymhwyso polisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri wrth ystyried ceisiadau cynllunio.

Atodiadau

Atodiad 1: Adroddiad Ymgynghori ar Gyfarwyddyd Erthygl 4

Atodiad 2: Asesu'r Effaith ar Nodweddion Cydraddoldeb, y Gymraeg a'r anfantais economaidd-gymdeithasol

Atodiad 3: Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg

Atodiad 4: Cyfarwyddyd Erthygl 4 (nid yw'n weithredol ar unwaith)

Atodiad 5: Hysbysiad o Gadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 Nad yw'n Weithredol Ar Unwaith

Dogfennau cefndir

Sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu cyhoeddus.

Argymhelliad :

1. Ar ôl ystyried y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu â’r cyhoedd, cadarnhau’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 dyddiedig 1 Mehefin 2025 heb iddo ddod i rym ar unwaith (Atodiad 4) ar gyfer y defnyddiau canlynol: (a) Newid defnydd o C3 (preswylfa sylfaenol) i C5 (ail gartref) neu C6 (gosod tymor byr) a defnyddiau cymysg penodol; (b) Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (gosod tymor byr) a defnyddiau cymysg penodol; (a) Newid defnydd o C6 (gosod tymor byr) i C5 (ail gartref) a defnyddiau cymysg penodol.

2. Yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad o Gyfarwyddyd Erthygl 4, hysbysu'r rhai yr effeithir arnynt yn unol â gofynion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) ac awdurdodi Cyfarwyddwr Gwasanaethau Corfforaethol yr Awdurdod i gymeradwyo'r penderfyniad ar Gyfarwyddyd Erthygl 4.

3. Diprwyo’r hawl i Brif Weithredwr yr Awdurdod mewn ymgynghoriad â Chyfreithiwr yr Awdurdod i wneud addasiadau golygyddol i'r Hysbysiad (Atodiad 5) cyn ei gyhoeddi.

Adroddiad Ymgynghori yn dilyn ymgysylltiad cyhoeddus ar gyflwyno Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 i ardal Parc Cenedlaethol Eryri

Rhagfyr 2024

Cynnwys

1 Cyflwyniad 4
2 Cefndir 4
3 Ymatebwyr 5
4 Sylwadau 6
5 Dadansoddiad ac Ymateb yr Awdurdod 6
Thema 1: Effaith negyddol ar brisiau tai 7
Thema 2: Morgeisi 12
Thema 3: Effaith negyddol ar bobl leol, ac effaith ar gyllid personol / ffyniant 17
Thema 4: Etifeddiaeth 19
Thema 5: Effaith negyddol ar dwristiaeth 21
Thema 6: Effeithiau ar y farchnad dai a chyfyngiadau arni 24
Thema 7: Effaith negyddol ar yr economi 26
Thema 8: Yn ymyrryd â rhyddid a hawliau dynol, yn annheg, yn annemocrataidd ac yn anghyfreithlon 29
Thema 9: Swyddogaethau neu flaenoriaethau/dibenion y Parc Cenedlaethol 32
Thema 10: Angen ystyried gweithredu datrysiadau / mesurau eraill 34
Thema 11: Newidiadau demograffig 38
Thema 12: Anodd a beichus i'w weithredu a'i orfodi 39
Thema 13: Gwrthwynebiad cyffredinol i'r cynnig 41
Thema 14: Nid yw'n gwarchod yr Iaith Gymraeg 43
Thema 15: Nid yw'n unigryw i Eryri 44
Thema 16: Effeithiau negyddol ar y gymuned 45
Thema 17: Proses a thystiolaeth Cyfarwyddyd Erthygl 4 46
Thema 18: Symud y broblem i ardaloedd eraill 51
Thema 19: System drethi 52
Thema 20: Gweithredu/ polisi 55
Thema 21: Monitro Effeithiau 58
Thema 22: Angen hyblygrwydd wrth weithredu 59
Thema 23: Cefnogi'r cynnig 61
Thema 24: Cynnal a gwarchod yr iaith Gymraeg 63

Thema 25: Cynnal a gwarchod cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol 64
Thema 26: Helpu pobl leol i brynu tŷ 66
Thema 27: Mae angen rheoli niferoedd Tai Gwyliau 67
Thema 28: Dylai Cyfarwyddyd Erthygl 4 fynd ymhellach.. 69
Atodiad 1: Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4..71
Atodiad 2: Llythyr Preswylwyr..73
Atodiad 3: Holiadur Cyfarwyddyd Ymgysylltiad Erthygl 4..75
Atodiad 4: Nodweddion Personol yr Ymatebwyr...82
Atodiad 5: Papur yn Cyfiawnhau Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol...90

1 Cyflwyniad

1.1 Paratowyd yr adroddiad ymgynghori hwn i adrodd ar y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgysylltu â’r cyhoedd ar gyflwyno Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 i reoli effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar gymunedau o fewn ardal Parc Cenedlaethol Eryri. Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn galluogi Awdurdodau Cynllunio Lleol i’w gwneud yn ofynnol i berchnogion eiddo gael caniatâd cynllunio cyn newid defnydd eu heiddo i ail gartrefi neu lety gwyliau tymor byr.

2 Cefndir

2.1 Cyflwynwyd Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 (Atodiad 1) ar 12 Ebrill, 2024. Y gofyniad statudol oedd cynnal cyfnod ymgysylltu o 21 diwrnod o leiaf. Er mwyn sicrhau digon o gyfle i’r rhai yr effeithir arnynt ymateb i’r Hysbysiad ac i hwyluso’r broses o gyflwyno sylwadau, cynhaliodd yr Awdurdod gyfnod ymgysylltu â’r cyhoedd o 6 wythnos o Ebrill 12 2024 hyd at 24 Mai 2024.

2.2 Gan fod y cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar bob eiddo preswyl ar draws ardal Parc Cenedlaethol Eryri, roedd yn bwysig codi ymwybyddiaeth a chyhoeddusrwydd mewn modd priodol.

2.3 Datblygwyd tudalen we bwrpasol ar wefan yr Awdurdod a oedd yn cynnwys yr holl wybodaeth berthnasol i gynorthwyo aelodau'r cyhoedd i ddeall y cynnig a'i oblygiadau. Roedd y dudalen hefyd yn cynnwys cyfres o adrannau cwestiwn-ac-ateb a gafodd eu hadolygu a'u diweddaru yn ôl yr angen. Defnyddiodd yr Awdurdod hefyd gyfrif cyfryngau cymdeithasol yr Awdurdod fel dull o godi ymwybyddiaeth.

2.4 Roedd yr ‘Hysbysiad’ ynghyd â’r holl ddogfennau cysylltiedig (gan gynnwys yr Adroddiad Cyfiawnhad a Chyfarwyddyd Erthygl 4) ar gael i’r cyhoedd eu harchwilio ym mhrif swyddfa’r Awdurdod ym Mhenrhyndeudraeth ac mewn Canolfannau Croeso a llyfrgelloedd. Rhoddwyd cyhoeddusrwydd pellach i'r Hysbysiad trwy hysbyseb mewn papurau newydd lleol (Caernarfon and Denbigh Herald, Cambrian News a'r North Wales Weekly News).

2.5 Roedd hefyd yn ofynnol gosod yr Hysbysiad mewn o leiaf ddau le cyhoeddus o fewn yr ardal y mae'n berthnasol iddi. Gan fod yr Awdurdod yn cynnig y dylid gweithredu'r cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws holl ardal Parc Cenedlaethol Eryri, penderfynwyd gosod copi o'r Hysbysiad ym mhob anheddle a nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri.

2.6 Roedd y gorchymyn yn ei gwneud yn glir nad oedd unrhyw ofyniad i hysbysu pob perchennog neu feddiannydd os bernir ei bod yn anymarferol gwneud hynny oherwydd maint yr ardal, neu os yw'n anodd adnabod neu ddod o hyd i'r person dan sylw. Fodd bynnag, oherwydd natur y cynnig, roedd yr Awdurdod eisiau codi ymwybyddiaeth helaeth ymhlith trigolion lleol o fewn Parc Cenedlaethol Eryri ac felly roedd eisiau gwneud pob ymdrech i hysbysu bob eiddo preswyl yn ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri o'r cynnig trwy ohebiaeth bapur. O ganlyniad, anfonwyd llythyr eglurhad i bob eiddo preswyl o fewn Parc Cenedlaethol Eryri.

2.7 Ymhellach, trefnwyd Fforwm Cymunedau gyda chynrychiolwyr o Gynghorau Cymuned a Thref Parc Cenedlaethol Eryri yn ystod Gwanwyn 2024.

2.8 Er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau, datblygwyd holiadur ar-lein (Atodiad 2) a'i hyrwyddo ar wefan yr Awdurdod. Croesawyd hefyd ohebiaeth bellach ar ffurf holiadur papur, e-bost neu lythyr. Roedd yr holiadur yn cynnwys tri chwestiwn penagored a roddodd gyfle i bobl fynegi eu barn ar Gyfarwyddyd Erthygl 4 a nodi’r effaith y mae’n debygol o’i chael ar y Gymraeg, pobl â nodweddion gwarchodedig a phobl sydd dan anfantais economaidd.

3 Ymatebwyr

3.1 Yn ystod y cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd, cyflwynodd cyfanswm o 357 o ymatebwyr sylwadau i'r Awdurdod. Roedd yr holiadur ar-lein ac ar bapur ar gyfer cyflwyno sylwadau yn gofyn am fanylion penodol yr ymatebydd o dan y pennawd ‘amdanoch chi’. Mae gan yr Awdurdod ddyletswydd, wrth ystyried cynigion (e.e. gwneud Cyfarwyddyd Erthygl 4) i asesu effaith bosibl y cynnig ar y Gymraeg ac ar unigolion â nodweddion cydraddoldeb penodol. Nodir naw nodwedd yn y Ddeddf Cydraddoldeb sef oedran, ailbennu rhywedd, rhyw, hil (gan gynnwys tarddiad ethnig neu genedlaethol, lliw neu genedligrwydd), anabledd, beichiogrwydd a mamolaeth, cyfeiriadedd rhywiol, crefydd neu gred (gan gynnwys diffyg cred), a phriodas a phartneriaeth sifil.

3.2 Gan fod dyletswydd ar yr Awdurdod i asesu effaith y cynnig ar y nodweddion a grybwyllwyd uchod, gofynnwyd cwestiynau penodol yn yr holiadur ynghylch y nodweddion hyn. Roedd ymateb i'r cwestiynau hyn yn gwbl wirfoddol. Defnyddir y wybodaeth a ddarperir yn yr holiadur i gwblhau Asesiad Effaith integredig a'r Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg (gweler y fersiynau diwygiedig yn Atodiad 3 ac Atodiad 4).

3.3 Ceir rhagor o fanylion am nodweddion personol y rhai a ymatebodd i’r holiadur ar-lein a phapur yn Atodiad 5. Sylwer mai mater cwbl wirfoddol oedd cwblhau’r manylion hyn, ac felly nid yw’n cynnwys nodweddion personol pob ymatebydd unigol.

4 Sylwadau

4.1 Derbyniwyd cyfanswm o 357 o ymatebion yn ystod y cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd. Cyflwynwyd 303 o ymatebion drwy'r holiadur ar-lein, 9 o ymatebion drwy gopi papur o'r holiadur a 45 o ymatebion drwy lythyr neu e-bost. Oherwydd natur y sylwadau a'r amrywiaeth o faterion a godwyd, mae'r ymatebion wedi'u categoreiddio yn ôl themâu. Codwyd cyfanswm o 28 thema. Mae llawer o’r ymatebwyr wedi gwneud sylwadau am fwy nag un thema. Ar gyfer pob thema, mae’r Awdurdod wedi cofnodi nifer y sylwadau a dderbyniwyd ar bob thema unigol, gan gynnwys crynodeb o’r sylwadau a dderbyniwyd ynghyd ag ymateb yr Awdurdod. Nid yw pob sylw wedi'i gynnwys yn y crynodebau, ond mae'r rhai sydd wedi'u cynnwys yn cynrychioli'r materion a godwyd o dan bob thema.

5 Dadansoddiad ac Ymateb yr Awdurdod

5.1 Er mwyn canfod barn pobl ar Gyfarwyddyd Erthygl 4, roedd yr holiadur yn cynnwys y cwestiwn canlynol:

“*Nodwch unrhyw sylwadau sydd gennych mewn perthynas â Chyfarwyddyd Erthygl 4 isod”*

5.2 Mae'r tablau canlynol yn ymwneud â'r sylwadau a dderbyniwyd ar y cwestiwn uchod ynghylch sefydlu barn ar fwriad Cyfarwyddyd Erthygl 4. Ystyriwyd yr ymatebion a dderbyniwyd ar effaith y bwriad ar y Gymraeg, nodweddion cydraddoldeb ac anfantais economaidd-gymdeithasol, er mwyn paratoi fersiwn ddiwygiedig o’r Asesiad o’r Effaith ar y Gymraeg a’r Asesiad Effaith Integredig.

5.3 Fel y soniwyd uchod, oherwydd natur ac ystod y materion a godwyd ar fwriad Cyfarwyddyd Erthygl 4, mae'r ymatebion a dderbyniwyd wedi'u categoreiddio i 28 thema. Crynhowyd y sylwadau sy'n ymwneud â phob thema. Gwnaed ymdrech resymol i sicrhau bod yr ystod o ymatebion mewn perthynas â themâu penodol yn cael eu cynnwys yn y crynodeb. Mae llawer o’r ymatebwyr wedi gwneud sylwadau ar fwy nag un thema. Mae nifer y sylwadau a dderbyniwyd ar bob thema unigol wedi ei nodi yn y tablau isod, ynghyd ag ymateb yr Awdurdod.

Thema 1: Effaith negyddol ar brisiau tai	
Nifer o sylwadau	40
Crynodeb o'r sylwadau	

- Bydd yn bendant iawn yn gostwng prisiau tai i bawb. Mae llawer o bobl wedi gweithio'n galed ac wedi ymestyn eu hunain i gael mynediad i'r farchnad eiddo yn hytrach na derbyn eu bod wedi cael eu prisio allan o'r farchnad. Gallai'r bobl hyn gael eu hunain mewn sefyllfaoedd fel ecwiti negyddol a methu â symud i fyny'r ysgol eiddo wrth i'w teuluoedd dyfu. Ni fydd hyn yn rhyddhau cartrefi prynwyr tro cyntaf i'r rhai sy'n cychwyn, er enghraifft.
- Bydd yn effeithio ar brisiau tai, gan achosi i brisiau prif breswylfeydd ostwng yn ôl pob tebyg, ac i brisiau ail gartrefi presennol godi.
- Mae prisiau tai yn gostwng oherwydd cyflwr yr economi a chyfraddau morgeisi uchel
- Bydd yn dibrisio cartrefi preswyl unigol; os yw hyn yn wir, bydd yn cael effaith ar y trigolion tlotach gan fod y trigolion cyfoethocach eisoes yn berchen ar 2 neu fwy o gartrefi a/neu lety gosod gwyliau.
- Mae cyflwyno Erthygl 4 yn debygol o gadw prisiau tai 'preswyl' yn is ond ni fydd yn ddigon isel i'r rhan fwyaf o brynwyr 'lleol'. Pobl o'r tu allan i'r ardal fydd yn manteisio ar bris is tai preswyl ac yn symud yma i fyw.
- Fel y nododd nifer o arolygon, bydd yn cael yr effaith o leihau gwerth pob eiddo unigol, nid yn unig y rhai a 'dargedir' gan y mesur hwn.
- Nid yw'r rhagdybiaeth y bydd y newid hwn yn gostwng prisiau o 5% yn cael ei gefnogi, o edrych ar brisiau tai yn Abermaw, mae tŷ gyda chymal Meddiannaeth Leol ar werth am oddeutu 20% yn is na gwerth tŷ tebyg heb gymal Meddiannaeth Leol. Cydnabyddir bod cyfyngiad Prif Breswylfa yn llai beichus na Meddiannaeth Leol.
- Bydd prisiau tai yn gostwng 5%, a bydd hyn yn dileu tua £10miliwn oddi ar werth tai a feddiannir yn lleol yn Abermaw. Gan ddefnyddio'r un ffigyrau yn yr adroddiad, bydd yn dod â thua 40 o gartrefi i lawr mewn gwerth digon pell i fod yn "fforddiadwy". Ond bydd perchnogion lleol yn talu am y golled honno mewn gwerth, gan gymryd arian o werth eu heiddo a chyfyngu ar eu hopsiynau i symud i gartref llai o faint a'i gwneud yn anoddach iddynt symud i fyny'r ysgol eiddo.
- Bydd yn arwain at galedi a thlodi gyda thrigolion lleol yn llai tebygol o allu ail-forgeisio neu fethu cael ecwiti digonol yn eu cartrefi. I'r bobl leol ifanc hynny sydd am brynu, bydd y polisi hwn, os caiff ei weithredu, yn gwaethygu eu pryderon drwy achosi gostyngiad pellach ym mhrisiau tai a'r bwgan mawr o fod ag *ecwiti negyddol*. Bydd hyn yn effeithio fwyaf ar bobl ifanc gan mai nhw yn gyffredinol sydd â'r lleiaf o ecwiti yn eu cartrefi, ac maent yn fwy tebygol o fod eisiau symud ac ehangu yn y dyfodol oherwydd teuluoedd sy'n tyfu.
- Bydd hyn yn targedu'r garfan anghywir o bobl. Teuluoedd gyda chysylltiadau Cymreig balch yn ymestyn yn ôl dros nifer o flynyddoedd. Ynghyd â pholisi treth Cyngor Gwynedd ar ail gartrefi, bydd yn gorfodi llawer i werthu am bris llawer is a hefyd yn lleihau gwerth yr economi tai lleol yn fawr iawn.
- Gallai'r terfyn gwerth presennol fod yn 20%, nid y 5% a ddyfynnwyd gan Gyngor Gwynedd, ac yn fy oed i, mae 5 neu 20% yn golygu llawer iawn o arian.

Ymateb yr Awdurdod

Mae'n anodd mesur effaith Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar brisiau tai, gan fod llawer o ffactorau sy'n dylanwadu ar werth prisiau tai. Mae rhai ffactorau a all ddylanwadu ar brisiau tai yn cynnwys amodau economaidd, newidiadau mewn cyfraddau llog, lleoliad, cyflenwad a galw, gweithgaredd buddsoddwyr, newidiadau polisi cyhoeddus, buddsoddiad mewn gwasanaethau lleol fel ysgolion, yn ogystal â digwyddiadau annisgwyl fel y Pandemig Covid 19.

Os bydd prisiau tai yn codi neu'n gostwng, yn aml gwelir bod sawl ffactor yn gyfrifol am hyn, ac mae'n anodd priodoli faint mae un ffactor yn ei gyfrannu at y newid. Mae'n bosibl hefyd wrth gwrs na fyddai prisiau'n disgyn o gwbl ond y byddai llai o gynnydd nag a fyddai fel arall.

Ni fyddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyfyngu ar bwy sy'n gymwys i brynu eiddo, ond yn hytrach, byddai'n cyfyngu ar y defnydd y gellir ei wneud o'r eiddo. Yn y blynyddoedd diwethaf, bu cynnydd yn nifer yr eiddo preswyl a brynwyd fel buddsoddiad ariannol i'w rhentu fel llety gwyliau yn Eryri. I'r rhai sy'n dymuno buddsoddi mewn eiddo preswyl i'r diben hwn, os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau, fe all fod elfen o risg yn gysylltiedig â phrynu eiddo yn Eryri gan na fyddai'n bosibl gwybod i sicrwydd p'un a fyddai cais cynllunio arfaethedig yn cael ei gymeradwyo ai peidio. O'r herwydd, gallai'r diffyg sicrwydd hwn arwain at lai o alw am dai preswyl i'w defnyddio fel llety gwyliau neu ail gartrefi, ac yn sgil hynny, gostyngiad yng ngwerth y tai. Gallai'r gostyngiad hwn mewn gwerth arwain at wneud eiddo'n fwy fforddiadwy i'r boblogaeth leol eu prynu, neu at i ragor o eiddo rhent fforddiadwy ddod ar gael i drigolion lleol.

Os yw'r eiddo eisoes yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau neu ail gartref, mae'n rhoi sicrwydd i'r prynwr y gellir defnyddio'r eiddo i'r diben hwnnw yn y tymor hir heb orfod poeni am sicrhau caniatâd cynllunio. Gall hyn yn ei dro olygu bod mwy o alw am dai sy'n cael eu defnyddio fel ail gartrefi neu lety gwyliau tymor byr. Fodd bynnag, dylid ystyried y ffaith bod defnydd yr eiddo hynny yn cael ei gyfyngu h.y. pe bai'r defnydd yn trosglwyddo i fod yn brif breswylfa, yna byddai angen sicrhau caniatâd cynllunio er mwyn ei drosglwyddo yn ôl i ddefnydd gwyliau (ail gartref (C5) neu lety gwyliau tymor byr (C6)).

Mewn ymateb i bryderon a godwyd ynghylch effaith Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar brisiau tai, mae'r Awdurdod wedi cysylltu â 7 Awdurdod Cynllunio Lleol arall (Cyngor Cernyw, Cyngor Caeredin, Awdurdod Parc Cenedlaethol Exmoor, Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, Awdurdod Parc Cenedlaethol Rhostiroedd Gogledd Swydd Efrog, Cyngor Northumberland, Awdurdod Parc Cenedlaethol Northumberland). Mae gan yr Awdurdodau hyn bolisïau sy'n cyfyngu ar rai anheddau newydd gydag amod prif breswylfa, sy'n golygu bod rhaid defnyddio'r annedd fel prif breswylfa ac na ellir ei defnyddio fel ail gartref neu lety gosod gwyliau tymor byr. Mae hyn yn cael yr un effaith ar anheddau newydd â Chyfarwyddyd Erthygl 4, a chan ei fod yn amod cynllunio ar yr eiddo, mae'n ffurf fwy uniongyrchol o reolaeth na Chyfarwyddyd Erthygl 4.

Mae'r tabl canlynol yn crynhoi'r adborth a ddarparwyd gan eu swyddogion, yn seiliedig ar eu gwybodaeth a'u profiad o'u polisïau. Mae pawb yn cytuno ei bod yn anodd pennu union faint effeithiau'r cyfyngiad amod cynllunio prif breswylfa ar brisiau tai. Mae'n ymddangos, os oes effaith, bod rhagdybiaeth o ostyngiad mewn gwerth o tua 5% yn gyffredin, er bod diffyg tystiolaeth. Derbynnir hefyd ei bod yn anodd iawn cadarnhau neu fesur yr effaith mewn prisiau tai oherwydd ystod o ffactorau. Ystyrir bod cyfyngiadau meddiannaeth leol, a sicrhawyd gan gytundeb Adran 106, yn cael effaith fwy arwyddocaol, hyd at 20-25%, yn ôl astudiaethau mewn ardaloedd eraill. Nid yw prif breswylfa yn cyfyngu ar bwy all fyw yn yr annedd, os mai dyma'u prif breswylfa, felly nid yw'r effaith mor sylweddol ag amod meddiannaeth leol.

Crynodeb o'r adborth a ddarparwyd gan Awdurdodau Cynllunio Lleol sydd ag amod cynllunio prif breswylfa yn ei le a'r effaith bosibl ar brisiau tai:

Awdurdod Cynllunio Lleol	**Polisi/Rheoliad CDLl**	**Gofyniad polisi**	**Effaith ar Brisiau Tai**
Awdurdod Parc Cenedlaethol Exmoor	Polisi ST5: Tai Newydd	Bydd unrhyw ddatblygiad tai marchnad newydd yn dai Prif Breswylfa. Dim ond trwy newid defnydd adeiladau dibreswyl i dai mewn aneddiadau y bydd yn cael ei ganiatáu, a/neu lle bo'i angen er mwyn galluogi darparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol	Mae astudiaeth hyfywedd CDLl yn rhagdybio gostyngiad o 5% ar gyfer cartrefi marchnad sydd ag amod prif breswylfa. Fodd bynnag, ni allwn gadarnhau a yw hwn yn rhagfynegiad cywir, a beth fydd yr effaith ganlyniadol ar werth tai.
Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd	Polisi Cynllun Lleol 15	Ei gwneud yn ofynnol sicrhau tai newydd am byth ar gyfer meddiannaeth barhaol, gyda chymhwysedd wedi'i gyfyngu i ddaearyddiaeth sydd wedi ei theilwra i amgylchiadau lleol. Mae angen prif breswylfeydd mewn amgylchiadau penodol.	Mae meddiannaeth leol yn cael mwy o effaith ar brisiau tai, a dybir sy'n 20-25%. Galw uchel am dai gyda chyfyngiadau meddiannaeth leol. Nid yw wedi atal adeiladu tai a thrafodion.
Awdurdod Parc Cenedlaethol Rhostiroedd Gogledd Swydd Efrog	Polisi CO7 & CO11 (Pentrefi Mwy). Pentrefi Llai, Polisïau CO8, CO11 & CO13 (Pentrefi Llai) Anghenion Lleol a Fforddiadwy	Dim ond ar safleoedd bach addas o fewn prif ardal adeiledig y pentref y caniateir prif breswylfeydd a thai fforddiadwy, ac addasu adeiladau presennol sydd o fewn y brif ardal adeiledig. Anghenion Lleol neu dai fforddiadwy ar safleoedd bach addas o fewn prif ran adeiledig y pentref ac addasiadau.	Hyfywedd - tybir y bydd gostyngiad o 5% ar gyfer y prif dai preswyl, yn seiliedig ar waith a wnaed yn APC Exmoor; dim tystiolaeth gadarn o effaith. Mae meddiannaeth leol yn cael mwy o effaith ar brisiau tai, a dybir sy'n 20-25%
Awdurdod Parc Cenedlaethol Northumberland	Polisi ST5: Tai Newydd	Caniateir tai newydd o fewn Aneddiadau a enwir lle maent yn cynnwys addasu adeilad presennol neu ddatblygiad mewnlenwi bach sy'n darparu prif breswylfa neu dŷ fforddiadwy.	Dim gwybodaeth na thystiolaeth am effaith oherwydd nifer isel o ddatblygiadau tai o fewn y parc cenedlaethol.

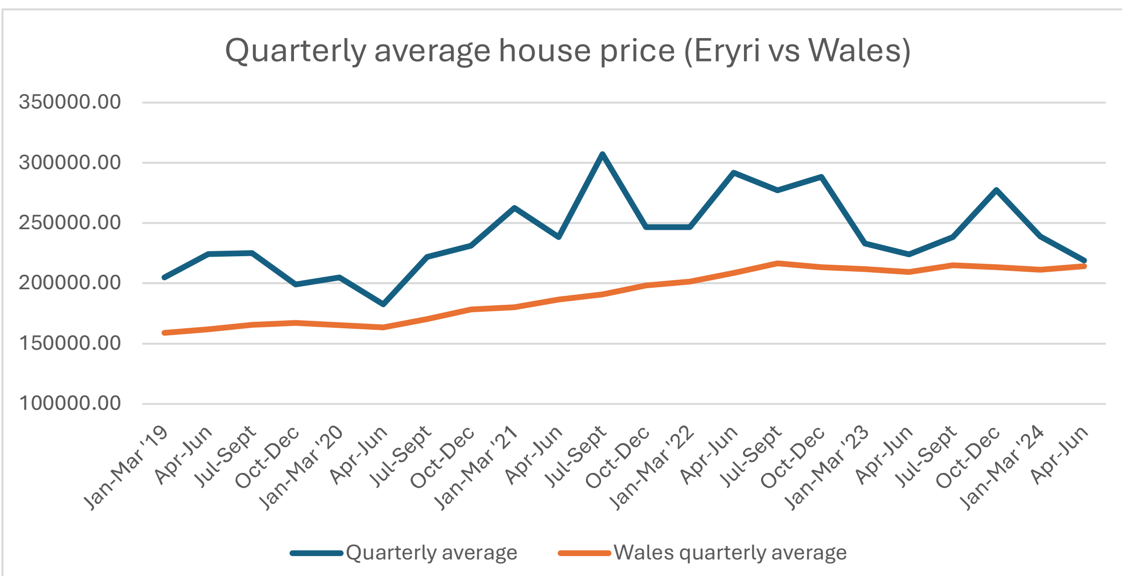
Cyngor Cernyw	17 x Cynllun Cymdogaeth gyda phrif bolisïau preswylio ar gyfer anheddau newydd e.e.; Cynllun Datblygu Cymdogaeth Ardal St Ives 2015 – 2030 H2 Gofyniad Prif Breswylfa	Oherwydd yr effaith ar y farchnad dai leol yn sgil twf parhaus afreolus yr anheddau a ddefnyddir ar gyfer llety gwyliau (fel ail gartrefi neu gartrefi gwyliau) dim ond lle mae cyfyngiad i sicrhau eu bod yn cael eu meddiannu fel Prif Breswylfa y bydd tai marchnad agored newydd yn cael eu cefnogi (heblaw am anheddau amnewidiol).	Ni welwyd unrhyw effaith sylweddol ar brisiau – mae prisiau wedi codi'n sylweddol ers Covid
Cyngor Dinas Caeredin	Mae holl ardal Cyngor Dinas Caeredin wedi ei dynodi fel ardal reoli llety gosod tymor byr at ddibenion Adran 26B o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Yr Alban) 1997. Os yw tŷ annedd, nad yw'n brif gartref, yn cael ei ddefnyddio fel llety gosod tymor byr, tybir bod hwn yn newid defnydd sylweddol a bydd angen caniatâd cynllunio	Ni fydd cynigion datblygu i ailddefnyddio adeiladau presennol ar gyfer llety gosod gwyliau tymor byr yn cael eu cefnogi lle bydd y cynnig yn arwain at: i). Effaith annerbyniol ar amwynder lleol neu gymeriad cymdogaeth neu ardal; neu ii). Colli llety preswyl lle nad yw buddion economaidd lleol amlwg yn drech na cholled o'r fath	Anodd gwybod beth yw'r effaith. Mae prisiau tai wedi cynyddu ers cyflwyno rheolaethau yn 2022.
Cyngor Northumberland	Polisi HOU 10	O fewn y Plwyfi a nodwyd yn y Cyfrifiad diweddaraf fel rhai sydd ag 20% neu fwy o leoedd aelwydydd heb unrhyw breswylwyr arferol (h.y. parhaol), dim ond lle cyfyngir ar feddiannaeth gyntaf ac yn y dyfodol am byth y cefnogir anheddau marchnad newydd, er mwyn sicrhau mai dim ond fel 'prif breswylfa' y caiff pob annedd newydd ei meddiannu. Bydd y cyfyngiad hwn yn cael ei sicrhau trwy amod cynllunio neu gytundeb Adran 106	Ni chafwyd ymateb hyd yn hyn

Mae'r tabl uchod yn cadarnhau na welwyd unrhyw effaith sylweddol ar brisiau tai mewn ardaloedd eraill yn y DU. Os oes effaith, rydym fel arfer yn rhagdybio gostyngiad mewn gwerth o tua 5%; fodd bynnag, nid yw'n bosibl cadarnhau a yw hwn yn rhagfynegiad cywir, a beth fydd yr effeithiau ar werthoedd tai.

Mae'r graff isod yn dangos prisiau tai cyfartalog (cymedrig) fesul chwarter, i Eryri a Chymru, am y cyfnod 2019 – Mehefin 2024.

Mae'r cyfartaledd i Eryri wedi bod yn gyson uwch na chyfartaledd Cymru dros y cyfnod hwn, gyda chyfnodau brig ac isafbwyntiau rheolaidd. Rhaid pwysleisio y gall y samplau bach ar gyfer Eryri ddwysáu'r uchafbwyntiau a'r isafbwyntiau. Yn gyffredinol, bu tueddiad i brisiau gynyddu ers 2019, yn fras yn unol â'r tueddiad cenedlaethol. Mae'r duedd bresennol o ostyngiad mewn prisiau wedi bod ar waith ers dechrau 2024. Roedd prisiau'n gostwng cyn i'r Awdurdod gyflwyno'r Hysbysiad ar gyfer Cyfarwyddyd Erthygl 4 ym mis Ebrill 2024. Fel y nodwyd uchod, mae'n anodd priodoli'r gostyngiad i unrhyw un ffactor.

Nid yw'n bosibl rhagweld unrhyw newidiadau yn y dyfodol yn fanwl gywir. Mae'n bosibl y bydd gostyngiad cychwynnol posibl ym mhrisiau tai wrth gyflwyno'r cynnig hwn yn cael ei ddilyn gan gyfnod o sefydlogi a/neu gywiro prisiau tai, neu gallai arwain at ddirywiad parhaus. Bydd angen monitro'r effaith bosibl hon yn ofalus os aiff y cynnig yn ei flaen.



Thema 2: Morgeisi	
Nifer o sylwadau	24
Crynodeb o'r sylwadau	
• Efallai na fydd pobl leol sydd eisiau prynu yn medru cael morgeisi os oes cyfamodau fel hyn ar eiddo. • Ble bydd y bobl leol yn gweithio? Sut bydd morgeisi'n cael eu talu oherwydd ecwiti negyddol? A fydd tai yn cael eu hadfeddiannu? Ni fydd unrhyw staff gofal iechyd yn gallu prynu tŷ yn yr ardal oherwydd na chânt forgeisi oherwydd erthygl 4. • Pryder y gallai pobl sydd am brynu eiddo dan Gyfarwyddyd Erthygl 4 yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i fenthyciwr morgeisi sy'n fodlon rhoi benthyg ar yr un telerau masnachol ag y byddent ar eiddo heb gyfyngiadau cynllunio. Er enghraifft, byddai'n rhaid i fenthyciwr ystyried na fyddai'n gallu ei werthu ar y farchnad agored, pe bai'n rhaid adfeddiannu'r eiddo. • Gallai argaeledd morgeisi ar gyfer eiddo parhaol leihau o ganlyniad, oherwydd gallai banciau a chymdeithasau adeiladu fod yn ochelgar o roi morgais, rhag ofn i daliadau ddiffygio a bod y gallu i werthu ymlaen yn arafu oherwydd defnydd cyfyngedig. • Mae cwmnïau morgeisi bellach wedi datgan na fyddant yn benthyca ar eiddo cyfyngedig oherwydd pryderon o'r fath ynghylch gostyngiad sylweddol mewn gwerth. Mae hyn yn ddatblygiad diweddar, yn dilyn y cyhoeddiad o sefydlu Polisi Erthygl 4. • Mae pryder difrifol y gallai cwmnïau morgeisi fod yn amharod i roi benthyciad ar eiddo sydd â marchnad werthu gyfyngedig. Byddai hyn yn ei gwneud yn anoddach i brynwyr tro cyntaf lleol (sydd angen morgais LTV uchel). • Problem fawr arall sydd angen ei hystyried yw'r gallu i godi morgeisi ac ail-forgeisi ar ddiwedd cyfnod penodol. Bydd gorfodi prisiau tai i lawr yn atal bargeinion morgeisi newydd ac yn gweithio yn erbyn pobl leol sy'n ceisio cael i mewn i'r farchnad dai. • Efallai y bydd pobl leol yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i fenthyciwr morgeisi sy'n fodlon rhoi benthyciad ar eiddo sy'n destun i Gyfarwyddyd Erthygl 4, neu os byddant yn gwneud hynny, ni fydd y cynhyrchion yn gystadleuol oherwydd bydd y cwmni morgeisi yn ei chael hi'n anodd gwerthu'r eiddo ar y farchnad agored os caiff ei adfeddiannu.	
Ymateb yr Awdurdod	
Mae'r dybiaeth y byddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn arwain at ddiffyg argaeledd morgeisi yn bryder sydd angen sylw dyledus. Nodir nad yw unrhyw un o'r sylwadau sy'n mynegi pryderon am argaeledd morgeisi yn gallu darparu tystiolaeth o hyn. Yn wahanol i amodau/cyfamodau cyfreithiol megis Cytundebau 106, ni fyddai gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyfyngu ar feddiannaeth eiddo, h.y. pwy fyddai'n gymwys, o ran cysylltiad lleol neu mewn angen tŷ fforddiadwy, er enghraifft. Wrth gael morgais i brynu eiddo neu ail-forgeisio eiddo presennol, mae'r math o forgais neu fenthyciad yn dibynnu ar y defnydd a wneir o'r eiddo. Felly, byddai'n rhaid i unrhyw un a oedd yn dymuno defnyddio ei dŷ fel llety gwyliau gael morgais prynu-i-osod neu fenthyciad masnachol. Nodir bod Cyngor Gwynedd wedi cynnal trafodaethau gydag UK Finance ar y mater hwn. Mae UK Finance yn llais cyfunol i'r diwydiant bancio a chyllid, ac mae'n cynrychioli dros 300 o grwpiau ledled y diwydiant. Yn ystod y drafodaeth, nodwyd mai'r prif risg i'r benthycwyr oedd y risg y byddai'r eiddo yn gostwng yn ei werth, ac felly na fyddai'n bosibl	

i'r benthycwyr dderbyn gwerth y benthyciad yn ôl. Gallai hyn arwain at amharodrwydd i ddarparu benthyciadau sy'n seiliedig ar amodau llai ffafriol. Yn ystod y drafodaeth, dywedodd cynrychiolwyr UK Finance na allent ddatgan gydag unrhyw sicrwydd y byddai'r cynnig yn effeithio ar argaeledd morgeisi na'u hamodau.

Mewn perthynas â'r pryder ynglŷn â cholli gwerth, mae'n ymddangos mai rhagdybiaeth gyffredinol yw hon sy'n gysylltiedig â chyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4. Fel y nodwyd yn yr ymateb i Thema 1, mae nifer o ffactorau allanol a allai effeithio ar werth eiddo ac mae'n anodd priodoli faint mae un ffactor yn cyfrannu at y newid. Fel y trafodwyd yn Thema 1, mewn ymateb i bryderon a godwyd ynghylch yr effaith ar brisiau tai, mae'r Awdurdod wedi cysylltu â 7 Awdurdod Cynllunio Lleol arall sydd â pholisïau sy'n cyfyngu ar rai anheddau newydd penodol gydag amod prif breswylfa, ac ni welwyd unrhyw effaith sylweddol ar brisiau tai yn ardaloedd yr awdurdodau cynllunio lleol hyn.

Mewn ymateb i bryderon a godwyd ynghylch yr effaith ar gael morgeisi, bu'r Awdurdod hefyd yn trafod pryderon ynghylch argaeledd morgeisi gyda'r 7 Awdurdod Cynllunio Lleol (Cyngor Cernyw, Cyngor Caeredin, Awdurdod Parc Cenedlaethol Exmoor, Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, Awdurdod Parc Cenedlaethol Rhostiroedd Swydd Efrog, Cyngor Northumberland, Awdurdod Parc Cenedlaethol Northumberland). Mae gan yr Awdurdodau hyn bolisïau sy'n cyfyngu ar rai anheddau newydd gydag amod prif breswylfa, sy'n golygu bod rhaid eu defnyddio fel prif breswylfeydd, ac na ellir eu defnyddio fel ail gartref neu lety gosod gwyliau tymor byr. Caiff hyn yr un effaith ar annedd newydd, a chan ei fod yn amod ar yr eiddo, mae'n ffurf fwy uniongyrchol o reolaeth.

Nid yw'r un o'r Awdurdodau y cysylltwyd â hwy wedi sylwi na nodi effeithiau ar argaeledd morgeisi o ganlyniad i amodau prif breswylfa. Mae gan Gernyw 17 o Gynlluniau Datblygu Cymdogaeth sy'n cynnwys polisi ar gyfer amodau prif breswylio ar anheddau newydd. Un enghraifft yw Cynllun Datblygu Cymdogaeth Ardal St Ives.[1] Ers ei fabwysiadu yn 2016, bu tua 160 o ganiatadau ar gyfer anheddau newydd ac o'r rheini mae tua 105 wedi'u hadeiladu a'u meddiannu gyda'r amod prif breswylfa wedi'i gymhwyso. Mae'n ymddangos bod graddfa'r datblygiad wedi'i alluogi gan y gallu i gael morgeisi ar gyfer adeiladu neu ailwerthu.

Awdurdod Cynllunio Lleol	**Polisi/Rheoliad CDLl**	**Gofynion polisi**	**Effaith ar gael morgais**
Awdurdod Parc Cenedlaethol Exmoor	Polisi ST5: Tai Newydd	Bydd unrhyw ddatblygiad tai marchnad newydd yn dai Prif Breswylfa, a dim ond trwy newid defnydd adeiladau dibreswyl i dai mewn aneddiadau y caniateir hynny, a/neu lle bo angen er mwyn galluogi darparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol	Ddim yn ymwybodol o wybodaeth ar p'un a oes anhawster cynyddol i gael morgais gydag amod prif breswylfa yn ei le.

[1] St Ives Area Neighbourhood Development Plan 2015 – 2030

Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd	Polisi Cynllun Lleol 15	Angen sicrhau tai newydd ar gyfer meddiannaeth barhaol am byth, gyda chymhwysedd wedi'i gyfyngu i ddaearyddiaeth sydd wedi'i theilwra i amgylchiadau lleol. Mae angen prif breswylfeydd mewn amgylchiadau penodol.	Mae cyfyngiad ar feddiannaeth leol wedi achosi anawsterau o ran cael morgais, a ddatryswyd i raddau helaeth gyda chymal 'morgeisai mewn meddiant'. Dim tystiolaeth o anhawster cael morgais gyda chyfyngiad prif breswylfa.
Awdurdod Parc Cenedlaethol Rhostiroedd Gogledd Swydd Efrog	Polisi CO7 & CO11 (Pentrefi Mwy). Pentrefi Llai, Polisïau CO8, CO11 & CO13 (Pentrefi Llai) Anghenion Lleol a Fforddiadwy	Dim ond ar safleoedd bach addas o fewn prif ardal adeiledig y pentref y caniateir prif breswylfeydd a thai fforddiadwy, ac addasu adeiladau presennol sydd o fewn y brif ardal adeiledig. Anghenion Lleol neu dai fforddiadwy ar safleoedd bach addas o fewn prif ran adeiledig y pentref ac addasiadau.	Ni wyddys am unrhyw anawsterau o ran cael morgais i annedd â amod prif breswylfa. Mae cyfyngiad meddiannaeth leol wedi achosi anawsterau o ran cael morgais, a ddatryswyd i raddau helaeth gyda chymal 'morgeisai mewn meddiant'.
Awdurdod Parc Cenedlaethol Northumberland	Polisi ST5: Tai Newydd	Caniateir tai newydd o fewn Aneddiadau a enwir lle maent yn cynnwys addasu adeilad presennol neu ddatblygiad mewnlenwi bach sy'n darparu prif breswylfa neu dai fforddiadwy.	Ni welwyd unrhyw effaith.
Cyngor Cernyw	17 x Cynllun Cymdogaeth gyda phrif bolisïau preswylio ar gyfer anheddau newydd e.e.; Cynllun Datblygu Cymdogaeth Ardal St Ives 2015 – 2030 H2 Gofyniad Prif Breswylfa	Oherwydd yr effaith ar y farchnad dai leol yn sgil twf parhaus afreolus yr anheddau a ddefnyddir ar gyfer llety gwyliau (fel ail gartrefi neu gartrefi gwyliau), ni fydd tai marchnad agored newydd, ac eithrio anheddau amnewidiol, yn cael eu cefnogi oni bai	Ddim yn ymwybodol o unrhyw anhawster i gael morgais ar gyfer annedd gyda chyfyngiad prif breswylfa. Cymeradwywyd tua 160 o anheddau newydd yn St Ives gyda'r cyfyngiad prif breswylfa; 105 wedi eu cwblhau.

		bod cyfyngiad i sicrhau ei feddiannaeth fel Prif Breswylfa.	
Cyngor Dinas Caeredin	Mae holl ardal Cyngor Dinas Caeredin wedi ei dynodi fel ardal rheoli llety gosod tymor byr at ddibenion Adran 26B o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Yr Alban) 1997. Os yw tŷ annedd, nad yw'n brif gartref, yn cael ei ddefnyddio fel llety gosod tymor byr, tybir bod hyn yn newid defnydd sylweddol a bydd angen caniatâd cynllunio.	Ni fydd cynigion datblygu i ailddefnyddio adeiladau presennol ar gyfer llety gosod gwyliau tymor byr yn cael eu cefnogi lle bydd y cynnig yn arwain at: i). Effaith annerbyniol ar amwynder lleol neu gymeriad cymdogaeth neu ardal; neu ii). Colli llety preswyl lle nad yw buddion economaidd lleol amlwg yn drech na cholled o'r fath	Heb weld hawliadau bod hyn yn effeithio ar y gallu i gael morgais.
Cyngor Northumberland	Polisi HOU 10	O fewn y Plwyfi a nodwyd yn y Cyfrifiad diweddaraf fel rhai sydd ag 20% neu fwy o leoedd aelwydydd heb unrhyw breswylwyr arferol (h.y. parhaol), dim ond lle cyfyngir meddiannaeth gyntaf ac i'r dyfodol am byth y cefnogir anheddau marchnad newydd, er mwyn sicrhau mai dim ond fel 'prif breswylfa' y caiff pob annedd newydd ei meddiannu. Bydd y cyfyngiad hwn yn cael ei sicrhau trwy amod cynllunio neu gytundeb Adran 106.	Dim ymateb hyd yn hyn.

Mae'n anodd gwybod ba ddull y bydd benthycwyr morgeisi yn ei fabwysiadu gyda mesurau sy'n rheoli'r defnydd o annedd, fel y Cyfarwyddyd Erthygl 4 arfaethedig. Mae Cymdeithas Adeiladu Leeds, er enghraifft, wedi gweithio gyda Chyngor Dosbarth Gogledd Norfolk a Chyngor Gogledd Swydd Efrog i sefydlu treial 12 mis, pan fydd yn atal benthyciadau

newydd ar gyfer cartrefi gwyliau ar osod[2]. Meddai'r Gymdeithas Adeiladu "Mewn rhai ardaloedd, mae llety gosod gwyliau wedi tyfu i gael gafael haearnaidd ar y nifer o gartrefi sydd ar gael".

O ganlyniad i'r diwygiad i ddeddfwriaeth gynllunio (Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (2022), mae bellach ddosbarth defnydd penodol ar gyfer prif breswylfa, ail gartref a llety gosod tymor byr yng Nghymru, ac felly mae pŵer newydd i allu cyfyngu ar ddefnydd tai newydd (C3) drwy osod amod cynllunio ar ganiatadau newydd i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir. Ers cyflwyno'r dosbarthiadau defnydd newydd hyn, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi gosod amod sy'n dileu'r hawliau datblygu a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd hyn. Ni chyflwynwyd unrhyw ymholiadau na cheisiadau llwyddiannus i ddileu'r amod hwn ers dechrau ei ddefnyddio. Felly, awgrymir nad yw'r amod yn rhwystr mewn perthynas ag argaeledd morgeisi.

Ymhellach, ers dyddiad cyflwyno'r Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4, darparwyd nodyn esboniadol ar yr ymateb i gwestiwn 3.9 j) Cofrestr Pridiannau Tir Lleol (LLC1). Mae'r is-nodyn cysylltiedig yn nodi fel a ganlyn:-

"Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi cyflwyno 'Hysbysiad' Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Eryri. Diben y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw dirymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer rhai mathau o ddatblygiadau. Os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau, bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym ar 1 Mehefin 2025. Am ragor o wybodaeth, ewch i https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/polisi/erthygl4/"

Ni wyddys am unrhyw werthiant eiddo sydd wedi methu oherwydd y cynnig nac unrhyw forgais na roddwyd o ganlyniad iddo.

[2] Independent, 23/2/24: Leeds Building Society to restrict holiday let lending in some parts of England

Thema 3: Effaith negyddol ar bobl leol, ac effaith ar gyllid personol / ffyniant	
Nifer o sylwadau	38
Crynodeb o'r sylwadau	

- Beth sy'n digwydd pan fydd yr henoed yn gorfod gwerthu i dalu am ofal, pwy all brynu? Cartrefi yw'r ased mwyaf i'r rhan fwyaf o bobl, a dylent gael y dewis i werthu i'r cynigydd uchaf.
- Bydd yn cael effaith andwyol ar y rhai sy'n berchen ar eiddo, y rhai sydd am werthu'r eiddo hwnnw a'r rhai sydd am brynu. Mae hyn oherwydd bod llawer o bobl yn heneiddio ac angen gwerthu eu tai. Y prif brynwyr fydd pobl sy'n byw y tu allan i'r ardal neu yn y DU. Ni fydd pobl ifanc yn gallu prynu gan fod eu swyddi yn waith tymhorol â chyflog isel ac ni allant fforddio rhent heb sôn am forgais.
- Bydd dibrisiant buddsoddiadau cyfalaf llawer o drigolion hŷn yn y pen draw yn rhoi mwy o bwysau ar gynghorau gan na fydd gan bobl hŷn y cyfalaf i gynnal eu hanghenion gofal, a fydd wedyn yn disgyn ar gynghorau.
- Pryder ynghylch yr effaith ar ariannu gofal preswyl yn y dyfodol a rhyddhau ecwiti i gefnogi ymddeoliad.
- Bydd yn arwain at ostyngiad ym mhrisiadau cartrefi trigolion lleol ac yn cael effaith negyddol sylweddol ar eu cyllid. Yn ei dro, mae hyn yn mynd i arwain at galedi a thlodi pellach gyda thrigolion lleol yn llai tebygol o allu ailforgeisio, a heb fod â digon o ecwiti yn eu cartrefi.
- Ni fydd pobl bellach yn buddsoddi'n ariannol yn eu heiddo oherwydd llai o ecwiti neu ecwiti negyddol, gan arwain at lety byw o ansawdd gwaeth.
- Mae'n bosibl iawn y bydd rhai perchnogion eiddo Cymreig a thrigolion eraill yn symud o 'gael a chael i ymdopi' yn economaidd, i fod dan anfantais economaidd-gymdeithasol a naill ai yn gorfod aros yn eu heiddo tan eu bod yn marw, neu'n methu ag ariannu eu hymddeoliad. Ym mlynyddoedd cynnar prynu eiddo, efallai y bydd eraill yn canfod, wrth i werth eiddo leihau a chydag incwm sefydlog, ei bod yn debygol y bydd sefydliadau ariannu yn adfeddiannu eu heiddo.
- Mae llawer o'n trigolion hŷn wedi cynllunio ers blynyddoedd i ddefnyddio gwerth eu cartref i ariannu'r posibilrwydd o symud i gartref gofal neu nyrsio yn eu blynyddoedd hwyr. Os bydd Erthygl 4 yn cael ei gweithredu, bydd y cynlluniau hynny mewn perygl, nid yn unig oherwydd y gostyngiad yng ngwerth eu cartref ond hefyd oherwydd yr anhawster i werthu eu cartref i'r farchnad gyfyngedig newydd o brynwyr a grëwyd gan Erthygl 4. Byddai gorfodi hyn ar henoed yn achos o wahaniaethu yn erbyn henoed.
- Ar ôl darllen dogfen ymgynghori'r Parc, rwy'n wirioneddol bryderus nad yw'n ymddangos eu bod wedi ystyried effeithiau ariannol andwyol difrifol posibl gorfodi Erthygl 4 ar ein cymunedau. Nid yw'n ymddangos ychwaith eu bod wedi ystyried anghyfiawnder targedu a disbyddu cyllid trigolion parhaol presennol y Parc, a fydd yn dioddef fwyaf o fabwysiadu Erthygl 4.
- Mae lle i gredu na fydd E4 yn cyflawni ei nodau datganedig ac y bydd yn achosi niwed economaidd sylweddol i berchnogion tai yn yr ardaloedd yr effeithir arnynt. Mae effeithiau andwyol yn cynnwys gostyngiad yng ngwerth eiddo, marweidd-dra'r farchnad dai, anawsterau i gael mynediad at forgeisi, effeithiau andwyol ar aelodau hŷn y gymuned, cymhlethdodau etifeddiaeth, effeithiau andwyol ar y diwydiant twristiaeth a thrigolion yn colli refeniw.
- Bydd hyn yn llesteirio'n fawr aelodau'r teulu sy'n dymuno aros yn yr ardal leol yn enwedig pan fydd angen iddynt leihau maint eu heiddo oherwydd henaint a phroblemau iechyd.

Ymateb yr Awdurdod
Fel y crybwyllwyd eisoes, mae'n anodd mesur effaith Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar brisiau tai, gan fod llawer o ffactorau yn dylanwadu ar y gwerth. Os bydd prisiau tai yn codi neu'n gostwng, yn aml gwelir bod sawl ffactor yn gyfrifol am hyn, ac mae'n anodd priodoli faint mae un ffactor yn ei gyfrannu at y newid. Fel y trafodwyd yn Thema 1, mewn ymateb i bryderon a godwyd ynghylch yr effaith ar brisiau tai, mae'r Awdurdod wedi cysylltu â 7 Awdurdod Cynllunio Lleol arall sydd â pholisïau sy'n cyfyngu ar rai anheddau newydd penodol gydag amod prif breswylfa ac ni welwyd unrhyw effaith sylweddol ar brisiau tai yn yr ardaloedd Awdurdod Cynllunio Lleol hyn. Nid oes tystiolaeth ar hyn o bryd i awgrymu y bydd gostyngiad sylweddol ym mhrisiau tai yn sgil cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, a allai gael effaith negyddol anghymesur ar bobl hŷn sy'n bwriadu gwerthu eu cartref teuluol a symud i dŷ llai i ryddhau ecwiti. Mae'n bosibl y bydd gostyngiad cychwynnol posibl ym mhrisiau tai wrth gyflwyno'r cynnig hwn wedyn yn arwain at gyfnod o sefydlogi a/neu gywiro prisiau tai, neu gallai arwain at ddirywiad parhaus. Bydd angen monitro'r effaith bosibl hon yn ofalus os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau. Mae'n bwysig nodi y dylid hefyd ystyried prisiau tai yn y cyd-destun cenedlaethol ac ystyried ffactorau eraill sy'n effeithio ar brisiau tai gan ei bod yn anodd priodoli faint mae un ffactor wedi cyfrannu at y newid. Nodwch hefyd y themâu canlynol ar gyfer ymatebion sy'n ymwneud â materion a godwyd o dan y thema hon: Thema: Effaith negyddol ar brisiau tai Thema: Morgeisi Thema: Effaith negyddol ar dwristiaeth Thema: Effaith negyddol ar yr economi Thema: Newidiadau demograffig

Thema 4: Etifeddiaeth	
Nifer o sylwadau	25
Crynodeb o'r sylwadau	

- Pryder na fydd plant yn gallu etifeddu prif breswylfa a'i defnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr.
- Bydd etifeddion nad ydynt yn byw ac yn gweithio yn yr ardal ac nad ydynt yn dymuno ei ddefnyddio fel tŷ parhaol yn cael eu gorfodi i werthu.
- Rydym yn drigolion parhaol yng Ngwynedd, ac yn yr hir dymor bydd hyn yn effeithio ar fy nheulu gan y bydd ein meibion yn etifeddu ein cartref ac yn methu fforddio'r "dreth gyngor ail gartref". Er mwyn medru fforddio i gadw ein cartref, byddent o bosib angen ei rentu am yr haf i dalu'r costau. Felly, pan fyddant yn etifeddu, byddant yn cael eu gorfodi i werthu. Nid ydym eisiau hyn.
- Mae pobl leol hefyd yn rhedeg tai haf, yn aml o ganlyniad i etifeddiaeth. Efallai y byddant yn dymuno cadw'r eiddo i'w plant symud iddo pan fyddant yn tyfu i fyny er enghraifft, a chydag Erthygl 4, efallai na fyddant yn gallu gwneud hynny.
- Os deellir y byddai cynllunwyr, o fewn rheswm, yn rhoi caniatâd i symud o'r brif breswylfa i ail gartref pe bai rhieni'n marw, credaf y byddai hynny'n helpu i atal y broblem, ond ni allaf ddod o hyd i unrhyw le lle caiff yr ystyriaethau eu hesbonio.
- Pan fyddaf yn marw, byddech yn rhwystro fy mab rhag defnyddio'r tŷ er mwyn i'w deulu ddod am wyliau oherwydd rwy'n siŵr nad yw caniatâd cynllunio yn debygol o gael ei roi, gan mai hwn fyddai ei ail gartref. Oni fyddai'r eiddo wedyn yn ddi-ddefnydd, a'i unig opsiwn fyddai gwerthu a pheidio â chael y gwerth presennol? Trosglwyddir eiddo i deuluoedd fel etifeddiaeth, yn aml eu prif ased a hefyd caiff ei ddefnyddio fel ecwiti gan bobl. Mewn llawer o achosion, daw ail gartrefi presennol yn gartrefi parhaol pan fo amgylchiadau'n caniatáu.
- Dylai plant sydd wedi cael eu magu yma allu etifeddu'r cartref teuluol a'i ddefnyddio fel y mynnant.
- I'r mwyafrif o bobl, eu heiddo yw eu prif ased ac mae'n rhywbeth y maent am i'w plant neu anwyliaid eraill elwa ohono ar ôl iddynt farw. Mae llawer o bobl ifanc yr ardal yn gadael i chwilio am well cyfleoedd addysg a gyrfa ac o ganlyniad bydd llawer o bobl yn yr ardal gyda phlant nad ydynt yn byw yn lleol. Ar farwolaeth rhieni, ni fydd y plant yn gallu defnyddio cartref y teulu fel cartref gwyliau lle gallant ddychwelyd i fro eu mebyd ar wyliau, ac ni fyddant yn gallu defnyddio'r eiddo i gynhyrchu incwm fel llety gwyliau. Yr unig opsiwn fydd gorfodi'r plentyn/plant i werthu eu cartref teuluol, ac am bris gostyngol, neu rentu'r eiddo ar sail hirdymor (sy'n dod â llu o anawsterau a chostau eraill sy'n gysylltiedig â chydymffurfio â'r Ddeddf Rhentu Cartrefi newydd).

Ymateb yr Awdurdod

Os bydd unigolyn yn etifeddu tŷ preswyl a ddefnyddiwyd fel prif breswylfa, bydd defnydd yr eiddo i'r diben hwn yn parhau yn dilyn gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 heb fod angen caniatâd cynllunio. Er enghraifft, gallai'r person sydd wedi etifeddu'r eiddo benderfynu meddiannu'r eiddo fel ei brif gartref, ei rentu ar sail hirdymor i aelwyd ei ddefnyddio fel prif gartref, neu ei werthu at y diben hwnnw. Yn yr un modd, os mai llety gwyliau neu ail gartref oedd y defnydd diweddaraf o'r eiddo a etifeddwyd, yna gallai'r defnyddiau hynny barhau ar ôl gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 arfaethedig.

Os ydynt yn dymuno defnyddio’r tŷ preswyl ar gyfer defnydd amgen, h.y. ei ddefnyddio fel ail gartref (defnydd C5) neu ei osod fel llety gwyliau tymor byr (defnydd C6), yna rhaid cael caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd hwnnw. Rhaid ystyried unrhyw gais cynllunio arfaethedig yn unol â'r fframwaith polisi lleol a chenedlaethol bryd hynny.

Mae'r thema hon wedi codi sefyllfaoedd personol a allai gael eu heffeithio, ac nid yw'n bosibl ymateb i bob senario. Ystyrir ceisiadau cynllunio yn unol â'r polisïau perthnasol, yr holl ystyriaethau perthnasol eraill a rhinweddau unigol yr achos.

Thema 5: Effaith negyddol ar dwristiaeth	
Nifer o sylwadau	38
Crynodeb o'r sylwadau	

- Bydd yn lladd y diwydiant twristiaeth y mae llawer o deuluoedd ifanc yn dibynnu arno am eu hincwm.
- Mae hwn yn ddatblygiad pryderus iawn a fydd yn niweidio'r diwydiant twristiaeth sef yr unig ddiwydiant yn yr ardal ar hyn o bryd, a theimlaf yn lle mynd ar y trywydd hwn, byddai'n well i'r parc a'r cyngor lleol fuddsoddi a denu diwydiannau eraill i'r ardal i greu swyddi. Byddai hynny wedyn yn datrys y broblem ac yn negyddu'r angen i ddweud wrth berchnogion tai preifat beth y gallant ei wneud gyda'u cartrefi a'u tir eu hunain.
- Mae angen i'r Awdurdod fod yn ystyriol o'r economi dwristiaeth. Y ddelwedd ac yn gynyddol y realiti a gyflwynir yw bod llai a llai o groeso i dwristiaid. Yn anochel, bydd y bunt dwristaidd yn cael ei chyfeirio i leoliadau eraill os yw'r Awdurdod yn parhau i wneud y ddarpariaeth o lety gosod gwyliau yn anghynaladwy.
- Pryder mawr y bydd erthygl 4 yn erydu twristiaeth, sef gyrrwr economaidd y Parc Cenedlaethol, ac yn sgil hynny, ragolygon cyflogaeth ei drigolion. Yn y pen draw, bydd yn troi'r Parc Cenedlaethol yn gartref henoed. Twristiaeth sy'n gyrru swyddi. Ni fydd teuluoedd ifanc yn gallu fforddio prynu cartrefi; yn hytrach, pensiynwyr cyfoethog fydd yn gwneud hynny.
- Trwy weithredu Erthygl 4 bydd llai o lety ar gael, yn llety tymor byr a llety gwyliau i bobl sy'n dymuno ymweld â'r ardal. Mae twristiaeth yn cyfrannu incwm sylweddol i'r economi leol. Bydd cyfyngu ar faint o lety sydd ar gael yn y pen draw yn arwain at ostyngiad mewn incwm lleol. Bydd hyn yn effeithio ar fasnachwyr lleol, perchnogion bwytai a chaffis a busnesau eraill sy'n dibynnu ar ddiwydiant twristiaeth cryf. Bydd gostyngiad mewn incwm a busnesau lleol yn arwain at gyflogau is a llai o gyfleoedd ar gyfer cyflogaeth leol.
- Dylai Eryri a Gwynedd gofleidio'r diwydiant twristiaeth gan mai dyma'r unig beth sydd gennym ar wahân i ffermio. Mae twristiaeth yn rhoi ystod eang o gyfleoedd cyflogaeth i ystod eang o bobl yn ogystal â chyfleoedd entrepreneuraidd.
- Mae Gwynedd yn ddibynnol ar dwristiaeth ac eto mae'r Cyngor i'w weld yn benderfynol o wneud popeth posib i danseilio'r diwydiant twristiaeth.
- Dim ond y diwydiant twristiaeth all gynnig twf sylweddol mewn swyddi lleol, yn enwedig os yw'n gysylltiedig â rhaglen adeiladu tai gymedrol a rheoledig. Mae twristiaeth angen llety ac mae'r diwydiant adeiladu angen marchnad dai fywiog sy'n uwch na phrisiau ailadeiladu. Bydd eich cynigion yn niweidio pobl leol (drwy ostwng prisiau eu tai yn is na'r gost o ailadeiladu) a thwristiaeth.
- Bydd llai o bobl yn aros a mwy yn ymweld am y dydd; nid yw ymwelwyr dydd yn gwario arian yn lleol ac felly bydd llai o incwm yn dod i'r ardal.
- Mae hyn yn annoeth gan y bydd yn lleihau twristiaeth a'r opsiynau i deithwyr oherwydd gyda'r cynnydd mewn costau byw, ni all pobl fforddio aros mewn gwestai.
- Os ydych yn atal pobl rhag newid eu prif breswylfa i ail gartref neu lety gwyliau, byddwch yn lladd y diwydiant twristiaeth yn Aberdyfi - a chan mai twristiaeth yw'r unig ffynhonnell incwm yno, ni all y bobl leol ddod o hyd i swyddi y tu allan i dwristiaeth.
- Bydd yn effeithio ar y sector dwristiaeth, a allai wedyn arwain at lai o bobl yn cael eu cyflogi yn y sector a fyddai â goblygiadau cysylltiedig ar y farchnad lafur. Glanhawyr, garddwyr, cynnal a chadw cyffredinol, plymwyr, peirianwyr gwresogi, trydanwyr, adeiladwyr, glanhawyr ffenestri, gwydrwyr, seiri cloeon, gwasanaethau rheoli eiddo, gwasanaethau golchi dillad, golchdai, gosodwyr carpedi, peintwyr ac addurnwyr, ysgubwyr simneiau, cyfrifwyr, i enwi ond ychydig, heb sôn am yr effaith

negyddol ar siopau, caffis, bwytai a thafarndai. Hefyd bydd amgueddfeydd, gerddi ac atyniadau lleol i gyd yn dioddef yn ariannol.
Ymateb yr Awdurdod
Mae pwysigrwydd twristiaeth i'r economi yn cael ei gydnabod yn llawn gan yr Awdurdod. Mae Cynllun Economi Ymwelwyr Cynaliadwy Gwynedd ac Eryri 2035 yn strategaeth newydd arloesol sy'n cyflwyno dull hollol wahanol o fesur effaith twristiaeth yng Ngwynedd ac Eryri. Mae Cyngor Gwynedd ac Awdurdod y Parc Cenedlaethol wedi cydweithio gyda chymunedau, busnesau a rhanddeiliaid ar ddatblygu'r Cynllun hwn er mwyn hyrwyddo Economi Ymwelwyr Cynaliadwy yn ein hardal i'r dyfodol. Y weledigaeth ar gyfer y dyfodol yw: "*Economi ymwelwyr er budd a llesiant pobl, amgylchedd, iaith a diwylliant Gwynedd ac Eryri.*" Tra'n darparu buddion economaidd, mae'r papur cyfiawnhad yn amlygu'r sgil-effeithiau negyddol a brofir o fod â nifer uchel neu grynodiad uchel o lety gwyliau. Ystyrir ei bod yn anghynaladwy parhau gyda'r sefyllfa bresennol a bod angen rheoli effaith yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar gymunedau lleol. Hefyd mae angen cael gwell rheolaeth o stoc dai Ardal Cynllunio Lleol Eryri. Trwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, byddai'n rhaid asesu unrhyw gais cynllunio arfaethedig am lety gwyliau yn unol â'r fframwaith polisi cynllunio lleol perthnasol. Byddai cyflwyno cais cynllunio yn rhoi cyfle i asesu effaith y datblygiad yn fanwl. Heb Erthygl 4 yn ei lle, ni ellir ystyried effaith y datblygiad yn llawn. Dylid pwysleisio nad yw gweithredu ôl-weithredol yn bosibl, ac, o'r herwydd, gall defnydd sefydledig o dŷ preswyl fel ail gartref neu lety gwyliau barhau ar ôl dyddiad gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae'r sector twristiaeth yn amrywiol, yn cynnwys sawl math o lety a sawl math o ymwelydd. Mae ymwelwyr dydd yn cyfrif am 64% o ymwelwyr, llety heb wasanaeth (gan gynnwys meysydd carafanau a gwersylla) 28%, a llety â gwasanaeth 7% (STEAM). Mae llety â gwasanaeth wedi gweld gostyngiad dros y blynyddoedd diwethaf (STEAM), gan leihau o 235 yn 2011 i 195 o sefydliadau yn 2022. O edrych ar raddfa genedlaethol, mae'r cyflenwad o lety heb wasanaeth yn Eryri yn uchel. Ar lefel y DU gyfan, mae Gwynedd y 4ydd Awdurdod Lleol gyda'r niferoedd uchaf (Visit Britain[3]). Mae'r sector heb wasanaeth wedi gweld twf sylweddol ers 2011. Yn 2011, roedd 6,440 o welyau ar gael mewn llety hunanddarpar. Yn 2022, gydag ychwanegu llety AirBnb, cododd hyn i 10,615 o welyau, cynnydd o 65%. Mae dangosfwrdd rhyngweithiol Visit Britian yn cynnwys data sy'n dangos y tueddiadau diweddaraf yn sector rhentu tymor byr y DU. Mae'r dangosfwrdd yn datgelu mewnwelediadau ar y cyflenwad o eiddo rhent tymor byr, ynghyd â meddiannaeth, cyfraddau dyddiol cyfartalog a mwy. Visit Britain sy'n darparu'r cyfraddau defnydd cyfartalog ar gyfer eiddo rhent tymor byr. Cyrhaeddodd cyfradd meddiannaeth Gwynedd uchafbwynt o 61% ym mis Awst, gyda chyfraddau is yn ystod gweddill y flwyddyn. Mae cyfraddau meddiannaeth Conwy yn debyg. Bu gostyngiad o tua 20% mewn cyfraddau meddiannaeth ers 2019, ynghyd â chynnydd mewn llety gwyliau tymor byr.

[3] https://www.visitbritain.org/research-insights/uk-short-term-rentals

Gall gorddarpariaeth o lety gwyliau fod yn niweidiol i’r sector twristiaeth, a gallai olygu bod busnesau sydd wedi dilyn trefniadau sefydlu penodol, er enghraifft cael caniatâd cynllunio a chofrestru gyda Chroeso Cymru, yn methu oherwydd y ddarpariaeth ormodol. Gwaethygir y gorddarpariaeth hon gan lety preifat sy'n cael ei osod ar sail ad hoc heb unrhyw reolaeth trwy lwyfannau marchnata. Dengys y data y gall gorddarpariaeth llety heb wasanaeth arwain at lai o archebion i rai darparwyr, ac incwm is. Mae diffyg rheolaeth gyfredol dros y defnydd yn golygu nad oes modd rheoli'r defnydd, sy'n golygu bod busnesau dilys yn methu. Mewn cyferbyniad, byddai’r Cyfarwyddyd yn caniatáu arfer rheolaeth er mwyn rheoli’r cyflenwad o ail gartrefi/llety gosod tymor byr i gael gwell cydbwysedd rhwng cyflenwad a galw/angen.

Cefnogodd llety â gwasanaeth 1,020 o swyddi CALl (cyfwerth ag amser llawn) yn 2011 a aeth i lawr i 892 erbyn 2022 (gostyngiad o 128 CALl), gostyngiad o 12.5%. Ar gyfer llety heb wasanaeth, roedd 3,635 o swyddi CALl yn 2011 a gynyddodd i 3,748 o swyddi CALl yn 2022 (cynnydd o 113 CALl), sef cynnydd o 3.1%.

O edrych ar gyfanswm cyflogaeth (uniongyrchol ac anuniongyrchol) y mae’r sector twristiaeth yn ei gefnogi yn Eryri, mae’r data’n dangos mai 7,480 o swyddi cyfwerth ag amser llawn oedd yn bodoli yn 2011. Cynyddodd y ffigwr hwn i 7,497 o swyddi CALl erbyn 2022, cynnydd o ddim ond 17 swydd CALl, neu 0.2%.

Mae'r data'n awgrymu nad yw'r cyflenwad cynyddol parhaus o lety heb wasanaeth yn arwain at gynnydd cyfatebol mewn swyddi twristiaeth CALl. Mae'r data'n dangos bod nifer y gwelyau sydd ar gael mewn llety â gwasanaeth wedi lleihau dros y cyfnod hwn. Mae’n ymddangos bod twristiaid yn gynyddol ffafrio llety heb wasanaeth ar gyfer eu harhosiad yn Eryri, sy’n cael effaith andwyol ar lety â gwasanaeth, megis gwestai, sydd yn draddodiadol yn cynnal mwy o swyddi.

Gwelir hefyd bod y Llywodraeth yn bwriadu cyflwyno Cofrestr Statudol a Chynllun Trwyddedu ar gyfer pob darparwr llety i ymwelwyr. Bydd y Cynllun hwn yn fodd o gasglu gwybodaeth am:

- Nifer yr unedau llety sy'n gweithredu mewn ardal
- Sicrhau bod safonau iechyd a diogelwch hanfodol yn cael eu bodloni
- Gwella profiad yr ymwelydd

Y bwriad yw cael Bil drafft o’r cynigion ar waith cyn diwedd y flwyddyn. Bydd y Cynllun yn galluogi monitro mwy cywir o’r ddarpariaeth a’r galw am lety gwyliau ac yn darparu sylfaen dystiolaeth bwysig wrth baratoi polisïau perthnasol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol newydd, a fydd yn mynd i’r afael â’r bwriad ehangach o greu sector twristiaeth gynaliadwy.

Thema 6: Effeithiau ar y farchnad dai a chyfyngiadau arni	
Nifer o sylwadau	54
Crynodeb o'r sylwadau	

- Bydd y cynigion yn creu marchnad dai dwy haen a fydd yn gwbl annheg i'r rhai sy'n ceisio gwerthu prif breswylfa C3 o'i gymharu â rhywun sy'n gwerthu eiddo C5 neu C6.
- Mae llawer o bobl yn heneiddio ac angen gwerthu eu tai. Y prif brynwyr fydd pobl sy'n byw y tu allan i'r ardal neu yn y DU. Ni fydd pobl ifanc Cymru, fel yn y DU, yn gallu prynu gan fod eu swyddi yn waith tymhorol â chyflog isel ac ni allant fforddio rhent, heb sôn am forgais
- Rwy'n poeni y bydd erthygl 4 yn creu dwy farchnad dai ar wahân gan roi pobl leol dan anfantais ac mewn ecwiti negyddol - mae llawer o dai ar gael a ddim yn gwerthu'n lleol, felly dydw i ddim yn siŵr sut bydd hyn yn helpu i greu tai i bobl leol a swyddi i bobl felly gallant aros.
- Mae'n anghywir ymyrryd â'r farchnad dai yn y fath fodd, ac er y byddwn yn dyfalu ei fod yn cael ei wneud gyda'r bwriadau gorau, y bobl dlotaf sy'n gweithio'n galed a gaiff eu taro waethaf. Dychmygwch eich bod am werthu eich tŷ i brynu cartref mwy oherwydd bod eich teulu wedi tyfu'n ddiweddar, neu efallai eich bod wedi cael cynnig swydd mewn ardal y tu allan i'r cyfyngiad hwn. Yna ni fyddwch yn gallu symud i fyny'r ysgol oherwydd eich bod yn sownd!
- Mae'n cosbi pobl sy'n byw'n barhaol yng Nghymru, nid perchnogion ail gartrefi, ac er fy mod yn cytuno efallai y dylai'r perchnogion tai cyfoethocach gyfrannu mwy at gartrefu pobl ddigartref (mae'n syniad Robin Hood dwi'n ei edmygu) dwi'n meddwl ei fod yn beth garw i bobl sydd wedi cynllunio eu harian ar hyd eu hoes gael newid mor sydyn ac ysgytwol.
- Heb amheuaeth, bydd gwerth eiddo i'r rhai ohonom sy'n drigolion yma yn gostwng yn sylweddol, pe bai Parc Cenedlaethol Eryri yn dileu'r hawl yr ydym bob amser wedi'i fwynhau i werthu ein cartrefi ar y farchnad agored, trwy gyfyngu caniatâd cynllunio yn y dyfodol i ddefnydd preswyl parhaol yn unig. Mae hyn yn annheg i'r rhai ohonom ni, Cymry a Saeson fel ei gilydd, sydd wedi byw yma'n barhaol, rhai ohonom ers 20 mlynedd neu fwy. Mewn cyferbyniad, o dan Erthygl 4, bydd perchnogion ail gartrefi yn parhau i gael yr hawl i werthu eu cartrefi i breswylwyr parhaol AC i berchnogion ail gartrefi eraill heb gyfyngiad. Mae'n amlwg yn anghyfiawn bod trigolion parhaol lleol yn cael eu targedu a'u rhoi dan anfantais ariannol yn y modd hwn.
- Bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 fel y'i cynlluniwyd yn creu marchnad eiddo dwy haen a fydd yn anfanteisiol i berchnogion lleol ac o fudd i berchnogion ail gartrefi a llety gwyliau presennol. Bydd unrhyw eiddo sydd yn Nosbarth Defnydd C5 neu C6 yn fwy gwerthfawr gan y bydd y defnydd yn anghyfyngedig felly bydd yr eiddo hyn yn parhau i dyfu mewn gwerth. Bydd unrhyw eiddo yn Nosbarth Defnydd C3 yn aros yn ei unfan neu'n colli gwerth oherwydd bydd ei ddefnydd yn y dyfodol yn cael ei gyfyngu gan gynllunio. Bydd hyn yn arwain at sefyllfa sydd union i'r gwrthwyneb o nodau datganedig Cyngor Gwynedd, drwy roi budd i berchnogion tai haf a llety gwyliau ar draul pobl leol.
- Bydd y Cyfarwydydd hwn yn creu marchnad dwy haen - yr hyn a elwir yn Guernsey yn farchnad leol a marchnad agored. Mae prisiau tai marchnad agored yn llawer uwch oherwydd bod marchnad fwy yno.
- Bydd y cynnig hwn hefyd yn creu gwahaniaethu ar sail dosbarth rhwng trigolion - y rhai sydd â chaniatâd a'r rhai nad oes ganddynt ganiatâd (ac felly ag eiddo o werth is). Yn y dyfodol, bydd eiddo ar y farchnad sydd â chaniatâd ail gartref / llety gosod gwyliau yn cael eu hysbysebu fel budd, sy'n annheg i ragolygon y rhai sydd heb y caniatâd hwn.

- Rwy'n bryderus iawn ynghylch gweithredu Erthygl 4 fel dull heb ei brofi na fydd yn gwella'r broblem o berchnogaeth tai gwag/gwyliau gan nad yw'n effeithio ar unrhyw berchnogion tai haf. Bydd y rhain mewn gwirionedd ag adnoddau gwerthfawr, sydd bellach yn gyfyngedig ac yn tyfu yn eu gwerth, ac felly byddant yn well eu byd. Fodd bynnag, bydd yn effeithio ar bobl, fel fi, sy'n berchen ar un tŷ ac sy'n byw yn yr ardal ar hyn o bryd, ac eraill mewn sefyllfa debyg (yn enwedig mewn lleoliadau gwledig/ anghysbell lle mae ychydig iawn o wasanaethau cyhoeddus ac amwynderau, ac ardaloedd sydd â % uchel o ail gartrefi yn barod). Bydd yn creu problemau ac yn ychwanegu rhwystrau ychwanegol i'r perchnogion tai hyn allu gwerthu eu tai, ac felly'n gwneud eu heiddo yn llai gwerthfawr.
- Mae cyflwyno cyfyngiadau o'r fath yn mynd i gael effaith enfawr ac, yn fy marn i, ni fydd yn helpu o gwbl gyda'r broblem dai dan sylw, dim ond ei gwneud yn llawer gwaeth. Bydd hyn yn targedu'r grŵp anghywir o bobl. Teuluoedd gyda chysylltiadau Cymreig balch yn ymestyn yn ôl dros nifer o flynyddoedd. Ynghyd â pholisi treth newydd Cyngor Gwynedd ar ail gartrefi, bydd yn gorfodi nifer o bobl i werthu am bris llawer is a hefyd yn dibrisio'r economi tai lleol yn fawr iawn.

Ymateb yr Awdurdod

Nid cyfyngu ar y farchnad dai yw pwrpas Cyfarwyddyd Erthygl 4 ond yn hytrach cael gwell rheolaeth o stoc dai Ardal Cynllunio Lleol Eryri, atal unrhyw ostyngiad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol, a sicrhau bod amwynderau'r trigolion yn cael eu gwarchod, i amddiffyn a chynnal cymunedau Cymraeg a Chymraeg sy'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt.

Ymdrinnir ag effeithiau cartrefi nas defnyddir yn barhaol, yn enwedig mewn ardaloedd o dwristiaeth uchel, yn yr Adroddiad Cyfiawnhad, a chânt eu cydnabod gan nifer o astudiaethau[4]. Mae Awdurdodau Lleol ledled y DU yn defnyddio ymyriadau polisi a chynllunio i reoli nifer y llety gwyliau ac ail gartrefi. Yng Nghymru, mae Llywodraeth Cymru wedi sicrhau bod nifer o fesurau ar gael i Awdurdodau Lleol i ymdrin â'r argyfwng ail gartrefi a llety gwyliau. Ar 6 Gorffennaf 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddull triphlyg o ymdrin ag effaith ail gartrefi ar gymunedau yng Nghymru, er mwyn sicrhau bod gan bobl Cymru fynediad at dai fforddiadwy. Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 arfaethedig gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri fel Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhan o ystod o fesurau sy'n cael eu cymryd gan awdurdodau lleol i ymdrin â'r sefyllfa.

Mae gwarchod cymunedau Eryri a gallu tymor hir trigolion yr ardal a chenedlaethau'r dyfodol i allu byw yn Eryri yn hanfodol er mwyn medru cynllunio ar gyfer anghenion y dyfodol. Nodir ymhellach y byddai'r ymdriniaeth hon o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws Eryri yn sicrhau nad oes amheuaeth ynglŷn â'r ardal ddaearyddol lle mae'r ymyriad i'w gyflawni, a byddai'n sicrhau bod trigolion ardal gyfan Awdurdod Cynllunio Lleol yn ddarostyngedig i'r un ymyriad.

Pwysleisir na fydd gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyfyngu ar allu unigolion i werthu eu tŷ/tai ar y farchnad agored na phwy sy'n gymwys i brynu'r eiddo.

[4] https://www.financialfairness.org.uk/docs?editionId=b5b5c674-b8b4-473e-bdaf-b16f00a710fc

Thema 7: Effaith negyddol ar yr economi	
Nifer o sylwadau	62
Crynodeb o'r sylwadau	

- Mae'r polisi hwn yn annoeth ac yn syml yn ceisio gwneud iawn am y diffyg buddsoddiad syfrdanol yn yr ardal leol sydd wedi arwain at ychydig o fusnesau ar wahân i amaethyddiaeth a thwristiaeth yn yr ardal a phobl alluog yn mudo o'r gymuned i'r dinasoedd.
- Un ffynhonnell sylweddol o gyflogaeth ac incwm sydd mewn perygl oherwydd Erthygl 4 yw'r refeniw a gynhyrchir o ail gartrefi. Mae llawer o unigolion yn dibynnu ar incwm o renti ail gartrefi fel ffynhonnell bywoliaeth, boed hynny trwy reoli eiddo, gwasanaethau lletygarwch, neu ddiwydiannau cysylltiedig. Trwy osod cyfyngiadau ar ddefnydd neu ddatblygiad ail gartrefi, mae Erthygl 4 yn bygwth lleihau'r ffynhonnell incwm hanfodol hon i drigolion, a thrwy hynny danseilio eu sefydlogrwydd ariannol a chyfrannu at ddirywiad mewn cyfleoedd cyflogaeth lleol.
- Gan feddwl yn ehangach - mae perygl i'ch gweithredoedd niweidio economi'r Parc Cenedlaethol ac yn fwy eang ar draws Gogledd Cymru. Ni allwch ddatrys problem tai ledled y wlad gyda 'phlastr gludiog' lleol. Y tu allan i weithgynhyrchu gwerth uchel ac ynni carbon isel, twristiaeth yw achubiaeth Gogledd Cymru - yn gwbl briodol felly, mae'n naturiol i le fel hwn, ac mae'r polisïau hyn yn niweidiol.
- Y ffordd arall o gynyddu mynediad i dai yw ychwanegu cyflogaeth sy'n talu'n uwch. Dyna beth ddylai Cymru anelu ato, nid ras i'r gwaelod ond dyhead i gynhyrchu cyfoeth a chyfle.
- Byddai'r cyfyngiadau yn niweidiol iawn i economi'r ardal. Mae tai haf a'r bobl sy'n eu defnyddio, heb sôn am y bobl leol sy'n gweithio ynddynt, yn cyfrannu bron i 100% at incwm yr ardaloedd arfordirol. Mae adeiladwyr lleol, siopwyr, bwytai a thafarndai i gyd yn dibynnu ar ymwelwyr, ac maen nhw'n dibynnu arnyn nhw i aros am fwy na diwrnod.
- Bydd yn atal busnes rhag dod i'r ardal a bydd pobl leol yn colli swyddi, bydd llai o swyddi i ddenu pobl ifanc i aros yn yr ardal a byddant yn symud i chwilio am waith i rywle arall.
- Dylai'r awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru fuddsoddi mewn creu swyddi sy'n talu'n dda ledled Cymru.
- Bydd cyfyngiadau erthygl 4 yn cyfyngu ar dwf busnesau i drigolion ac ymwelwyr, gan o bosibl fygu entrepreneuriaeth ac arloesi o fewn y parc cenedlaethol.
- Ychydig iawn o ddadansoddi a gafwyd ar yr effaith economaidd y mae hyn yn debygol o'i chael. Gwn nad oes unrhyw gynseiliau, ond mae angen rhywfaint o drafodaeth onest ar yr arian sy'n debygol o gael ei golli wrth i'r perchnogion ail gartrefi cymahrol gyfoethog gefnu ar yr ardal yn dilyn cyflwyno'r newid hwn.
- Mae gan Aberdyfi gyfran uchel o gartrefi gwyliau ac ail gartrefi, ond nid yw hyn yn cael effaith andwyol ar y gymuned - mae'r effaith yn gadarnhaol iawn. Mae'n rhoi gwaith i lawer o fasnachwyr lleol, cwmnïau glanhau, bwytai a siopau, gan alluogi'r diwydiant lletygarwch i ffynnu, cynyddu trosiant siopau lleol ac felly'n galluogi'r gymuned leol i ffynnu. Mae'r lleoedd hyn i gyd yn cyflogi pobl leol.
- Byddai'n well i'r awdurdodau fynd i'r afael â'r materion craidd yma - trwy roi hwb economaidd pellach i greu cyfleoedd cyflogaeth sy'n cynhyrchu cyfoeth, gweithlu medrus a'r gwelliant canlyniadol mewn cyflogau uwch, buddsoddiad mewn masnach / diwydiant a'r seilwaith ategol.
- Ychydig o gyflogaeth sydd yma nad yw'n gysylltiedig â lletygarwch / twristiaeth. Dowch â rhywfaint o gyflogaeth sy'n talu'n dda i'r ardal, a bydd y gallu i ymuno â'r farchnad dai yn dilyn. Os nad ydych yn annog ail gartrefi / llety gosod gwyliau, bydd hyd yn oed y cyfleoedd cyflogaeth presennol yn dirywio / diflannu.

- Mae'r asesiad yn methu ag ystyried rhai o brif effeithiau economaidd ac amgylcheddol cadarnhaol clir yr ail gartrefi a thai haf; yn hytrach canolbwyntir ar yr effeithiau cymdeithasol a diwylliannol negyddol, sy'n arwyddocaol ac yn ddiymwad. Er enghraifft, mae’r asesiad yn anwybyddu’r incwm uniongyrchol ychwanegol i grefftwyr adeiladu lleol ac i weithwyr proffesiynol eiddo a chyfreithiol a grëir gan fuddsoddiad mewn eiddo, mewn gwelliannau a chynnal a chadw adeiladau, a thrafodion eiddo.
- Dylid canolbwyntio ar ddod â swyddi cynaliadwy da i'r ardal. Mae cynyddu cysylltedd (yn enwedig band eang) yn debygol o annog pobl i ddod i fyw’n barhaol i'r ardal gan eu bod yn gallu gweithio o gartref a chefnogi’r economi leol.
- Credaf ei fod yn cynnig modd o ceisio arafu y cynnydd mewn ail gartrefi a llety gwyliau. Ond yn sicr ni all lwyddo heb chwistrelliad ariannol ac economaidd ehangach i'r Parc
- Mae'r asesiad hefyd yn anwybyddu unrhyw incwm uniongyrchol ac anuniongyrchol a gaiff ffermwyr lleol a pherchnogion eiddo trwy ddarparu llety gwyliau.

Ymateb yr Awdurdod

Mae'r Awdurdod yn cytuno ar bwysigrwydd twf economaidd a'r angen i greu swyddi. Fel y nodwyd yn thema .., yn ogystal â'r ddau ddiben cyntaf, trydydd diben statudol y Parc Cenedlaethol yw bod dyletswydd yr Awdurdod i feithrin llesiant economaidd a chymdeithasol cymunedau lleol o fewn y Parc Cenedlaethol.

Mae amcanion Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 (CDLlE) yn cynnwys annog twf economaidd cynaliadwy drwy gefnogi economi wledig sy’n darparu cyfleoedd cyflogaeth ac sy’n cynnal cymunedau ffyniannus; cefnogi twristiaeth a hamdden awyr agored sy’n gwneud y mwyaf o fuddion economaidd lleol, lleihau effaith amgylcheddol ac sy’n cydymdeimlo â ‘Nodweddion Arbennig’ y Parc Cenedlaethol. Mae polisïau CDLlE yn ceisio mynd i'r afael â nifer o heriau sy'n ymwneud â chyflogaeth. Mae’r rhain yn cynnwys datblygu cyfleoedd cyflogaeth lleol newydd a datblygu economi seiliedig ar sgiliau a gwybodaeth sy’n gwneud y gorau o werth adnoddau naturiol, amgylchedd a threftadaeth ddiwylliannol yr ardal.

O ran cyflogaeth, mae lletygarwch a gwasanaethau bwyd yn faes allweddol. Y diwydiannau gweithredol pwysicaf i boblogaeth Eryri yw (Cyfrifiad 2021):

- Iechyd Dynol a Gwaith Cymdeithasol (13.3%)
- Masnach cyfanwerthu a manwerthu; atgyweirio cerbydau modur a beiciau modur (11.1%)
- Gweithgareddau lletygarwch a gwasanaeth bwyd (10.8%), 5.6% yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol
- Addysg (10.7%)

Mae'n bwysig pwysleisio na fyddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ôl-weithredol, sy'n golygu y gallai unedau llety tymor byr presennol barhau â'r defnydd, gan olygu y bydd gwaith cysylltiedig i arddwyr, glanhawyr ac adeiladwyr yn parhau. Mewn ardaloedd lle mae niferoedd sylweddol o lety gosod gwyliau tymor byr, byddant yn parhau i gyfrannu at ffyniant lleol. Mae'n anodd rhagweld faint o achosion tymor byr a fydd yn trosglwyddo i fod yn breswylfeydd parhaol yn y dyfodol. Byddai angen cydbwyso hyn yn erbyn unrhyw lety gosod gwyliau tymor byr y rhoddir caniatâd iddynt, gan ddibynnu ar bolisi cynllunio a rhinweddau unigol y ceisiadau.

Mae natur dymhorol llety gosod tymor byr yn arwain at lai o gefnogaeth i fusnesau a gwasanaethau lleol y tu allan i'r tymor. Mae llai o dai ar gael a fforddiadwyedd hefyd yn ei

gwneud hi'n anoddach i'r rhai sy'n gweithio yn y sector ddod o hyd i lety addas. Mae natur dymhorol twristiaeth yn effeithio ymhellach ar y sefyllfa hon, sydd hyd yn oed yn fwy acíwt mewn mannau lle gall y prif dymor twristiaeth gynnwys y gwanwyn a'r haf yn unig.

Fel y nodwyd yn Thema 8 (Effaith negyddol ar dwristiaeth), gall gorddarpariaeth o lety heb wasanaeth arwain at gyfraddau meddiannaeth is, ac felly incwm is.

O ran cyflogaeth, darperir data gan STEAM. Mae STEAM yn broses o fodelu effaith economaidd twristiaeth, gan ddefnyddio data ochr gyflenwi lleol a chasglu data perfformiad twristiaeth ac arolwg ymwelwyr. Cefnogodd llety â gwasanaeth 1,020 o swyddi cyfwerth ag amser llawn (CALl) yn 2011; aeth y ffigwr hwn i lawr i 892 erbyn 2022 (gostyngiad o 128 CALl), sef lleihad o 12.5%. Ar gyfer llety heb wasanaeth, roedd 3,635 o swyddi CALl yn 2011, a gynyddodd i 3,748 o swyddi CALl erbyn 2022 (cynnydd o 113 CALl), sef twf o 3.1%.

O edrych ar gyfanswm cyflogaeth (uniongyrchol ac anuniongyrchol) y mae'r sector twristiaeth yn ei gefnogi yn Eryri, mae'r data'n dangos mai 7,480 o swyddi cyfwerth ag amser llawn oedd yn bodoli yn 2011. Cynyddodd y ffigwr hwn i 7,497 o swyddi CALl erbyn 2022, cynnydd o ddim ond 17 swydd CALl, neu 0.2%.

Mae'r data'n awgrymu nad yw'r cyflenwad cynyddol parhaus o lety heb wasanaeth yn arwain at gynnydd cyfatebol mewn swyddi twristiaeth CALl. Fel y nodwyd yn Thema 5, mae'r data'n dangos bod nifer y gwelyau sydd ar gael mewn llety â gwasanaeth wedi lleihau dros y cyfnod hwn. Ymddengys bod twristiaid yn gynyddol ffafrio llety heb wasanaeth ar gyfer eu harhosiad yn Eryri, sy'n cael effaith andwyol ar lety â gwasanaeth megis gwestai, sydd yn draddodiadol yn cynnal mwy o swyddi.

Fel Awdurdodau Lleol, mae Cyngor Gwynedd a Chyngor Conwy yn chwarae rhan ganolog mewn gwella'r economi trwy fentrau datblygu economaidd penodol a thrwy greu'r amodau economaidd iawn i fusnesau ffynnu. Trwy eu darpariaeth gwasanaeth, mae awdurdodau lleol yn chwaraewyr allweddol yn y gwaith o ddarparu'r seilwaith trafnidiaeth angenrheidiol, rheoli'r amgylchedd rheoleiddio megis iechyd yr amgylchedd a chynllunio, gwella'r parth cyhoeddus, gwella sgiliau trigolion i'w galluogi i gael mynediad at swyddi, a gweithio gyda'r bobl hynny sydd bellaf o'r farchnad lafur.

Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn buddsoddi mewn twf economaidd a chyflogaeth. Er enghraifft, mae Bargen Twf Gogledd Cymru yn gytundeb a fydd yn cynhyrchu cyfanswm buddsoddiad o dros £1 biliwn i Ogledd Cymru, gan gynhyrchu dros 4000 o swyddi newydd a chynyddu GVA o £2.4 biliwn.

Thema 8: Yn ymyrryd â rhyddid a hawliau dynol, yn annheg, yn annemocrataidd ac yn anghyfreithlon	
Nifer o sylwadau	40
Crynodeb o'r sylwadau	

- Mae cymhwyso'r ddeddfwriaeth hon ar eiddo sy'n eiddo preifat yn gwbl anghywir.
- Pam nad yw hyn wedi'i gyflwyno fel pleidlais gyhoeddus yn hytrach na diktat gan y Parc Cenedlaethol?
- Ni allaf ddeall pam y dylai awdurdod y Parc Cenedlaethol, nad yw ei aelodau'n cael eu hethol, yn ymwneud â hyn o gwbl. Mae gan yr holl drigolion ddiddordeb yn y pwnc, a gall pob oedolyn bleidleisio mewn etholiadau awdurdodau lleol a Senedd.
- Mae'r cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gosb annheg ar berchnogion tai preifat gan gorff anetholedig. Dylai'r penderfyniadau hyn gael eu gwneud gan gorff etholedig lle mae gan ddinasyddion preifat y dewis i bleidleisio dros y bobl sy'n gwneud y penderfyniadau hyn, gan ein bod i fod yn rhan o wlad ddemocrataidd.
- Mae hwn yn fesur llym. Nid yw'r ffordd mae pobl yn dewis defnyddio eu cartrefi preifat yn ddim oll i wneud â Pharc Cenedlaethol Eryri, awdurdodau lleol na'r wladwriaeth yn gyffredinol.
- Mae'n foesol anghywir i awdurdod ddweud beth all neu na all perchennog tŷ ei wneud â'i eiddo ei hun. Os ydynt am newid perchnogaeth neu ddefnydd, rhaid caniatáu iddynt wneud hynny. Nid ydym yn byw mewn unbennaeth.
- Pa hawl sydd gan y Cynllunwyr anetholedig hyn i ddweud wrthyf beth allaf neu beth na allaf ei wneud â'm heiddo? Rhaid fod hyn yn groes i'r Ddeddf Hawliau Dynol.
- Mae dechrau deddfu ar yr hyn y gall pobl ei wneud gyda'u PRIF breswylfa yn ymylu ar gamddefnyddio Erthygl 8 o'r Ddeddf Hawliau Dynol - rhyddid rhag ymyrraeth gan y llywodraeth â'r hyn y gall pobl ei wneud â'u cartrefi.
- Cyfarwyddyd hwn yn effeithio ar hawliau dynol, sef yr hawl i fwynhau eiddo. Os felly, bydd iawndal yn daladwy i unrhyw berson a fydd yn dioddef colled trwy effaith y Cyfarwyddyd.
- Nod y polisi hwn yw lleihau perchnogaeth ail gartrefi gan Saeson, ac felly mae'n bolisi hynod o hiliol.
- Mae Erthygl 4 yn gwahaniaethu yn erbyn unrhyw un sy'n dod o'r tu allan i Gymru.
- Rwy'n ei wrthod yn llwyr - gwahaniaethu yw hyn - oni bai bod y polisi'n cael ei gymhwyso ledled y DU, mae mor annheg.
- Mae'n torri fy hawliau ac ni ddylai'r ffaith bod fy eiddo wedi'i brynu'n rhydd-ddaliad fod yn destun i newid ôl-weithredol o ran pwy y gallaf werthu'r eiddo iddynt yn y dyfodol.
- Mae'r erthygl hon yn ymosodiad ar yr egwyddor gysegredig o eiddo preifat - yn ôl John Locke, union sylfaen rhyddid sifil. Nid mater i gyrff penodedig, ac felly anatebol, yw rheoli'r defnydd o eiddo preifat. Mae hynny'n gamddefnydd peryglus o bŵer ac yn gwyrdroi hawliau unigolion sy'n cael eu harfer yn rhydd.

Ymateb yr Awdurdod

Mae'r gallu i gyflwyno Erthygl 4, a'r broses, wedi'u nodi mewn deddfwriaeth. Ar 26 Medi 2022, diwygiwyd Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 a Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir 1995 i greu tri dosbarth defnydd newydd, ac amrywiol newidiadau a ganiateir rhyngddynt yng Nghymru: C3 (sydd bellach yn ymwneud yn unig â thai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa), C5 (tai annedd, a ddefnyddir heblaw fel unig breswylfa neu brif breswylfa) ac C6 (tai annedd a ddefnyddir ar gyfer gosod masnachol tymor byr heb fod yn hwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiannaeth). Ar yr un pryd, diwygiwyd GPDO 1995 hefyd i ddileu'r angen i Weinidogion Cymru gymeradwyo cyfarwyddiadau nad ydynt yn rhai uniongyrchol o dan Erthygl 4(1).

Mae'r Awdurdod wedi derbyn barn gyfreithiol arbenigol yn ystod y broses Cyfarwyddyd Erthygl 4. Cadarnhaodd y farn gyfreithiol arbenigol a dderbyniwyd gan yr Awdurdod fod y Papur sy'n cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri yn darparu sail ddigonol a chyfreithlon ar gyfer gwneud Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4.

O ran y broses ddemocrataidd, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Eryri. Awdurdod y Parc Cenedlaethol sy'n gyfrifol am yr holl faterion cynllunio a datblygu o fewn ffiniau'r Parc Cenedlaethol. Mae Pwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod yn cynnwys pob un o'r 18 aelod o'r Awdurdod - chwe aelod penodedig o Lywodraeth Cymru, naw o Gyngor Gwynedd a thri aelod o Gyngor Conwy. Bydd y penderfyniad terfynol a ddylid cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri ai peidio yn cael ei wneud ar ôl i aelodau'r Awdurdod ystyried yr adroddiad Ymgynghori sy'n cynnwys sylwadau'r cyhoedd o'r cyfnod ymgysylltu.

Mae'r honiadau bod unrhyw agwedd ar Erthygl 4 yn effeithio ar hawliau dynol unigolion wedi cael eu hystyried yn drylwyr. Gydag Erthygl 1 Protocol 1 (E1P1) o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (ECHR), mae'n bosibl ymyrryd â'r hawl hon i fwynhau eiddo yn heddychlon pan fo cyfiawnhad clir dros wneud hynny, ond rhaid i'r ymyriad hwn fod er budd y cyhoedd neu fudd cyffredinol. Mae'r rhesymeg dros weithredu Erthygl 4 a nodir ym Mhapur Cyfiawnhad Erthygl 4 yn amlwg yn disgyn o fewn ymyriad o'r fath oherwydd ei fod er budd cyffredinol pobl Eryri. Rhaid i'r ymyriad hwn hefyd fod yn gymesur a chyda chydbwysedd teg rhwng budd y cyhoedd a hawliau'r unigolyn.

Mae'r Awdurdod yn credu bod y cydbwysedd yma yn un sydd wedi cael ei ystyried yn fanwl wrth gyflwyno Erthygl 4. Pwrpas y cyfarwyddyd yw cael gwell rheolaeth o stoc dai Ardal Cynllunio Lleol Eryri, atal unrhyw ostyngiad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol a sicrhau bod amwynderau'r trigolion yn cael eu gwarchod, i amddiffyn a chynnal cymunedau Cymraeg a Chymraeg sy'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt.

Mae'n bwysig nodi nad ystyrir y byddai ymyrraeth ag Erthygl 8 yn digwydd – oherwydd nid yw'r hawl i barch at eich cartref yn rhoi hawl i chi i dŷ. Mae Erthygl 8 yn bennaf yn hawl i fwynhau eich cartref presennol yn heddychlon. Golyga hyn na ddylai awdurdodau cyhoeddus eich atal, heb reswm da iawn, rhag mynd i mewn neu fyw yn eich cartref, ac ni ddylent ddod i mewn i'ch cartref heb eich caniatâd. Mae hyn yn berthnasol p'un a ydych yn berchen ar eich cartref ai peidio. Nid ydym yn ystyried y byddai gweithredu'r Cyfarwyddyd na'r trefniadau o'i amgylch yn torri Erthygl 8 Hawliau'r Confensiwn (Erthygl 8 ECHR). Rhaid pwysleisio mai unig effaith Cyfarwyddyd Erthygl 4 fyddai diddymu hawliau datblygu caniataol ar gyfer tai i'w defnyddio fel ail gartref neu lety gosod gwyliau tymor byr. Nid yw'n cyfyngu ar y gallu i ddefnyddio tŷ annedd preswyl (C3) i'r pwrpas penodol hwnnw. Ymhellach, byddai'n dal yn bosibl gwneud cais am ganiatâd cynllunio fel ail gartref neu lety gwyliau, a fyddai'n caniatáu ystyried unrhyw hawliau Erthygl 8 y gellid eu defnyddio. Byddai gan yr Awdurdod ddisgresiwn hefyd i beidio â chymryd camau gorfodol yn erbyn unrhyw doriad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 pe byddai hynny'n anghydnaws ag Erthygl 8. Felly, ni ystyrir y byddai'r Cyfarwyddyd ei hun yn achosi unrhyw ymyrraeth â hawliau Erthygl 8. Beth bynnag, hyd yn oed pe bai'n gwneud hynny, byddai'n gymesur ac er budd y cyhoedd, fel y nodir ym Mhapur Cyfiawnhad Erthygl 4, ac felly mae wedi'i gyfiawnhau.

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.

Nid yw Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei ystyried yn wahaniaethol gan fod y Cyfarwyddyd yr un mor berthnasol i bawb, waeth beth fo'u tarddiad cenedlaethol, iaith, ac ati. Os mai'r ddadl yw bod y Cyfarwyddyd yn ei gwneud hi'n anoddach cael ail gartref yn Eryri, mae hyn yn mynd i gael yr un effaith ar berson Cymraeg ag ar berson Saesneg. Ymhellach, ni fyddai'r Cyfarwyddyd yn atal person Saesneg rhag cael ail dŷ neu lety gwyliau tymor byr lle bynnag y gallai person Cymraeg wneud hynny.

O ran iawndal, pan wneir Cyfarwyddyd Erthygl 4, mae amgylchiadau lle gall iawndal fod yn daladwy gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dan ddarpariaethau Adran 108 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. I liniaru hawliadau am iawndal, ychwanegwyd yr holl hawliau datblygu a ganiateir newydd sy’n ymwneud ag ail gartrefi a llety gosod tymor byr at y rhestr ragnodedig yn Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Iawndal) (Cymru) (Rhif 2) 2014. Mae angen cyfnod rhybudd o 12 mis cyn gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 os nad yw iawndal i’w dalu. Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi dilyn llwybr Cyfarwyddyd Erthygl 4 nad yw’n dod i rym yn syth (sy’n cynnwys 12 mis o rybudd cyn i Gyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym), ac felly’n dileu’r hawl i iawndal.

Ar ôl ystyried y cyfan o’r uchod, mae’r Awdurdod felly’n credu bod y broses yn ddemocrataidd, nad yw’n torri unrhyw hawliau dynol a’i bod wedi dilyn y broses gywir a nodir yn y gyfraith.

Thema 9: Swyddogaethau neu flaenoriaethau/dibenion y Parc Cenedlaethol	
Nifer o sylwadau	5
Crynodeb o'r sylwadau	

- Byddai'n well i Barc Cenedlaethol Eryri ganolbwyntio ar reolaeth y mannau gwyllt, sef ei brif swyddogaeth.
- Dylai rheoli'r nifer o ail gartrefi a llety gwyliau fod yn un o brif ddibenion Parc Cenedlaethol Eryri er mwyn gwarchod holl rinweddau'r ardal.
- Ymddengys fod deddfwriaeth Llywodraeth Cymru sydd wedi achosi gweithgaredd presennol Parc Cenedlaethol Eryri yn mynd ymhell y tu allan i'r dibenion hyn, a phrin y gellir bod wedi ei rhagweld hyn pan gafodd y Parciau Cenedlaethol y fraint o ddod yn awdurdod cynllunio dros eu tiriogaeth. Mae'n werth nodi nad yw dibenion y Parc Cenedlaethol yn cael eu crybwyll tan baragraff 1.29 o'r Papur a'u bod yn cael eu cynnwys ar unwaith yn "Neddf Llesiant" 2015.
- A allai'r prinder tai newydd fod o ganlyniad uniongyrchol i'r Parc (fel yr Awdurdod Cynllunio) yn gweithredu polisi yn erbyn tai newydd dros gyfnod hir?
- Yn gyntaf, efallai y byddai'n ddefnyddiol cael eich atgoffa o ddau "ddiben" cyfreithiol Parciau Cenedlaethol Cymru a Lloegr, sef (1) Gwarchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol a (2) Hyrwyddo cyfleoedd i'r cyhoedd ddeall a mwynhau rhinweddau arbennig y Parciau.

Ymateb yr Awdurdod

Mae dibenion y Parciau Cenedlaethol yn darparu datganiad clir o gyfrifoldebau statudol a rôl Awdurdodau Parciau Cenedlaethol.

Y rhain yw:
• Gwarchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol yr ardal,
• Hyrwyddo cyfleoedd i'r cyhoedd ddeall a mwynhau 'Rhinweddau Arbennig' yr ardal.

Yn ogystal â'r dibenion hyn, mae gan yr Awdurdod ddyletswydd i fwrw ymlaen â'r dibenion hyn i geisio:
• Meithrin llesiant economaidd a chymdeithasol cymunedau lleol o fewn y Parc Cenedlaetho.

Mae'r dibenion a'r dyletswyddau hyn ynghyd ag egwyddorion datblygiad cynaliadwy yn darparu ffocws strategol pwysig i waith Awdurdod y Parc Cenedlaethol, Cynllun Eryri a Chynllun Datblygu Lleol Eryri.

Cynllun Eryri yw Cynllun Rheoli statudol Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri. Un o ddeilliannau allweddol Cynllun Eryri yw sicrhau bod Eryri yn lle gwych i fyw, datblygu a gweithio ynddo ac yn cynnwys yr amcanion a ganlyn:

- Sicrhau bod 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.
- Mae datrysiadau arloesol yn ymwneud â thai fforddiadwy i'w prynu a'u rhentu yn yr ardal yn cael eu gweithredu.
- Cefnogir cymunedau lleol i ffynnu ym mhob agwedd ar lesiant.

Un o'r camau gweithredu a nodwyd yng Nghynllun Eryri yw gweithio gyda phartneriaid i fynd i'r afael â materion sylfaenol a datblygu atebion arloesol i ddarparu tai fforddiadwy sy'n diwallu anghenion lleol. Mae hyn yn cynnwys gwaith i ddylanwadu ar newidiadau i ddeddfwriaeth fel bod newid defnydd annedd yn dŷ haf angen caniatâd cynllunio. Mae

cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri yn cysylltu'n uniongyrchol â'r cam hwn.

Hefyd, mae amcanion y Cynllun Datblygu Lleol yn cynnwys:

- Cefnogi datblygiadau priodol sy'n cwrdd ag anghenion tai'r gymuned leol, gan roi ystyriaeth arbennig i dai fforddiadwy i bobl leol.
- Hyrwyddo mesurau i annog datblygiadau sy’n cefnogi bywiogrwydd y Gymraeg ac i amddiffyn cymunedau rhag datblygiadau sy’n anwybyddu’r effaith ar y Gymraeg.

Nid yw Awdurdod y Parc Cenedlaethol fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gweithredu polisi yn erbyn tai newydd fel y crybwyllwyd mewn un ymateb, ond yn hytrach bu’n cefnogi datblygiad priodol sy'n cwrdd ag anghenion tai'r gymuned leol tra'n ystyried pwrpasau'r parc cenedlaethol.

Mae pwysigrwydd gwarchod Nodweddion Arbennig y Parc Cenedlaethol hefyd yn ffocws pwysig i waith Awdurdod y Parc Cenedlaethol, Cynllun Eryri a Chynllun Datblygu Lleol Eryri. Bydd cyflwyno Erthygl 4 i reoli nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau yn cyfrannu at gadw a gwella’r “ymdeimlad cadarn o gydlyniant cymunedol, perthyn a bywiogrwydd sy’n cyfuno i roi ‘ymdeimlad o le’ cryf” yn ogystal â “bywiogrwydd parhaus y Gymraeg fel y brif iaith mewn amgylcheddau cymdeithasol a phroffesiynol”.

Fel y crybwyllwyd uchod, mae dibenion, polisïau a chynlluniau’r Parc Cenedlaethol yn cyd-fynd ag amcanion Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae sefyllfa bresennol y stoc dai yn Eryri a amlygwyd yn yr adroddiad cyfiawnhad yn dangos yr angen i weithredu ar frys er mwyn cwrdd ag anghenion cymunedau lleol Eryri a gwireddu gweledigaeth polisi a deddfwriaeth cenedlaethol, yn ogystal â chynlluniau a pholisïau lleol.

Thema 10: Angen ystyried gweithredu datrysiadau / mesurau eraill	
Nifer o sylwadau	68
Crynodeb o'r sylwadau	

- Mae angen i'r Awdurdod fynd i'r afael â diffyg deiliadaeth eiddo Awdurdod Lleol a Chymdeithasau Tai yn y lle cyntaf.
- Byddai'n llawer gwell dileu rhyddhad ardrethi ar gyfer llety gosod gwyliau, yn hytrach na'u gwahardd i bob pwrpas, fel eu bod yn gwneud cyfraniad uwch.
- Mae economi'r dref yn ddibynnol ar dwristiaeth ac ail gartrefi, a dylid gwahaniaethu trwy greu parthau a defnydd cymysg i ganiatáu meddiannaeth leol o gymunedau gwledig, tra'n cefnogi'r economi hamdden yn y trefi gwyliau.
- Fyddai'r broblem yn lleihai petai Gwynedd yn gweithredu eu polisi tai gwag: 'Os yw'r perchennog yn gwrthod dod â'r tŷ'n ôl i ddefnydd neu'n peidio â thrwsio'r tŷ, gall y Cyngor roi rhybudd i'r perchennog wneud y gwaith, a gwneud y gwaith ei hun os nad yw'r perchennog yn gwneud hynny gorfodi gwerthu'r tŷ i ad-dalu rhai dyledion i'r Cyngor. Helpu trigolion Gwynedd i fod yn berchen ar gartref yn eu cymuned' .
- Mae angen creu mwy o swyddi, a gwell seilwaith. Mae yna lawer o eiddo gwag y gellid efallai eu trosi'n dai fforddiadwy, gan ddefnyddio'r arian uwch a gesglir gan berchnogion 2il gartrefi yn Nhreth y Cyngor.
- Ni ddylid ystyried bod y cynnig yn gyflawn oni bai ei fod yn cael ei ategu gan dargedau penodol a chyraeddadwy ar gyfer cynyddu'r cyflenwad o dai cymdeithasol. Mae'r olaf yn ymddangos yn annhebygol o ystyried y polisi 'hawl i brynu' sy'n gwneud adeiladu tai cyngor yn golled ariannol
- Mae llawer o gytundeb ar yr hyn sydd angen ei wneud i leihau digartrefedd – mwy o dai cymdeithasol a chymdeithas decach lle gall pobl fforddio prynu neu rentu llety gweddus. Bydd llawer hefyd yn cofio polisïau cyfeiliornus llywodraeth ganolog a lleol a arweiniodd at ein prinder dybryd o dai cymdeithasol – ond ychydig o dystiolaeth sydd o dai haf fel achos digartrefedd.
- Rwyf yn gryf o blaid darparu cartrefi cychwynnol fforddiadwy yn y gymuned wledig hon. Y ffordd o wneud hynny yw i gynghorau lleol adeiladu cartrefi cychwynnol a sicrhau eu bod ar gael i bobl leol. Mae gostwng pris cartrefi yn y Parc Cenedlaethol yn y gobaith y byddant yn dod yn fwy fforddiadwy i weithwyr allweddol iau yn gwbl anghywir. Petai'r cynghorau yn cymryd eu cyfrifoldeb am adeiladu tai fforddiadwy o ddifrif (sydd ddim wedi bod yn wir ers degawdau) byddai gennym siawns o ddatrys y sefyllfa yma.
- Os yw Eryri o ddifrif am greu mwy o gartrefi, yna dylent ganolbwyntio ar gynlluniau adeiladu tai. A yw Eryri wedi dyrannu tir (neu wedi adnabod tir) ar gyfer cynlluniau hunanadeiladu? Mae adeiladwyr proffesiynol yn fy ardal i'n brin iawn, ac mae pris cystadleuol ar gyfer hunanadeiladu yn cael ei beryglu'n ddifrifol gan ddiffyg sgiliau yn yr ardal. Beth mae Eryri yn ei wneud i wella sgiliau adeiladu tai?
- Mae diffyg hysbys o dai fforddiadwy/cymdeithasol yn ardal Eryri a phrin iawn fu'r gwaith adeiladu tai newydd ers 2018. Nid oes ystyriaeth fanwl o ddewisiadau eraill megis ymdrin â'r ffaith bod tua 20% o eiddo yn wag yn yr ardal leol. Dywedwyd wrth y Pwyllgor Materion Cymreig yn ddiweddar fod bron i chwe gwaith yn fwy o eiddo yng Nghymru yn cael eu hystyried yn wag o gymharu â'r rhai sy'n cael eu dosbarthu fel ail gartrefi. Mae angen mwy o ffocws ar gefnogi datblygwyr i ddod â'r eiddo hyn yn ôl i ddefnydd, a all gael llai o effaith amgylcheddol a chost oes gyfan na'r hyn sydd ei angen i greu'r seilwaith ac adeiladu cartrefi newydd.
- Darparu ysgogiad economaidd pellach wrth greu cyfleoedd cyflogaeth sy'n cynhyrchu cyfoeth, gweithlu medrus a'r gwelliant canlyniadol mewn cyflogau uwch, buddsoddiad mewn masnach / diwydiant a'r seilwaith ategol. Heb fuddsoddiad a thwf mewn diwydiannau eraill, masnach, cyflogaeth a seilwaith, bydd y rhanbarth

yn parhau i ddirywio ymhellach gyda rhaniadau cymdeithasol, economaidd a gwleidyddol.

- Nid yw hwn yn "fater" cynllunio ac mae'n gamddefnydd llwyr o'r broses gynllunio. Mae'r broses gynllunio yno i arwain gwedd/golwg newidiadau mewn adeiladau, nid newid defnydd adeiladau os nad yw'n effeithio ar ei olwg.
- Mae'r newid hwn a'r holl amser a dreuliwyd gan lywodraeth leol mewn trafodaethau yn costio swm enfawr o arian y trethdalwr a dylid ei wario yn hytrach ar fwrw ymlaen ag adeiladu tai fforddiadwy.
- Tra bod problem ynglŷn ag argaeledd a chost tai lleol, byddai'n well i lywodraeth Cymru gyfeirio ei pholisïau tuag at adeiladu mwy o dai fforddiadwy newydd yn yr ardaloedd lle mae eu hangen fwyaf a symleiddio'r broses gynllunio ar gyfer datblygiadau newydd, yn lle cyfyngu ar yr incwm sy'n deillio o un o'r ffynonellau mwyaf, twristiaeth.
- Gall unrhyw brinder tai i bobl leol gael ei unioni trwy raglen adeiladu gymedrol iawn a gellir gosod gorchymyn preswylio lleol ar dai newydd ansawdd uchel o'r fath.
- Rydych chi'n cosbi pobl am ddiffyg buddsoddiad llwyr yr awdurdod mewn tai ers degawdau – efallai y dylai cynllunwyr a chynghorwyr gymeradwyo adeiladu rhai stadau newydd yn y parc cenedlaethol, yna ni fyddai gennym brinder tai.
- Y prif reswm yw diffyg adeiladu tai newydd ar draws y rhanbarth. Dim ond 104 o gartrefi newydd sydd wedi'u hadeiladu yn y PC ers 2018, ynghyd â'r anhawster i adeiladwyr lleol gael caniatâd cynllunio. Yr wyf yn sylweddoli nad yw safleoedd addas yn niferus mewn ardal warchodedig o harddwch naturiol eithriadol, ond mae llawer o adeiladau gwag y gellid eu prynu ar gyfer teuluoedd ifanc a phobl sydd eisiau symud i gartref llai. Mae'r dull hwn yn gadarnhaol a dylai gael ei weithredu
- Os yw Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn ceisio cynyddu lefel y stoc tai fforddiadwy (ac ynni-effeithlon), mae angen iddo fynd i'r afael â methiannau adeiladwyr tai i gyflawni'r targedau hyn a chanolbwyntio ar ffyrdd o gyflawni hyn trwy fentrau i ddenu mewnfuddsoddiad i awdurdodau lleol a phartneriaethau a arweinir gan y gymuned.
- Y mater craidd yw diffyg tai fforddiadwy. Datgenir o fewn cyfiawnhad y Parc Cenedlaethol mai dim ond 104 o gartrefi sydd wedi'u hadeiladu ers 2018. Mae gennyf amheuaeth gref mai dyma yw'r prif reswm. Wrth ddarllen y papurau newydd lleol, mae nifer fawr o geisiadau cynllunio adeiladau hapfasnachol wedi cael eu gwrthod. Yn aml, ceir gwrthwynebiadau gan drigolion lleol. Mae hyn yn esbonio pam nad oes unrhyw adeiladwyr tai rhanbarthol yn weithredol yn y farchnad; mae'n well ganddynt fynd i le ble y gallant wneud elw gwell am lai o ymdrech. Mae angen cymhellion yn hytrach na rhwystrau.
- Ni fydd llety gosod gwyliau ac ail gartrefi yn datrys y broblem. Dywed Property Finders Gorllewin Cymru, "mae ail gartrefi yn gategori hollol wahanol o eiddo – bythynnod bocs siocled yng nghanol 'nunlle sy'n dywyll, yn llaith ac yn anaddas i deuluoedd sydd angen amwynderau cyfagos" "Mae cartrefi gwyliau yn farchnad gwbl ar wahân i eiddo sydd o fewn cyrraedd prynwyr lleol."
- Hefyd mae llawer o adeiladau y gellid eu hatgyweirio/adnewyddu i'w defnyddio. Lle rydw i'n byw, mae un adeilad a gafodd grant ar gyfer ei adnewyddu o fewn y 10 mlynedd diwethaf ond bu'n wag ers hynny ac mae bellach mewn cyflwr gwael. Mae yna hefyd siop sy'n wag a braidd yn adfeiliedig, na all ond gwaethygu. Mae llawer o adeiladau tebyg eraill i'w gweld o gwmpas yr ardal.

Ymateb yr Awdurdod

Mae'r Awdurdod yn cydnabod bod angen ystod o fesurau ac atebion i sicrhau bod gan drigolion Eryri fynediad i gartrefi fforddiadwy addas. Mae Llywodraeth Cymru wedi sicrhau bod nifer o fesurau ar gael i Awdurdodau Lleol ymdrin â'r argyfwng ail gartrefi a llety gwyliau. Ar 6 Gorffennaf 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddull triphlyg o fynd i'r

afael ag effaith ail gartrefi ar gymunedau yng Nghymru, er mwyn sicrhau bod gan bobl Cymru fynediad at dai fforddiadwy.

Mae'r dull triphlyg yn canolbwyntio ar:

- Gefnogi ac ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai
- Fframwaith a system reoleiddio - mewn perthynas â'r Ddeddf Cynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau tymor byr
- Cyfraniad tecach - defnyddio systemau trethiant cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'n cymunedau.

Y dull cyntaf yw ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai. Mae Asesiadau Marchnad Tai Lleol Gwynedd a Chonwy yn dod i'r casgliad bod angen mwy o dai fforddiadwy yn y ddwy sir, ac nad yw'r cyflenwad presennol yn gallu bodloni'r galw cynyddol. Mae darparu mwy o dai fforddiadwy trwy ddatblygu tai newydd yn un ffordd o gwrdd â'r angen hwn gan fod modd defnyddio ymrwymiadau cynllunio i sicrhau fod cynnig yn ymdrin â'r angen lleol fforddiadwy. Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi ymrwymo i ddarparu tai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol ac mae Cynllun Datblygu Lleol Eryri yn cynnwys polisïau i alluogi darparu tai fforddiadwy lleol newydd. Fodd bynnag, mae'r dull o adeiladu mwy o dai fel yr unig ateb i'r argyfwng tai a chwrdd ag anghenion lleol yn afrealistig o safbwynt cyflenwi, ac yn anghynaladwy o safbwynt cymdeithasol ac amgylcheddol. Mae safleoedd sy'n dderbyniol yn amgylcheddol yn gyfyngedig yn Eryri oherwydd dynodiadau amgylcheddol, risg llifogydd a materion topograffaidd, felly rhaid cydnabod mai dim ond un o'r mecanweithiau y gellir ei ddefnyddio i ddarparu tai fforddiadwy lleol yw cynllunio defnydd tir.

Mae Gwynedd a Chonwy wedi paratoi Strategaethau Tai Lleol sy'n gosod fframwaith i sicrhau bod eu gwaith fel awdurdodau tai yn canolbwyntio ar y blaenoriaethau cywir i ddarparu cartrefi i bobl leol ac i wneud y defnydd gorau o arian prin i wella cymorth a darpariaeth tai. Mae Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd hefyd yn cynnwys cyfres o gamau gweithredu i "Sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad i gartref addas o safon uchel, fforddiadwy sy'n gwella ansawdd eu bywyd".

Mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd ar bwysigrwydd dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd, mae gan awdurdodau tai Cyngor Gwynedd a Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy Gynlluniau Tai Gwag i geisio cysylltu â'r gymuned, perchnogion tai gwag, landlordiaid a phrynwyr tro cyntaf, i gynnig cyngor, atebion a grantiau cenedlaethol neu leol i helpu i ddod â'r eiddo gwag hirdymor hyn yn ôl i ddefnydd. Mae Cyngor Gwynedd eisoes yn mynd i'r afael â thai gwag, gyda grantiau ar gael i brynu ac adnewyddu tai gwag a'u dychwelyd i ddefnydd. Mae cynyddu'r dreth tai gwag hefyd yn debygol o ryddhau mwy o dai yn ôl i'r stoc dai.

Awdurdod Cynllunio Lleol ac nid awdurdod lleol yw Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, ac felly dim ond trwy ddefnyddio deddfwriaeth cynllunio y gall ymyrryd. Mae'r ail bwynt bwled yn null gweithredu triphlyg Llywodraeth Cymru yn cyfeirio at y fframwaith rheoleiddio mewn perthynas â'r Ddeddf Cynllunio. Mae'r cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi dod yn bosibl yn dilyn diwygiadau i ddeddfwriaeth Gynllunio i gyflwyno dosbarthiadau defnydd newydd penodol ar gyfer Ail Gartrefi (C5) a Llety Gosod Gwyliau (C6) ac o ganlyniad, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn y broses o weithredu rhan o'r ail bwynt bwled y cyfeirir ato uchod.

Cyn y newidiadau mewn deddfwriaeth cynllunio a pholisi cynllunio cenedlaethol, cyfyngwyd y gallu i reoli defnydd tai preswyl presennol Eryri, h.y. pwy sy'n meddiannu tai a'r defnydd a wneir ohonynt, i dai newydd, sy'n golygu bod stoc dai Eryri yn cael ei golli i ddefnydd amgen fel cartrefi gwyliau ac ail gartrefi. Mae'r mesurau newydd sydd wedi eu

cyflwyno drwy’r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio yn galluogi Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri i wneud ei ran i ymateb mewn modd hyblyg i’r her sy’n wynebu cymunedau. Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yng Ngwynedd yn cydnabod bod yr 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 bresennol drwy gael ail gartrefi a thai haf. Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yng Nghonwy hefyd yn amlygu bod amrywiad yn y defnydd o eiddo preifat yn effeithio ar y cyflenwad o dai preswyl. Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yng Nghonwy yn nodi bod tystiolaeth bod anheddau preswyl wedi'u trosi'n unedau gosod tymor byr, a bod hyn wedi cynyddu yn y blynyddoedd diwethaf. Mae’r Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yng Nghonwy yn cydnabod bod colli anheddau i ddefnyddiau dibreswyl yn cael effaith negyddol ar y cyflenwad cyffredinol ac y gallai polisïau i reoli'r golled hon leihau lefel gyffredinol y galw heb ei ddiwallu am dai. Mae Asesiad o’r Farchnad Dai Leol yng Nghonwy yn argymell y dylid ystyried polisïau i warchod llety preswyl ac i osgoi colledion i lety gwyliau. Mae’r ddau Asesiad o’r Farchnad Dai Leol ynghyd â’r Adroddiad Cyfiawnhad Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn rhoi’r cyfiawnhad i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri reoli effaith ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar gymunedau lleol.

Mae ail ran pwynt bwled dau uchod yn cyfeirio at gyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Ar 9 Ionawr 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fwriad i gyflwyno cofrestru statudol a thrwyddedu ar gyfer llety gwyliau tymor byr, er mwyn gwella diogelwch a safon llety gwyliau yng Nghymru. Mae Gogledd Iwerddon eisoes wedi sefydlu system ardystio ac mae’r Alban hefyd wedi cyflwyno cynllun trwyddedu ar gyfer llety gwyliau tymor byr yn ddiweddar. Bydd y mesur hwn yn sicrhau bod y ddarpariaeth llety gwyliau yn cyrraedd y safonau iechyd a diogelwch priodol, yn debyg i'r rheolaethau presennol ar eiddo rhent. Bydd hefyd yn ffordd o gadw cofrestr gyfredol o ystod, mathau a nifer y llety gwyliau yng Nghymru, a fydd yn fuddiol ar gyfer monitro yn y dyfodol. Nid oes dyddiad ffurfiol wedi'i gadarnhau eto ar gyfer gweithredu'r trefniadau cofrestru/trwyddedu.

Mae’r trydydd pwynt bwled yn cyfeirio at ddefnyddio systemau trethiant cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i’n cymunedau. Ers Ebrill 2023, bu Cyngor Gwynedd yn defnyddio ei bwerau trethu i godi premiwm o 150% ar Ail Gartrefi, tra yng Nghonwy, cynyddwyd y premiwm i 100% ym mis Ebrill 2024. Yn ogystal, mae Llywodraeth Cymru wedi gwneud diwygiadau mewn perthynas â chymhwyster ar gyfer ardrethi busnes i lety gwyliau, gyda disgwyliadau bod rhaid i eiddo gael ei osod am 182 noson i fod yn gymwys ar gyfer ardrethi busnes.

Ar ôl ystyried yr holl fecanweithiau uchod a dull gweithredu triphlyg Llywodraeth Cymru, ystyrir ei bod yn briodol gweithredu cyfres o fecanweithiau rheoli er mwyn sicrhau gwell rheolaeth ar y defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi. Bydd monitro’r mesurau rheoli hyn yn bwysig iawn a bydd yr Awdurdod yn gweithio’n agos gyda Gwynedd, Conwy a Llywodraeth Cymru i sicrhau monitro priodol o’r mecanweithiau rheoli (premiwm Treth y Cyngor a Chyfarwyddyd Erthygl 4 (os caiff ei gadarnhau).

Thema 11: Newidiadau demograffig	
Nifer o sylwadau	8
Crynodeb o'r sylwadau	

- Bydd y cartrefi hyn, os byddant yn mynd yn wag ac yn dadfeilio, yn cael eu prynu gan ddatblygwyr eiddo i roi ymfudwyr ynddynt. Ni fydd yr ymfudwyr hyn yn siarad Cymraeg, ddim yn cyfrannu at yr economi, a bydd Cymru yn parhau i ddisgyn i fod yn wlad trydydd byd.
- Yn y pen draw, bydd yn troi'r Parc Cenedlaethol yn gartref henoed. Twristiaeth sy'n gyrru swyddi. Ni fydd teuluoedd ifanc yn gallu fforddio prynu cartrefi; yn hytrach pensiynwyr cyfoethog fydd yn gwneud hynny. Ni fyddant yn ysgogi gweithgarwch economaidd. Yn hytrach, byddant yn gosod beichiau adnoddau sylweddol ar y gwasanaeth iechyd.
- Gallai wedyn arwain at werthu llawer o gartrefi parhaol i brynwyr arian parod, a fyddai'n cael effaith negyddol ar bobl ifanc o Gymru na fyddai efallai â swm mawr o arian i'w galluogi i wneud pryniant arian parod. Gallai hyn arwain at allfudo pellach o Gymru a llai o bobl yn siarad Cymraeg. Mae prynwyr arian parod yn fwyaf tebygol o fod yn fewnfudwyr (nid pob un, wrth gwrs) a bydd llawer ohonynt yn bobl wedi ymddeol. Gallai'r effaith ar gymunedau Cymraeg fod hyd yn oed yn fwy negyddol na'r ail gartrefi presennol.
- Mae'r adroddiad yn nodi bod effaith erthygl 4 yn ansicr. Rwy'n meddwl ei bod yn dod yn amlwg o'r cynnydd yn y dreth gyngor ei fod yn creu gostyngiadau mewn prisiau tai (ac felly hawliadau o golled canlyniadol yn erbyn yr awdurdod) heb unrhyw gynnydd dilynol yn y cyflenwad tai. Felly, nid oes gan y polisi fawr o obaith o sicrhau canlyniad cadarnhaol. Mae'n debygol o arwain at fwy o fudo o'r ardal.
- Mae cyflwyno Erthygl 4 yn debygol o gadw prisiau tai 'preswyl' yn is ond ni fydd yn ddigon isel i'r rhan fwyaf o brynwyr 'lleol'. Pobl o'r tu allan i'r ardal fydd yn manteisio ar bris is tai preswyl ac yn symud yma i fyw.
- Pe bai nodau Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael eu cyflawni fel y dymunir, yna byddai unrhyw ganlyniadau economaidd negyddol ar gyflogaeth leol a chyfoeth sy'n gymesur ag effaith y Cyfarwyddyd yn debygol o gyfrannu at allfudo a lleihau cyfleoedd economaidd i bobl leol, gan gynnwys siaradwyr Cymraeg, sef y gymuned fwyafrifol yn y Parc Cenedlaethol.

Ymateb yr Awdurdod

Mae'r sylwadau uchod sy'n ymwneud ag allfudo yn seiliedig ar ganfyddiadau negyddol yr ymatebwyr o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar y sector twristiaeth, ac wedi hynny ar yr economi leol. Mae themâu 5 (Effaith negyddol ar dwristiaeth) a 7 (Effaith negyddol ar yr economi) uchod yn mynd i'r afael â'r mater hwn. Pwrpas cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw ymateb i'r argyfwng tai sy'n bodoli o fewn y Parc Cenedlaethol, a thrwy hynny geisio gwarchod y stoc dai bresennol a sicrhau bod darpariaeth ddigonol ar gael i ddiwallu anghenion lleol. Gobeithiwn y bydd y gallu i reoli'r defnydd o dai fel llety gwyliau neu ail gartrefi yn sicrhau bod darpariaeth addas o dai ar gael i alluogi pobl i fyw a gweithio yn Eryri.

Mewn perthynas â'r canfyddiadau ynghylch 'mewnfudo', pwysleisir nad pwrpas cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw cyfyngu ar bwy sy'n gymwys i brynu eiddo ac, fel y nodir uchod, nid yw'n gwahaniaethu ar sail cenedligrwydd na chenedlaethol, neu darddiad ethnig. Yn hytrach, ei ddiben yw rheoli'r defnydd y gellir ei wneud o'r eiddo dan sylw. O ran yr effaith ar y Gymraeg, ymdrinnir â hyn o dan Thema 14 (Nid yw'n gwarchod yr Iaith Gymraeg).

Thema 12: Anodd a beichus i'w weithredu a'i orfodi	
Nifer o sylwadau	16
Crynodeb o'r sylwadau	

- Mae faint o amser ac adnoddau y bydd ceisiadau cynllunio yn eu defnyddio o arian cyhoeddus yn wastraff llwyr a dylid ei wario ar bethau llawer pwysicach.
- Mae cost sefydlu a rheoli'r hyn sy'n debygol o fod yn broses hynod fiwrocrataidd yn bryder. Mae awdurdodau lleol yn datgan bod eu cyllidebau'n cael eu torri a'u bod yn cael trafferth darparu gwasanaethau sylfaenol a bodloni eu rhwymedigaethau statudol, felly a yw'n iawn gwario ar gyfarwyddebau fel yr un yma? Nid ydych wedi dweud wrthym beth yw cost y broses hon hyd yn hyn, na'r gost barhaus ragamcanol.
- O ystyried y nifer cynyddol o geisiadau cynllunio y gall hyn eu hachosi, beth yw'r amcangyfrifon a'r adnoddau sy'n cael eu rhoi ar waith i ymdrin â hyn er mwyn sicrhau ymatebion amserol i geisiadau cynllunio?
- Mae cwestiwn hefyd ynghylch sut y bydd adran gynllunio sydd eisoes yn brysur iawn a heb y gallu i ddelio ag ail gartrefi a llety gwyliau, sef ~17% o'r stoc dai - yn ymdopi pan ychwanegir yr 83% sy'n weddill o'r stoc dai at eu cwmpas.
- Faint fydd yn ei gostio i roi hyn ar waith? Beth yw cost gychwynnol sefydlu: ysgrifennu ac ymgynghori ar y polisïau, amodau a meini prawf cynllunio perthnasol; aseinio pob eiddo i C3, C5 neu C6; gosod systemau a phrosesau cyfrifiadurol newydd i ymdrin â hyn wrth symud ymlaen. Sut bydd y gost barhaus o redeg y system yn cael ei thalu?
- Rydym hefyd yn bryderus y gallai fod yn anodd diffinio rhai o'r newidiadau arfaethedig sy'n ymwneud â defnydd cymysg. O safbwynt y Parc Cenedlaethol, byddai hyn yn gwneud gorfodi'n anodd, ac i berchnogion byddai'n cynyddu'r risg o dorri rheoliadau cynllunio yn ddiarwybod.
- Nid oes unrhyw sôn yn y ddogfennaeth a ddarparwyd am gost gweithredu'r rheoliadau newydd; yn benodol, a fydd cynnydd yn nifer y swyddogion i blismona'r rheoliadau a chymryd camau yn erbyn troseddwyr? Mae'n amlwg nad yw'r staff gorfodi presennol yn gallu delio â throseddwyr presennol heb sôn am gael y llwyth gwaith cynyddol hwn.
- Bydd ceisiadau cynllunio yn cynyddu ac yn gostus i'r awdurdod cynllunio eu prosesu, ac rwy'n amau y bydd angen recriwtio swyddogion cynllunio newydd ar gost sylweddol. Bydd y cynnydd a ragwelir yn nifer y ceisiadau cynllunio i newid defnydd yn anghymesur â graddfa unrhyw bryderon sydd gan y Cyngor am ddefnyddiau o'r fath. Hefyd, mae'n amheus y caniateir iddynt godi tâl am y ceisiadau cynllunio o ystyried mai dim ond oherwydd cyfarwyddyd Erthygl 4 y mae angen y cais. A yw goblygiadau cost ac adnoddau cynyddol y cynigion hyn wedi'u hystyried a'u rhoi gerbron aelodau'r Cyngor, ac a roddwyd sylw i gyngor eu swyddogion cynllunio?

Ymateb yr Awdurdod

Cydnabyddir y bydd llwyth gwaith cynllunio a chydymffurfio ychwanegol os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau. Mae Cyngor Gwynedd wedi sicrhau cyllid gan Lywodraeth Cymru drwy Ardal Beilot Dwyfor – ardal lle mae gwahanol bolisïau, rhaglenni a chyllid Llywodraeth Cymru ar gael i fynd i'r afael â materion tai. Mae'r cyllid gan Lywodraeth Cymru wedi ariannu gweithrediad Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn unig. Mae ymholiadau wedi eu gwneud i Lywodraeth Cymru ynglŷn ag ymestyn y cyllid i Awdurdod y Parc Cenedlaethol i sicrhau swyddog ychwanegol, ond yn anffodus nid yw hyn wedi arwain at unrhyw lwyddiant hyd yma. Mae'r Awdurdod hefyd wedi cysylltu â Chyngor Gwynedd am adnoddau – a chadarnhawyd na fyddai arian ar gael ar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Eryri ar hyn o bryd. Y gobaith yw y bydd y

trafodaethau yn parhau i geisio sicrhau adnoddau ychwanegol. Yn y cyfamser, bydd yr Awdurdod yn parhau i gydweithio gyda Chyngor Gwynedd ar y gwersi a ddysgwyd ar weithrediad Erthygl 4. Os bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gadarnhau yn Eryri, bydd hyfforddiant a chyngor yn cael eu darparu i Swyddogion Cynllunio cyn gweithredu'r Cynllun ym mis Mehefin 2025, a fyddai'n cynnwys sicrhau bod Canllawiau Cynllunio Atodol cadarn i gefnogi gwneud penderfyniadau.

Rhaid nodi y byddai adnoddau ar gyfer gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael eu teimlo gan unrhyw Awdurdod Cynllunio Lleol, ac nid mater i Eryri yn unig yw.

Thema 13: Gwrthwynebiad cyffredinol i’r cynnig	
Nifer o sylwadau	54

Crynodeb o’r sylwadau

- Nid yw'r mesur yn mynd i'r afael â'r hyn sydd wrth wraidd y broblem sydd gan bobl ifanc, sef eu bod yn methu â dod o hyd i lety. Mae hon yn broblem ledled y DU. Nid oes tystiolaeth bod prisiau tai yn chwyddedig yng Ngwynedd, yn wir maent yn isel. Y broblem yw cyfleoedd cyflogaeth gwael.
- Mae digon o dai wedi eu prisio ar gyfer prynwyr lleol. Y mater allweddol yw swyddi sy'n talu'n dda yn yr ardal. Nid yw gostwng twristiaeth neu ddibrisio eiddo yn helpu'r ardaloedd a'r cymunedau mewn unrhyw fodd.
- Rwy'n meddwl bod hwn yn syniad gwael iawn a fydd yn cael effaith negyddol ar y farchnad dai ac yn niweidio cyfleoedd cyflogaeth i bobl leol
- Credaf fod rhaid cael agwedd deg a chytbwys tuag at unrhyw reoleiddio ac na ddylid ei ddefnyddio fel arf i atal llety gwyliau rhag darparu incwm i lawer o bobl leol sy'n berchen ar ac yn rheoli’r fath eiddo, neu sy'n cael eu cyflogi yn y busnes lletygarwch a hamdden yn uniongyrchol. Bydd effaith llai o dwristiaeth yn cael effaith negyddol ar siopau lleol a gweithgareddau lletygarwch a hamdden eraill.
- Rwyf yn rhan o'r gymuned ffermio leol, ond mae'n anodd gwneud elw trwy ffermio yn unig. Mae pobl yn y gymuned hon yn falch o'u ffermydd a dylai'r rhai sy'n dymuno ei ddefnyddio fel unrhyw fath o lety gwyliau allu gwneud hynny. Gyda chynnydd mewn twristiaeth a phobl eisiau ymweld â’r ardal, byddai’n dod ag arian i’r gymuned i allu helpu busnesau lleol a’r ffermwyr sy’n cynhyrchu’r bwyd yr ydym i gyd yn ei fwyta’n ddyddiol.
- Mae Erthygl 4 yn gyfyngiad anghyfiawn ar berchnogion eiddo y mae eu cartrefi yn cael eu hystyried yn 'stoc dai' y Sir yn hytrach na chartrefi unigolion. Mae’r mwyafrif o’r rhain yn breswylwyr hŷn sydd wedi gweithio, cynilo a brwydro'u ffordd trwy ‘argyfwng costau byw’ go iawn, gyda chyfraddau llog o 17+% pan brynon nhw eu cartrefi flynyddoedd yn ôl.
- Bydd gwead cymdeithasol pob pentref yn cael ei erydu wrth i fwy a mwy o ail gartrefi gael eu gwerthu a neb yn dod yn eu lle.
- Bydd Erthygl 4 yn effeithio'n ddifrifol ar werth eiddo yn Eryri ond ni fydd yn gwneud mwy o dai ar gael i bobl leol. Oherwydd y rheolau newydd y mae landlordiaid yn gorfod cydymffurfio â nhw, penderfynodd llawer i roi’r gorau i osod cartrefi i’r rhai sydd eu hangen. Felly, rydym eisoes yn dioddef diffyg difrifol o gartrefi rhent. Bydd Erthygl 4, er ei bod wedi'i hanelu'n bennaf at ail gartrefi a llety gosod gwyliau, yn gwaethygu'r sefyllfa hon.
- Mae’r cynnig i ddileu hawliau datblygu a ganiateir yn fesur eithafol a fydd yn cael effeithiau sylweddol, y bydd llawer ohonynt yn negyddol a llawer ohonynt yn anrhagweladwy, yn ôl cyfaddefiad Awdurdod y Parc ei hun.

Ymateb yr Awdurdod

Nodir y sylwadau sy’n gwrthwynebu’n gyffredinol, neu sy’n ystyried y bydd cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith negyddol. Rhoddir ystyriaeth bellach i’r ystod o effeithiau negyddol posibl penodol a godwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu â’r cyhoedd wrth ymateb i Themâu 1 i 22.

Sylwch, er bod gan y ‘gefnogaeth’ nifer uwch o sylwadau na ‘gwrthwynebiad cyffredinol’, mae sylwadau gwrthwynebus yn aml yn seiliedig ar faterion penodol ac yn cael eu cynnwys dan sawl thema arall, felly nid yw’n adlewyrchu cyfran y sylwadau o blaid ac yn erbyn.

Mynegir pryder ynghylch yr effeithiau ar y gymuned ffermio. Mae'n bwysig nodi na fydd Polisi Datblygu Lleol Eryri cyfredol ar drosi adeiladau yng nghefn gwlad agored, DP 9, yn cael ei effeithio gan Gyfarwyddyd Erthygl 4. Mae DP 9 yn caniatáu trosi neu newid defnydd adeiladau gwledig segur y tu allan i unrhyw ffin datblygu tai i lety gwyliau hunanddarpar tymor byr, cyn belled â'i fod yn rhan o gynllun menter wledig. Mae'r Awdurdod yn ei ystyried yn bwysig bod ailddefnyddio adeiladau gwledig er budd trigolion ac economi leol y Parc Cenedlaethol. Gall trosi adeiladau gwledig segur ar gyfer llety gwyliau ar ffermydd gyfrannu at yr economi wledig leol a gall leihau'r pwysau ar dai eraill yn yr ardal o ran defnydd gwyliau. Gall y sector amaethyddiaeth hefyd elwa o bolisi CDLlE DP 29. Mae hyn yn cefnogi Llety Gwyliau Amgen effaith isel, fel podiau, yurts, pebyll/tepees a chytiau bugail, os yw’r safle’n rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol a bod meini prawf eraill yn cael eu bodloni. Gall Mentrau Gwledig hefyd gael caniatâd ar gyfer anheddau ar eu tir, ar yr amod bod profion swyddogaethol ac ariannol yn cael eu bodloni (TAN 6[5]).

[5] https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-09/tan6-cymunedau-gwledig-cynaliadwy.pdf

Thema 14: Nid yw'n gwarchod yr Iaith Gymraeg	
Nifer o sylwadau	8
Crynodeb o'r sylwadau	
- Mae fy mhrif bryder yn ymwneud â chanlyniadau posibl Erthygl 4 nas rhagwelwyd. Er enghraifft, argaeledd morgeisi ar gyfer eiddo parhaol a allai leihau o ganlyniad, oherwydd gallai banciau a chymdeithasau adeiladu fod yn ochelgar o ddarparu morgais rhag ofn i daliadau ddiffygio a bod y gallu i werthu ymlaen yn arafu oherwydd defnydd cyfyngedig. Gallai hyn arwain at werthu llawer o gartrefi parhaol i brynwyr arian parod yn unig, a fyddai'n cael effaith negyddol ar bobl ifanc Cymru na fyddai o bosibl yn medru cael gafael ar ddigon o arian parod i wneud pryniant o'r fath. Gallai hyn arwain at allfudo pellach o Gymru a llai o bobl yn siarad Cymraeg. Mae prynwyr arian parod yn fwyaf tebygol o fod yn fewnfudwyr (nid pob un, wrth gwrs) a bydd llawer ohonynt yn bobl wedi ymddeol. Gallai'r effaith ar gymunedau Cymraeg fod hyd yn oed yn fwy negyddol na'r ail gartrefi presennol. - Credaf y bydd Erthygl 4 yn cael effaith negyddol ar economi Pen Llŷn sydd eisoes yn fregus. Nid yw wedi cael ei ystyried yn ddigonol. Bydd effaith negyddol ar bobl leol a'r iaith. - Byddai effaith Erthygl 4 yn golygu gostyngiad mewn twristiaeth ac o ganlyniad llai o waith yn yr ardal gan arwain at gynnydd mewn diweithdra, llai o swyddi a chyfleoedd cyflogaeth i'r rhai sy'n siarad Cymraeg. Bydd y rhai sy'n colli eu cartrefi yn dal i gael anhawster rhentu tŷ, mae'n annhebygol y bydd cynnydd yn y brif farchnad gosod tai oherwydd cost morgeisi a'r risgiau prisio gydag eiddo sydd â chyfyngiadau ar ei ddefnydd. Yn ei dro, bydd hyn yn arwain at ddiweithdra uwch, pobl leol yn colli gwerth yn eu cartrefi a rhai yn colli eu heiddo. Yna, bydd anhawster i rentu'n lleol, sy'n golygu y bydd mwy yn cael eu gyrru allan o'r ardal. (Effaith negyddol ar y Gymraeg). - Mae'n sicr na fydd Cyfarwyddyd Erthygl 4, o'i roi ar waith, yn cyflawni'r hyn y mae'n honni o ran cynyddu defnydd o'r Gymraeg neu helpu pobl ifanc leol i gael cartref fforddiadwy. Yn syml, byddwch yn gweld (fel y nodwyd yn adroddiad Dr Brooks) fod cynnydd wedi bod yn nifer siaradwyr Saesneg wedi ymddeol sy'n dewis byw yma, a chynnydd o ganlyniad yn y galwadau ar wasanaethau meddygol a gofal cymdeithasol.	
Ymateb yr Awdurdod	
Mewn ymateb i bryderon a godwyd ynghylch effaith cael morgeisi, ni ddarparwyd unrhyw dystiolaeth y byddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar argaeledd morgeisi ac y byddai wedyn, fel yr awgrymwyd yn y sylwadau uchod, yn effeithio ar allu pobl ifanc Cymru i gael mynediad at gyllid morgais. Mae'r Awdurdod wedi cysylltu â 7 Awdurdod Cynllunio Lleol arall (Cyngor Cernyw, Cyngor Caeredin, Awdurdod Parc Cenedlaethol Exmoor, Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, Awdurdod Parc Cenedlaethol Rhostiroedd Swydd Efrog, Cyngor Northumberland, Awdurdod Parc Cenedlaethol Northumberland) sydd â pholisïau sy'n cyfyngu ar rai anheddau newydd gydag amod prif breswylfa, sy'n golygu bod rhaid eu defnyddio fel prif breswylfeydd. Ni ellir eu defnyddio fel ail gartref neu lety gosod gwyliau tymor byr. Nid yw'r un o'r Awdurdodau y cysylltwyd â hwy wedi sylwi na nodi effeithiau ar argaeledd morgeisi o ganlyniad i amodau prif breswylfa. Trafodir y rhain yn fanylach o dan Thema 2 (Morgeisi). Mae'n bwysig pwysleisio na fyddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ôl-weithredol, sy'n golygu y gallai unedau llety tymor byr presennol barhau ac na fydd cyflogaeth bresennol yn cael ei cholli fel yr awgrymir yn y sylwadau. Yn hytrach, bydd cyfarwyddyd Erthygl 4 yn rheoli stoc dai Ardal Cynllunio Lleol Eryri, yn atal unrhyw leihad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol ac yn sicrhau bod amwynderau trigolion yn cael eu gwarchod, i amddiffyn a chynnal cymunedau Cymraeg a Chymraeg sy'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt.	

Thema 15: Nid yw’n unigryw i Eryri

Nifer o sylwadau	5

Crynodeb o’r sylwadau

- Nid yw'r mesur yn mynd i'r afael â'r hyn sydd wrth wraidd y broblem sydd gan bobl ifanc, sef eu bod yn methu â dod o hyd i lety. Mae hon yn broblem ledled y DU. Nid oes tystiolaeth bod prisiau tai yn chwyddedig yng Ngwynedd, yn wir maent yn isel. Y broblem yw cyfleoedd cyflogaeth gwael.
- Er fy mod yn deall bod mannau lle mae'r sefyllfa'n ddifrifol yn y Parc Cenedlaethol, nid yw'r broblem yr ydych yn ei hwynebu yn unigryw o bell ffordd. Mae prinder tai a phrisiau anhygoel o uchel yn golygu bod fy mab yn cael ei brisio allan o’r farchnad dai, er gwaethaf edrych ar gyflog graddedig yn Ne-ddwyrain Lloegr. Mae’r broblem yn gorwedd mewn diffyg tai cymdeithasol a achoswyd gan yr hawl i brynu a diffyg buddsoddiad mewn stoc amnewidiol, ynghyd â diffyg gwaith sy’n talu’n dda yng Ngogledd Cymru.
- Yr ydwyf yn deall yn iawn ei bod yn anodd i bobl ifanc gael eu troed ar yr ystol, ond mae hynny’n wir am bob man ym Mhrydain a gwledydd eraill yn Ewrop.

Ymateb yr Awdurdod

Mae'r Awdurdod yn cytuno nad yw'r sefyllfa o ran diffyg mynediad i dai fforddiadwy yn fater unigryw i Eryri. Mae’n broblem a brofwyd ledled Cymru a’r Deyrnas Unedig. Mae darparu mwy o dai fforddiadwy drwy ddatblygu tai newydd yn un ffordd o gwrdd ag angen cymunedau lleol gan fod modd defnyddio ymrwymiadau cynllunio i sicrhau fod cynnig yn ymdrin â'r angen lleol am dai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae'r agwedd o adeiladu mwy o dai fel yr unig ateb i ymdrin â'r argyfwng tai a chwrdd ag anghenion lleol yn Eryri yn afrealistig o safbwynt cyflenwi ac yn anghynaladwy o safbwynt cymdeithasol ac amgylcheddol.

Mae'r adroddiad cyfiawnhad yn cydnabod bod nifer cynyddol o ail gartrefi a llety gosod gwyliau wedi peryglu'r stoc dai yn Eryri, gan ei gwneud yn anoddach i drigolion lleol gystadlu â phrynwyr llety gwyliau ac ail gartrefi. Mae’r cynnydd mewn ail gartrefi a llety gosod gwyliau hefyd wedi cael effaith sylweddol ar argaeledd a chynaliadwyedd gwasanaethau a chyfleusterau lleol yn ogystal ag effeithio ar ymdeimlad o le a chydlyniant cymunedol. Eisoes, nodwyd pwysigrwydd gweithredu cyfres o fecanweithiau rheoli er mwyn cael gwell rheolaeth ar y defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi yn yr Adroddiad Ymgynghori ac mae'n bwysig bod Eryri fel Awdurdod Cynllunio Lleol yn defnyddio'r offerynnau cynllunio sydd ar gael. Mae'r gallu i weithredu drwy'r system gynllunio yn offeryn y gall unrhyw Awdurdod Cynllunio Lleol yng Nghymru ei weithredu.

Thema 16: Effeithiau negyddol ar y gymuned	
Nifer o sylwadau	5
Crynodeb o'r sylwadau	

- Bydd yn cael effaith negyddol ar y gymuned leol drwy osod rhwystrau diangen ar werthu tai. Mae perchnogion 2il gartrefi a pherchnogion llety gwyliau eisoes yn talu dwywaith a hanner y dreth gyngor arferol. Saeson sy'n berchen ar y rhan fwyaf o'r cartrefi hyn felly mewn gwirionedd mae Erthygl 4 yn ymosodiad hiliol arall ar y Saeson. Rydym ni i gyd (Cymry a Saeson) yn cydfodoli yn eithaf hapus yma, ac mae symudiadau fel erthygl 4 yn creu drwgdeimlad diangen.
- Maent yn gwneud rhaniad rhwng pobl leol a'r bobl sy'n cadw'r economi leol i fynd!
- Sut maen nhw mewn gwirionedd yn meddwl y gallai pobl leol ddiwaith fforddio unrhyw beth o gwbl ar fudd-dal diweithdra? Mae gennym ni gymysgedd lwyr o ffrindiau, ac mae'r Saeson yn eu plith yn teimlo bod hwn yn bolisi o wahaniaethu sy'n gwneud iddyn nhw deimlo nad oes croeso iddynt!
- Nod y polisi hwn yw lleihau perchnogaeth ail gartrefi gan Saeson ac felly mae'n bolisi hynod o hiliol.
- Ers cyflwyno premiwm Treth y Cyngor, rydym wedi gweld nifer y perchnogion ail gartrefi yn disgyn yn raddol, y rhan fwyaf ohonynt wedi bod yn dod yma ers degawdau. Pan ofynnwyd iddynt pam, dywedodd sawl un nad ydynt yn teimlo bod croeso iddynt yma mwyach. Rydym hefyd wedi gweld dechreuad rhaniad Cymraeg/ Saesneg, nad yw erioed wedi bodoli yn yr ardal hon o'r blaen.

Ymateb yr Awdurdod

Un o brif effeithiau tai a ddefnyddir fel tai haf yw nad yw'r eiddo hwnnw bellach ar gael i'w ddefnyddio gan drigolion parhaol. Lle mae niferoedd uchel o lety gwyliau ac ail gartrefi, gall hyn olygu llai o deuluoedd yn yr anheddiad trwy gydol y flwyddyn i ddefnyddio gwasanaethau megis ysgolion, bysiau cyhoeddus a swyddfeydd post. Mae diffyg defnydd cyson/rheolaidd o'r gwasanaethau hyn yn fygythiad i hyfywedd a chynaladwyedd y cymunedau. Un o amcanion gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 fyddai gwarchod cymunedau Eryri a buddion pobl Eryri, er mwyn sicrhau bod cyfleoedd ar gael i bobl fyw yn eu cymunedau. Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn anelu at sicrhau darpariaeth o dai i ddiwallu anghenion lleol; sgil-effaith hyn fydd sicrhau bod poblogaeth barhaol yn byw yn ein cymunedau. Byddai cael y boblogaeth barhaol hon yn golygu bod modd cynnal cymunedau a'r gwasanaethau sy'n cael eu cynnig.

Gweithredir Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn deg ac yn gyson ymhlith pawb sy'n berchen ar eiddo yn nosbarthiadau C3, C5 neu C6. Nid yw'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei ystyried yn wahaniaethol gan fod y Cyfarwyddyd yr un mor berthnasol i bawb, waeth beth fo'u tarddiad cenedlaethol, iaith, ac ati. Caiff hyn yr un effaith ar berson Cymraeg ag ar berson Saesneg.

Thema 17: Proses a thystiolaeth Cyfarwyddyd Erthygl 4	
Nifer o sylwadau	38
Crynodeb o'r sylwadau	

- Dylai unrhyw eiddo yn C5 neu C6 sy'n cael ei werthu ddychwelyd yn awtomatig i C3 oni bai bod caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer defnydd C5 neu C6. Bydd unrhyw eiddo perthnasol sydd ar werth yn cael ei gynnig at ddefnydd C3 yn unig am gyfnod o 3 mis. Os nad yw'r eiddo wedi gwerthu ar ôl 3 mis, yna gall y gwerthwr wneud cais i'r Awdurdod am randdirymiad ar gyfer ei werthu fel C5 neu C6 yn ogystal â C3. Bydd yr awdurdod yn caniatáu rhanddirymiad o'r fath ar yr amod ei fod yn asesu bod y pris gwerthu yn rhesymol. Os caniateir y rhanddirymiad, yna byddai'n dod i ben ar unrhyw werthiant yn y dyfodol.
- Dylai barn y Cyngor Cymuned dan sylw fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais cynllunio i newid defnydd. Byddai hyn yn caniatáu i bobl leol gael dweud eu dweud yng nghyfansoddiad eu cymuned. – Gweithredu?
- Dylai gwerthwyr tai fod yn fodlon gwerthu eiddo fel cartrefi cyntaf a gwrthod prynwyr sy'n chwilio am ail gartrefi neu lety gwyliau.
- Nid oes trafodaeth wedi bod am weithrediad graddol o'r "Gyfarwyddeb" hon a theimlwn fod hyn yn anghyfiawn. Rydym wedi byw a gweithio yn yr ardal ers nifer o flynyddoedd ac yn teimlo ein bod wedi ychwanegu at yr economi, dim ond i'n teulu gael eu cosbi gan y newid polisi cyffredinol hwn.
- Rwy'n meddwl y dylem wneud y mwyaf o C3, caniatáu C6 a cheisio dod o hyd i ffordd o orfodi, annog neu ddenu meddiannaeth o gartrefi C5. Mae hyn yn golygu y dylai'r angen pwysicaf am ganiatâd cynllunio fod yn ofyniad, pan fydd eiddo C5 yn cael ei werthu, bod angen caniatâd cynllunio i gadw statws C5. Ni ddylai newid i C3 fod angen caniatâd cynllunio.
- O ystyried y newidiadau diweddar iawn i wneud y dreth gyngor yn gosbol i berchnogion ail gartrefi, ni chredaf y dylid gweithredu mesurau erthygl 4 hyd nes y bydd gwir effaith y newid hwn yn amlwg.
- Yn dilyn y cynnydd yn y Premiwm Treth Cyngor, mae nifer yr ail gartrefi beth bynnag wedi gostwng ar draws y rhan fwyaf o ardal y Parc Cenedlaethol, felly teimlwn y byddai'n anghymesur cymhwyso Cyfarwyddyd Erthygl 4 i ail gartrefi. Byddem yn awgrymu cyfyngu ei gymhwysiad i lety gosod tymor byr, sy'n cynyddu ar draws y Parc Cenedlaethol, ac sy'n cael effeithiau negyddol mwy amlwg ar gymunedau lleol.
- Y ffordd syml o wneud y polisi hwn yn deg fyddai iddo fod yn berthnasol i bob cartref (h.y. byddai angen i dai haf gael caniatâd ôl-weithredol wrth werthu hefyd). Byddai hyn wedyn yn trin pawb yn yr un modd, ac nid yn unig yn effeithio ar bobl sydd wedi dewis byw llawn amser yn yr ardal, nad ydynt yn creu'r broblem.
- Nid yw Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cydymffurfio â chanllawiau deddfwriaeth gynllunio sy'n nodi bod rhaid iddo fod yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn, a bod yn berthnasol i'r ardal ddaearyddol leiaf bosibl, a chael ei gyfyngu i sefyllfaoedd lle mae angen Cyfarwyddyd Erthygl 4 i osgoi effeithiau andwyol cwbl annerbyniol.
- Mae diffyg tystiolaeth fanwl i gyfiawnhau cymhwyso'r cyfeiriad Erthygl 4 arfaethedig yn gyffredinol ar draws ardal gyfan y parc cenedlaethol. Mae rhai ardaloedd cymunedol yn dioddef mwy o effaith ail gartrefi a llety gosod tymor byr nag eraill.
- Mae diffyg tystiolaeth fanwl ynglŷn ag effeithiau (cadarnhaol a negyddol) ail gartrefi a llety gosod tymor byr ar gymunedau Eryri.
- Mae diffyg tystiolaeth i awgrymu y bydd gweithredu'r cyfarwyddyd arfaethedig yn cynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy i bobl leol.
- Nid yw Adroddiad Cyfiawnhad Erthygl 4 yn darparu unrhyw ffeithiau i gefnogi'r angen i weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ac nid yw'n ystyried y dewis arall o ganolbwyntio ar dai fforddiadwy newydd yn benodol i'w defnyddio gan drigolion

lleol. Mae casgliad yr adroddiad yn datgan na allwch ragweld na mesur y goblygiadau a all ddeillio o weithredu Erthygl 4. Gallai effaith dileu datblygiad a ganiateir o dan Erthygl 4 gael goblygiadau andwyol sylweddol i Barc Cenedlaethol Eryri a dylid ystyried ac ymgynghori ymhellach ar fuddsoddiad mewn tai fforddiadwy yn y rhanbarth a hyrwyddo twristiaeth i sicrhau cynaladwyedd cymunedau bregus Eryri.

- Nid oes astudiaeth gredadwy sy'n cysylltu ail gartrefi â chwyddiant prisiau tai - maent i gyd yn priodoli'r chwyddiant i fewnfudo. ('Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru', gan Dr Simon Brooks (2021))
- Nid yw'r nifer o lety gosod gwyliau y gellid eu defnyddio ar gyfer llety preswyl, naill ai wedi'u prynu neu eu rhentu, yn cymryd i ystyriaeth y gallai llawer o'r rhain fod yn adeiladau fferm wedi'u trosi, lle mae'r caniatâd cynllunio yn gwahardd preswyliaeth amser llawn.
- Yn ôl Rightmove, mae 10,500 o anheddau ar werth yng Ngogledd Cymru ac mae bron i 4,000 o'r rhain wedi'u prisio ar £200K neu is. Felly ble yn union mae'r prinder? Mae angen i ni ddeall pam nad yw'r eiddo dan sylw yn gwerthu.
- Mae'r data sy'n dangos canran yr aelwydydd sydd wedi'u prisio allan o'r farchnad dai yn amheus. Dywedwch mai'r ffigwr yw 65.5%. Dywed cyfrifiad diwethaf y Swyddfa Ystadegau Gwladol fod 65% o eiddo yn y sir yn nwylo perchen-feddianwyr. Ni all y ddau ystadegyn fod yn wir.
- Nid yw'n darparu unrhyw brawf ffeithiol bod pobl leol yn cael eu prisio'n gyfan gwbl allan o'r farchnad dai yn y modd a ddisgrifir.
- Ni roddir unrhyw wybodaeth o gwbl ynghylch pa gymhareb fforddiadwyedd sy'n cael ei hystyried yn ddymunol a'r lefel y byddai'n rhaid i'r canolrif a phrisiau tai cyfartalog ostwng i gyrraedd y gymhareb honno. Dyma'r lleiafswm o wybodaeth dryloyw sy'n ofynnol os yw Awdurdod y Parc i gael ymrwymiad gwybodus i'r cynigion;
- Nid yw'r papur cyfiawnhad yn darparu unrhyw wybodaeth o gwbl am argaeledd parod swm sylweddol o eiddo yn y Parc Cenedlaethol sy'n *llawer is na'r pris tai canolrifol*. Mae'r rhanbarth yn un o'r ardaloedd rhataf i fyw yn y DU.
- Mae'r Adroddiad Cyfiawnhad yn anwybyddu barn arbenigwyr yn barhaus o blaid rhagdybiaethau nas cefnogir. Ymddengys mai'r arbenigwr annibynnol blaenllaw yn y maes hwn yw Dr. Simon Brooks ac eto mae'r ffaith na ddaeth o hyd i lawer o dystiolaeth ar gyfer y safbwyntiau a'r rhagdybiaethau cyffredinol a fynegir yn yr Adroddiad Cyfiawnhad yn cael ei osgoi, a'i anwybyddu yn y pen draw (gweler paragraffau 3.11 a 3.18).
- Mae'r ddogfennaeth dechnegol gefnogol ar gyfer diwygio'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref a hawliau datblygu a ganiateir yn dangos cyfeiriad â gogwydd i brofi derbynioldeb y cynnig, yn hytrach nag unrhyw fantais a allai ddeillio o'r sefyllfa bresennol.
- Nid yw'r tri opsiwn a nodwyd (yn yr Adroddiad Cyfiawnhad) yn afresymol ynddynt eu hunain, ond ni ystyriwyd pedwerydd opsiwn. Byddai hwn yn mabwysiadu strategaeth yn seiliedig ar ffocysu cyfyngiadau Cyfarwydydd Erthygl 4 yn ddaearyddol ar ardaloedd o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi (fel y'u diffinnir yn y Cynllun Datblygu), tra'n mabwysiadu dull 'gwyro'r galw' wedi'i dargedu'n wahanol ar draws ardaloedd gwledig ac adeiladau rhestredig**.**
- Diffyg tystiolaeth i gadarnhau'r rhagdybiaeth ym Mhara. 1.15 (o'r Adroddiad Cyfiawnhad) y "bydd" cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyflawni pob un o nodau Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol Llywodraeth Cymru yn y modd a nodir.
- Methiant y Datganiad Cyfiawnhad i ystyried yn rhesymol a mynd ar drywydd y ffaith y cydnabyddir ym mharagraffau 2.4 - 2.6 bod eiddo preswyl a ddefnyddir at ddibenion gosod masnachol (h.y. llety gosod gwyliau ac Airbnb) yn llawer mwy

arwyddocaol ac yn cael mwy o effaith ar argaeledd stoc dai'r Parc i'w prynu'n lleol, nag effaith ail gartrefi.

- O ystyried y diffyg hwn, yn hytrach na chydnabod ac adlewyrchu'r gwahaniaethau hyn ac ystyried arwyddocâd pob un o'r tri chategori yn annibynnol, mae'r cyfiawnhad dros ddilysu Cyfarwyddyd Erthygl 4, fel y nodir yn y Datganiad, yn cyfuno ac yn cydgrynhoi cyfanswm y ffigyrau eiddo gwyliau hyn gan orliwio eu graddfa yn afresymol, er mwyn dod i'r casgliad a chyfiawnhau wedi hynny'r angen am ddull Erthygl 4 hollgynhwysol sy'n berthnasol i bob eiddo â "defnydd gwyliau".
- Hepgorwyd unrhyw ddadansoddiad sy'n nodi ystod, maint a math yr eiddo a ddefnyddir at ddibenion gwyliau, o fewn pob un o'r gwahanol fandiau Treth y Cyngor, y gellid yn rhesymol ystyried eu bod ar gael ac o fewn gallu prynu pobl leol, yn enwedig prynwyr tro cyntaf.
- O ystyried cynnig y Datganiad bod "trothwy cynhwysedd annerbyniol" o eiddo defnydd gwyliau yn cael ei ragori i bob pwrpas ym mhob ardal gymunedol o'r Parc, a bod hyn yn rhoi cyfiawnhad i gyflwyno cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws yr ardal gyfan, mae hyn yn cyflwyno gwaharddiad llwyr ar drosi unrhyw eiddo o ddefnydd preswyl i unrhyw un o'r tri chategori "defnydd gwyliau" a nodir yn Erthygl 4. Mae gwaharddiad cyffredinol o'r fath yn groes i egwyddorion cynllunio sylfaenol, sef bod rhaid ystyried pob cynnig datblygu yn ôl ei rinweddau unigol.

Ymateb yr Awdurdod

Mae nifer o sylwadau yn awgrymu y dylai'r angen am gais cynllunio gael ei sbarduno gan werthu eiddo, neu y dylai'r defnydd ddychwelyd i C3 pan y'i gwerthir. Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn seiliedig ar Ddeddfau Cynllunio Llywodraeth Cymru – Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir ac ati) (Diwygio) (Cymru) 2022. Byddai'n dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer rhai o'r newidiadau rhwng Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 a C6. Diffinnir y Dosbarthiadau Defnydd yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022. Mae newid defnydd sylweddol yn digwydd pan fo newid rhwng y dosbarthiadau defnydd. Nid yw'n bosibl ei gwneud yn ofynnol i wneud cais cynllunio oherwydd newid perchnogaeth. Nid yw statws perchnogaeth yn cael unrhyw effaith ar y Dosbarth Defnydd; yn hytrach, dyma'r defnydd gwirioneddol a wneir o'r adeilad. Nid yw ychwaith yn gyfreithiol bosibl cymhwyso'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ôl-weithredol ar ddefnyddiau C5 ac C6 presennol.

Mae adroddiad cyfiawnhad Erthygl 4 yn rhoi rhesymau dros gymhwyso'r Cyfarwyddyd ar draws ardal gyfan y Parc Cenedlaethol. Allan o 55 ardal Cyngor Cymuned, mae gan 35 gyfran uwch na 10% o ail gartrefi a llety gosod gwyliau tymor byr. Hefyd, mae'r Awdurdod o'r farn ei bod yn bwysig cynnwys ardaloedd cyfagos sydd dan fygythiad o lechfeddiant. Drwy beidio â chynnwys ardaloedd cyfagos o fewn Cyfarwyddyd Erthygl 4, ni ellir cael ymyriad polisi a byddai'r galw am ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn cynyddu yn yr ardaloedd hyn.

Mae'r diffyg sicrwydd ynghylch goblygiadau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar ardaloedd cyfagos a'r diffyg gallu i ymateb i newidiadau mewn amgylchiadau yn peri pryder. Er enghraifft, pe bai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei weithredu ar gyfer ardal benodol o Eryri yn unig, mae siawns y byddai'r gweithredu yn cael effaith andwyol ar y cymunedau cyfagos. Byddai'r broses o baratoi Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn ymateb i amgylchiadau o'r fath yn cymryd gormod o amser, o ystyried yr angen i roi 12 mis o rybudd. Ystyrir, felly, bod bygythiad gwirioneddol i gymunedau cyfagos os na chaiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei weithredu yn holl gymunedau'r Parc Cenedlaethol.

Mae gwarchod cymunedau Eryri a gallu tymor hir trigolion yr ardal a chenedlaethau'r dyfodol i allu byw yn Eryri yn hanfodol er mwyn gallu cynllunio ar gyfer anghenion y dyfodol. Nodir ymhellach y byddai'r ymdriniaeth hon o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws Eryri yn sicrhau nad oes amheuaeth ynglŷn â'r ardal ddaearyddol lle mae'r ymyriad i'w gyflawni, a byddai'n sicrhau bod trigolion y Parc Cenedlaethol cyfan yn ddarostyngedig i'r un ymyriad.

Rhaid pwysleisio nad yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn atal datblygiad, ond yn hytrach mae'n golygu bod rhaid cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y cynnig. Trwy orfodi'r angen i dderbyn caniatâd cynllunio, mae'n rhoi'r cyfle i asesu priodoldeb unrhyw fwriad sy'n ymwneud â newid defnydd tŷ preswyl i ddefnydd gwyliau, boed hynny'n ddefnydd llety gwyliau neu ddefnydd fel ail gartref.

Gwnaed sylwadau sy'n camddehongli'r ystadegau 'prisio allan o'r farchnad'. Mae cymhareb prisiau tai i enillion yn un mesur o ba mor fforddiadwy yw prynu eiddo. Mae defnyddio pris chwartel isaf yn rhoi syniad o bris tŷ lefel mynediad mewn marchnad leol, fel arfer eiddo a gaiff ei brynu gan brynwyr tro cyntaf. Mae'r ffigyrau yn yr adroddiad cyfiawnhad yn defnyddio pris tai chwartel isaf, yn seiliedig ar werthiannau gwirioneddol o fewn yr ardal, ac incwm aelwydydd chwartel isaf yr ardal (data CACI). Mae'n nodi'r nifer o aelwydydd sydd heb incwm digonol i brynu tŷ am y pris chwartel isaf, gyda morgais o 3.5 gwaith enillion. Gyda data ar incwm aelwydydd o fewn ardal, gellir rhoi canran ar gyfer aelwydydd nad oes ganddynt incwm digonol i brynu tŷ â morgais sydd â'r gwerth chwartel isaf. Offeryn ystadegol yw, nid cyfrif gwirioneddol o'r nifer sy'n ceisio prynu tŷ ond sy'n methu â gwneud hynny. Gellir ei ddefnyddio i ddangos pa mor fforddiadwy yw tai mewn ardal, a chymharu'r ardal gydag ardaloedd eraill. Mae'n offeryn sy'n cael ei ddefnyddio gan awdurdodau lleol ledled Cymru i fesur pa mor fforddiadwy yw prynu eiddo mewn ardal.

Gwneir nifer o sylwadau bod digon o dai ar werth am bris fforddiadwy. Ceir tystiolaeth o'r angen am dai yn Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yr Awdurdod Lleol. Mae Asesiad Gwynedd ar gyfer y cyfnod 2018-2023[6] (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 ei fodloni. O ystyried tueddiadau fel prisiau tai cynyddol sydd wedi digwydd ers 2018, mae'r sefyllfa hon yn annhebygol o fod wedi gwella.

Cyhoeddodd Cyngor Conwy Asesiad o'r Farchnad Dai Leol interim yn 2022[7] (disgwylir asesiad newydd yn 2024). Prif ganfyddiadau'r asesiad oedd bod angen mwy o dai fforddiadwy yn Sir Conwy ac nad yw'r cyflenwad presennol yn gallu bodloni'r galw cynyddol. Mae gan Sir Conwy lefel gymharol isel o stoc dai cymdeithasol yng Nghymru, felly mae llawer o aelwydydd incwm isel yn gorfod dibynnu 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 nag mewn ardaloedd lle mae mwy o dai cymdeithasol. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn nodi bod tystiolaeth bod anheddau preswyl wedi'u trosi'n unedau gosod tymor byr, a bod hyn wedi cynyddu yn y ddwy flynedd ddiwethaf. Bydd colli anheddau i ddefnyddiau dibreswyl yn cael effaith negyddol ar y cyflenwad cyffredinol. Gall polisïau i reoli'r golled hon leihau lefel gyffredinol y galw am dai sydd heb ei ddiwallu. Mae'r asesiad yn argymell y dylid ystyried polisïau i warchod llety preswyl ac i osgoi colledion i lety gwyliau.

6 Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngwynedd 2018-23
7 Adroddiad Interim Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2022 Conwy

Ystyrir ei bod yn angenrheidiol cynnwys Ail Gartrefi a Llety Gosod Gwyliau o fewn cwmpas Cyfarwyddyd Erthygl 4. Tra bod gwahaniaethau rhwng natur y ddau ddefnydd, mae'r ddau yn arwain at eiddo nad yw'n cael ei ddefnyddio'n barhaol drwy'r flwyddyn gyfan ac nad yw ar gael i'r rhai sy'n dymuno byw yn barhaol o fewn yr ardal. Bydd yn caniatáu ymyriad polisi i reoli'r ddau ddefnydd.

Mae Adroddiad Cyfiawnhad Cyfarwyddyd Erthygl 4 yr Awdurdod ac adroddiad Dr Simon Brooks yn nodi nad oes llawer o dystiolaeth mai ail gartrefi yw **prif** achos prisiau tai uchel. Fel y nodir dan Thema 1, gall amrywiaeth o ffactorau effeithio ar brisiau tai, ac mae'n anodd priodoli cyfraniad pob ffactor. Fodd bynnag, mae Dr Brooks yn cydnabod ei fod *"yn ôl pob tebyg yn deg i haeru bod ail gartrefi yn codi prisiau tai yn gyffredinol, ac yn gwneud hynny mewn cymunedau lle mae cyflogau cyfartalog yn aml yn eithaf isel".*

Mae astudiaeth gan Lywodraeth Cymru, *Ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth*[8]*,* yn grynodeb o ganfyddiadau adolygiad tystiolaeth ar ail gartrefi. Mae'n nodi nifer o astudiaethau eraill sy'n awgrymu bod tystiolaeth y gall ail gartrefi gynyddu'r galw am dai ac o ganlyniad prisiau tai lleol. Mae'n nodi bod ymchwil ar effeithiau economaidd cadarnhaol perchnogaeth ail gartrefi yn gymysg ac yn gyfyngedig. Fodd bynnag, yn yr un modd ag effaith ail gartrefi ar brisiau tai, ychydig o ddata gwrthrychol sydd ar gael ar effaith economaidd ail gartrefi na gwariant eu perchnogion yng Nghymru.

---

https://www.llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html

Thema 18: Symud y broblem i ardaloedd eraill	
Nifer o sylwadau	7
Crynodeb o'r sylwadau	
• Yn syml, bydd yn ychwanegu at y galw am eiddo gwyliau mewn ardaloedd ychydig y tu allan i ffiniau'r Parc - ardaloedd sydd angen cefnogaeth i drigolion, nid mwy o ail gartrefi. • Gallai ardaloedd y tu allan i ardal y parc cenedlaethol ddioddef effeithiau andwyol yn dilyn gweithredu'r cyfarwyddyd Erthygl 4 arfaethedig. • Bydd cyfyngiadau Cyfarwyddyd Erthygl 4 fel y'u cynigir ond yn dargyfeirio'r lefel uchel o alw am ail gartrefi a llety gwyliau i fannau eraill yng Ngogledd Cymru ac yn creu pwysau ychwanegol i ddatblygu gwahanol fathau o lety i ymwelwyr. • Os oes cyfyngiadau ar dai haf yn ardal y Parc Cenedlaethol, pryder y gallai buddsoddwyr brynu tai haf mewn ardaloedd rhatach y tu allan i'r awdurdod cynllunio a chyfyngu ymhellach ar opsiynau fforddiadwyedd trigolion. • Mae gan CBSC bryderon ynghylch dadleoliad posibl i gymunedau eraill yn ardal CBSC, nad ydynt yn rhan o'r Parc Cenedlaethol. Byddwn yn monitro'r ardaloedd hyn ar gyfer effaith bosibl.	
Ymateb yr Awdurdod	
Mae'r Awdurdod yn ymwybodol o'r pryderon sy'n gysylltiedig â chyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r goblygiadau posibl ar yr ardal gyfagos ehangach. Mae'r Awdurdod yn gweithio'n agos gydag awdurdodau cyfagos ac mae swyddogion yn cynnal trafodaethau rheolaidd gyda swyddogion awdurdodau cynllunio lleol Gwynedd a Chonwy. Cyflwynodd Cyngor Gwynedd 'Hysbysiad' Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd (h.y. yr ardal o Wynedd y tu hwnt i Barc Cenedlaethol Eryri) i reoli'r defnydd o dai fel ail gartrefi a llety gwyliau ar 2 Awst 2023 am gyfnod o chwe wythnos (hyd at 13 Medi 2023). Paratowyd Adroddiad Ymgysylltu i adrodd ar y sylwadau a dderbyniwyd. Ar ôl ystyried yr ymatebion a ddaeth i law, penderfynodd Cyngor Gwynedd gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a Hysbysiad Cadarnhau. Daeth y newid i rym ar 1 Medi 2024. Heb Gyfarwyddyd Erthygl 4 i'r Parc Cenedlaethol, mae potensial ar gyfer dadleoli ail gartrefi ac eiddo gosod tymor byr i'r ardal o ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd. Mae swyddogion Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn cynnal trafodaethau rheolaidd gyda swyddogion Cyngor Gwynedd ac wedi cyflwyno a darparu diweddariad ar y broses Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri i Gynghorwyr Cyngor Gwynedd yn ystod sesiwn codi ymwybyddiaeth. Mae swyddogion Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri hefyd mewn trafodaethau gyda swyddogion o Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Conwy, ac maent yn ymwybodol o'r gwaith Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri a'r amserlen. Mae Swyddogion yr Awdurdod wedi cyflwyno cyflwyniadau i Gynghorwyr Conwy sy'n eistedd ar Fforwm Ardal Leol y Gorllewin a Fforwm Ardal Leol y De. Mae Conwy ar hyn o bryd yn y broses o gasglu'r dystiolaeth a sefydlu'r sail polisi ar gyfer eu Cynllun Datblygu Lleol Amnewidiol a byddant yn monitro cymunedau sydd ychydig y tu allan i ffiniau'r Parc Cenedlaethol am unrhyw effaith bosibl. Mae'r Awdurdod hefyd yn ymwybodol bod Cyngor Sir Ynys Môn wedi penodi Swyddog Her Tai Lleol, ac un o brif ddyletswyddau'r swydd yw ystyried y posibilrwydd o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar Ynys Môn. Mae gan bob Awdurdod Cynllunio Lleol y pŵer i fabwysiadu Cyfarwyddyd Erthygl 4 tebyg. Os oes effeithiau negyddol mewn ardaloedd cyfagos i'r Parc Cenedlaethol, mae'r opsiwn ar gael i weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4.	

Thema 19: System drethi	
Nifer o sylwadau	18
Crynodeb o'r sylwadau	

- Mae Llywodraeth Cymru a Gwynedd eisoes wedi cymryd camau sylweddol i fynd i'r afael ag ail gartrefi (cynnydd yn y dreth gyngor) a llety gosod gwyliau sy'n cael eu rhedeg fel busnesau (mwy o ofynion ynghylch cyfnodau rhentu yn ystod blwyddyn galendr). Mae angen gadael i'r newidiadau hyn ymsefydlu cyn cymryd mwy o fesurau (nid yw'r canlyniadau'n glir ar hyn o bryd).
- Rwy'n poeni am golled incwm i drefi a phentrefi Cymru. Mae'n siŵr y bydd gostyngiad enfawr yn y dreth dir a gallu Cymru felly i dalu am y GIG a gwasanaethau cyhoeddus eraill. Rwy'n meddwl bod hyn mewn perygl o ddod â thlodi i drefi a phentrefi Cymru.
- Rhaid hefyd codi lot mwy o dreth ar yr air bnbs - yn enwedig os nad ydy'r perchnogion yn byw yn y wlad hyd yn oed.
- Mae Cyngor Gwynedd eisoes wedi gweithredu rheol 182 diwrnod, ac mae cyfeiriad Erthygl 4 yn ergyd arall eto i'r diwydiant yng Ngwynedd. Yr unig ganlyniad fydd cwymp arall yn nifer y bobl sy'n ymweld â Gwynedd, a fydd yn cael effaith bellach ar fusnesau yn yr ardal sy'n dibynnu ar yr incwm o dwristiaeth. Ers rhyddhau'r rheol 182 diwrnod, bu cynnydd eisoes yn nifer yr ail gartrefi ar y farchnad. Roedd rhai o'r perchnogion eiddo hynny yn drigolion yng Ngwynedd, ac yn siarad Cymraeg, ond o ganlyniad i'r rheol 182 diwrnod, maent wedi gorfod gwerthu, gan fod hyn wedi cael effaith ar eu busnesau a'u hincwm.
- Mae'r 2il gartrefi yn cael eu trethu'n ychwanegol gan y cyngor, felly maent o fudd i'r gymuned. Os yw'r arian yn mynd i'r lle iawn (tai fforddiadwy lleol)…..yna does dim problem, mewn gwirionedd. Mae gennych chi gartrefi ffres effeithlon yn cael eu hadeiladu ar gyfer pobl leol o'r arian treth gyngor ychwanegol. Dylech fod wedi bod wrthi'n adeiladu'r rhain beth bynnag.
- Credaf y dylai pob perchennog tŷ dalu'r dreth gyngor ar eu heiddo am wasanaethau, ond nid wyf yn siŵr ai premiymau ail gartrefi ychwanegol yw'r dull cywir o ennill incwm ac atal pobl yn llwyr. Mae'n bosibl y dylai'r rhai sy'n cael eu defnyddio fel llety gosod gwyliau fod â phremiwm ynghlwm wrth incwm, i gyfrif am y defnydd cynyddol o wasanaethau statudol yn lleol o ganlyniad i'r nifer o westeion.
- Gwn nad yw hwn yn fater unigryw i'r APC, ond hoffwn weld elfen graddfa symudol o NNDR sy'n gysylltiedig â faint o eiddo y mae cwmni'n talu amdanynt. Po fwyaf y maent yn berchen arnynt, y mwyaf yw'r gyfradd y dylent fod yn ei thalu. A dylai'r arian hwnnw gael ei neilltuo ar gyfer buddsoddiad lleol yn y stoc tai cymdeithasol.
- Mae'r adroddiad yn nodi bod effaith erthygl 4 yn ansicr. Rwy'n meddwl ei bod yn dod yn amlwg o'r cynnydd yn y dreth gyngor ei fod yn creu gostyngiadau mewn prisiau tai (ac felly hawliadau colled canlyniadol yn erbyn yr awdurdod) heb unrhyw gynnydd dilynol yn y cyflenwad tai. Felly, nid oes gan y polisi fawr o obaith o sicrhau canlyniad cadarnhaol.
- Mewn gwirionedd, canlyniad anfwriadol y Cyfarwyddyd hwn fydd cynyddu gwerth ail gartrefi, gyda llawer ohonynt eisoes yn uwch na'r prisiau tai cyfartalog a ddyfynnwch, ac felly eisoes y tu hwnt i gyrraedd llawer o bobl leol. Mae hefyd yn eu gwneud yn fuddsoddiad llawer gwell i'w perchnogion. Gallai'r pwynt olaf hwn ysgogi prif berchnogion tai i ddewis gwneud eu cartrefi yn "ail gartrefi," a thalu'r dreth gyngor o 300% bob blwyddyn cyn Mehefin 2025 er mwyn gallu gwerthu am bris uwch yn nes ymlaen. Byddai hyn yn lleihau ymhellach y cyflenwad o eiddo ar y farchnad leol.
- Wrth ddarllen y ddogfen ymgynghori, mae'n ymddangos mai canlyniad anfwriadol cynyddu'r dreth gyngor ar lety gosod gwyliau oedd gyrru eiddo o'r system dreth gyngor leol i'r system ardrethi busnes cenedlaethol lle nad oes gan y mwyafrif ddim

i’w dalu oherwydd rhyddhad, felly mae eu costau treth wedi lleihau o ganlyniad i’r polisi hwn. Dyma sydd wedi arwain yn rhannol at Gyfarwyddyd Erthygl 4. Oni fyddai’n fwy synhwyrol newid y rheolau fel na all llety gosod gwyliau fod yn eiddo i fusnes a’u bod felly’n gorfod talu’r dreth gyngor uwch? Byddai hyn naill ai'n cynyddu swm y dreth a dderbynnir gan y cyngor lleol neu'n arwain at roi'r eiddo ar werth, gan gynyddu argaeledd.

- Rwyf hefyd yn meddwl dylsa pob llety gwyliau sydd mewn tŷ trigannol dalu treth cyngor NID trethi busnes. Y lletai gwyliau sydd yn defnyddio tai fforddiadwy: maent yn cael eu gwerthu fel eiddo trigannol nid masnach ac felly dylsa’r perchnogion dalu treth cyngor.

Ymateb yr Awdurdod

Mae’r broses drethiant sy’n gysylltiedig ag ail gartrefi a llety gwyliau y tu allan i gwmpas yr hyn y gellir ei gyflawni drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4. Fodd bynnag, amlygwyd pwysigrwydd gweithredu cyfres o fecanweithiau rheoli er mwyn sicrhau gwell rheolaeth ar y defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi drwy gydol yr Adroddiad Ymgynghori hwn.

Un o’r mesurau hynny yw defnyddio systemau trethiant cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i’n cymunedau. Nid yw Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn awdurdod bilio. Cynghorau Gwynedd a Chonwy yw'r awdurdodau bilio (y Cynghorau) ar gyfer ardal awdurdod cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri. O ran ail gartrefi, rhoddodd Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 ddisgresiwn i awdurdodau bilio godi Treth y Cyngor yn llawn, caniatáu gostyngiad o hyd at 50%, neu godi Premiwm o hyd at 100% ychwanegol ar Dreth y Cyngor rhai dosbarthiadau o ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Ychwanegodd Adran 139 o Ddeddf Tai (Cymru) 2014 Adrannau 12A a 12B at Ddeddf 1992 i gynnwys darpariaeth ddewisol i gynghorau godi “Premiwm” ychwanegol o ddim mwy na 100% ar eiddo sydd wedi bod yn wag am 12 mis neu fwy (Adran 12A) ac ail gartrefi perthnasol (Adran 12B). Ar 8 Rhagfyr 2016 penderfynodd Cyngor Gwynedd y byddai’n codi Premiwm Treth Cyngor o 50% ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor, yn weithredol o 1 Ebrill 2018. Ar 4 Mawrth 2021, penderfynodd Cyngor Gwynedd y byddai’n codi’r Premiwm i 100%, sef y lefel uchaf posibl o dan y ddeddfwriaeth, ar gyfer blwyddyn ariannol 2021/22. Mae Rheoliadau Treth y Cyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiennir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022 (OS 2022/370 Cy.90) wedi diwygio Adrannau 12A a 12B o Ddeddf 1992, gan roi pŵer i awdurdodau bilio (y Cynghorau) godi tâl premiwm o hyd at 300% ar y Dreth Gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor ar gyfer blwyddyn ariannol 2023/24 a blynyddoedd ariannol dilynol. Ar 1 Rhagfyr 2022, penderfynodd Cyngor Gwynedd godi premiwm o 150% ar ail gartrefi dosbarth B ar gyfer blwyddyn ariannol 2023/24. Ail-gymhwyswyd y premiwm hwn ar gyfer blwyddyn ariannol 2024/25 yn ystod cyfarfod y Cyngor a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2023. Yng Nghonwy, cynyddwyd y premiwm i 25% yn 2019 ac yna i 50% ym mis Ebrill 2023, ac wedi hynny cynyddwyd i 100% ym mis Ebrill 2024.

O fewn y system drethiant leol, mae eiddo a ddefnyddir fel llety gwyliau hunanddarpar yn cael eu dosbarthu fel busnes. Yn amodol ar gwrdd â meini prawf penodol a osodir mewn deddfwriaeth, mae unedau llety gwyliau hunanddarpar yn talu ardrethi annomestig yn hytrach na'r Dreth Gyngor. Mae Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio’r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022 yn diwygio Adran 66 o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1998 drwy ddiwygio’r meini prawf ar gyfer cymhwystra i gael eu dosbarthu fel llety gwyliau hunanddarpar at ddibenion trethiant lleol. Mae’r diwygiad i is-adran (2BB) yn gosod ffigyrau newydd o ran cymhwyso i gael eu dosbarthu fel eiddo annomestig. Mae'r meini prawf newydd fel a ganlyn:-

- bod yr eiddo ar gael i’w osod yn fasnachol fel llety hunanddarpar am gyfnodau byr am gyfanswm o 252 diwrnod neu fwy yn y cyfnod dilynol o 12 mis
- bod buddiant y trethdalwr yn yr eiddo yn ei alluogi i’w osod am gyfnodau o’r fath

- bod yr eiddo, yn y 12 mis cyn yr asesiad, wedi bod ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanddarpar am gyfnodau byr am gyfanswm o 252 diwrnod neu fwy.
- yn ystod y cyfnod hwnnw, roedd y cyfnodau byr pryd y cafodd ei osod yn fasnachol mewn gwirionedd yn cyfateb i o leiaf 182 diwrnod.

Pwrpas diwygio'r trothwyon yw dangos yn gliriach fod yr eiddo dan sylw yn cael ei osod yn rheolaidd fel rhan o fusnes gosod gwyliau gwirioneddol ac yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r economi leol. Mae'r Gorchymyn hwn wedi bod mewn grym ers 1 Ebrill 2023. At ddibenion asesu, mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn archwilio gwybodaeth gosod eiddo o'r flwyddyn weithredu flaenorol ac yn penderfynu a yw'r meini prawf uchod wedi'u bodloni ai peidio. Asiantaeth y Swyddfa Brisio sy'n hysbysu Awdurdod Lleol Gwynedd a Chonwy a yw'r eiddo'n cael ei ystyried yn eiddo domestig neu annomestig at ddibenion trethiant lleol. O'r herwydd, pwysleisir bod y gweithdrefnau sy'n gysylltiedig ag unedau busnes a'r priodoldeb o'u cymhwyso i'r gweithdrefnau trethiant lleol y tu hwnt i reolaeth Cyngor Gwynedd a Chonwy.

Fel yr amlygwyd eisoes yn yr Adroddiad Ymgynghori hwn, ystyrir ei bod yn briodol gweithredu pecyn o fesurau i geisio mynd i'r afael ag effaith darpariaeth uchel neu grynodiad o lety gosod gwyliau. Fel y nodwyd eisoes, mae trefniadau trethiant busnes y tu hwnt i bwerau awdurdodau lleol. O ran trefniadau'r dreth gyngor leol (h.y. y premiwm a godir ar ail gartrefi), caiff ei ail-osod yn flynyddol.

Os bydd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn penderfynu cymeradwyo Cyfarwyddyd Erthygl 4, bydd angen i'r Awdurdod sicrhau bod trefniadau monitro priodol yn eu lle. Bydd yn bwysig i'r Awdurdod weithio'n agos gyda Gwynedd, Conwy a Llywodraeth Cymru i sicrhau monitro priodol o'r holl fecanweithiau rheoli h.y. premiwm Treth y Cyngor, y system drwyddedu/cofrestru arfaethedig sydd ar y gweill ar gyfer llety gwyliau hunanddarpar a'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 (os caiff ei gadarnhau).

Thema 20: Gweithredu/ polisi	
Nifer o sylwadau	26
Crynodeb o'r sylwadau	

- A all y pwyllgor cynllunio hefyd orfodi uchafswm o gyfran llety gosod tymor byr/ail gartrefi mewn pentref/tref o fewn yr ystod 25%-33%?
- Beth fydd meini prawf y polisi cynllunio ar gyfer penderfynu ar gais i newid defnydd i lety gwyliau (neu ail gartref)? A fydd meini prawf y polisi yn destun ymgynghoriad cyhoeddus? Os felly, beth yw'r amserlen ar gyfer hyn?
- Awgrymaf hefyd mai dim ond lle gellir dangos nad oes digon o lety twristiaeth ar gael mewn unrhyw ardal benodol, a dim prinder llety i bobl leol sy'n dymuno prynu neu rentu, y dylid rhoi caniatâd cynllunio.
- Ar ba sail y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer tai haf ac eiddo rhent? A yw'n seiliedig ar ganran cartrefi o'r fath mewn ardal? A fyddant yn cael eu categoreiddio yn ôl gwerth eiddo? Os na roddir newid defnydd oherwydd bod gormod o ail gartrefi mewn ardal, a fydd rhaid i'r ymgeisydd barhau i geisio newid defnydd, neu a fydd yn cael ei roi ar restr aros?
- Dylid gosod cap ar gyfanswm y ganran o stoc dai o fewn APC Eryri y gellir ei osod fel llety gwyliau. Yn ddelfrydol, efallai 5% o unrhyw gymuned ond yn sicr dim mwy na 10%. Dylai tai ddychwelyd yn awtomatig i gartrefi preswyl ar bwynt gwerthu fel na ellir eu gwerthu'n gyfreithiol fel busnes gweithredol. Dylid gorfodi buddsoddwyr mewn llety gosod gwyliau i wneud cais am ganiatâd cynllunio wrth feddiannu unrhyw eiddo newydd, a dylid gwrthod hyn os yw nifer yr eiddo yn yr ardal dros y cap.
- Rydym 100% o blaid mesurau a fyddai'n atal tai haf / tai gwyliau ac yn cadw mwy o'n tai lleol ar gyfer pobl leol. Fodd bynnag, dylai fod eithriadau ar gyfer pobl leol o dan rai amgylchiadau, er enghraifft: Cysylltiad lleol; gwerth eiddo uchel, amod na ellir gwerthu fel llety gwyliau heb ganiatad Cynllunio eto.
- Nid yw'r ffaith bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd o brif dŷ i dŷ rhent tymor byr neu dŷ gwyliau yn golygu y dylid gwrthod cais o'r fath bob amser. Mae yna dai o fewn y Parc Cenedlaethol a all, oherwydd eu natur a'u lleoliad, fod yn anaddas fel cartrefi i'r rhan fwyaf o deuluoedd lleol, ond a all barhau i fod yn ddymunol fel llety gosod tymor byr neu dai gwyliau. Mae'n llawer gwell i'r gymuned leol fod y rhain yn cael eu defnyddio na'u bod yn cael eu gadael yn segur, gan fod o fudd i'r economi leol mewn amrywiaeth eang o ffyrdd.
- Dylid ystyried a oes angen caniatáu eithriadau ar gyfer eiddo sy'n disgyn dros dro i Ddosbarth Defnydd C5; er enghraifft, os yw eu preswylydd parhaol yn gweithio dramor am gyfnod estynedig, neu o ganlyniad i etifeddiaeth.
- Dylid mabwysiadu strategaeth sy'n seiliedig ar ffocysu cyfyngiadau Cyfarwydydd Erthygl 4 yn ddaearyddol ar ardaloedd o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi (fel y'u diffinnir yn y Cynllun Datblygu) tra'n mabwysiadu dull 'gwyro'r galw' wedi'i dargedu'n wahanol ar draws ardaloedd gwledig ac adeiladau rhestredig.
- Mewn perthynas â'i ddiben amgylcheddol a nodau ac amcanion amgylcheddol perthnasol Cynllun Datblygu Lleol Eryri, dylai Awdurdod y Parc gydnabod bod achos cryf iawn dros eithrio stoc fechan o Adeiladau Rhestredig y Parc Cenedlaethol o ddarpariaethau cyfyngol y Cyfarwyddyd (hyfywedd, gwneud Adeiladau Rhestredig yn fwy deniadol ar gyfer buddsoddiad cadarnhaol ac adfer).
- Nid yw'r adroddiad yn ystyried nac yn egluro sut y byddai adeiladau dibreswyl, eiddo aml-ddefnydd, adeiladau rhestredig, eiddo sy'n gysylltiedig â mentrau arallgyfeirio gwledig sefydledig neu adeilad preswyl aml-lawr mawr, na ellir eu defnyddio mwyach at eu dibenion preswyl blaenorol, yn yn cael eu trin pe bai cais i'w trawsnewid at ddefnydd gwyliau amgen yn cael ei gynnig.

- Mae diffyg cymesuredd ynghylch y cynigion. Maent yn cynnwys holl ardal y Parc Cenedlaethol yn hytrach na cheisio nodi ardaloedd lle mae prinder sylweddol (neu absenoldeb llwyr) o *dai fforddiadwy* ar gael i'w prynu. Mae hyn yn groes i'r cyngor a roddir yn Atodiad D i Gylchlythyr 22/95 Adran yr Amgylchedd sy'n datgan "..*Dylid ffurfio'r ffiniau tir sy'n destun cyfarwyddiadau mor dynn â phosibl, gan ystyried amgylchiadau'r achos*..."
- Rydym yn cefnogi'r cynnig i'r cyfarwyddyd gynnwys y cyfan o Barc Cenedlaethol Eryri gan y bydd hyn yn osgoi'r risg o adleoli'r effeithiau i ardaloedd cyfagos o'r Parc sydd heb eu cynnwys.
- O ystyried cynnig y Datganiad bod "trothwy cynhwysedd annerbyniol" o eiddo defnydd gwyliau yn cael ei ragori ym mhob ardal gymunedol o'r Parc, a bod hyn yn rhoi cyfiawnhad dros gyflwyno cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ei ardal gyfan, mae hyn i bob pwrpas yn cyflwyno gwaharddiad llwyr ar drosi unrhyw eiddo o ddefnydd preswyl i unrhyw un o'r tri chategori "defnydd gwyliau" a nodir yn Erthygl 4. Mae gwaharddiad cyffredinol o'r fath yn groes i egwyddorion cynllunio sylfaenol, sef bod rhaid ystyried pob cynnig datblygu yn ôl ei rinweddau unigol.
- Dylai'r Cynllun Lleol ar gyfer ardal y parc cenedlaethol sefydlu cyd-destun a chyfiawnhad polisi unrhyw weithrediad arfaethedig o fesurau cynllunio i reoli meddiannaeth tai preifat. Ni fydd y dull gweithredu presennol yn darparu cydlyniad polisi â fframweithiau polisi cynllunio eraill ar gyfer y parc cenedlaethol sy'n ymdrin â materion fel cyflogaeth, yr economi a llesiant cymunedol.

Ymateb yr Awdurdod

Ar ôl ystyried yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu, os yw Pwyllgor Cynllunio a Mynediad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn cadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4, bydd yn cael ei weithredu o fis Mehefin 2025 ymlaen. Rhaid pwysleisio nad yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn 'waharddiad cyffredinol' ac nad yw'n atal datblygiad; yn hytrach, mae'n golygu bod rhaid cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y cynnig. Mae gofyn am ganiatâd cynllunio yn golygu bod angen ystyried effaith y datblygiad yn unol â chyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

Y Cynllun datblygu statudol ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri yw Cynllun Datblygu Lleol Eryri (2016 – 2031) a fabwysiadwyd ar 6 Chwefror 2019. Mae CDLl Eryri mabwysiedig yn nodi polisïau cynllunio'r Awdurdod ar gyfer datblygu a defnyddio tir yn y Parc Cenedlaethol hyd at 2031. O ganlyniad, bydd angen ystyried cydymffurfiaeth ag unrhyw gais cynllunio arfaethedig i newid y defnydd i lety gwyliau, ail gartref neu ddefnydd cymysg penodol yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, Cynllun Datblygu Lleol Eryri, ynghyd ag unrhyw ganllawiau cynllunio atodol perthnasol. Os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau gan yr Awdurdod, gall Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ddarparu arweiniad pellach ar bolisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri yng nghyd-destun ceisiadau cynllunio am ail gartrefi a thai haf drwy baratoi a mabwysiadu Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Byddai CCA drafft yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a bydd sylwadau'n cael eu hystyried cyn eu mabwysiadu gan yr Awdurdod. Bydd y CCA yn cynorthwyo ymgeiswyr, asiantau ac eraill i ddeall, dehongli a chymhwyso polisi cynllunio cenedlaethol a pholisïau CDLl Eryri wrth baratoi ceisiadau cynllunio ac i gynorthwyo swyddogion cynllunio a Phwyllgorau Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod wrth wneud penderfyniadau ar newid defnydd i lety gwyliau, ail gartrefi neu ddefnyddiau cymysg penodol. Er na fydd y CCA yn cael ei ystyried fel rhan o'r Cynllun mabwysiedig, byddai'n 'ystyriaeth berthnasol' wrth wneud penderfyniadau cynllunio.

Mae Polisi Strategol G yn darparu'n benodol y bydd angen tai yn y Parc Cenedlaethol i ddiwallu anghenion cymunedau lleol a bod rhaid i gynigion ystyried, ymhlith pethau eraill, y math o dai sydd eu hangen. Un o'r problemau presennol a nodwyd yn CDLl Eryri o ran diwallu anghenion tai lleol yw'r gyfran o ail gartrefi a thai haf. Bydd y CCA yn rhoi arweiniad ynghylch pryd a ble y byddai ceisiadau am ail gartrefi a thai haf yn debygol o gael eu hystyried yn dderbyniol.

Byddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 ond yn berthnasol i ddefnyddiau C3, C5 ac C6 presennol ac nid yw'n berthnasol i adeiladau dibreswyl megis adeiladau gwledig segur. Bydd addasu adeiladau dibreswyl yn cael ei ystyried yn erbyn polisïau perthnasol eraill CD Eryri.

Un polisi yn CDLl Eryri sydd angen ei ystyried mewn perthynas ag addasu llety gwyliau yw Polisi Datblygu 9 sy'n caniatáu trosi neu newid defnydd adeiladau gwledig segur y tu allan i unrhyw ffin datblygu tai i lety gwyliau hunanddarpar tymor byr, sy'n cael ei ddarparu fel rhan o gynllun menter wledig. Mae'r Awdurdod yn ystyried ei bod yn bwysig bod ailddefnyddio adeiladau gwledig er budd trigolion ac economi leol y Parc Cenedlaethol. Gall trosi adeiladau gwledig segur ar gyfer llety gwyliau ar ffermydd gyfrannu at yr economi wledig leol a gall leihau'r pwysau ar dai eraill yn yr ardal ar gyfer defnydd gwyliau. Felly, bydd Polisi Datblygu 9 yn dal yn berthnasol i gefnogi trosi adeiladau gwledig segur fel rhan o gynllun menter wledig.

Gwnaed sylwadau mewn perthynas â meddiannydd yn gweithio dramor am gyfnod estynedig, ac mae'r diffiniad o C3 (tai annedd) yn y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd Cynllunio Gwlad a Thref (2022) yn nodi, wrth gyfrifo'r 183 o ddiwrnodau, fod 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.

Rhaid nodi y bydd y tai sydd eisoes yn cael eu defnyddio ar gyfer gwyliau cyn i Gyfarwyddyd Erthygl 4 gael ei weithredu yn cael eu diffinio yn unol â'r defnydd presennol ac o'r herwydd gall y defnydd gwyliau barhau heb unrhyw ymyrraeth. Pwysleisir y byddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn fecanwaith rheoli, nid yn fecanwaith atal. Bydd yn gyfle i ystyried effaith pob datblygiad ar y gymuned leol yn llawn ac i bob cais gael ei ystyried ar ei rinweddau unigol.

Thema 21: Monitro Effeithiau	
Nifer o sylwadau	6
Crynodeb o'r sylwadau	
• Gofynnaf i chi hefyd fonitro'r effeithiau ac addasu yn ôl yr angen. • Hoffem annog APC i fonitro effeithiau cyflwyno'r cyfarwyddyd hwn er mwyn nodi a chynllunio ar gyfer unrhyw ganlyniadau anfwriadol yn gyflym. • Un maes arbennig i'w wylio fydd ardal Gogledd-ddwyrain y Parc Cenedlaethol o gofio na fydd Conwy yn dilyn yr un dull â Pharc Cenedlaethol Eryri a Gwynedd.	
Ymateb yr Awdurdod	
Cytunir bod monitro effeithiau Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn angenrheidiol ac o bwysigrwydd mawr. Bydd fframwaith monitro yn cael ei roi ar waith. Cesglir data yn fewnol a chan asiantaethau a ffynonellau eraill. Bydd hyn yn helpu i arwain cyfeiriad polisi yn y dyfodol. Bydd yr Awdurdod yn gweithio'n agos gyda Gwynedd, Conwy a Llywodraeth Cymru i sicrhau monitro priodol o'r holl fecanweithiau rheoli h.y. premiwm Treth y Cyngor a'r system drwyddedu/cofrestru arfaethedig sydd ar y gweill ar gyfer llety gwyliau hunanddarpar a Chyfarwyddyd Erthygl 4 (os cadarnheir).	

Thema 22: Angen hyblygrwydd wrth weithredu	
Nifer o sylwadau	14

Crynodeb o'r sylwadau

- Angen hyblygrwydd i ddychwelyd i'm gwlad wreiddiol am ychydig fisoedd, a gallu gwneud iawn am unrhyw dreuliau trwy wneud Airbnb tymor byr tra i ffwrdd.
- Mae swyddi a ffyrdd modern eraill o fyw fel "teuluoedd cymysg" yn aml yn golygu newid defnydd tŷ sawl gwaith dros berchnogaeth tŷ e.e. o brif breswylfa am rai misoedd/blynyddoedd i ail gartref ac efallai yn ôl eto wrth i swyddi a theulu ddatblygu. Mae'r ansicrwydd a fyddai caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo bob tro y byddai newid o'r fath yn digwydd yn codi ofn.
- Ar gyfer person sy'n gweithio i ffwrdd am flwyddyn neu ddwy. Efallai y byddant yn penderfynu dweud wrth yr Awdurdod Lleol mai eu cartref yng Nghymru yw eu hail gartref a thalu'r dreth gyngor ddwbl yn y cyfamser (er mwyn osgoi cael eu cyhuddo o beidio â thalu digon o dreth gyngor). Fodd bynnag - a fyddant eisiau gwneud hynny, os ydynt yn gorfod cael caniatâd cynllunio yn gyntaf? A pha mor frawychus yw'r posibilrwydd o beidio â chael byw "yn ôl adref" wedyn, os oes rhaid iddynt ailymgeisio i ddileu'r statws cartref 2il gartref (a phwy a wyr beth fydd mympwy'r cynllunwyr ar y pryd)?
- Os deellir y byddai cynllunwyr, o fewn rheswm, yn rhoi caniatâd i symud o'r prif breswylfa i ail gartref pe bai rhieni'n marw, credaf y byddai hynny'n helpu i'w atal, ond ni allaf ddod o hyd i unrhyw le y mae'r ystyriaethau hyn yn cael eu hesbonio.
- Credwn y dylid ystyried ymhellach a oes angen caniatáu eithriadau ar gyfer eiddo sy'n disgyn dros dro i Ddosbarth Defnydd C5; er enghraifft, os yw eu preswylydd parhaol yn gweithio dramor am gyfnod estynedig, neu o ganlyniad i etifeddiaeth.
- Nid yw'r ffaith bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd o brif dŷ i dŷ rhent tymor byr neu dŷ gwyliau yn golygu y dylid gwrthod cais o'r fath bob amser. Mae yna dai o fewn y Parc Cenedlaethol a all, oherwydd eu natur a'u lleoliad, fod yn anaddas fel cartrefi i'r rhan fwyaf o deuluoedd lleol, ond a all barhau i fod yn ddymunol fel llety gosod tymor byr neu dai gwyliau. Mae'n llawer gwell i'r gymuned leol fod y rhain yn cael eu defnyddio na'u bod yn cael eu gadael yn segur, gan fod o fudd i'r economi leol mewn amrywiaeth eang o ffyrdd.
- Rwy'n cydnabod efallai bod rhai tai nad ydynt yn addas i fod yn gartrefi parhaol oherwydd eu safle anghysbell neu eu maint. Dylid hefyd caniatáu i ffermydd ddarparu llety gwyliau mewn adeiladu amaethyddol segur o fewn rheswm.
- Er nad wyf yn berchen ar ail gartref nac yn rhedeg llety gwyliau tymor byr fy hun, rwy'n pryderu am rai o'm cymdogion, sy'n ei chael yn fwyfwy anodd gwneud bywoliaeth o ffermio (yn enwedig gyda'r argymhelliad newydd i neilltuo 10% o'r fferm i Goetir) ac yn dibynnu ar yr incwm o lety gosod gwyliau i'w cadw a'u galluogi i barhau i ffermio. Mae'n bosibl iawn y bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn atal cynlluniau ffermwyr ar gyfer arallgyfeirio yn y dyfodol a'i gwneud yn fwyfwy anodd goroesi.
- Mewn perthynas â'i ddiben amgylcheddol a nodau ac amcanion amgylcheddol perthnasol Cynllun Datblygu Lleol Eryri, dylai Awdurdod y Parc gydnabod bod achos cryf iawn dros eithrio stoc fechan o Adeiladau Rhestredig y Parc Cenedlaethol o ddarpariaethau cyfyngol y Cyfarwyddyd.

Ymateb yr Awdurdod

Codwyd gwahanol senarios a sefyllfaoedd personol. Un senario a godir yw pan fydd person yn gweithio oddi cartref am gyfnodau o'r flwyddyn. Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022 yn darparu diffiniad

cyfreithiol o’r dosbarthiadau defnydd. Ar gyfer C3 (anheddau a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa, ac a feddiannir am fwy na 183 diwrnod mewn blwyddyn galendr), mae’r canlynol yn berthnasol: *“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”.*

Os yw person angen gweithio oddi cartref am gyfnodau hwy, megis blwyddyn neu ddwy, byddai angen caniatâd cynllunio os caiff ei ddefnyddio wedyn fel ail gartref neu lety gwyliau. Os na ellir cael caniatâd, mae opsiynau eraill ar gael, megis gwneud yr eiddo ar gael i'w rentu.

Pryder arall a godwyd yw anallu perchennog ail gartref i symud yn ôl i'r ardal a defnyddio'r cartref fel prif breswylfa heb ganiatâd cynllunio. Nid felly y byddai - ni fyddai’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dileu’r hawliau datblygu a ganiateir sy’n bodoli ar hyn o bryd i symud o C5 (‘ail gartref’) neu C6 (llety gosod gwyliau tymor byr), i brif breswylfa C3.

Mynegir pryder ynghylch yr effeithiau ar y gymuned ffermio. Mae'n bwysig nodi na fydd Polisi Datblygu Lleol Eryri cyfredol ar drosi adeiladau yng nghefn gwlad agored, DP 9, yn cael ei effeithio gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae DP 9 yn caniatáu trosi neu newid defnydd adeiladau gwledig segur y tu allan i unrhyw ffin datblygu tai i lety gwyliau hunanddarpar tymor byr cyn belled ei fod yn rhan o gynllun menter wledig. Mae'r Awdurdod yn ystyried ei bod yn bwysig y dylai ailddefnyddio adeiladau gwledig fod er budd trigolion ac economi leol y Parc Cenedlaethol. Gall trosi adeiladau gwledig segur ar gyfer llety gwyliau ar ffermydd gyfrannu at yr economi wledig leol a gall leihau'r pwysau ar dai eraill yn yr ardal ar gyfer defnydd gwyliau. Gall y sector amaethyddiaeth hefyd elwa o bolisi CDLlE DP 29. Mae hyn yn cefnogi Llety Gwyliau Amgen effaith isel, fel podiau, yurts, pebyll/tepees a chytiau bugail, os yw’r safle’n rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol a bod meini prawf eraill yn cael eu bodloni. Gall Mentrau Gwledig hefyd gael caniatâd ar gyfer anheddau ar eu tir, ar yr amod bod profion swyddogaethol ac ariannol yn cael eu bodloni. (TAN 6[9]).

Mae rhai o’r sylwadau a gyflwynwyd yn nodi y dylid sicrhau elfen o hyblygrwydd yn gysylltiedig â gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4, megis cynnig cyfleoedd i bobl leol osod eu cartref preswyl yn achlysurol, gan fod hyn yn fanteisiol yn ariannol fel ffynhonnell incwm ychwanegol. Pwysleisir nad oes modd gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn modd gwahanol ar sail cysylltiadau lleol/amgylchiadau personol.

Bydd yr angen i gael caniatâd cynllunio i newid defnydd tŷ preswyl i ail gartref, llety gwyliau neu ddefnyddiau cymysg perthnasol yn seiliedig ar ddod i'r casgliad bod y defnydd arfaethedig yn arwain at newid defnydd perthnasol. Bydd pob achos yn cael ei drin yn ôl ei rinweddau unigol; o ganlyniad, nid yw’n bosibl darparu ymateb pendant o ran pryd mae newid defnydd gyfystyr â bod yn newid defnydd perthnasol.

[9] https://www.llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-09/tan6-cymunedau-gwledig-cynaliadwy.pdf

Thema 23: Cefnogi’r cynnig	
Nifer o sylwadau	102
Crynodeb o’r sylwadau	

- Hoffwn gefnogi'r bwriad i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 gan ei fod yn ffordd o gael rhywfaint o reolaeth ar dai o fewn y Parc. Gobeithiaf y bydd hyn yn arwain at gymunedau cynaliadwy ble mae pobl ifanc yn medru sefydlu cartref yn eu hardaloedd genedigol.
- Credaf fod hwn yn fesur priodol ac angenrheidiol i sicrhau cymysgedd cytbwys o gymunedau cynaliadwy ochr yn ochr â diwydiant twristiaeth pwysig.
- Mae llawer o gymunedau Eryri yn ei chael hi'n anodd aros yn hyfyw oherwydd bod ail gartrefi a llety gosod gwyliau yn prisio darpar breswylwyr, yn enwedig oedolion ifanc, allan o'r farchnad a gwneud siopau a thafarndai yn anhyfyw y tu allan i'r tymor.
- Ni ddylai fod unrhyw ail gartrefi nes bod gan bob teulu un cartref.
- Ffordd arloesol wych o helpu gyda phroblem ail gartrefi, y mae rhanbarthau twristiaeth eraill y DU yn edrych gydag edmygedd arni.
- Mae hwn yn gynnig ardderchog. Mae’r pentref tawel yr wyf yn byw ynddo, ychydig y tu allan i ffin y Parc Cenedlaethol, wedi gweld cynnydd aruthrol yn nifer y tai haf yn y 4-5 mlynedd diwethaf. Rhaid ei atal. Mae'n creu bwlch enfawr yn ein cymuned ac yn golygu nad yw tai ar gael i'w prynu neu eu rhentu yn y tymor hir
- Rwy'n berson ag anableddau sy'n byw mewn eiddo rhent yn Eryri. Mae'n anodd dod o hyd i dai am rent fforddiadwy. Gwn am bobl sydd â dau gartref, na allant fyw ynddynt ar yr un pryd, a thra bo’r ddadl yn cael ei gwneud eu bod yn cyfrannu at yr economi leol, mae’n atal pobl leol rhag fforddio cartrefi. Felly mae'n syniad da iddynt orfod gwneud cais cynllunio i newid i 2il gartref neu lety gwyliau.
- Mae hyn yn beth da. Nid yw'n iawn bod pobl leol yn cael eu prisio allan o'u cymunedau eu hunain. Mae'n rhaid bod ffyrdd eraill o fodloni'r galw gan dwristiaid am lety.
- Rwy'n llwyr gefnogi erthygl 4 fel modd o sicrhau cynaladwyedd cymunedau ac yn gobeithio y bydd awdurdodau eraill, gan gynnwys fy un i, yn dilyn yr un llwybr wrth fabwysiadu mesurau tebyg. Mae gormod o drefi a phentrefi wedi'u llethu gan ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Yn ogystal â'r effaith ar seilwaith megis ysgolion a thafarndai pentref, mae'r effaith ar drigolion yn sylweddol. Mae’r honiad bod eiddo sy’n wag am ran helaeth o’r flwyddyn o fudd economaidd i’r ardal leol wedi’i orbwysleisio ar y gorau, ac ar ei waethaf yn gwbl anwir.
- Bydd gweithredu’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gam pwysig i fynd i’r afael â’r argyfwng tai drwy reoli’r defnydd o dai o fewn cymunedau Parc Cenedlaethol Eryri. Yn y pen draw, bydd rhaid trawsnewid y system dai drwy Ddeddf Eiddo a fyddai’n ymgorffori egwyddor o dai er lles pawb, gan drin tai fel hawl sylfaenol a rhoi anghenion tai cyn elw. Rwy’n cytuno gyda chyflwyno cyfarwyddyd erthygl 4.
- Mae’n sobor o drist tystio i ddirywiad y gymuned lle dwi’n byw wrth i gynifer o’r tai fynd yn ail-gartrefi ac yn dai gwyliau. Mae prisiau tai allan o gyrraedd pobl lleol. Nid yw fy mhlant a’u cyfoedion yn gallu fforddio i brynu tai yn lleol ac mae prisiau rhent wedi mynd yn uchel iawn hefyd, a prinder tai i’w rhentu tymor hir.
- Mae’r sefyllfa’n dangos anghyfartaledd mawr. Mae unigolion a teuluoedd yn gorfod gadael yr ardal, Mae llai o bobol i gynnal y cymunedau a cefnigi’r rhai mwy bregus yn y gymdeithas, a hyn yn mynd yn fwy o broblem wrth i’r boblogaeth heneiddio.
- Rwyf yn gefnogol iawn i Gyfarwyddyd Erthygl 4 Parc Cenedlaethol Eryri. Mae'n hollol bwysig rheoli'r defnydd o dai yn yr ardal er mwyn gwarchod yr iaith Cymraeg, diwylliant unigryw ac economi y Parc. Mae'n rhaid sicrhau cartrefi i bobl leol a dim ond hyn a hyn o gartrefi gwyliau all pob gymuned eu fforddio cyn i holl stwythyr y gymuned honno ddadfeilio. (Yr iaith, ysgol, economi) Am y rhesymau hyn, credaf

fod angen rheolaeth gynllunio ar nifer y cartrefi gwyliau, ac felly rwy'n cefnogi Erythygl 4.
Ymateb yr Awdurdod
Nodir sylwadau cyffredinol sy'n cefnogi gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4. Rhoddir ystyriaeth bellach i'r ystod o effeithiau penodol a godwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus wrth ymateb i'r themâu a gynhwysir yn yr adroddiad hwn. Sylwch, er bod gan 'gefnogaeth' nifer uwch o sylwadau na 'gwrthwynebiad cyffredinol', mae sylwadau gwrthwynebus yn aml yn seiliedig ar faterion penodol ac yn cael eu cynnwys dan sawl thema arall, felly nid yw'n adlewyrchu cyfran y sylwadau o blaid ac yn erbyn.

Thema 24: Cynnal a gwarchod yr iaith Gymraeg	
Nifer o sylwadau	13

- **Crynodeb o'r sylwadau**

- Rwy'n meddwl y bydd erthygl 4 yn gam cadarnhaol i warchod tai lleol i bobl leol, yn ogystal â helpu i warchod yr iaith Gymraeg a diwylliant Cymru.
- Mae 17% o'r stoc tai o fewn ardal APCE yn ail gartrefi neu'n lety gwyliau ac mae 65% o holl boblogaeth Eryri wedi eu prisio allan o'r farchnad dai. Tystiolaeth glir o anghyfartaledd system marchnad agored sy'n tanseilio cynaladwyedd cymunedau ac yn bygwth dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol fyw.
- Mae rhai o'r anfanteision (o ail gartrefi a llety gwyliau) yn cynnwys: colli ysbryd, cymeriad a bywiogrwydd cymunedau gwledig yn fwyaf amlwg yn y gostyngiad yn nifer y siaradwyr Cymraeg ac amlder llai o ddigwyddiadau sy'n adlewyrchu cymeriad ieithyddol Eryri fel eisteddfodau, sioeau amaethyddol lleol, grwpiau theatr a chorau yn fwyaf amlwg.
- Mae hi'n sefyllfa argyfyngus - mae'r nifer uchel o ail gartrefi a llety gwyliau yn fygythiad gwirioneddol i lewyrch cymdeithasol, diwylliannol, addysgol ac economaidd ein cymunedau yn ogystal a'r iaith Gymraeg.
- Rydwi'n gefnogi'r galwad i weithredu Erthygl 4 yn y parc cenedlaethol er mwyn ceisio rheoli'r stoc tai sydd yma. Mae pobl lleol angen cartrefi ac y mae nifer yr ail gartrefi a'r airbnb yn yr ardal yn lladd cymunedau. Bydd gweithredu Erthygl 4 ar y cyd efo Cyngor sir Gwynedd yn dangos undeb yn erbyn anghyfiawnder cymdeithasol . Fel y mae'ch asesiad yn datgan bydd effaith tymor hir cadarnhaol ar ein hiaith a chymunedau Cymraeg - pethau i'w trysori fel ein hetifeddiaeth.

Ymateb yr Awdurdod

Mae creu cymunedau cynaliadwy lle mae'r Gymraeg wedi'i thrwytho'n llwyr o fewn cymunedau ac yn darparu'r cyd-destun cymdeithasol angenrheidiol i ddefnyddio'r Gymraeg fel rhan o ddefnydd arferol cymdeithas yn hanfodol er mwyn gwarchod ac annog twf y Gymraeg. Dros y blynyddoedd, rydym wedi gweld gostyngiad yn y stoc dai sydd ar gael i'r boblogaeth leol. Gall diffyg yn y cyflenwad o dai sydd ar gael arwain at brisiau tai uwch, gan olygu bod y boblogaeth leol yn cael ei phrisio allan o'r farchnad dai. Gobeithir y bydd gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gwarchod y stoc dai rhag dirywiad pellach ac yn sicrhau fod tai yn Eryri yn cael eu defnyddio fel prif breswylfa i'r boblogaeth leol. Ystyrir ei bod yn bwysig i ffyniant y Gymraeg fod yna boblogaeth sefydlog o fewn ein cymunedau, i ddefnyddio'r gwasanaethau, cyfleusterau a chadw'r ysgolion ar agor.

Gydag ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyrraedd miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050, mae'r gallu i gael gwell rheolaeth ar y stoc dai a thrwy hynny, geisio sicrhau bod darpariaeth ddigonol o dai ar gyfer pobl leol, yn fodd o gynorthwyo'r nod hwn.

Thema 25: Cynnal a gwarchod cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol	
Nifer o sylwadau	30

Crynodeb o'r sylwadau

- Hoffwn gefnogi'r bwriad i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 gan ei fod yn ffordd o gael rhywfaint o reolaeth ar dai o fewn y Parc. Gobeithiaf y bydd hyn yn arwain at gymunedau cynaliadwy ble mae pobl ifanc yn medru sefydlu cartref yn eu hardaloedd genedigol.
- Mae tai ein pentrefi a'n trefi, e.e. Gellilydan a Blaenau Ffestiniog wedi newid dros nos i fod yn dai gwyliau yn hytrach na chartrefi. Mae niferoedd disgyblion yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd wedi gostwng cymaint fel na fedrant barhau fel unedau annibynnol, e.e.Ysgol Edmwnd Prys, Gellilydan, Ysgol Bro Cynfal, Llan Ffestiniog ac Ysgol Tanygrisiau bellach efo un pennaeth ac yn rhannu adnoddau a chostau.
- Mae ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn Llanberis wedi newid ein cymuned mewn ffordd negyddol. Mae pobl leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai. Yn y tymor gwyliau, mae fy ardal i o'r pentref yn orlawn o ymwelwyr - mae cerdded neu fynd mewn car o'n cartref i'r pentref yn drafferthus. Mae'r pentref wedi colli'r rhan fwyaf o'i siopau ac mae gennym gaffis, siop awyr agored a siop Spar ar ôl, ac mae hyn yn rhannol oherwydd dirywiad y gymuned leol.
- Mae llawer o gymunedau Eryri yn ei chael hi'n anodd aros yn hyfyw oherwydd bod ail gartrefi a llety gosod gwyliau yn prisio darpar breswylwyr, yn enwedig oedolion ifanc, allan o'r farchnad. a gwneud siopau a thafarndai yn anhyfyw y tu allan i'r tymor. Mae angen cael rheoleiddio effeithiol yn ei le'n gyflym, oherwydd unwaith y bydd y pwynt tyngedfennol wedi'i basio a'r gymuned yn gwywo, mae'n broses araf ac anodd i'w hadfywio.
- Mae hwn yn gynnig ardderchog. Mae'r pentref tawel yr wyf yn byw ynddo, ychydig y tu allan i ffin y Parc Cenedlaethol, wedi gweld cynnydd aruthrol yn nifer y tai haf yn y 4-5 mlynedd diwethaf. Rhaid ei atal. Mae'n creu bwlch enfawr yn ein cymuned ac yn golygu nad yw tai ar gael i'w prynu neu eu rhentu yn y tymor hir.
- Rwy'n llwyr gefnogi erthygl 4 fel modd o sicrhau cynaladwyedd cymunedau ac yn gobeithio y bydd awdurdodau eraill, gan gynnwys fy un i, yn dilyn yr un llwybr wrth fabwysiadu mesurau tebyg. Mae gormod o drefi a phentrefi wedi'u llethu gan ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Yn ogystal â'r effaith ar seilwaith megis ysgolion a thafarndai pentref, mae'r effaith ar drigolion yn sylweddol. Mae'r honiad bod eiddo sy'n wag am ran helaeth o'r flwyddyn o fudd economaidd i'r ardal leol wedi'i orbwysleisio ar y gorau, ac ar ei waethaf yn gwbl anwir.
- Cynllunio yw'r ffordd fwyaf effeithiol o ddiogelu cymunedau rhag cael eu gwagio fel sydd wedi digwydd yn Abersoch. Mae'n edrych fel bod Erthygl 4 yn mynd i fod yn arf cadarnhaol i reoli'r sefyllfa hon
- Rwyf wedi byw yn Nhrefriw ers 25 mlynedd ac wedi gweld cynnydd mawr mewn cartrefi gwyliau/ail gartrefi. Mae'r canlynol wedi cau: ysgol, 2 gapel ac 1 eglwys, garej, ac mae'r swyddfa bost yn un rhan amser erbyn hyn. Mae'r tafarndai'n ei chael hi'n anodd, mae un wedi bod ar y farchnad ers oesoedd a'r llall yn newid tenantiaid o hyd. Mae un o'r capeli wedi cyflwyno cais cynllunio ar gyfer 7 fflat gwyliau.

Ymateb yr Awdurdod

Mae'r sylwadau'n cytuno â'r adroddiad cyfiawnhad. Mae hyn yn datgan mai un o brif effeithiau tai a ddefnyddir fel tai haf yw nad yw'r eiddo hwnnw bellach ar gael i'w ddefnyddio gan drigolion parhaol. Lle mae niferoedd uchel o dai haf, gall hyn olygu bod llai o deuluoedd yn yr anheddiad trwy gydol y flwyddyn i ddefnyddio gwasanaethau fel

ysgolion, bysiau cyhoeddus a swyddfeydd post. Mae diffyg defnydd cyson/rheolaidd o'r gwasanaethau hyn yn fygythiad i hyfywedd y cymunedau. Ymhellach, mae bygythiad y bydd busnesau sy'n darparu gwasanaeth i bobl leol yn cael eu troi'n fusnesau sydd wedi'u hanelu at y boblogaeth ddibreswyl/twristiaid ac, ynghyd â thai sy'n wag am ran helaeth o'r flwyddyn, gall hyn danseilio cynaladwyedd y gymuned.

Eisoes, nodwyd bwysigrwydd gweithredu mecanweithiau rheoli er mwyn cael gwell rheolaeth ar y defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi yn yr Adroddiad Ymgynghori, ac mae'n bwysig bod Eryri fel Awdurdod Cynllunio Lleol yn defnyddio'r offerynnau cynllunio sydd ar gael.

Thema 26: Helpu pobl leol i brynu tŷ	
Nifer o sylwadau	34
Crynodeb o'r sylwadau	
Hoffwn gefnogi'r bwriad i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 gan ei fod yn ffordd o gael rhywfaint o reolaeth ar dai o fewn y Parc. Gobeithiaf y bydd hyn yn arwain at gymunedau cynaliadwy ble mae pobl ifanc yn medru sefydlu cartref yn eu hardaloedd genedigol. Rwyf yn cytuno â'r angen am Erthygl 4. Mae gwir angen sicrhau cartrefi ar gyfer ein teuluoedd a'n ieuenctid ni, un ai i'w rhentu neu i'w prynu am bris sydd o fewn cyrraedd. Mae tai ein pentrefi a'n trefi, e.e. Gellilydan a Blaenau Ffestiniog wedi newid dros nos i fod yn dai gwyliau yn hytrach na chartrefi Mae hwn yn gam pwysig ymlaen ond mae angen gwneud llawer mwy. Mae CYMAINT o Airbnbs a thai gwyliau a chlybiau dringo yn Nant Peris - prin iawn ydy'r bobl sy'n byw yma drwy'r flwyddyn bellach. Mae pobol o ffwrdd yn ei gweld yn hawdd i brynu ty teras bach a'i droi yn air bnb er mwyn cael incwm bach hawdd - a hynny'n nadu pobol leol rhag cael unrhyw SIAWNS o brynu ty. Mae'n lladd y gymuned, yr iaith, yr ysgol (nifer o blant yn is rwan nag erioed o'r blaen) - rhaid hefyd codi lot mwy o dreth ar yr air bnbs - yn enwedig os nad ydy'r perchnogion yn byw yn y wlad hyd yn oed. Rwyf yn cefnogi hyn i'r carn, mae'n hen bryd i ni fel cenedl wneud rhywbeth I ymladd yn ôl yn erbyn y mewnlifiad ar niferoedd o ail gartrefi ac air b&bs yn yr ardal syn tanseilio ein cymdeithas niweidio ein cymreigtod ac yn ei gwneud yn amhosib I bobol leol ifanc fod yn berchennog Ty yn EU cynefin Rwyf yn cefnogi'n llwyr y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae llawer gormod o dai yn Eryri yn cael eu defnyddio fel ail gartrefi a llety gwyliau ar hyn o bryd, yn cynnwys yma yn y Gellilydan ac yn fwy fyth ym Maentwrog. Mae'r defnydd hwn yn nadu i bobl leol fedru prynu neu rentu'r tai hyn er mwyn byw yn eu cymunedau ac yn codi prisiau tai allan o'u cyrraedd	
Ymateb yr Awdurdod	
Nod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw gwarchod cymunedau Eryri a sicrhau bod cyfleoedd yn bodoli i bobl allu byw yn eu cymunedau. Byddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn helpu i warchod y stoc dai bresennol rhag dirywiad pellach trwy reoli eu defnydd. Gobeithir y byddai'r ymyriad hefyd yn arwain at rai llety gwyliau ac ail gartrefi yn dod yn ôl i ddefnydd fel tai preswyl parhaol, gan gyfrannu at y stoc dai a fyddai ar gael i'r boblogaeth leol naill ai eu prynu neu eu rhentu.	

Thema 27: Mae angen rheoli niferoedd Tai Gwyliau	
Nifer o sylwadau	48
Crynodeb o'r sylwadau	

- Rwyf yn cytuno â'r angen am Erthygl 4. Mae gwir angen sicrhau cartrefi ar gyfer ein teuluoedd a'n ieuenctid ni, un ai i'w rhentu neu i'w prynu am bris sydd o fewn cyrraedd. Mae tai ein pentrefi a'n trefi, e.e. Gellilydan a Blaenau Ffestiniog wedi newid dros nos i fod yn dai gwyliau yn hytrach na chartrefi.
- Rwy'n cefnogi'n gryf fabwysiadu Erthygl 4 gan Barc Cenedlaethol Eryri; roeddem yn dod yn fwyfwy pryderus ynghylch nifer yr anheddau nad oeddent mewn meddiannaeth barhaol, naill ai'n ail gartrefi, neu'n llety gwyliau, ac yn gweld yr Erthygl fel arf pwysig i gyfyngu ar y cynnydd.
- Mae cyfyngiadau ar ail gartrefi yn syniad da. Mae angen cyfyngu ar nifer y tai a ddefnyddir fel ail gartrefi a thai haf gan nad ydynt yn darparu llawer o incwm na gwerth i'r gymuned.
- Mae llawer o gymunedau Eryri yn ei chael hi'n anodd aros yn hyfyw oherwydd bod ail gartrefi a llety gosod gwyliau yn prisio darpar breswylwyr, yn enwedig oedolion ifanc, allan o'r farchnad. a gwneud siopau a thafarndai yn anhyfyw y tu allan i'r tymor. Mae angen cael rheoleiddio effeithiol yn ei le'n gyflym, oherwydd unwaith y bydd y pwynt tyngedfennol wedi'i basio a chymuned yn gwywo, mae'n broses araf ac anodd i'w hadfywio.
- Mae hwn yn gynnig ardderchog. Mae'r pentref tawel yr wyf yn byw ynddo, ychydig y tu allan i ffin y Parc Cenedlaethol, wedi gweld cynnydd aruthrol yn nifer y tai haf yn y 4-5 mlynedd diwethaf.. Rhaid ei atal. Mae'n creu bwlch enfawr yn ein cymuned ac yn golygu nad yw tai ar gael i'w prynu neu eu rhentu yn y tymor hir
- Rwy'n llwyr gefnogi erthygl 4 fel modd o sicrhau cynaladwyedd cymunedau ac yn gobeithio y bydd awdurdodau eraill, gan gynnwys fy un i, yn dilyn yr un llwybr wrth fabwysiadu mesurau tebyg. Mae gormod o drefi a phentrefi wedi'u llethu gan ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Yn ogystal â'r effaith ar seilwaith megis ysgolion a thafarndai pentref, mae'r effaith ar drigolion yn sylweddol. Mae'r honiad bod eiddo sy'n wag am ran helaeth o'r flwyddyn o fudd economaidd i'r ardal leol wedi'i orbwysleisio ar y gorau, ac ar ei waethaf yn gwbl anwir.
- Roeddwn i'n byw yng Nghonwy am dros 20 mlynedd ac yn ystod y cyfnod hwnnw newidiodd y lôn roeddwn i'n byw arni o brif breswylfeydd gyda phobl yn byw ynddynt drwy'r flwyddyn, i o leiaf 25% o ail gartrefi a llety gosod gwyliau. Nid yw hyn yn gynaliadwy pan fo tai yn brin.
- Fel preswylydd yn Llanberis, dwi'n holl gefnogol o'r bwriad i weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer holl ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri. Mae effaith negyddol ail-gartrefi a llety gwyliau ar Llanberis a chymunedau eraill Eryri wedi cynyddu yn sylweddol dros y blynyddoedd diweddar ac mae angen rheoleiddio effeithiol i sicrhau cydbwysedd iachus rhwng cymunedau lleol ac ymwelwyr. Un arf ymysg nifer yw'r system cynllunio, ond arf pwysig er hynny.
- Ma o yn ddechra i'r broblem o faint o ein cymuneda sy'n cal ei erydu. Ma angen gwneud llawer mwy - ddyla yr arian sydd yn dod mewn wella ne helpu'r bobol, gymunedau, ardaloedd a natur Cymru . Ma canran rhy uchel o dai yn dai haf, ail gartrefi, air bnb ne tai gwag - sydd yn afiach pa ma na gymaint o bobol lleol heb un tŷ ne heb gartref. Ma llefydd eraill yn 'capio' faint o'i gartrefi sy'n cal eu defnyddio fel ail gartrefi ayyb. Ma busnesa lleol BnB a gwestai ee yn colli arian a cau. Bwytai yn colli efo pobol yn archebu bwyd online a coginio yn yr air bnb - Fydd Erthygl 4, gobeithio, yn ddechra i 'rafu lawr y torrent o erydu sy'n digwydd i'n cymunedau, iaith a ffordd o fyw.
- Rwyf yn gefnogol iawn o Gyfarwyddyd Erthygl 4 Parc Cenedlaethol Eryri. Mae'n hollol bwysig rheoli'r defnydd o dai yn yr ardal er mwyn gwarchod yr iaith Cymraeg,

diwylliant unigryw ac economi y Parc. Mae'n rhaid sicrhau cartrefi i bobl leol a dim ond hyn a hyn o gartrefi gwyliau all pob gymuned eu fforddio cyn i holl stwythyr y gymuned honno ddadfeilio. (Yr iaith, ysgol, economi) Am y rhesymau hyn, credaf fod angen rheolaeth gynllunio ar nifer y cartrefi gwyliau, ac felly rwy'n cefnogi Erythygl 4.
Ymateb yr Awdurdod
Mae'r sylwadau a wnaed yn cefnogi'r angen i reoli defnydd o'r stoc dai yn Eryri er mwyn gwarchod cynaladwyedd cymunedau lleol. Mae'r Awdurdod yn cytuno â phwysigrwydd sicrhau bod stoc dai ar gael i drigolion parhaol ddefnyddio gwasanaethau megis ysgolion, bysiau cyhoeddus a swyddfeydd post drwy gydol y flwyddyn i sicrhau hyfywedd cymunedau lleol. Pwysleisir mai pwrpas y cyfarwyddyd yw sicrhau gwell rheolaeth o stoc dai Ardal Cynllunio Lleol Eryri, atal unrhyw ostyngiad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol a sicrhau bod amwynderau trigolion yn cael eu gwarchod, amddiffyn a chynnal y Gymraeg a chymunedau Cymraeg eu hiaith sy'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt. Bydd cyflwyno Erthygl 4 i reoli nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau yn cyfrannu at warchod a gwella Nodweddion Arbennig Eryri; "yr ymdeimlad cadarn o gydlyniant cymunedol, perthyn a bywiogrwydd sy'n cyfuno i roi 'ymdeimlad o le' cryf" yn ogystal â "bywiogrwydd parhaus y Gymraeg fel y brif iaith mewn amgylcheddau cymdeithasol a phroffesiynol".

Thema 28: Dylai Cyfarwyddyd Erthygl 4 fynd ymhellach	
Nifer o sylwadau	10
Crynodeb o'r sylwadau	

- Mae hwn yn gam pwysig ymlaen ond mae angen gwneud llawer mwy. Mae cymaint o Airbnbs a thai gwyliau a chlybiau dringo yn Nant Peris - prin iawn ydy'r bobl sy'n byw yma drwy'r flwyddyn bellach. Mae pobol o ffwrdd yn ei gweld yn hawdd i brynu ty teras bach a'i droi yn air bnb er mwyn cael incwm bach hawdd - a hynny'n nadu pobol leol rhag cael unrhyw SIAWNS o brynu ty. Mae'n lladd y gymuned, yr iaith, yr ysgol (nifer o blant yn is rwan nag erioed o'r blaen) - rhaid hefyd codi lot mwy o dreth ar yr air bnbs - yn enwedig os nad ydy'r perchnogion yn byw yn y wlad hyd yn oed.
- Credaf y dylid ei weithredu ond hefyd ar draws Gwynedd a Chonwy i atal pwysau ar ymylon y parc.
- Tra fy mod yn cefnogi'n llwyr y mesurau a amlinellir yn erthygl 4, rwy'n pryderu nad yw'n mynd yn ddigon pell i fynd i'r afael â llety gosod gwyliau sydd eisoes wedi'u sefydlu yn ein cymunedau gwledig.
- Mae'r llety gosod gwyliau hyn yn atal y genhedlaeth nesaf o'n cymunedau rhag mynd ar yr ysgol eiddo yn eu milltir sgwâr, yn creu trefi anghyfannedd, ac yn ffactor mawr yn nirywiad yr iaith Gymraeg.
- Hoffwn hefyd weld cynigion sy'n ymdrin â'r behemoth rhentu gwyliau yng Ngogledd Cymru. Mae Gwynedd gyda'r cyflog canolrif isaf yng Nghymru a miloedd o deuluoedd ar restrau aros am dai cymdeithasol - mae'n sarhad gweld yr hysbysebion wedi eu targedu gan gwmnïau fel hyn sydd â llawer mwy o bŵer ac sy'n trosi digon o fusnes y gallant fforddio cadw rhai tai ymlaen pan fuasai busnesau llai yn eu hildio a'u dychwelyd i'r stoc dai leol. Gwn nad yw hwn yn fater unigryw i'r APC, ond hoffwn weld elfen graddfa symudol o NNDR sy'n gysylltiedig â faint o eiddo y mae cwmni'n talu amdanynt. Po fwyaf y maent yn berchen arnynt, y mwyaf yw'r gyfradd y dylent fod yn ei thalu. A dylai'r arian hwnnw gael ei neilltuo ar gyfer buddsoddiad lleol yn y stoc tai cymdeithasol.
- Y camgymeriad mwyaf mae Cyngor Gwynedd yn ei wneud ydy peidio a'i wneud yn ôl-weithredol. Mae'r nifer o letai gwylia (dwi'n byw drws nesa i dair fflat sydd yn letai gwyliau) yn barod allan o reolaeth a mae angan i'r adrannau gynllunio cysidro yr effaith y ma'r lletai gwylia yn cael ar bobol fel fi sy'n byw drws nesa iddyn nhw…ma nhw'n cael effaith mawr ar fy mywyd i yn ddyddiol…pobol yn llnau yma hefyd ben bora sul a gwyliau banc …a sŵn nifer fawr o bobol yn mynd ac yn dod o'r adeilad yn gyson
- Rhaid defnyddio caniatâd cynllunio i gyfyngu ar yr arfer hwn. Ond dylai fod yn gyffredinol. Ni ddylai fod unrhyw eithriadau ar gyfer y llety gosod gwyliau presennol - mae gormod eisoes - ac ar ben hynny, os bydd oedi cyn cyflwyno'r rheolau newydd, mae'n debygol y bydd ymchwydd enfawr yn nifer yr eiddo sy'n cael ei brynu gan bobl sydd eisiau llety gosod gwyliau cyn i'r rheolau newydd ddod i rym. Felly, bydd mwy fyth o eiddo eithriedig. Nid yw'r cynigion yn mynd yn ddigon pell.
- Rwy'n cefnogi'n gryf yr angen am ganiatâd cynllunio i newid defnydd eiddo a hoffwn weld angen caniatâd cynllunio ôl-weithredol ar gyfer unrhyw eiddo sydd wedi cael newid ei ddefnydd yn y cyfnod diweddar (5 neu 10 mlynedd diwethaf).
- Mae angen ystadegau ar y Parc Cenedlaethol a Chyngor Gwynedd a chofrestr o ddefnyddiau a thrigolion pob eiddo yn y gorffennol, yn y presennol a'r dyfodol, er mwyn gallu rheoli'r sefyllfa rydym yn cael ein hunain ynddi. Mae blwyddyn cyn cychwyn gweithredu ar ôl adrodd a rhoi penderfyniad yn rhy hir.
- Yn gwbl briodol, byddwch yn ei gwneud yn ofynnol cael Caniatâd Cynllunio ar gyfer newid defnydd annedd yn y Parc Cenedlaethol. Beth os yw'r perchnogion ail gartrefi yn penderfynu gwerthu? Oni fyddai'n gwneud synnwyr i fynnu bod unrhyw

ddarpar brynwr yn ceisio Caniatâd Cynllunio os ydynt yn bwriadu parhau i ddefnyddio'r eiddo fel ail gartref? Gellir gwrthod caniatâd. Mewn geiriau eraill, dylid cymryd yn ganiataol y dylid defnyddio pob annedd fel prif breswylfa a dylid cymryd unrhyw gyfle i ddychwelyd ail gartref i fod yn brif breswylfa. Yn y modd hwn, yn y tymor hir, gellid lleihau'n raddol nifer yr ail gartrefi yn y Parc Cenedlaethol i lefel haws ei rheoli. Credaf fod 10% yn cael ei ystyried yn lefel hylaw yn Nenmarc.

Ymateb yr Awdurdod

Mae nifer o sylwadau yn datgan y dylai'r angen am ganiatâd cynllunio ar gyfer ail gartrefi neu lety gosod gwyliau fod yn ôl-weithredol a bod yn berthnasol i ddefnyddiau presennol. Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw'r unig ddull a all sbarduno'r angen am ganiatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd. Gwneir hyn trwy ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir presennol i symud rhwng y Dosbarthiadau Defnydd. Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn gofyn am hysbysiad ymlaen llaw a rhaid iddo ddilyn gweithdrefnau a osodir mewn deddfwriaeth. Nid yw'n gyfreithiol bosibl cymhwyso'r angen am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol.

O ran gofyn am hysbysiad o 12 mis, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi dilyn llwybr Cyfarwyddyd Erthygl 4 nad yw'n dod i rym yn syth (sy'n cynnwys 12 mis o rybudd cyn i Gyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym) ac felly'n dileu'r hawl i iawndal.

Mae gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 tebyg ar draws ardaloedd o Gonwy a Gwynedd sydd y tu allan i ffin y Parc Cenedlaethol yn benderfyniadau i Awdurdodau Lleol Gwynedd a Chonwy eu gwneud. Mae Cyngor Gwynedd wedi gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal Gwynedd y tu allan i'r PC, a ddaeth i rym ar y 1af o Fedi 2024. Mae Conwy ar hyn o bryd yn y broses o gasglu'r dystiolaeth a gosod sail polisi ar gyfer eu Cynllun Datblygu Lleol Amnewidiol a byddant yn monitro cymunedau sydd ychydig y tu allan i ffiniau'r Parc Cenedlaethol am unrhyw effaith bosibl. Mae'r Awdurdod hefyd yn ymwybodol bod Cyngor Sir Ynys Môn wedi penodi Swyddog Her Tai Lleol, ac un o brif ddyletswyddau'r swydd yw ystyried y posibilrwydd o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar Ynys Môn.

RHYBUDD CYHOEDDUS
AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

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

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 y lleoliadau canlynol (yn ystod eu oriau agor arferol):-
Swyddfa'r Parc Cenedlaethol, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6LF.
Llyfrgelloedd Cyhoeddus: Abermaw, Bethesda, Blaenau Ffestiniog, Dolgellau, Penygroes, Tywyn, Porthmadog, Y Bala, Cerrigydrudion, Conwy, Llanfairfechan, Llanrwst, Penmaenmawr
Canolfannau Gwybodaeth Betws y Coed, Beddgelert ac Aberdyfi

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.cynllunio.eryri.llyw.cymru/polisi/erthygl4

Dylid cyflwyno unrhyw sylwadau ynghylch y Cyfarwyddyd hwn yn ysgrifenedig drwy'r dulliau canlynol:
Ar lein: www.cynllunio.eryri.llyw.cymru/polisi/erthygl4
E-bost: Polisi.Erthygl4@eryri.llyw.cymru

Llythyr: Cyf: Cyfarwyddyd Erthygl 4 2024, Adran Polisi Cynllunio, Swyddfa'r Parc Cenedlaethol, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6LF.

Bydd rhaid cyflwyno unrhyw sylw rhwng **Ebrill 12fed 2024 a Mai 24ain 2024** 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.

PUBLIC NOTICE
SNOWDONIA NATIONAL PARK AUTHORITY

THE TOWN AND COUNTRY PLANNING (GENERAL PERMITTED DEVELOPMENT) ORDER 1995 (as amended)

NOTICE OF MAKING OF A NON-IMMEDIATE DIRECTION UNDER ARTICLE 4(1) USE OF DWELLING, USED AS SOLE OR MAIN PLACE OF RESIDENCE (C3) AS DWELLINGHOUSE, USED OTHERWISE THAN AS A SOLE OR MAIN PLACE OF RESIDENCE (C5) AND SHORT-TERM LETS (C6) IN THE ERYRI/SNOWDONIA NATIONAL PARK PLANNING AUTHORITY AREA

NOTICE IS GIVEN by Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri/Snowdonia National Park Authority ("the Authority") being the appropriate local planning authority that it proposes to make a Direction under article 4(1) of the Town and Country Planning (General Permitted Development) Order 1995 (as amended) ("the Order"),

The Direction is being proposed to be made within 12 months of the notice subject to the further consideration of any representations received during the consultation period and thereafter is proposed to come into effect, subject to confirmation by the Authority, on 1st of June 2025.

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

The effect of the Direction is that planning permissions granted by Article 3 of the Order shall not apply to development described above and such development shall not be carried out within the Eryri/Snowdonia National Park unless planning permission is granted by the Authority on an application made under Part III of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

A copy of the Direction and a plan showing the area to which it relates may be seen at the following locations (during their normal opening hours):-
National Park Office, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6LF.
Public Libraries: Abermaw, Bethesda, Blaenau Ffestiniog, Dolgellau, Penygroes, Tywyn, Porthmadog, Y Bala, Cerrigydrudion, Conwy, Llanfairfechan, Llanrwst, Penmaenmawr
Information Centres: Betws y Coed, Beddgelert and Aberdyfi

Alternatively, a copy of the Direction, including the plan showing the area to which it relates can be viewed:
Online: www.planning.snowdonia.gov.wales/policy/article4

Any representations concerning this Direction should be submitted via the following means:-
Online: www.planning.snowdonia.gov.wales/policy/article4
Email: Policy.Article4@snowdonia.gov.wales

Letter: Ref: Article 4 Direction 2024, Planning Policy Section, National Park Office, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6LF.

All representations should be received between **12th April 2024 and May 24th 2024** by no later than 5pm. Please note that any representations received will be of public record and may be published. Any personal data will be processed in line with the Privacy Statement, available on the Authority's website.

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.

Schedule

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

(1) Development consisting of a change of use of a building

(a) from a use falling within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) of the Schedule to the Use Classes Order —

(i) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;

(ii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(iii) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(iv) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(b) from a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of the Schedule to the Use Classes Order —

(i) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(ii) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(iii) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) with a use falling withing Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(c) from a use falling within Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—

(i) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;

(ii) to a mixed used combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(d) from a mixed use combining uses falling within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) and Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—

(i) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;

(ii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(iii) to a mixed used combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(e) from a mixed use combining uses falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) and Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—

(i) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;

(ii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule.

The proposed direction will not have an impact on uses falling in class C5 or C6 changing use back to use class C3.

Cyswllt · Contact Adran Polisi Cynllunio
Ffôn ·Telephone 01766 770274
Ein cyf · Our ref SR / EO
Eich cyf ·Your ref
Dyddiad · Date 08/04/2024
e-bost · e-mail Polisi.Erthygl4@eryri.llyw.cymru

PARC CENEDLAETHOL ERYRI
lle i enaid gael llonydd
Eryri NATIONAL PARK
one of Britain's breathing spaces

Annwyl Breswylydd,

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

Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi gosod 'Rhybudd' Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Parc Cenedlaethol Eryri. Yn bresennol mae posib newid defnydd tŷ preswyl (sydd yn prif gartref) i ddefnydd ail gartref neu lety gwyliau tymor byr heb orfod derbyn caniatâd cynllunio. Pwrpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw diddymu'r hawl i newid defnydd heb ganiatâd cynllunio, ar gyfer y defnyddiau canlynol:-

i. Newid defnydd prif gartref i ail gartref neu lety gwyliau tymor byr a defnyddiau cymysg penodol;
ii. Newid defnydd ail gartref i lety gwyliau tymor byr a defnyddiau cymysg penodol;
iii. Newid defnydd llety gwyliau tymor byr i ail gartref a defnyddiau cymysg penodol.

Sut mae hyn yn eich effeithio chi?
Os bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gadarnhau, ac yr ydych yn berchen ar dŷ preswyl (sydd yn brif gartref) yn Ardal Parc Cenedlaethol Eryri ac eisiau ei drosi i fod yn ail gartref, llety gwyliau tymor byr neu ddefnydd cymysg penodol, **bydd rhaid i chi gael caniatâd cynllunio** gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ar gyfer ymgymryd â'r newid defnydd hynny. Os ydych yn berchen ar dŷ sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio fel ail gartref, llety gwyliau tymor byr neu ddefnydd cymysg penodol (cyn 1 Mehefin 2025) – **ni fydd** y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar y defnydd presennol.

Dear Resident,

NOTIFICATION OF ARTICLE 4 DIRECTION (NONIMMEDIATE EFFECT) TO CONTROL THE USE OF DWELLING HOUSES

Eryri's National Park Authority have introduced an Article 4 Direction 'Notice' for the Eryri National Park area. Currently, it is possible to change the use of a residential dwelling (which is a main residence) into a second home or short-term holiday let without obtaining planning permission. The purpose of the Article 4 Direction is to revoke the right to change of use without planning permission, for the following use:-

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

How does this affect you?
If the Article 4 Direction is confirmed, and you own a residential dwelling (which is a main home) within the Eryri National Park area and wish to change the use to a second home, short term holiday let or specific mixed use, you **will be required to obtain planning permission** from Eryri's National Park Authority before undertaking the change of use. If you own a dwelling that is already in use as a second home, short term holiday let or specific mixed uses (before 1 June 2025) – the Article 4 Direction **will not** affect the current use.

Swyddfa'r Parc Cenedlaethol · National Park Office. Penrhyndeudraeth. Gwynedd LL48 6LF
☎ 01766 770274 parc@eryri.llyw.cymru www.eryri.llyw.cymru
Am Faterion Cynllunio / For Planning Matters: cynllunio@eryri.llyw.cymru
Croesawir gohebiaeth yn y Gymraeg a'r Saesneg / Correspondence welcomed in Welsh and English

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

- Wefan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/polisi/erthygl4
- Yn Swyddfa'r Parc Cenedlaethol ym Mhenrhyndeudraeth
- Mewn llyfrgelloedd cyhoeddus ac yng Nghanolfannau Croeso'r Awdurdod yn ystod oriau agor arferol.

Rhoi eich barn
Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn awyddus i glywed eich barn ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Gallwch ddweud eich dweud drwy:

- lenwi holiadur ar-lein: https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/polisi/erthygl4
- llenwi holiadur papur: ar gael o Swyddfa Parc Cenedlaethol Eryri, Llyfrgelloedd Cyhoeddus a Canolfannau Croeso yr Awdurdod neu drwy ffonio 01766 770274
- e-bostio eich sylwadau: Polisi.Erthygl4@eryri.llyw.cymru

Dylid cyflwyno sylwadau rhwng: **Ebrill 12fed 2024 a 5yh ar Fai 24ain 2024.**

Beth sydd yn digwydd wedyn?
Ar ôl y dyddiad cau bydd adroddiad yn cael ei gyflwyno i Bwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod i'r aelodau ystyried y sylwadau fydd wedi eu derbyn a gwneud penderfyniad terfynol i gadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai peidio.

Os bydd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn cadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, bydd yn cael ei weithredu o **1 o Fehefin 2025** ymlaen.

Further information
The 'Notice' and accompanying documents are available from:

- Eryri's National Park Authority Website https://planning.snowdonia.gov.wales/policy/article4
- at the National Park Office in Penrhyndeudraeth
- At public libraries and at the Authority's Information Centres during normal opening times.

Have your say
Eryri's National Park Authority are eager to hear your views on the Article 4 Direction.
You can have your say by:

- completing an online questionnaire: https://planning.snowdonia.gov.wales/policy/article4
- completing a paper questionnaire: available from the National Park Office, public libraries and at the Authority's Information Centres or by phoning 01766 770274
- email your representations to: Policy.Article4@snowdonia.gov.wales

Representations must be submitted between: **April 12th and before 5pm on May 24th, 2024.**

What happens next?
After the closing date a report will be presented to the Authority's Planning and Access Committee for members to consider the representations received and to make a final decision whether to confirm the Article 4 Direction or not.

Should Eryri's National Park Authority decide to confirm the Article 4 Direction, the Article 4 Direction will take effect from **1 June 2025.**

Yn gywir / Yours sincerely

Jonathan Cawley

Jonathan Cawley
Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir / Director of Planning and Land Management

Holiadur Ymgynghori Cyfarwyddyd Erthygl 4

Fel rhan o fesurau i geisio rheoli effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor-byr ar gymunedau, mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio.

Mae'r diwygiadau i **ddeddfwriaethau cynllunio** yn golygu fod modd i Awdurdodau Cynllunio Lleol gyflwyno'r hyn a elwir yn Gyfarwyddyd Erthygl 4 i reoli'r defnydd o dai fel ail gartrefi a llety gwyliau.

Yn dilyn ymgymryd â'r camau hanfodol, mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn galluogi Awdurdod Cynllunio Lleol i fynnu fod perchnogion eiddo yn derbyn hawl cynllunio cyn newid defnydd eu heiddo yn ail gartref neu lety gwyliau tymor-byr.

Am fwy o wybodaeth, cliciwch y linc isod i gael mynediad i'r dudalen we. ***Rydym yn awgrymu i chi darllen cynnwys y dudalen yn fanwl cyn cyflwyno sylwadau trwy'r holiadur yma.***

www.cynllunio.eryri.llyw.cymru/polisi/erthygl4

Datganiad Preifatrwydd

Byddwn yn defnyddio unrhyw wybodaeth bersonol a gyflwynir i bwrpas dadansoddi'r holiadur yn unig. Ni fydd unrhyw wybodaeth yn cael ei rhannu y tu allan i Awdurdod Parc Cendlaethol Eryri a bydd unrhyw adroddiadau cyhoeddus yn ddi-enw. Bydd gwybodaeth bersonol yn cael ei gadw am 3 blynedd, er mwyn cydymffurfio ag erthygl 6(1)(e) o'r UK GDPR, gan fod yr ymgynghoriad hwn yn un statudol.

* Gofynnol

1. **Enw** *

2. **Cyfeiriad** *

3. **Rwyf yn cyflwyno fy sylwadau fel:** *

- ○ Unigolyn
- ○ Sefydliad
- ○ Arall

4. **Enw sefydliad os yn berthnasol**

Cyfarwyddyd Erthygl 4

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

6. Hoffai'r Awdurdod glywed eich barn ynghylch effeithiau ychwanegol ar y Gymraeg y mae angen eu hystyried, ac nad ydynt wedi'u nodi yn yr asesiad ar yr iaith Gymraeg. Ar gyfer unrhyw effeithiau negyddol ychwanegol 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. Gallai'r effeithiau fod yn uniongyrchol neu anuniongyrchol.

7. Hoffai'r Awdurdod glywed eich barn ynghylch a oes effeithiau ychwanegol ar bobl sydd gyda nodweddion a ddiogelir y mae angen eu hystyried, ac nad ydynt wedi'u nodi yn yr asesiad cydraddoldeb. Ar gyfer unrhyw effeithiau negyddol ychwanegol a nodir ar bobl gyda nodweddion a ddiogelir, hoffai'r Awdurdod hefyd geisio barn ar ba newidiadau y gellir eu gwneud i'r cynnig hwn i liniaru'r effeithiau negyddol. Gallai'r effeithiau fod yn uniongyrchol neu anuniongyrchol.

Amdanoch chi

Bydd ateb y cwestiynau canlynol yn ein galleuogi i sicrhau ein bod wedi casglu barn gan amrywiaeth o bobl o wahanol gefndiroedd.

Nid oes rhaid i chi eu hateb, bydd unrhyw wybodaeth a ddarparwyd ganddoch yn gyfrinachol.

Ar gyfer pwrpas dadansoddi yn unig fydd y wybodaeth yn cael ei ddefnyddio.

8. **Rhyw**

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

9. **Nodwch eich grwp oedran**

Dewisiwch un o'r atebion canlynol.

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

10. **Disgrifiwch eich sgiliau yn y Gymraeg.**

Dewisiwch un o'r atebion canlynol

- ◯ Siarad, darllen ac ysgrifennu yn rhugl
- ◯ Siarad, darllen ac ysgrifennu, ond ddim yn hyderus
- ◯ Siarad, darllen ac ysgrifennu - wrthi'n dysgu
- ◯ Siarad, ond ddim yn gallu darllen nac ysgrifennu
- ◯ Ddim yn siarad na deall Cymraeg
- ◯ Gwell gennyf beidio a dweud
- ◯ Arall

11. **Cenedligrwydd neu hunaniaeth genedlaethol?**

Dewisiwch un o'r atebion canlynol.

- ◯ Cymreig
- ◯ Saesneg
- ◯ Albanaidd
- ◯ Gwyddelig (o Ogledd Iwerddon)
- ◯ Prydeinig
- ◯ Gwell gennyf beidio a dweud
- ◯ Arall

12. **Beth yw eich hil?**

Dewisiwch un o;r atebion canlynol.

- ◯ Gwyn
- ◯ Option 2
- ◯ Asiaidd
- ◯ Sipsiwn/ Teithiwr Gwyddelig
- ◯ Cymysg / Sawl Grwp Ethnig
- ◯ Gwell gennyf beidio a dweud
- ◯ Arall

13. **Beth yw eich crefydd?**

Dewisiwch un o'r atebion canlynol.

- ◯ Dim crefydd
- ◯ Cristion
- ◯ Mwslim
- ◯ Bwdhaidd
- ◯ Hindw
- ◯ Iddewig
- ◯ Sic
- ◯ Gwell gennyf beidio a dweud
- ◯ Arall

14. **Pa un o'r rhain sy'n disgrifio eich rhywioldeb orau?**

Dewisiwch un o'r atebion canlynol.

◯ Heterorywiol / Stret

◯ Dyn Hoyw

◯ Dynes hoyw / lesbiaidd

◯ Deurywiol (Bisexual)

◯ Gwell gennyf beidio a dweud

◯ Arall

15. **Ydi eich hunaniaeth rhywedd weid newid o'r hyn a bennwyd adeg eich geni?**

Dewisiwch un o'r atebion canlynol.

◯ Ydi

◯ Nac Ydi

◯ Gwell gennyf beidio a dweud

16. *Mae Adran 6 (1) o Ddeddf Cydraddoleb 2010 yn datgan bod unigolyn yn anabl os:*

a) oes gan yr unigolyn hwnnw nam corfforol neu feddyliol, a
b) fod gan y nam effaith andwyol sylweddol a hirdymor ar allu'r unigolyn i gyflawni gweithgareddau arferol o ddydd i ddydd.

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

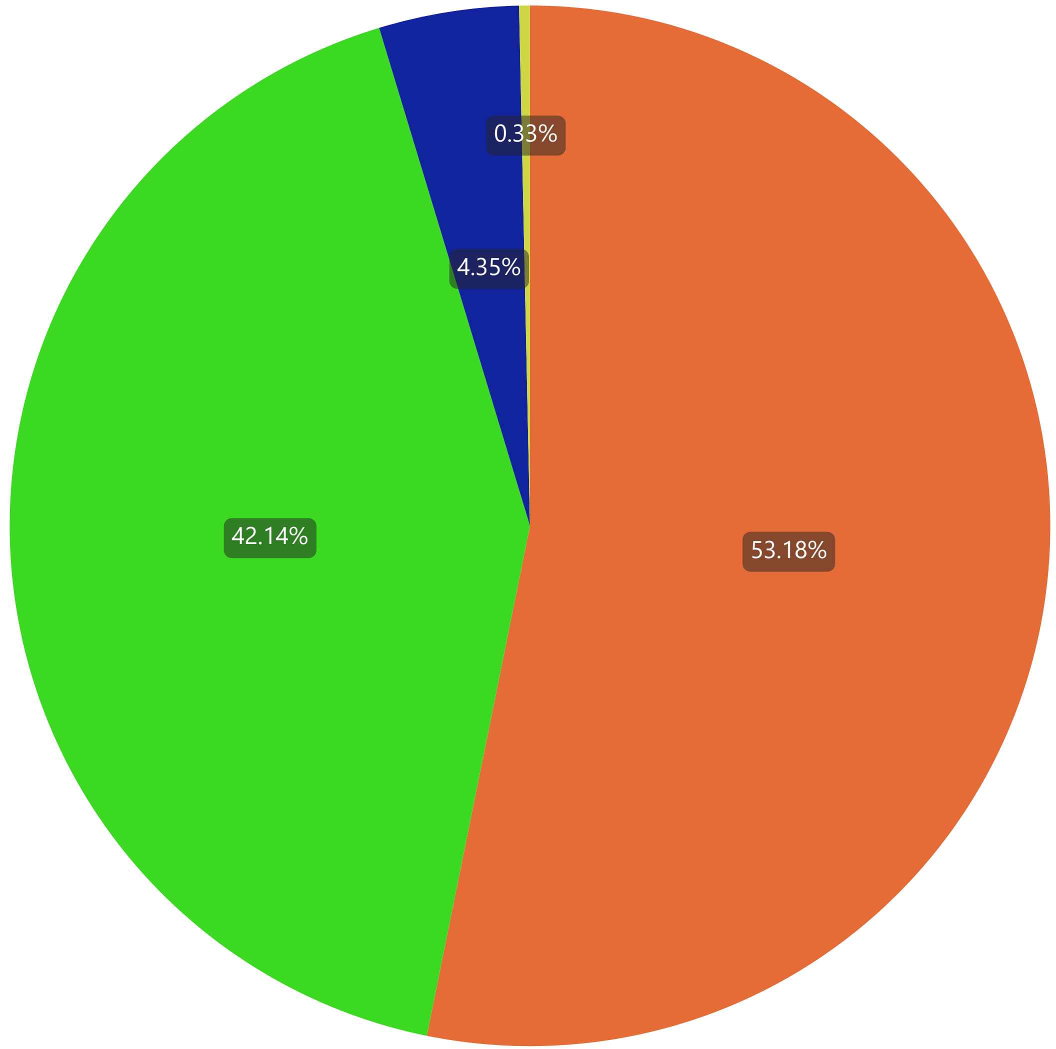
Dewisiwch un o'r atebion canlynol.

◯ Ydw

◯ Nac Ydw

◯ Gwell gennyf beidio a dweud

Rhyw / Sex

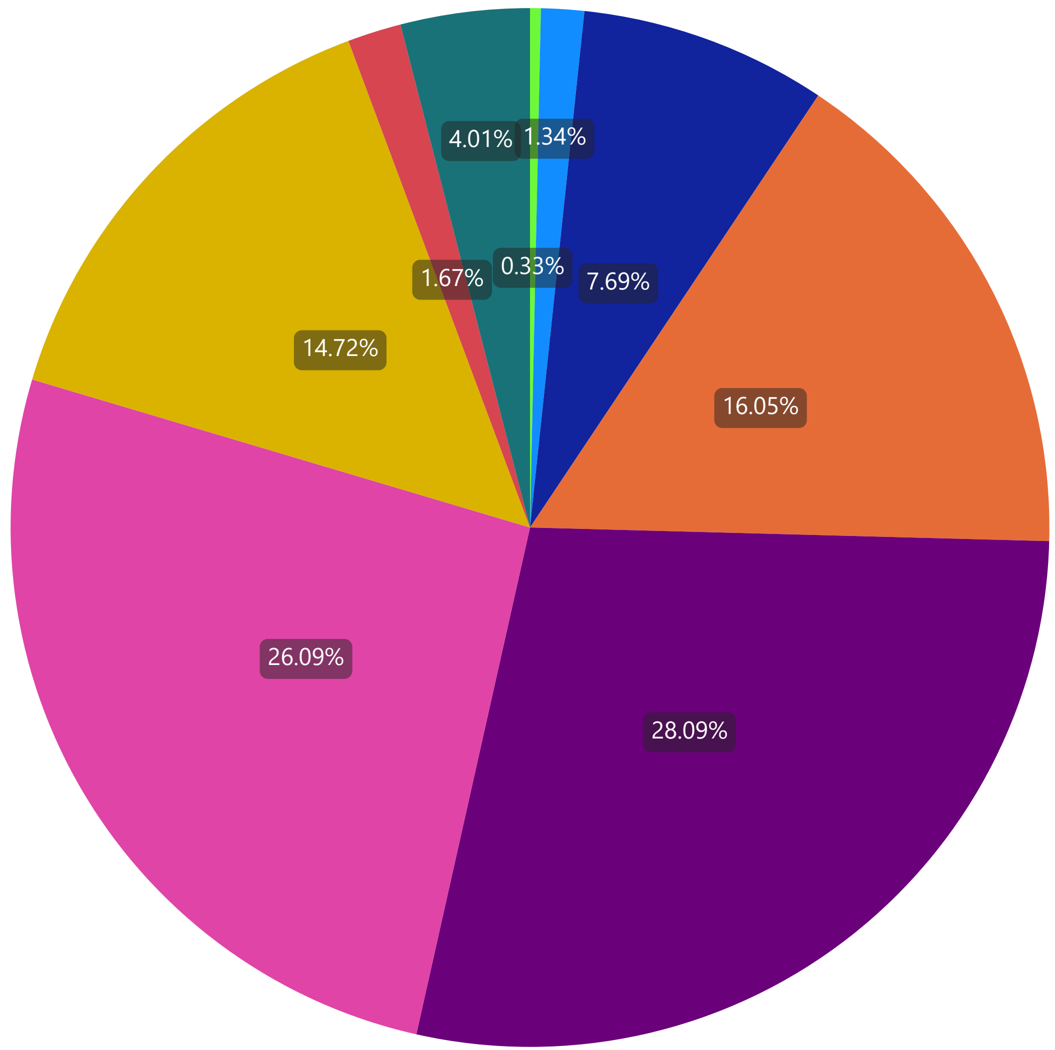


82

Rhyw / Sex

Dyn / Gwryw - Man / Male
Dynes / Benyw - Woman / Female
Gwell gennyf beidio a dweud / Prefer not to say
Dwi'n uniaethu mewn ffordd wahanol / I identify in a different way

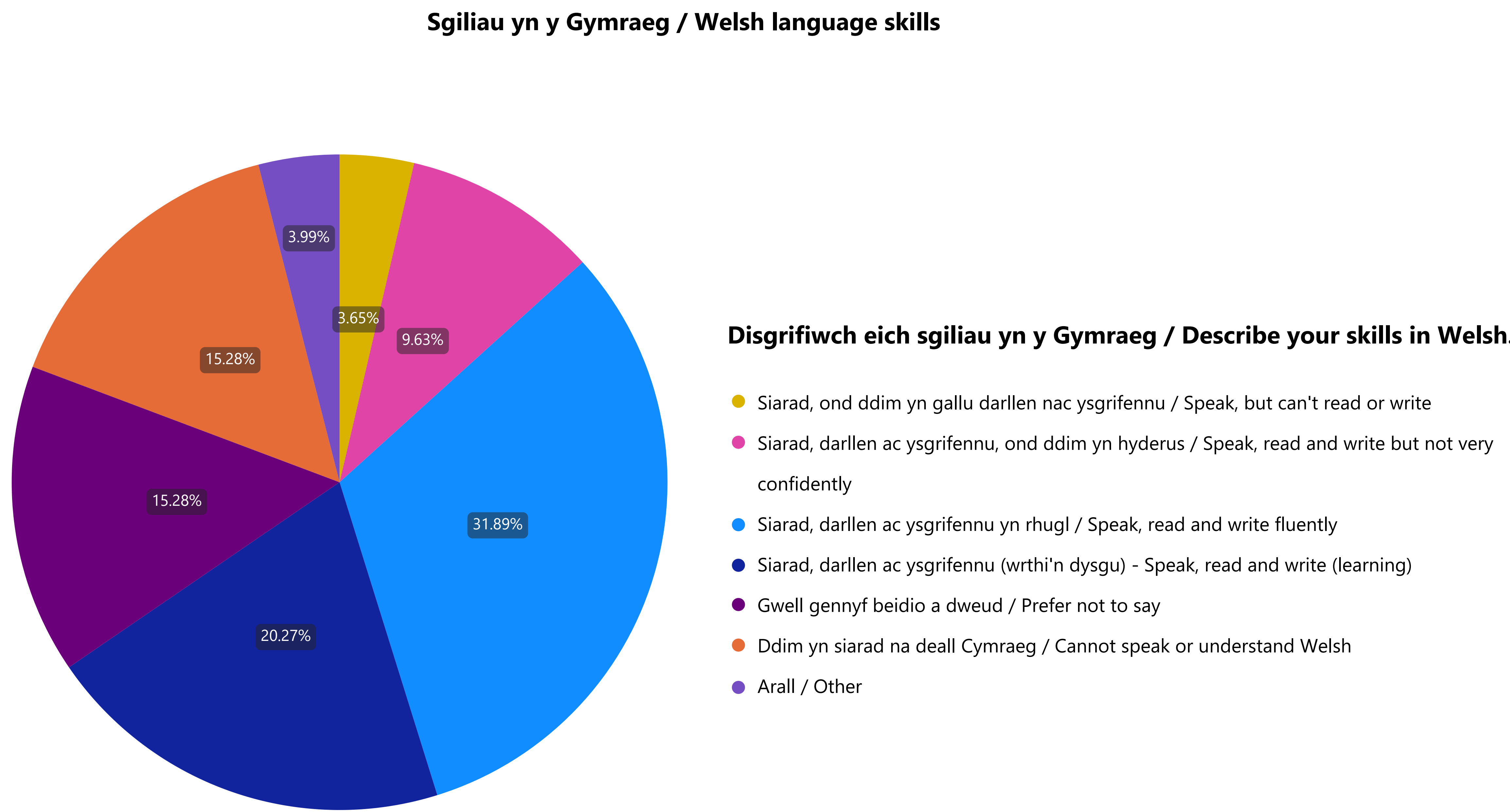
Oed / Age



83

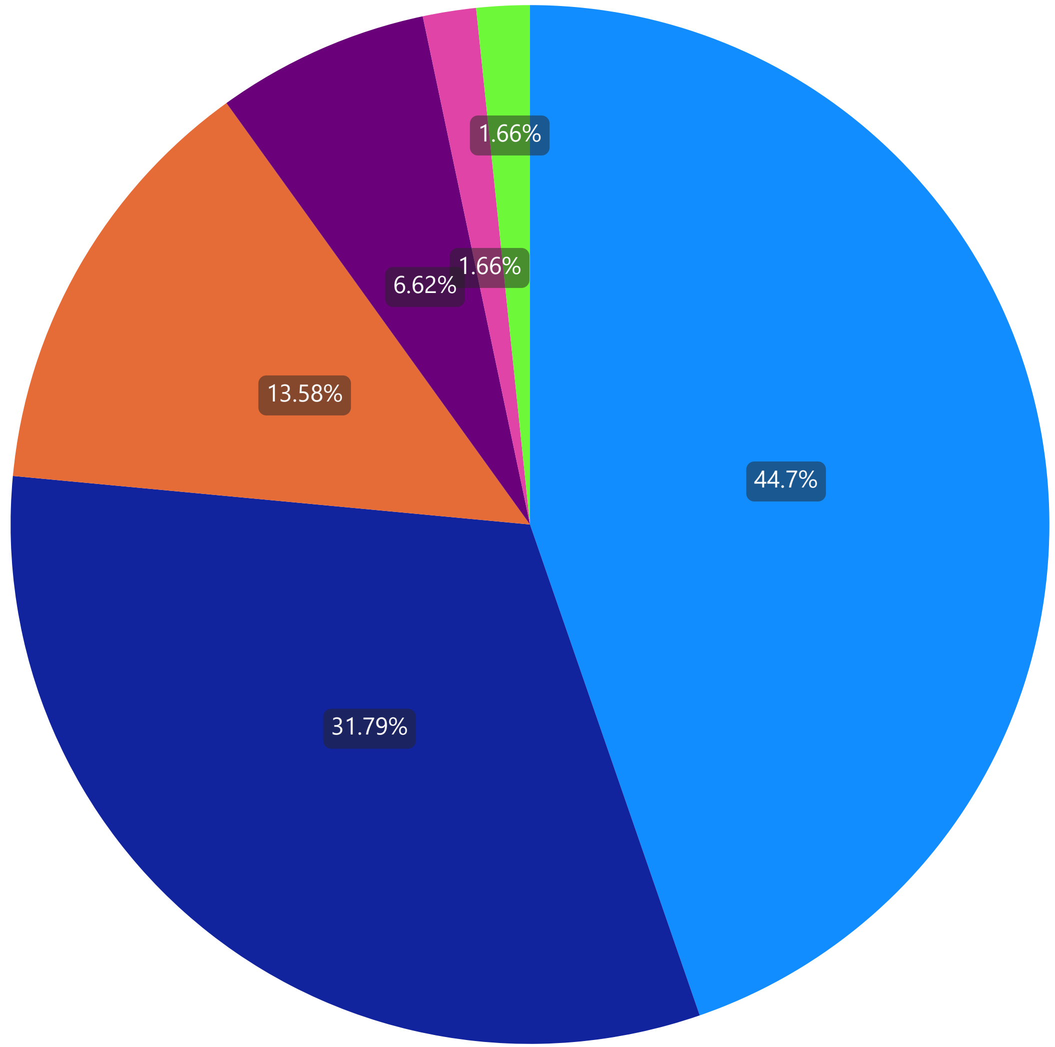
Nodwch eich grwp oedran / Please enter your age group

16-24 25-34 35-44 45-54 55-64 65-74 75-84 85 + oed Gwell gennyf beidio a dweud / Prefer not to say


Sgiliau yn y Gymraeg / Welsh language skills
3.99%
3.65%
9.63%
15.28%
15.28%
31.89%
20.27%
Disgrifiwch eich sgiliau yn y Gymraeg / Describe your skills in Welsh.
Siarad, ond ddim yn gallu darllen nac ysgrifennu / Speak, but can't read or write
Siarad, darllen ac ysgrifennu, ond ddim yn hyderus / Speak, read and write but not very confidently
Siarad, darllen ac ysgrifennu yn rhugl / Speak, read and write fluently
Siarad, darllen ac ysgrifennu (wrthi'n dysgu) - Speak, read and write (learning)
Gwell gennyf beidio a dweud / Prefer not to say
Ddim yn siarad na deall Cymraeg / Cannot speak or understand Welsh
Arall / Other

84

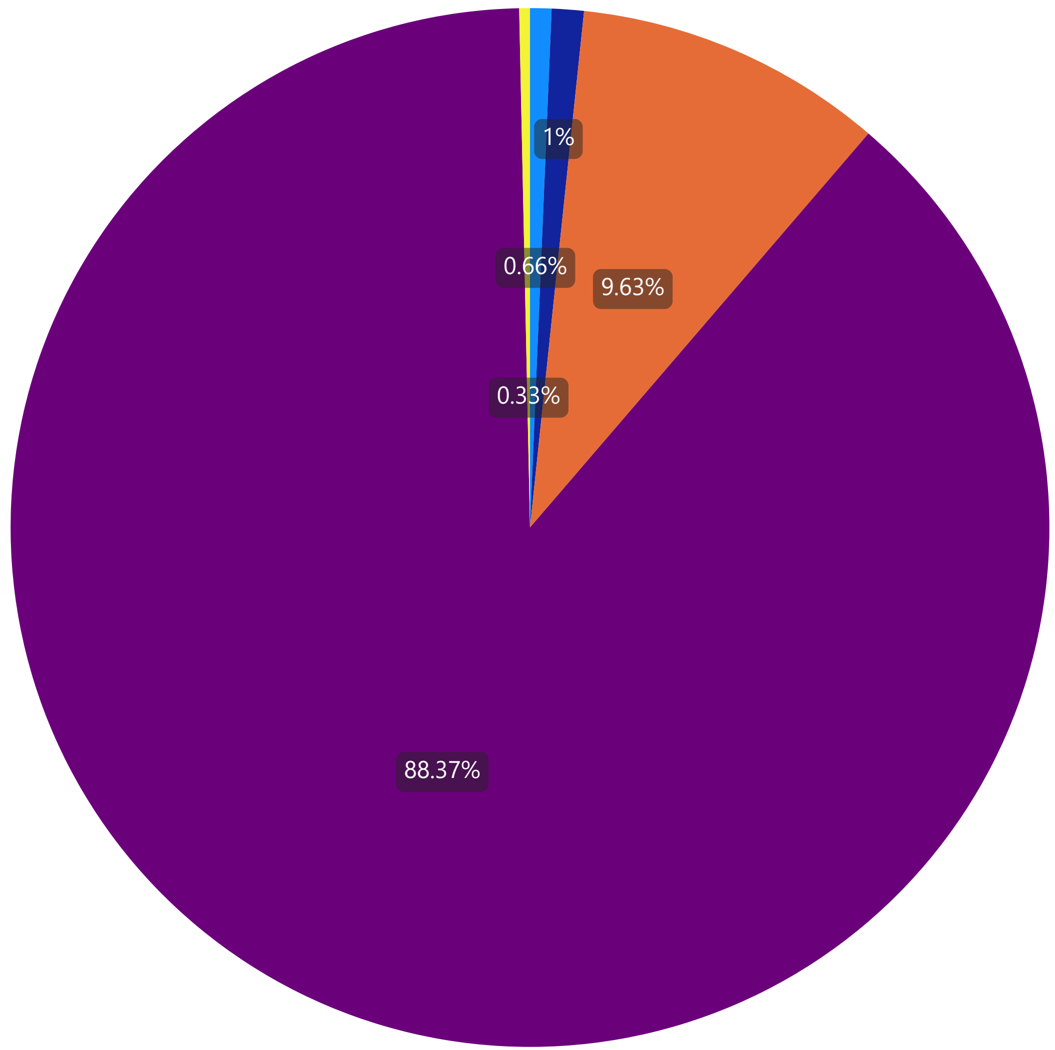
Cenedligrwydd neu hunaniaeth genedlaethol / Nationality or National identity



Cenedligrwydd neu hunaniaeth genedlaethol? / Nationality or national identity?

Cymreig / Welsh · Prydeinig / British · Saesneg / English · Gwell gennyf beidio a dweud / Prefer not to say · Albanaidd / Scottish · Arall / Other

Hil / Race

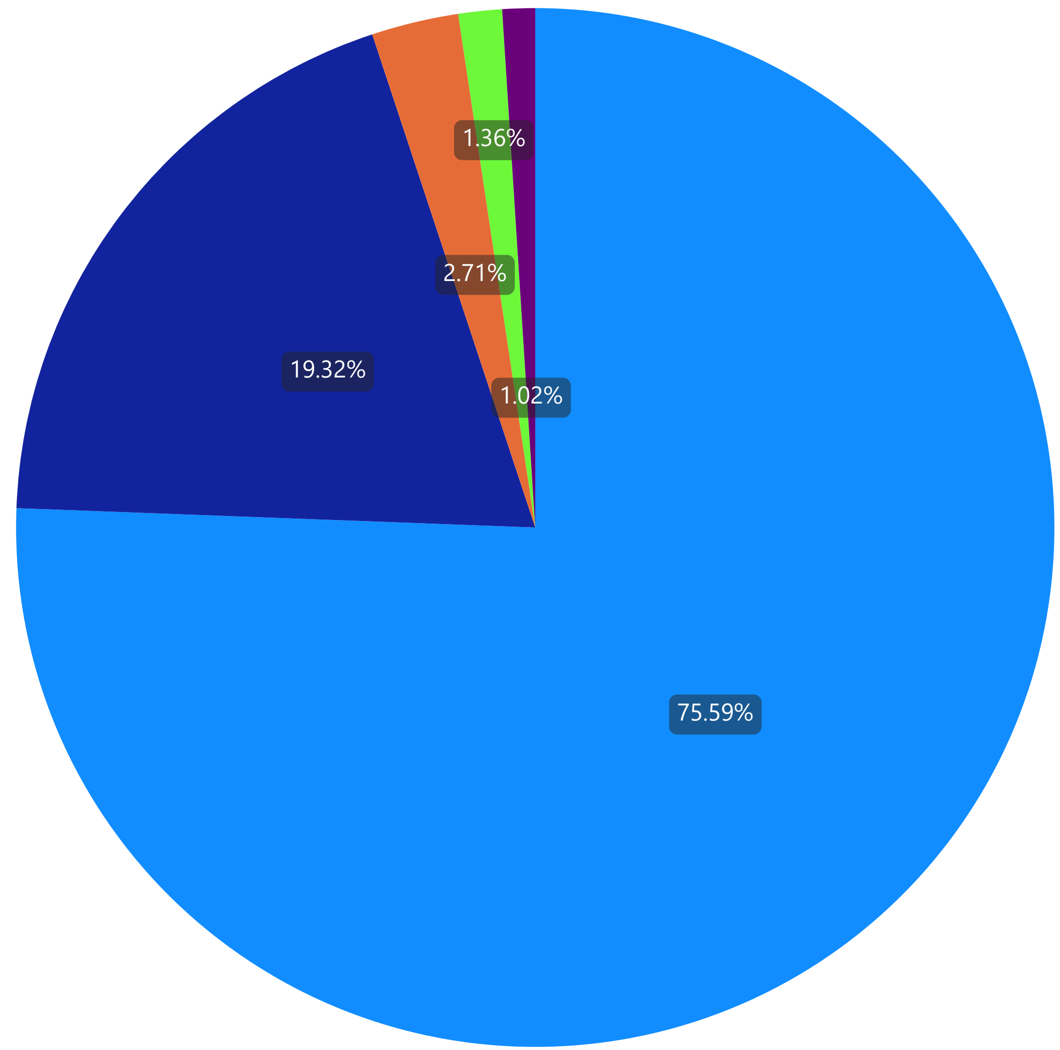


86

Beth yw eich hil? / What is your race?

● Arall / Other ● Cymysg / Mixed ● Gwell gennyf beidio a dweud / Prefer not to say ● Gwyn / White ● Sipsiwn - Teithiwr Gwyddelig / Gypsy - Irish Traveller

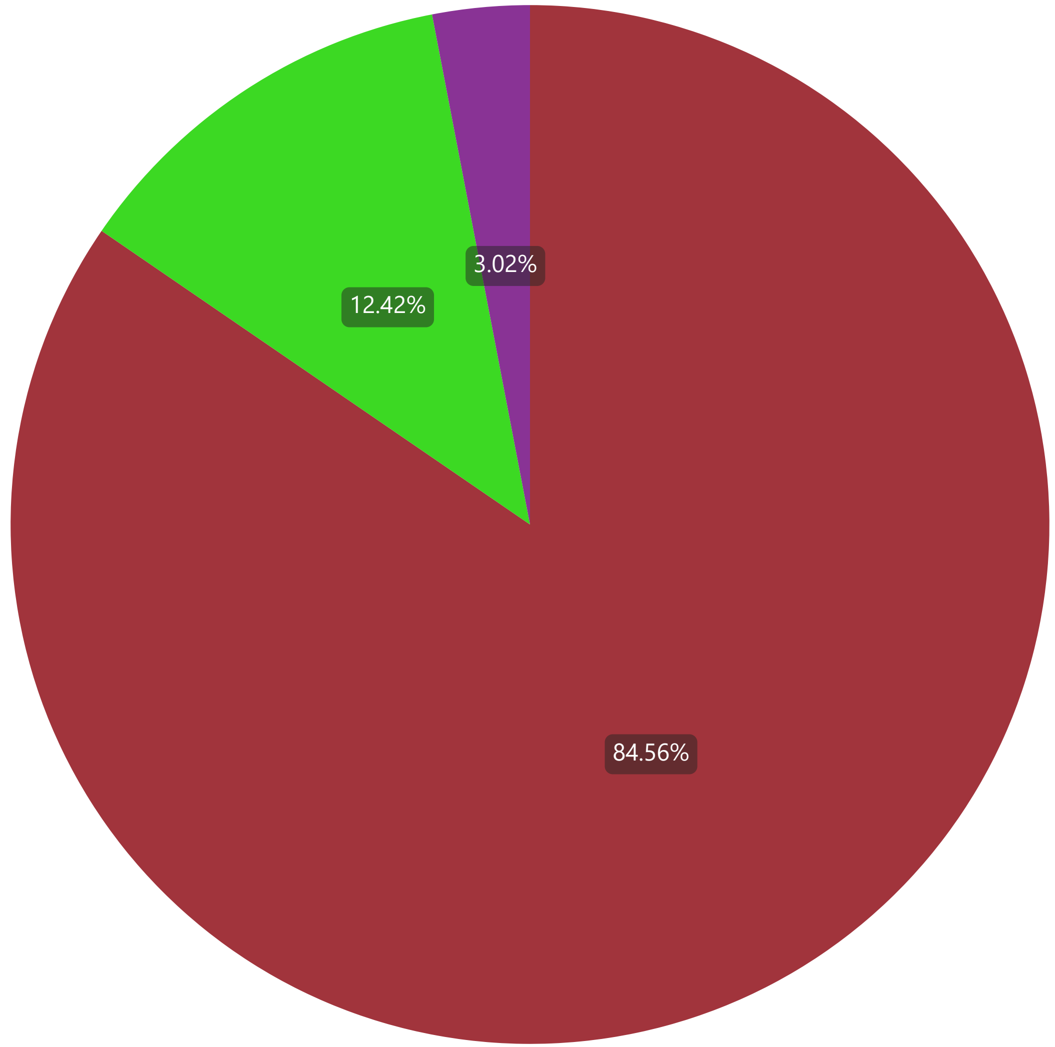
Rhywioldeb / Sexuality



87

Pa un o'r rhain sy'n disgrifio eich rhywioldeb orau? / Which of these best describes your sexuality?

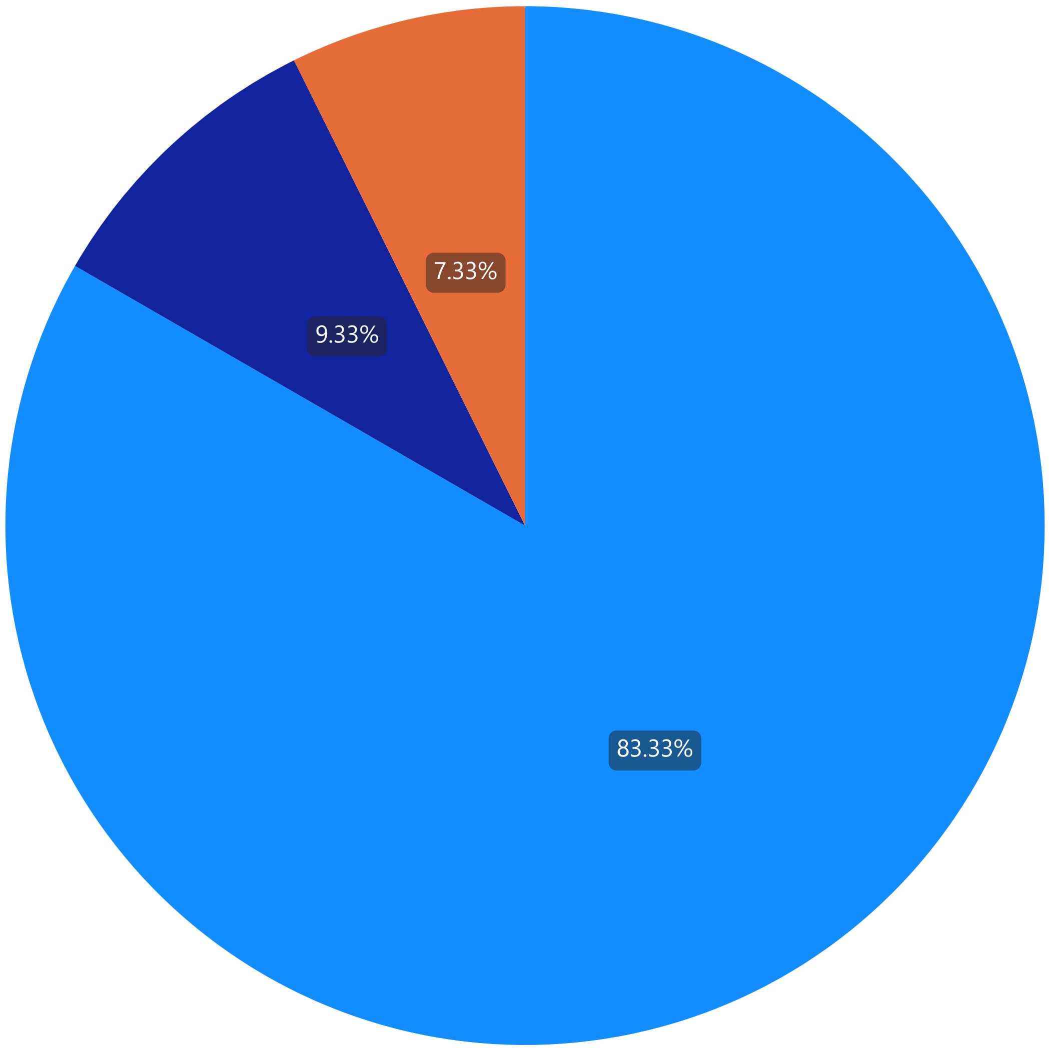
Rhyw / Gender Identity



Ydi eich hunaniaeth rhywedd weid newid o'r hyn a bennwyd adeg eich geni? / Has your gender identity changed from what was determined at birth?

Nac Ydi / No · Gwell gennyf beidio a dweud / Prefer not to say · Ydi / Yes

Ystyried eu hun yn berson anabl / Disabled person (Section 6 (1) of the Equlity Act 2010)



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

a) oes gan yr unigolyn hwnnw nam corfforol neu feddyliol, a
b) fod gan y nam effaith andwyol sylweddol a hirdymor ar allu'r unigolyn i gyflawni gweithgareddau arferol o ddydd i ddydd.

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

/

Section 6 (1) of the Equality Act 2010 states that an individual is disabled if:

a) that individual has a physical or mental impairment, and
b) the impairment has a significant and long-term adverse effect on the individual's ability to carry out normal day-to-day activities.

Using this definition, do you consider yourself a disabled person?

89

● Nac Ydw / No ● Gwell gennyf beidio a dweud / Prefer not to say ● Ydw / Yes

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 Bolisïau 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 fygythiad 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 gwyliau[1] 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) 1987[2] 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) 1995[3] er mwyn caniatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd, a Llety Gwyliau Tymor Byr.
- Diwygio Polisi Cynllunio Cymru i'w gwneud yn glir, pan fo hynny'n berthnasol, fod yn rhaid ystyried nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr mewn ardal leol wrth ystyried y gofynion tai a'r polisïau mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau).

1.9 Mae'r diwygiad i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 a'r diffiniad o'r dosbarthiadau defnydd newydd fel a 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	Defnyddio tŷ annedd fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy'n cael ei meddiannu am fwy na 183 o ddiwrnodau mewn blwyddyn galendr gan - (a) person sengl neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd sydd yn nosbarth C4). Dehongli Dosbarth C3: • Wrth gyfrifo'r 183 o ddiwrnodau, mae unrhyw amser a dreulir gan un aelwyd mewn llety a ddarperir at ddibenion galwedigaethol, megis rigiau olew neu farics, yn cyfrannu at y 183 o ddiwrnodau

[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

Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd	Defnydd fel tŷ annedd, ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy'n cael ei meddiannu am 183 o ddiwrnodau neu lai gan – (a) un person neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswylydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd o fewn dosbarth C4). Dehongli Dosbarth C5: • At ddibenion Dosbarth C5(a), dehonglir "un aelwyd" yn unol ag adran 258 o Ddeddf Tai 2004
Dosbarth C6. Llety gosod tymor byr	Defnyddio tŷ annedd fel llety gosod tymor byr masnachol am gyfnod heb fod yn hwy na 31 o ddiwrnodau (ar gyfer pob cyfnod meddiannu).

Tabl 1: Diffiniadau Dosbarthiadau Defnydd newydd

1.10 Golygai'r diwygiad cysylltiedig i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fod posib newid o'r dosbarthiadau defnydd a gyfeirir atynt uchod yn ddigyfyngiad, hynny yw heb orfod derbyn hawl cynllunio. Er enghraifft, ni fyddai rhaid derbyn caniatâd cynllunio i 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 29/95[4] sydd yn berthnasol i dynnu hawliau datlblygu a ganiatieir 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) 2015[5]. 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 cyfleodd 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 2040[7] 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 - 2023[8] 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 2022-27[9] 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 Gwynedd[10] 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 - 2026/27[11]. 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 2018-2023[12] 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 2016-2031 [13] yn nodi:-

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

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

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

1.30 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] Cynlllun 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 ffyrdd 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.

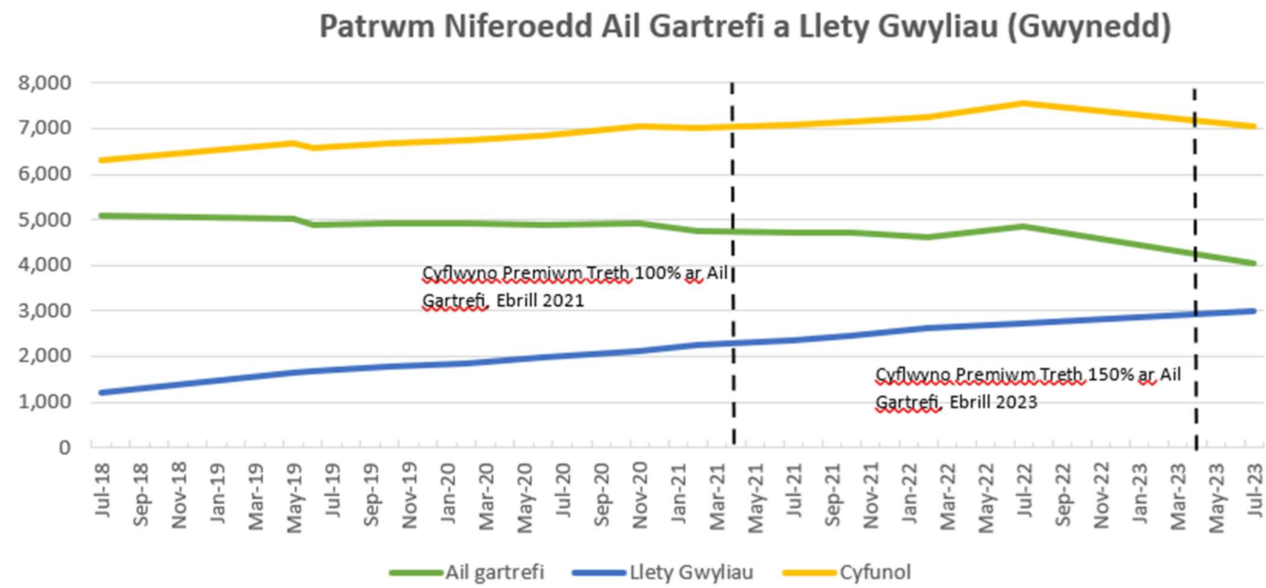
2.2 Ers haf 2018 mae Cyngor Gwynedd wedi bod yn casglu gwybodaeth treth cyngor ynglŷn â’r niferoedd o ail gartrefi a llety gwyliau fesul cyngor cymuned/tref/dinas ar draws y sir. Mae Awdurdod y Parc Cenedlaethol wedi cael mynediad at y data yma ers 2020. Darperir gwybodaeth gyffelyb gan Gyngor Conwy 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 ffigwr 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:-

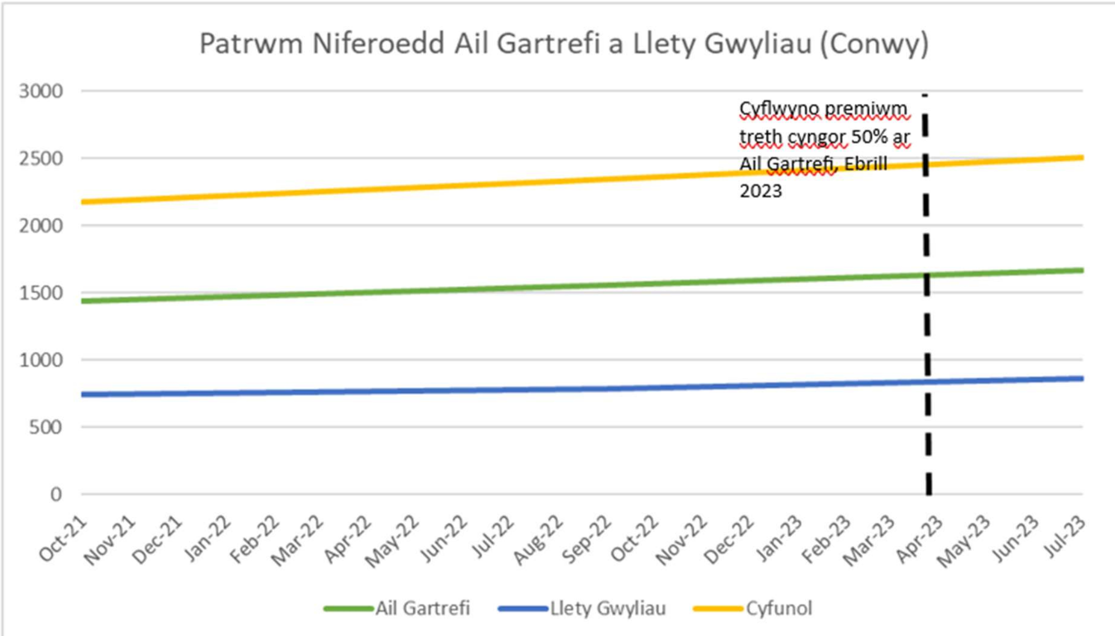


Siart 1: Patrwm cartrefi gwyliau (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

	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%
Mehefin 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%
Mehefin 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	4058	2,984	7042	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 gartefi yn 2023. Credir bod hyn yn rhannol o ganlyniad i newidiadau yng nghyfradd treth Cyngor Gwynedd yn y blynyddoedd 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 gartefi 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 disgresiwn i'r Cyngor i godi Treth Gyngor llawn, neu i ganiatáu gostyngiad o 25% neu 50%, i ddosbarthiadau o ail gartrefi, ac i ganiatáu gostyngiad o 50% (neu ostyngiad ar ganran is), neu ddim gostyngiad o gwbl, ar eiddo gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy.

2.9 Ar y 1af o Ebrill 2018 fe osodwyd cyfradd premiwm o 50% ar ail gartrefi cymwys gan Gyngor Gwynedd, gyda'r gyfradd 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 disgwyliedig.

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

[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 gwmniau 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 datrysiad 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 adroddiadd oedd *" ... mae'r angen am well rheolaeth o ran camddefnyddio tai preswyl fel cartrefi gwyliau yn ddiamheuol. Mae awdurdodau lleol angen pwerau gorfodi priodol i gydbwyso anghenion a phryderon cymunedau lleol wrth gydbwyso'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 atynyt 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 (AMTLl) 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 AMTLl Gwynedd ar gyfer y cyfnod 2018-2023[16]; (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 chwartel 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 2022[17] (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 ATMLl 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 ffenonmenon gwyliau gartref yn 2020-21.

3.10 Mae'r ATMLl 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 argymell 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 posib 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)

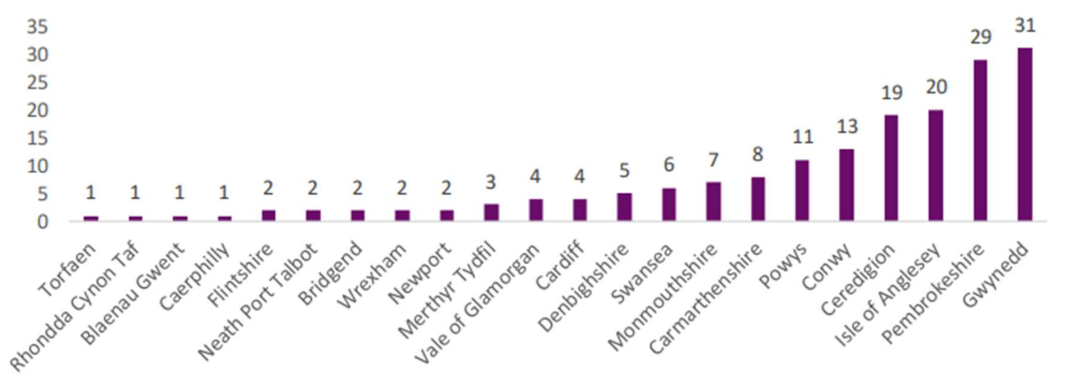
3.12 Ar draul y cynnydd a’r galw ar gyfer llety gwyliau, daw atynfa naturiol perchnogion tai (gan gynnwys landlordiaid tai preifat) i drosglwyddo ei heiddo (rhentu preifat) i’r farchnad llety gwyliau oherwydd yr elw ychwanegol sydd yn gallu cael ei greu drwy osod ei heiddo i’r farchnad benodol yma. Pwysleisiodd 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 chydnabyddir hynny yng ngwaith ymchwil y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai sydd yn nodi:

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

3.16 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 ymchwiliio 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.

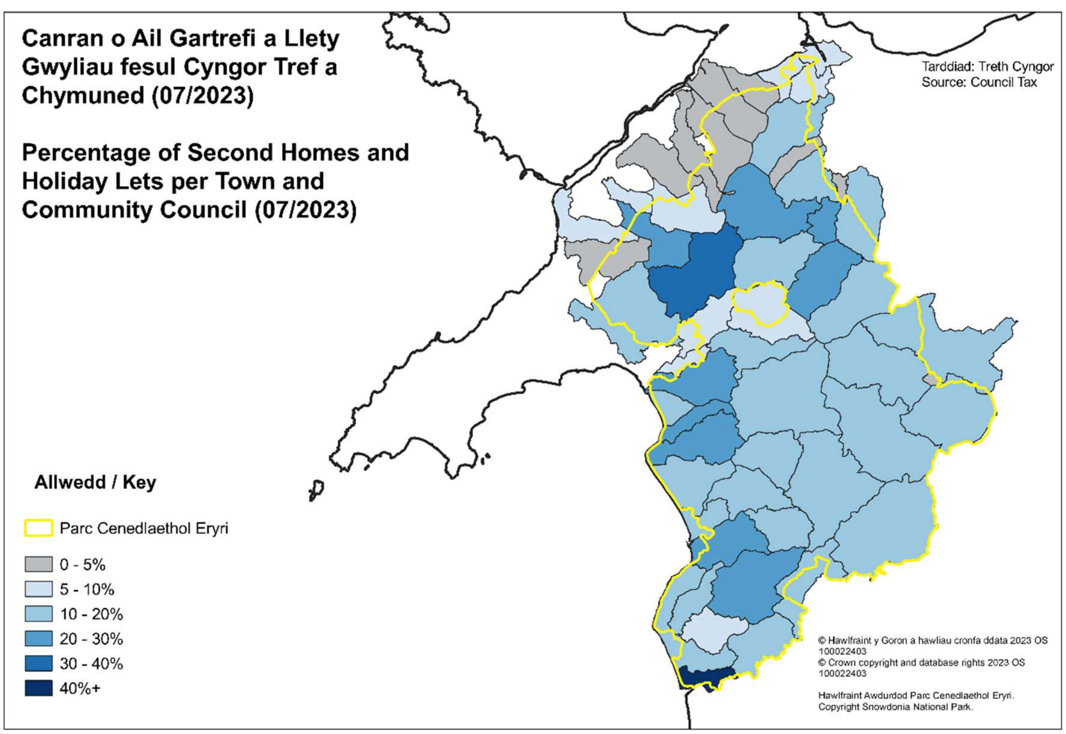
Rhan 4: Asesu’r Effaith - Gwybodaeth brimaidd/meintiol

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.

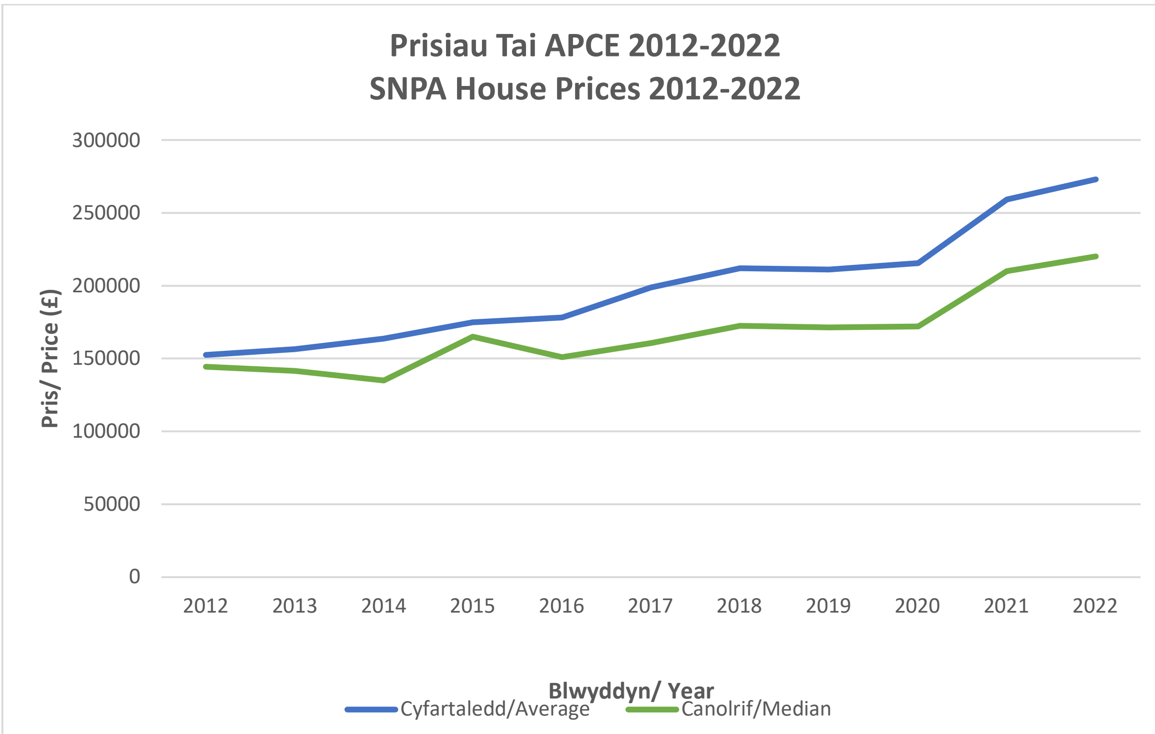
4.2 Dengys y map isod (Map 1), ddosbarthiad cartrefi gwyliau ledled Eryri. Gweler bod ardaloedd sydd gyda chyfraddau dros 10% yn cynrychioli'r mwyafrif o diriogaeth Eryri. Mae yna 35 cyngor cymuned allan o 55 gyda chyfradd uwch na 10% o fewn, neu rannol o fewn, Parc Cenedlaethol Eryri. Gweler pocedi 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 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 sylwedddol 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 Cygor Tref a Chymuned (ffynhonnell, Adran Gyllid, Cyngor Gwynedd a Chonwy)

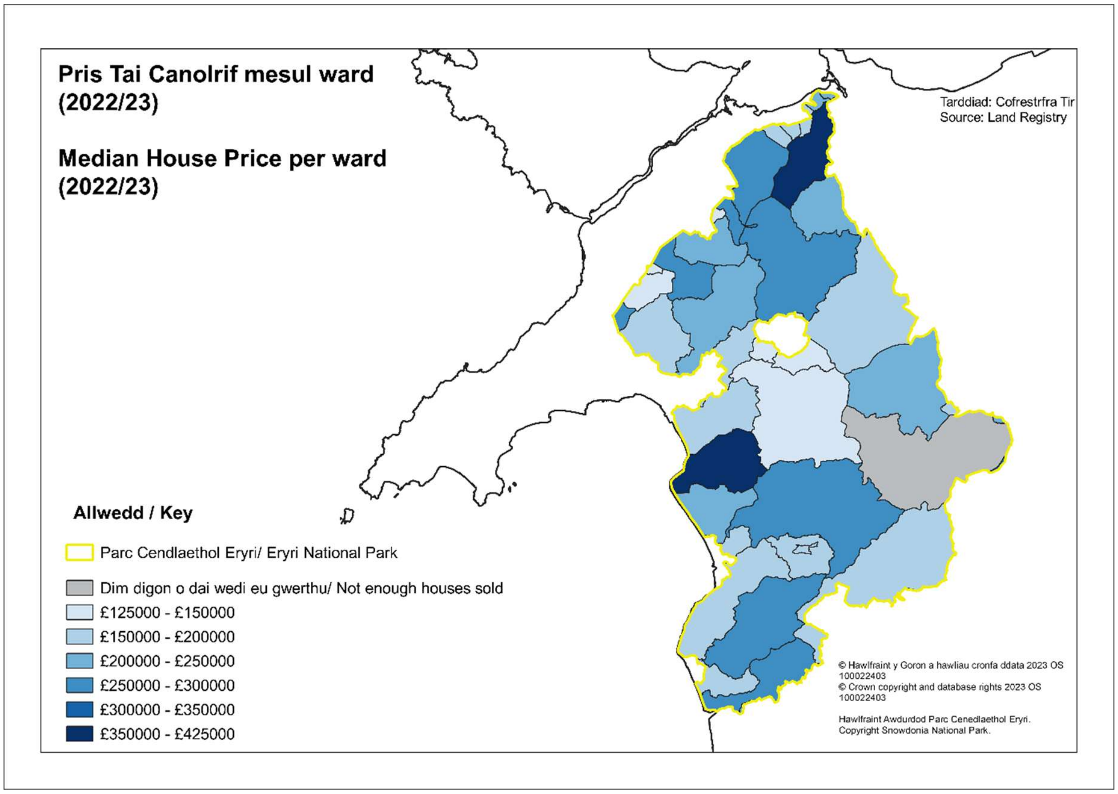
Effaith ar Brisiau Tai a Fforddiadwyedd

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 prisio allan o'r farchnad dai. Mae Asesiadau Marchnad Tai Lleol (AMTLl) Gwynedd a Conwy yn edrych ymhellach i fforddiadwyedd o fewn Gwynedd a Conwy. Yn nodweddiadol, bydd benthycwyr morgeisi 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 AMTLl ar gyfer Gwynedd a Chonwy. Cyfeirir at gyfraddau sydd yn defnyddio'r chwartel isaf, er mwyn adlewyrchu yn well sefyllfa prynwyr tro cyntaf ac ar incymau is (lle defnyddir y gymhareb o incwm y chwartel isaf yn erbyn prisiau tai y chwartel isaf).

4.7 Gweler y cymarebau sydd yn deillio o AMTLl 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 chwartel 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

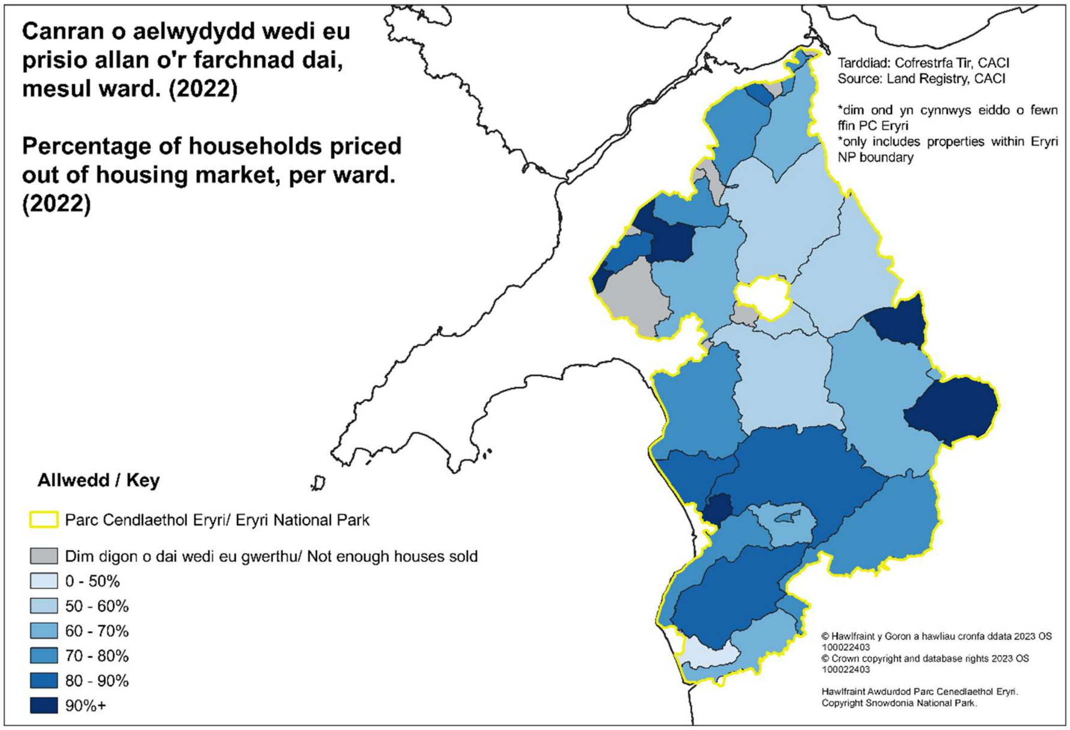
4.8 Mae'r gymhareb ar gyfer ardal Parc Cendlaethol Eryri yn uwch na siroedd gyfan Gwynedd a Chonwy, ond cydnabyddir y defnyddir data mwy diweddar, wedi i brisiau tai gynyddu. Gellir hefyd cymharu gyda'r gymhareb ar gyfer Cymru gyfan. Noda AMTLl Conwy fod y gymhareb canolrif i Gymru yn 2020 yn 5.7:1, a'r gymhareb chwartel 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 chwartel 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 Eryi, (Fynhonnell: Adran Data Cyngor Gwynedd 2022)

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



Map 4: Canran aelwydydd wedi prisio 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 brisio 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 fygythiad i hyfywdra'r cymunedau. Ymhellach mae yna fygythiad y bydd busnesau sy'n darparu gwasanaeth i bobl leol yn cael eu newid i fod yn fusnesau sydd wedi'u hanelu at y boblogaeth ddibreswyl/twristiaid ac, ynghyd â thai sy'n sefyll yn wag am lawer o'r flwyddyn, gall hyn danseilio cynaliadwyedd y gymuned.

4.13 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 (ffynnhonnell Gwasanaeth Addysg Cyngor Conwy)

4.16 Cydnabyddir yn y 'Cynllun gweithredu addysg wledig', Llywodraeth Cymru[21] 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 wyrdroi'r anghydbwysedd sydd yn y farchnad dai lleol drwy ganiatáu aneddiadau newydd lle maent yn cyfrannu at gwrdd ag angen lleol fforddiadwyedd sydd wedi'i adnabod. Ym mhob achos, datgan y polisi y bydd pob tŷ newydd yn cael ei gyfyngu i fod yn brif breswylfa'r person.

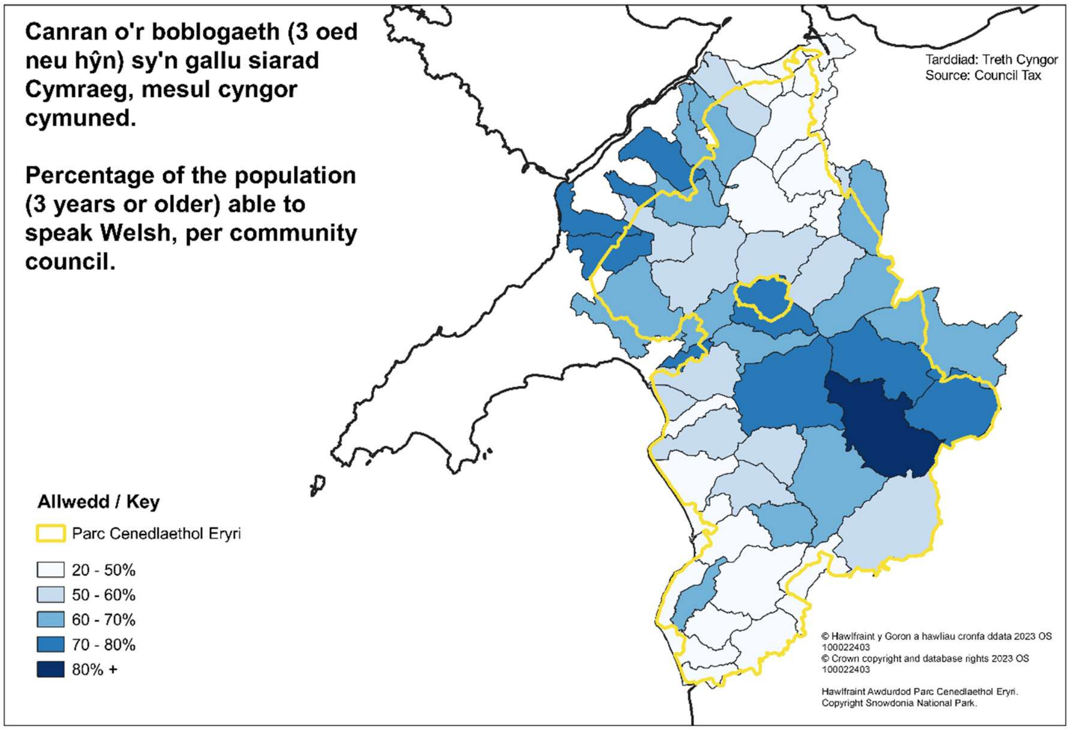
4.19 Yn seiliedig ar waith ymchwil Ardal y Llynnoedd mae Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid presennol sydd wedi cael ei baratoi i gefnogi'r polisïau perthnasol o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn rhoi arweiniad o ran pryd ystyrir fod yna orddarpariaeth o lety 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 Orllewninol 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 cyd-destun cymdeithasol angenrheidiol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg fel rhan o ddefnydd arferol cymdeithas yn hanfodol er mwyn gwarchod ac annog twf yr iaith Gymraeg.

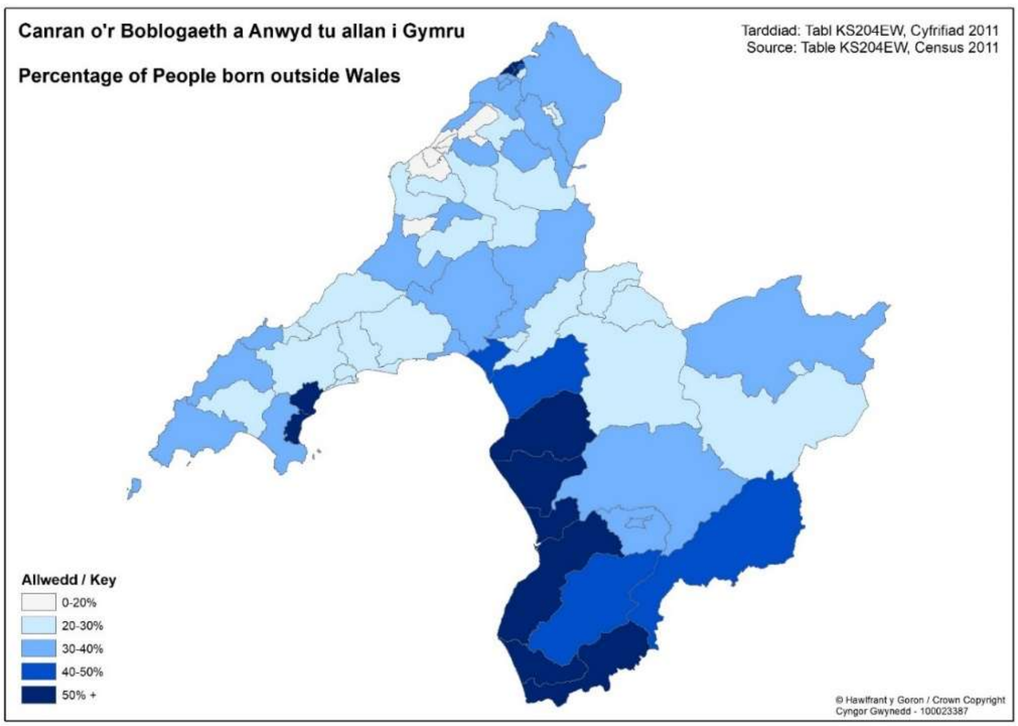
4.25 Gydag ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyrraedd miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050, mae'r gallu i gael gwell rheolaeth dros y stoc dai a thrwy hynny cheisio sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol a fforddiadwy o dai i bobl leol yn fodd o gynorthwyo'r nod hyn.

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 Awdurdod Cynllunio Lleol, ac felly dim ond drwy ddefnydd o'r ddeddfwriaeth gynllunio y gall ymyrryd.

Ymyrraeth drwy Bolisïau 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 polisïau 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 bolisïau’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) 2014[22] yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992[23] 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 disgresiwn i'r Cyngor i godi Treth Gyngor llawn, neu i ganiatáu gostyngiad o 25% neu 50%, i ddosbarthiadau o ail gartrefi, ac i ganiatáu gostyngiad o 50% (neu ostyngiad ar ganran is), neu ddim gostyngiad o gwbl, ar eiddo gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy.

5.11 Yn Ebrill 2018 bu i Gyngor Gwynedd godi premiwm o 50% ar eiddo wedi’i ddodrefnu (dosbarth B) lle nad yw’n unig neu brif annedd iddynt, a 50% ar eiddo diddodrefn a heb eu meddiannu lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un. Ers Ebrill 2020 mae cyfradd y premiwm yng Ngwynedd wedi codi i 100%, 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 disgresiwn a roddir i awdurdodau lleol i godi premiwm fod yn gyfrwng i gynorthwyo awdurdodau lleol i wneud y canlynol:

- adfer defnydd cartrefi gwag hirdymor er mwyn darparu cartrefi saff, diogel a fforddiadwy; a
- chynorthwyo awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynaladwyedd cymunedau lleol.

5.14 Serch y ffaith fod gan Awdurdodau Lleol y grym i godi premiwm ar ail-gartrefi a’r anfantais ariannol gysylltiedig i berchnogion eiddo o’r fath, mae yna bryder cyffredinol fod eiddo sydd yn cael eu gosod fel llety gwyliau hunanarlwyo, yn trosglwyddo i’r system trethi annomestig fel eiddo busnes. Yn sgil argaeledd Rhyddhad Trethi Busnesau Bach ar Drethi Annomestig, nid ydynt yn gwneud unrhyw gyfraniad at drethi

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

23 Local Government Finance Act 1992 (Saesneg yn unig)

lleol. Felly, mae’r incwm treth o’r eiddo hyn yn cronni ar lefel genedlaethol ac fe’i collir o incwm y dreth gyngor sydd ar gael i gyfrannu’n uniongyrchol i ofynion cyllidebol yr awdurdodau dan sylw.

5.15 Rhestrir eiddo er dibenion trethi lleol mewn un o ddwy restr. Mae eiddo domestig yn cael ei osod mewn band ac yn cael ei restru ar gyfer Dreth Gyngor, lle mae gan bob eiddo annomestig arall Werth Trethadwy sy'n cael ei gyfrifo a'i osod ar y Rhestr Cyfraddau Treth Annomestig (cyfeirir atynt ar lafar fel Trethi Busnes). Mae Gwerth Trethadwy a disgrifiad yr eiddo yn cael eu cyfrifo a'u pennu gan y Swyddfa Brisio, sy'n asiantaeth o Gyllid y Wlad.

5.16 Ers 1 Ebrill 2010 yng Nghymru, gellir prisio eiddo sydd ar gael yn fasnachol i'w osod fel llety gwyliau hunanarlwyo ar gyfer trethi annomestig, ar yr amod bod Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) yn fodlon:

- y bydd ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy yn y cyfnod 12 mis dilynol;
- bod buddion y trethdalwr yn yr eiddo'n eu galluogi i'w osod am gyfnodau o'r fath;
- yn y 12 mis cyn yr asesiad ei fod wedi bod ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunanarlwyo am gyfnodau byr am gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy;
- mae'r cyfnodau byr y mae wedi cael ei osod yn fasnach wedi dod i gyfanswm o 70 diwrnod fan leiaf yn ystod y cyfnod hwnnw.

5.17 O 1 Ebrill 2016, ychwanegwyd y meini prawf canlynol i’r meini prawf:-

- gan fusnesau sy'n cynnwys nifer o eiddo hunanarlwyo yn yr un lleoliad neu yn agos iawn at ei gilydd y dewis i gymryd cyfartaledd o nifer y dyddiad gosod ar gyfer yr eiddo i fodloni'r maen prawf o 70 diwrnod lle maent yn cael eu gosod gan yr un busnes neu fusnesau cysylltiedig.

5.18 Ers 1 Ebrill 2023, mae'r gofynion gosod 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 'bŵl' cenedlaethol sy'n cael ei weinyddu gan Lywodraeth Cymru. Maent yn cael eu hailddosbarthu i Awdurdodau Cymru drwy fformwla Setliad Llywodraeth Leol, yn seiliedig ar y boblogaeth sy'n 18 mlwydd oed a throsodd, waeth faint o incwm sy'n cael ei godi gan bob Awdurdod.

5.20 Ar 1 Ebrill, 2018 daeth cynllun parhaol newydd i rym gan Lywodraeth Cymru a oedd yn darparu rhyddhad trethi busnes i fusnesau bach cymwys. Mae rhaid i fusnesau cymwys gyd-fynd a’r gofynion canlynol:

- bydd eiddo busnes cymwys gyda gwerth trethadwy o hyd at £6,000 yn derbyn rhyddhad o 100%; a
- bydd y rheini sydd â gwerth trethadwy o rhwng £6,001 a £12,000 yn derbyn rhyddhad treth ar sail daprog o 100% i sero.

5.21 Gwerth trethadwy yw'r gwerth sy'n cael ei aseinio i eiddo annomestig gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio, ac mae'n seiliedig ar rent marchnad flynyddol yr eiddo, ei faint a'r defnydd a wneir ohono. Mae'r Asiantaeth Swyddfa Brisio yn adolygu'r gwerthoedd hyn bob pum mlynedd.

5.22 Mae Rhyddhad Trethi Busnesau Bach (SBRR) yng Nghymru yn cael ei ariannu'n llwyr gan Lywodraeth Cymru a dyma'r cynllun Rhyddhad Trethi Annomestig mwyaf sy'n gweithredu yng Nghymru, ac mae'n darparu rhyddhad trethi mandadol i eiddo yn unol â'u gwerth trethadwy a'u categori defnydd bras.

5.23 Mae'r goblygiadau trethu cyllid yn un afr a ellir ei ddefnyddio er mwyn cael rheolaeth o'r ddarpariaeth, ynghyd a bod yn fodd o gronni cyllid er mwyn ariannu cynlluniau sydd yn ceisio lliniaru effaith a darparu tai fforddiadwy o fewn cymunedau bregus. Nodir fodd bynnag, a chydnabyddir y safbwynt hwn gan y Llywodraeth, mai un afr yn unig yw'r elfen drethu sydd angen cael ei gweithredu ar y cyd gydag ystod o fecanweithiau eraill er mwyn sicrhau eu heffeithlonrwydd.

Trwyddedu

5.24 Ar y 9fed o Ionawr 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fwriad i gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu statudol ar gyfer pob llety ymwelwyr yng Nghymru[24]. Bydd y 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 gwyrdroi 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:-

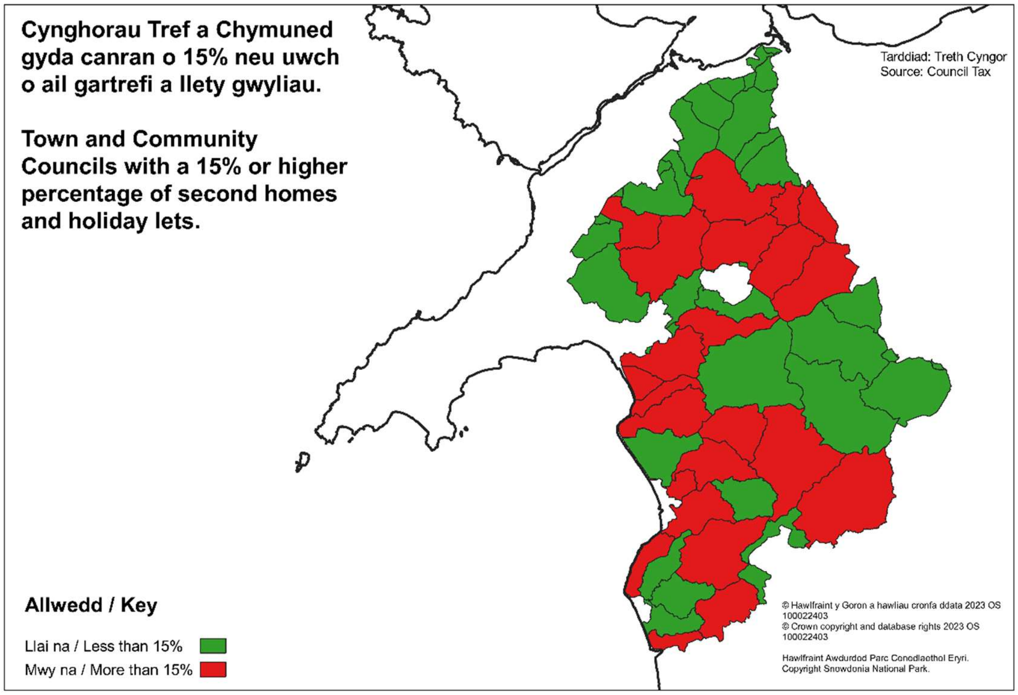
- Opsiwn 1: Ardaloedd ble fo'r ddarpariaeth bresennol o gartrefi gwyliau yn fwy na trothwy benodol o'r stoc dai
- Opsiwn 2: Ardaloedd trothwy a chymunedau cyfagos dan fygythiad o ymlediad
- Opsiwn 3: Eryri gyfan (Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri)

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.

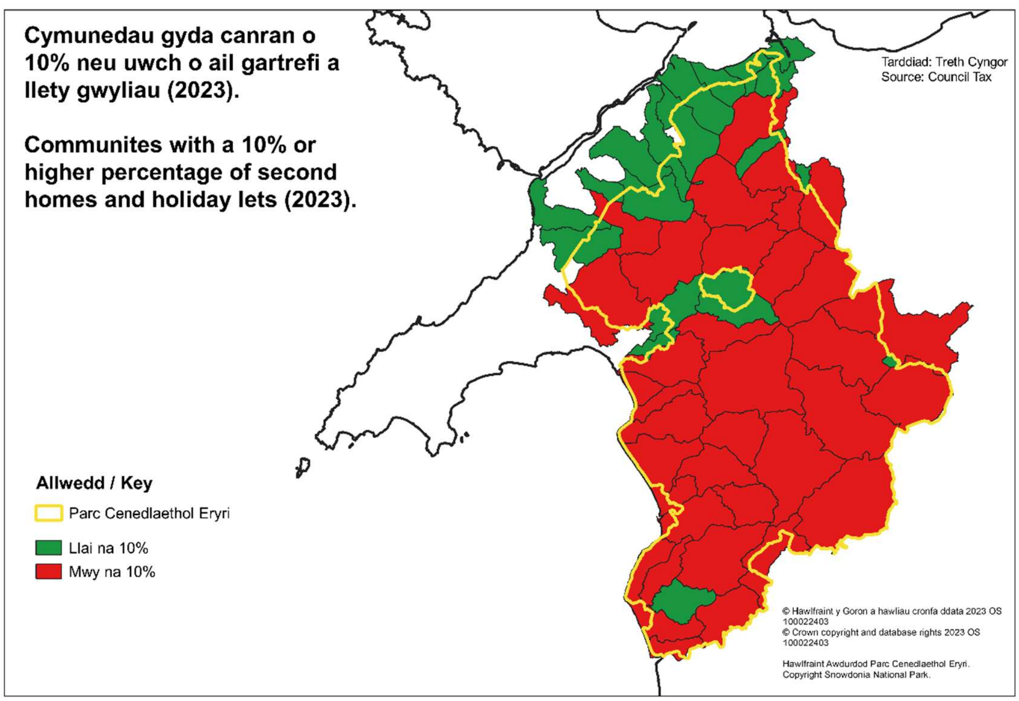
Opsiwn 1: Ardaloedd Cynghorau Cymuned yn Eryri gyda throthwy penodol

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



Map 8: Cynghorau 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.

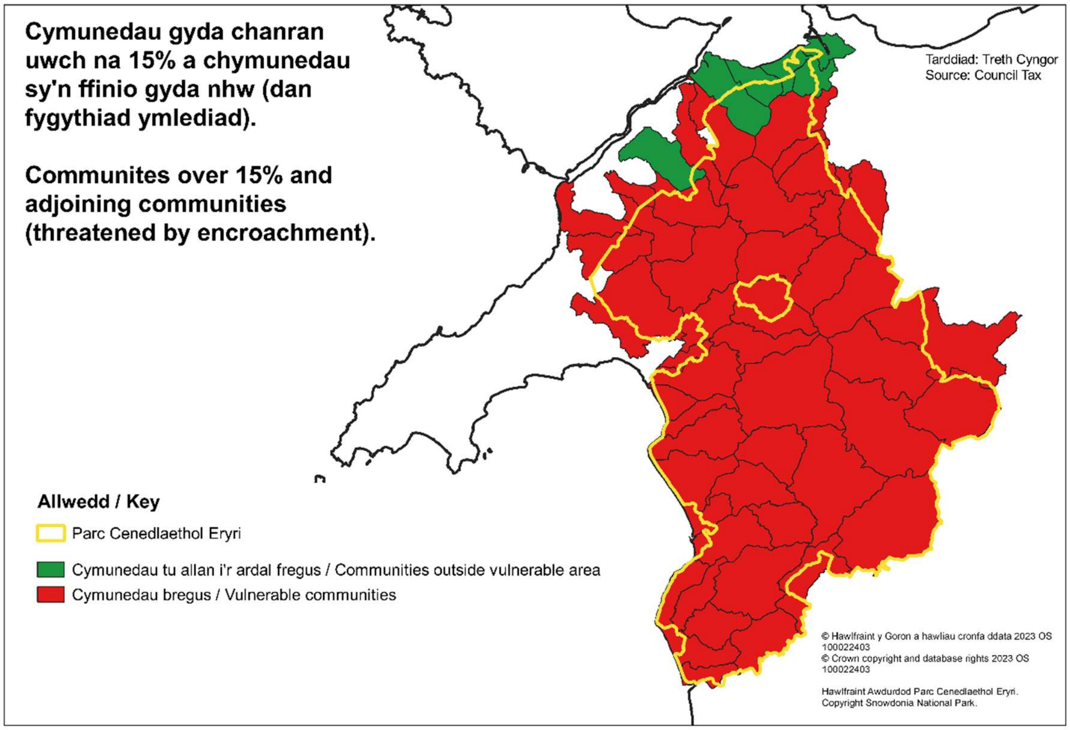
Opsiwn 2: Ardaloedd trothwy a cymunedau cyfagos (dan fygythiad ymlediad)

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.

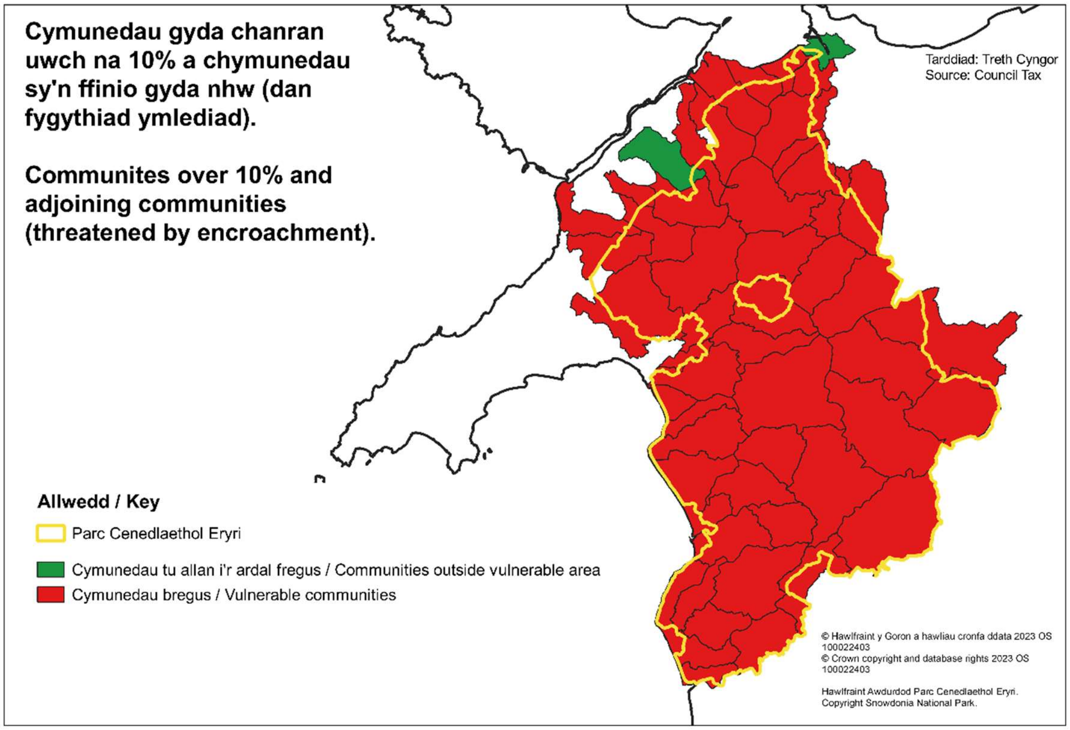
6.12 Er mwyn rhoi rhywfaint o hyblygrwydd a cheisio rhagweld beth fydd patrymau'r dyfodol o ran niferoedd a'r bygythiad cysylltiedig, ystyrir yn briodol asesu priodoldeb gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardaloedd cyfagos hefyd sydd dan fygythiad o ymlediad.

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 cymunedau 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 fygythiad ymlediad. Mae’r mapiau wedi amlygu bod mwyafrif cymunedau Eryri dan fygythiad 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 fygythiad ymlediad 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 fygythiad 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 Ffefrir

7.1 Gan fod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn y modd hwn yn ddigynsail, nid oes posib rhagweld na chwaith mesur y goblygiadau a allai ddeillio o'i weithredu. Yn anorfod, mae'n debygol y byddai ymyrraeth drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a chan hynny rheoli'r defnyddir a wneir o unedau preswyl yn cael effaith (minimal o bosib) ar werth yr eiddo ar y farchnad agored. Gan hynny mae'n anochel y byddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith cyffelyb ar brisiau tai.

7.2 Effaith arall yw'r bygythiad o gynnydd posib ym mherchnogaeth cartrefi gwyliau yn yr ardaloedd hynny sydd heb eu cyfyngu gan y Cyfarwyddyd, gan olygu fod y broblem yn symud o un ardal i ardal arall. Gall hyn fod yn fygythiad gwirioneddol i'r cymunedau a effeithir.

7.3 Gan fod Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn diddymu y gallu digyfyngiad i ddefnyddio tŷ ar gyfer dibenion gwyliau, mae posib y gallai hyn gael effaith ar y sector twristiaeth. Nodir fodd bynnag fod tai sydd eisoes mewn defnydd gwyliau pan gyflwynwyd y ddeddfwriaeth newydd yn cael ei diffinio yn unol â'r defnydd hynny a chan hynny gall y defnydd gwyliau barhau heb unrhyw ymyrraeth. Ymhellach, pwysleisir mai mecanwaith rheoli fyddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, nid mecanwaith atal. Bydd sicrhau fod y fframwaith bolisi cynllunio lleol yn addas ei bwrpas ac yn caniatáu cefnogaeth o sector dwristiaeth gynaliadwy yn hanfodol bwysig wrth ystyried anghenion y dyfodol.

7.4 Mae'r sefyllfa dai presennol 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 wyrdroi'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 ddosbarth defnydd C3 i C5 ac C6. Yn yr un modd, er mwyn hwyluso'r gallu i ail-gartrefi a llety gwyliau tymor byr (sydd heb eu cyfyngu drwy hawl cynllunio) drosglwyddo nôl i'r stoc dai, ni ystyrir yn briodol ymyrryd ar y gallu i wneud hynny drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, gan hynny fe fydd y trosglwyddiad digyfyngiad o ddefnydd C5 neu C6 i ddefnydd C3 yn gallu parhau.

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

	# Asesu'r Effaith ar Nodweddion Cydraddoldeb, y Gymraeg ac Anfantais Economaidd-Gymdeithasol **<u>Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4</u>**

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

Mae hefyd yn ofynnol i'r Awdurdod, o dan ofynion Safonau'r Gymraeg, (Adran 44 Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011) ystyried yr effaith a gaiff newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn o'r newydd), ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac i sicrhau nad yw'r Gymraeg yn cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg. Er bod y ddogfen hon yn cyffwrdd â'r gofyniad hwn, mae asesiad cynhwysfawr ar wahân o'r effaith ar yr iaith Gymraeg hefyd wedi'i gynnal a dylid ei ystyried ar y cyd â'r ddogfen hon.

O'r 1af o Ebrill 2021 ymlaen mae gan yr Awdurdod ddyletswydd i roi sylw dyledus i fynd i'r afael ag anfantais economaidd-gymdeithasol sydd a wnelo 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 lletai 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.

Mae hyn yn golygu, 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).

Ar hyn o bryd, 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 hwn?

Pennaeth Tîm Polisi Cynllunio

1.4 Pryd wnaethoch chi ddechrau'r asesiad? Pa fersiwn yw hwn?

Fersiwn 2 (Hydref 2024)

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

Fel y manylir isod, cynhaliwyd cyfnod ymgynghori cyhoeddus o 6 wythnos rhwng y 12fed o Ebrill a'r 24ain o Fai 2024, ac o ganlyniad mae'r asesiad effaith hwn wedi'i ddiwygio i ymgorffori'r sylwadau a dderbyniwyd a'r dadansoddiad cyfatebol o effeithiau posibl o'r cynnig hyn ar bobl â nodweddion gwarchodedig.

2) Gweithredu

2.1 Pwy yw'r budd-ddeiliaid neu bartneriaid fydd yn rhaid gweithio â nhw er mwyn cynnal yr asesiad hwn?

Mae'n bosib y bydd y Cyfarwydd Erthygl 4 yn cael effaith ar bawb a chan hynny nid oes yna bartneriaid na budd-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. Mae'r ddeddfwriaeth yn nodi, 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 yn rhwystro'r defnydd digyfyngiad (tynnu'r gallu i'w ddefnyddio fel 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 eu defnyddio:-

- Tudalen we bwrpasol ar safle we'r Awdurdod www.cynllunio.eryri.llyw.cymru/polisi/erthygl4
- Cyfryngau cymdeithasol (Trydar, Instagram a Facebook)
- Rhybudd safle
- Llythyru tai preswyl yr Awdurdod Cynllunio Lleol
- Cynnal sesiynau codi ymwybyddiaeth gyda'r Cymunedau Lleol trwy gyfrwng y Fforwm Cymunedau
- Rhoi gwybod i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol cyfagos

Drwy gynnal proses o ymgysylltu sydd yn mynd y 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 gyfrwng y cyfryngau pwrpasol.

2.2 Pa gamau ydych chi wedi eu cymryd i ymgysylltu gyda phobl â nodweddion gwarchodedig, ynglŷn â'r iaith Gymraeg neu â chymunedau (un ai oherwydd lleoliad neu oherwydd angen) sy'n byw gydag anfantais economaidd-gymdeithasol?

Mae'r camau ymgysylltu wedi bod yn gwbl agored (proses ymgysylltu cyhoeddus) a gall unrhyw unigolyn ymateb i'r broses. Defnyddiwyd y broses o godi ymwybyddiaeth a gyfeirir ato uchod (ymateb cwestiwn 2.1) ynghyd a'r dull o gyflwyno sylwadau fel a ganlyn:-

- 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 gyda Swyddogion perthnasol

Er mwyn hwyluso'r broses o gynnig / wneud sylwadau ar y bwriad, roedd hi'n bosib, trwy gais, i dderybn copi o'r dogfennau cefndirol mewn iaith a fformatau gwahanol. Roedd hyn yn rhoi hyblygrwydd i bobl, gan gynnwys rhai a nodweddion gwarchodedig i gael mewnbwn i'r broses.

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

Yn unol â gofynion Safonau'r Gymraeg, Adran 44 Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011 roedd cwestiynau penodol yn cael eu gofyn fel rhan o'r broses er mwyn galluogi mesur ac asesu effaith y penderfyniad ar y Gymraeg. Er bod yr asesiad effaith hwn yn cyfeirio at yr effaith ar y Gymraeg a gallu pobl i ddefnyddio'r Gymraeg y mae'r cynnig hwn yn debygol o'i achosi; mae asesiad cynhwysfawr ar wahân i'r effaith ar y Gymraeg wedi'i gynnal ac fe ddylid ei ystyried ochr yn ochr â'r asesiad hwn.

Ymhellach, yn unol a'r ymarfer hwn, gofynnwyd cyfres o gwestiynau cydraddoldeb er mwyn sicrhau fod yna croesdoriad o bobl yn ymateb.

2.3 Beth oedd canlyniad yr ymgysylltu?

Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus cynhwysfawr lle derbyniodd pob cartref yn Eryri, ymhlith pethau eraill, ohebiaeth yn eu hysbysu o'r bwriad / cynnig, ymgymerwyd â dadansoddiad o'r ymatebion. Denodd yr ymgynghoriad cyhoeddus dros 350 o sylwadau unigol.

O ran y cwestiwn penodol ynghylch yr effaith bosibl y gallai'r cynnig hwn ei chael ar bobl â nodweddion gwarchodedig, derbyniwyd 176 o sylwadau unigol.

Derbyniodd yr Awdurdod 28 o ymatebion (16%) a oedd yn credu y byddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith gadarnhaol ar bobl â nodweddion gwarchodedig, gyda buddion cadarnhaol penodol i bobl iau. Yn ogystal, derbyniwyd cyflwyniadau ynglŷn â'r manteision cadarnhaol i bob unigolyn waeth beth fo'u nodweddion gwarchodedig, oherwydd credir fod y cynnig hwn yn mynd rhywfaint o'r ffordd tuag at gydbwyso'r anghydraddoldebau cymdeithasol sy'n amlwg iawn mewn rhai cymunedau yn Eryri ar hyn o bryd. Roedd y diffyg tai fforddiadwy ar hyn o bryd yn cael ei weld gan rai cymunedau fel mater a oedd yn creu cymdeithas ranedig, ac a oedd yn gwneud cymunedau'n anghynaliadwy.

Cafwyd 20 ymateb arall (11%) a oedd yn nodi y byddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith negyddol ar unigolion â nodweddion gwarchodedig, yn benodol pobl hŷn. Mynegwyd pryder penodol ynglŷn â'r gostyngiad ym mhrisiau tai yr oedd y cynnig / bwriad hwn yn debygol o'i gael. Roedd yr effaith ar bobl hŷn (a fyddai hefyd yn cynnwys rhai pobl anabl, gan fod pobl hŷn yn ystadegol fwy tebygol o ddod yn anabl neu o ddatblygu cyflwr iechyd gwanychol hirdymor wrth iddynt heneiddio), yn benodol oherwydd bod perchnogion eiddo yn dibynnu ar y cyfalaf yn eu cartrefi i ariannu eu hymddeoliad, gwneud addasiadau a/neu anghenion gofal yn y dyfodol.

Roedd 20 sylw arall (11%) yn ymwneud â'r effaith economaidd-gymdeithasol gyffredinol ar gymunedau y byddai'r cynnig hwn yn ei gael. Roedd sylwadau'n amlygu'r effaith negyddol bosibl ar yr economi leol ac felly'r effeithiau negyddol cysylltiedig ar y gymuned yn gyffredinol, yn enwedig pobl o oedran gweithio. Mae rhai o'r sylwadau'n ymwneud â'r canfyddiad cyffredinol y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn arwain at ddileu bron pob ail gartrefi a lletai i'w gosod ar gyfer gwyliau mewn cymunedau a fyddai'n arwain at amddifadedd economaidd i bobl leol o oedran gweithio sy'n dibynnu ar swyddi sy'n gysylltiedig â thwristiaeth. Derbyniwyd sylwadau hefyd y byddai rhai busnesau lleol yn dod yn anhyfyw heb dwristiaid.

Credai mwyafrif llethol yr ymatebwyr (108 neu 61%) na fyddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael unrhyw effaith (cadarnhaol na negyddol) ar bobl â nodweddion gwarchodedig penodol.

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 lletai gwyliau ac ail gartrefi.

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

Ers yr 20fed o Hydref 2022, mae'r diwygiadau canlynol wedi cael eu gwneud 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 Lletai 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 lletai gwyliau tymor byr mewn ardal leol wrth ystyried y gofynion tai a'r polisïau mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau).

Os ystyrir ei fod 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 ymaith yr hawliau i newid rhwng y dosbarthiadau defnydd heb ganiatâd cynllunio. Mae posib gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal benodol (does dim diffiniad wedi ei nodi mewn deddfwriaeth), cyn belled fod posib i Awdurdodau Lleol gyfiawnhau'r bwriad/cynnig.

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

Drwy archwilio data Treth Cyngor mae'n bosib gweld fod yna gynnydd cyson wedi bod yn y nifer cyfunol o ail gartrefi a lletai 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 letai 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 i dalu'r dreth busnes annomestig yn ysgogiad ar gyfer y trosglwyddiad hwn mewn defnydd.

Mae'r canran cyfunol o ail gartrefi a lletai gwyliau hunanarlwyo o 17.4% ar gyfer ardal y Parc Cenedlaethol yn sylweddol uwch nag y canran cyfunol ar gyfer yr ardaloedd yn siroedd Gwynedd a Chonwy. Mae'r niferoedd ar gyfer cynghorau cymuned o fewn neu rannol o fewn y Parc Cenedlaethol yn dangos yr un patrwm a Gwynedd a Chonwy, sef cynnydd yn y cyfanswm cyfunol o ail gartrefi a lletai 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 lletai 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 prisio allan o'r farchnad dai 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 ffigwr ar gyfer Eryri gyfan, ar sail chwartel isaf incwm a phrisiau tai, yn 65.6%. Mae'r 'Papur Cyfiawnhau Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4' yn ymhelaethu ar hyn.

Ynghyd ag 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 eu gweithredu. Yn anochel, hefo unrhyw ymyrraeth o'r fath mae'n mynd i gael effaith, boed hynny'n effaith gadarnhaol neu'n effaith negyddol.

Mae'r mesurau rheoli eraill y mae'n bosib eu gweithredu ar hyn o bryd neu sydd o dan 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; mae Llywodraeth Cymru wedi cynnal ymgynghoriad yn ddiweddar ar yr egwyddor o weithredu gweithdrefn trwyddedu orfodol ar gyfer darparwyr lletai gwyliau.

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

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

- Opsiwn 1: Ardaloedd ble fo'r ddarpariaeth bresennol o gartrefi gwyliau yn fwy na throthwy penodol o'r stoc dai
- Opsiwn 2: Ardaloedd trothwy a chymunedau cyfagos sydd o 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 a'r anfanteision hynny. Yn dilyn y broses ymgysylltu a chyn dod i gasgliad terfynol ynglŷn â'r bwriad/cynnig fe fydd angen ail-ymweld a'r papur ynghyd ac ail-ymweld a'r asesiad hwn er mwyn sicrhau fod yr ystyriaethau perthnasol i gyd wedi cael sylw dyledus.

Gan fod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn y modd hwn yn ddigynsail, nid oes posib rhagweld yn fanwl gywir 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 ddarostyngedig i'r math hwn o 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 Cyfarwydd 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 eu gwarchod, 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 cael ystyriaeth wrth asesu priodoldeb y darpar ddatblygiad (yn unol â'r arweiniad polisi cynllunio lleol). Nodir fod y polisïau hyn a'r strategaeth hon hefyd wedi bod yn ddarostyngedig i Asesiad Effaith perthnasol. Ymhellach nodir y byddai'r ymdriniaeth hon 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 parc cenedlaethol cyfan yn ddarostyngedig i'r un ymyrraeth/warchodaeth.

Cyfeiriwch at yr Adroddiad ar yr Ymgynghoriad Cyhoeddus sy'n rhoi dadansoddiad manylach o'r ymatebion i'r ymgynghoriad gan gynnwys ymatebion i'r pryderon a godwyd.

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

Rydym o’r farn bod y dystiolaeth a gasglwyd yn gadarn ac yn addas ar gyfer y pwrpas, ac mae’r ymatebion i’r ymgynghoriad wedi cael eu hymgorffori ac fe aethpwyd i’r afael â rhai o’r pryderon a godwyd. Serch hynny, dylid cofio nad oes unrhyw sicrwydd o ran effaith ar hyn o bryd, gan nad yw gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer y math hwn o ddefnydd erioed wedi’i cael ei wneud o’r blaen. Mae Cyngor Gwynedd wedi cyflwyno hyn yn ddiweddar, ond mae'n rhy gynnar i weld unrhyw dystiolaeth wirioneddol o ran yr effeithiau ar hyn o bryd. Mae'r Adroddiad ar yr Ymgynghoriad Cyhoeddus yn cynnwys gwybodaeth fanwl am y dystiolaeth ychwanegol a gasglwyd.

3) Nodi’r Effaith

3.1 Mae’n rhaid i’r Awdurdod roi sylw dyledus i’r effaith fydd unrhyw newidiadau’n eu cael ar bobl sydd gan y nodweddion cydraddoldeb a nodir isod. Beth yw’r effaith fydd y polisi/gwasanaeth newydd neu’r newidiadau arfaethedig yn eu cael ar bobl sydd gan y 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)	Cadarnhaol	Bydd cyflwyno a chadarnhau’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a fyddai’n golygu bod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â’r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a chael hawl cynllunio ar gyfer y bwriad / cynnig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno’r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu â’r sawl a effeithir. Mae hyn yn golygu y byddai cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad/cynnig. Mae hyn yn golygu y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o’r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes ganddynt y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ymgynghori gyda, a chanfod barn y rhai sy’n cael eu heffeithio. Ymhellach mae’n fwriad gweithredu’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.

	Negyddol	Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau rhesymol yn ôl yr angen. Prif nod yr ymyrraeth yw ceisio sicrhau fod yna reolaeth well o ran y defnydd a wneir o dai ac o ganlyniad fod yna ddarpariaeth o dai yn bodoli i ddiwallu anghenion unigolion sydd yn chwilio am gartref. Fel rhan o'r broses ymgysylltu bydd y dogfennau perthnasol a fydd yn cael eu paratoi er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau yn nodi'n glir ei bod yn bosib i unigolion dderbyn y ddogfennaeth mewn fformatau ac ieithoedd gwahanol. 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 letai gwyliau. Gall fod o fantais felly i bobl sydd eisiau prynu tai yn yr ardal, boed y rheini yn bobl leol, pobl sydd eisiau dychwelyd i'r ardal neu bobl o ardaloedd / gwledydd eraill. Wedi dweud hynny, disgwylir peth sgil effaith negyddol hefyd, a fydd yn effeithio'n benodol ar drigolion lleol oherwydd fe fydd cyfyngu ar hawl presennol perchnogion i ddefnyddio eu tŷ preswyl er dibenion gwyliau yn cael ei ddiddymu. Ymhellach gall yr ymyrraeth fod yn rhwystr i unigolion sydd yn dymuno buddsoddi yn y farchnad tai gwyliau, boed y rheini'n lleol neu beidio. Mae cwpl o ymatebion wedi datgan bod y cynnig yn gwahaniaethu yn erbyn pobl sy'n Saeson gan dyma'r rhai sydd fwyaf tebygol o gael ail gartrefi a lletai gwyliau. Fodd bynnag, gall perchnogion ail gartrefi a thai gwyliau ddod o unrhyw ran o'r DU, gan gynnwys aelodau o'r gymuned leol sy'n berchen ar un neu fwy eiddo yn ogystal â'u prif breswylfa.
Anabledd	Cadarnhaol	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio sy'n golygu bod yn rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:-

	Negyddol	• 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 ganddynt y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ar gyfer ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau rhesymol yn ôl yr angen. Prif nod yr ymyrraeth yw ceisio sicrhau fod yna reolaeth well yn y defnydd o wneir o dai ac o ganlyniad fod yna ddarpariaeth o dai yn bodoli i ddiwallu anghenion unigolion sydd yn chwilio am gartref. Mae'n bosib y bydd yna effaith ar y farchnad dai, sy'n 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 â 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). 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. 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. Ymhellach, mae posibilrwydd y bydd yno lai o ddarpariaeth o lety gwyliau yn bodoli a thrwy hynny llai o gynigion yn bodoli o ran llety gwyliau sydd yn cyfarch anghenion unigolion ag amhariadau penodol.

Rhyw	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 yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Golygai hynny y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes ganddynt y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ar gyfer ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 o ran y nodwedd hon. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.
Oedran	Cadarnhaol	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 cynnig / bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu â'r sawl a effeithir. Mae hyn yn golygu y byddai sylwadau parthed y cynnig/bwriad. Golyga hyn y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes ganddynt y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ar gyfer ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal.

		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 tŷ ar y farchnad dai yn ei chael yn anodd gwneud hynny. Yn aml bobl ifanc sydd yn wynebu'r mathau hyn o heriau. Gobeithir felly y bydd yr ymyrraeth hon yn cael effaith bositif ar yr unigolion hynny, ac ar unigolion o bob oed.
	Negyddol	Pe bai gostyngiad ym mhrisiau tai yn sgil cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, gallai hyn gael effaith negyddol anghymesur ar bobl hŷn sydd wedi bwriadu defnyddio'r ecwiti yn eu cartrefi i ariannu eu hymddeoliad a/neu anghenion gofal yn y dyfodol. Byddai hyn hefyd yn berthnasol pe baent yn bwriadu gwerthu eu cartref teuluol a symud i gartref llai er mwyn rhyddhau ecwiti. Yn ogystal, byddai cwpl ifanc yn hytrach na rhywun hŷn yn fwy tebygol o fod mewn sefyllfa ecwiti negyddol gan fod yr amser ers iddynt brynu'r eiddo yn y lle cyntaf yn fyrrach, ac felly'r amser ers iddynt gael morgais. Os yw cwpl eisiau symud a phrynu tŷ mwy oherwydd bod eu teulu'n cynyddu, byddai sefyllfa ecwiti negyddol yn creu problem iddynt o dan y sefyllfa hon. Ar gyfer prynwyr tro cyntaf fel arfer mae angen blaendal o 5% o leiaf, felly gall cwymp mewn prisiau tai o fwy na 5% arwain at sefyllfa ecwiti negyddol i rai pobl. Mae data yn dangos bod prisiau tai yn Eryri wedi disgyn yn y flwyddyn hyd at Awst 2024 o gymharu â 2023. Pris tŷ ar gyfartaledd yn Eryri yn 2024 yw £228,860 o gymharu â phris cyfartalog 2023 o £244,509, gostyngiad o 6.4%. Mae'n bwysig nodi y dylid hefyd ystyried prisiau tai yn y cyd-destun cenedlaethol ac ystyried ffactorau eraill sy'n effeithio ar brisiau. Cyrhaeddodd prisiau tai uchafbwynt yn y DU yn 2022 (cynnydd cyfartalog o 11.5% ledled Cymru), gyda phrisiau'n gostwng ers hynny. Gostyngodd prisiau cyfartalog gan 3% ledled Cymru yn y flwyddyn hyd at Awst 2024. Ym mis Ebrill 2021 cynyddodd Cyngor Gwynedd y premiwm treth cyngor ail gartrefi 100% a allai fod wedi cyfrannu at y gostyngiad mwy ym mhrisiau tai a welwyd yn Eryri, ymhlith pethau eraill. Mae hefyd yn bwysig cymryd i ystyriaeth fod nifer y gwerthiannau tai yn Eryri yn isel iawn, sydd wedyn yn trosglwyddo i uchafbwyntiau a chafnau mwy yn y data prisiau tai cyfartalog. Y casgliad felly yw nad yw'n bosibl rhagweld yn fanwl gywir unrhyw newidiadau yn y dyfodol, a phriodoli'r newidiadau hynny'n uniongyrchol i gyflwyniad Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae'n bosibl y bydd gostyngiad cychwynnol posibl ym mhrisiau tai pan gyflwyni'r y bwriad / cynnig hwn wedyn yn

		arwain at sefydlogi a/neu uniono prisiau tai, neu gallai arwain at ddirywiad parhaus. Mae'n bosibl y bydd ffactorau eraill fel y toriad diweddar yn y gyfradd llog a'r rhagolygon o doriadau pellach yn y dyfodol yn gweld prisiau tai yn codi eto oherwydd morgeisi rhatach. Bydd angen monitro'r effaith bosibl hon yn ofalus os aiff y cynnig yn ei flaen.
Cyfeiriadedd rhywiol	Dim effaith	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio sydd yn golygu 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 cynnig / bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Mae hyn yn golygu y byddai cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y cynnig /bwriad. Mae hyn yn golygu y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes ganddynt y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ar gyfer ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 i'r nodwedd hon. Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.
Crefydd neu gred (neu ddiffyg cred)	Dim effaith	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio sy'n golygu bod yn 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 cynnig / bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Mae hyn yn golygu y byddai cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y bwriad/cynnig. Mae hyn yn golygu y byddai'r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am

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

		cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y cynnig/bwriad. Mae hyn yn golygu y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes ganddynt y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ar gyfer ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Petai yna ostyngiad mewn prisiau yn sgil cyhoeddi Erthygl 4 mae'n debyg y byddai hynny o fantais i deuluoedd ifanc sydd eisiau prynu cartref. Gweler ffynonellau data o dan y categori Oedran.
Priodas a phartneriaeth sifil	Dim effaith	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a byddai hyn yn golygu y byddai'n 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 cynnig/bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu a'r sawl a effeithir. Mae hyn yn golygu y byddai cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y cynnig/bwriad. Byddai hyn yn golygu y byddai'r broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes ganddynt y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ar gyfer ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Ymhellach mae'n fwriad gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan olygu fod y gweithrediad yn debyg ym mhob ardal. Nid oes effaith benodol wedi ei adnabod o weithredu Erthygl 4 i'r nodwedd hon Bydd yr Ymgynghorydd Cydraddoldeb yn edrych ar hygyrchedd y drefn gynllunio ar gyfer pob nodwedd warchodedig ac yn awgrymu gwelliannau yn ôl yr angen.

Yr iaith Gymraeg	Cadarnhaol	Bydd cyflwyno a chadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn caniatáu rheolaeth cynllunio a olygai fod rhaid dilyn y camau hanfodol er mwyn gallu ymgymryd â'r newid defnydd, hynny yw bydd rhaid cyflwyno a derbyn hawl cynllunio ar gyfer y bwriad gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn gysylltiedig â chyflwyno'r cais cynllunio fe fydd cyfnod o ymgysylltu â'r sawl a effeithir. Byddai hyn yn golygu y bydd cyfle i unrhyw berson gyflwyno sylwadau parthed y cynnig/bwriad. Golygai hynny y bydd y broses o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn:- • lleihau'r tebygolrwydd o wahaniaethu a achosir pan nad oes gan aelodau o'r cyhoedd wybodaeth am newidiadau sy'n effeithio arnyn nhw neu'n teimlo nad oes ganddynt y gallu i ddylanwadu; • caniatáu ar gyfer ymgynghori a chanfod barn y rhai sy'n cael eu heffeithio. Mae'r bwriad o weithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn golygu fod pawb ar draws yr ardal yn ddarostyngedig i'r 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 effaith negyddol ar y boblogaeth a'r cymunedau ble na fyddai'r ymyrraeth yn weithredol, yn sgil hynny fe fyddai hefyd yn cael effaith ar y Gymraeg. Gobeithir y bydd gweithredu ar gyfer y parc cenedlaethol cyfan yn cael yr effaith gadarnhaol orau posib. Mae'r newidiadau hyn yn galluogi Awdurdodau Cynllunio Lleol i deilwra ei bolisïau cynllunio lleol drwy gefnogi'r defnydd o'r Gymraeg, a cheisio sicrhau bod yna ddarpariaeth o dai ar gael i ddiwallu anghenion penodol am dai preswyl. Mae ceisio gwella y cyfleodd sydd ar gael i bobl fod yn byw yn eu cymunedau brodorol yn fanteisiol o ran ffyniant y Gymraeg a'r defnydd o'r iaith. Er nad yw'r penderfyniad yn effeithio'n uniongyrchol ar statws a chyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg, mae'r ffigyrau fforddiadwyedd yn dangos i ni fod canran uchel o bobl 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 hwn yn arwain at newid yn y ddemograffeg, sydd yn ei dro yn effeithio ar hyfywedd ieithyddol yn y cymunedau.

		Mae gweithredu ar y newid hwn yn rhan o ymyrraethau 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. Cyfeiriwch at y ddogfen 'Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg' ar gyfer dadansoddiad mwy manwl.
Anfantais Economaidd-Gymdeithasol	Cadarnhaol	Gan fod gweithredu yn y modd hwn yn ddigynsail, mae'n amhosib rhagweld yn llawn gyda sicrwydd cyfan gwbl beth fydd yr effaith lawn, bwriadol ac anfwriadol. Un effaith bosibl yw'r effaith bosibl ar werth eiddo preswyl. Gallai gostyngiad mewn prisiau tai olygu y bydd mwy o bobl yn gallu fforddio prynu tai (gweler cwestiwn 2.4 am ragor o wybodaeth ar sut mae'r farchnad dai yn effeithio ar bobl leol ar hyn o bryd). Disgwylir hefyd y bydd mwy o eiddo sy'n dod ar y farchnad agored ar gael i bobl sy'n dymuno cael cartref yma, boed yn bobl leol neu'n bobl sy'n symud i Eryri o ardaloedd eraill. Mae ymatebion i'r ymgynghoriad wedi amlygu bod canfyddiad ymhlith rhai aelodau o'r cyhoedd y bydd cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn arwain at bwynt sy'n agos at ddileu ail gartrefi a lletai gosod ar gyfer gwyliau mewn cymunedau yn gyfan gwbl, a fyddai'n arwain at amddifadedd economaidd ar gyfer pobl o oedran gweithio lleol sy'n dibynnu ar swyddi sy'n ymwneud â thwristiaeth. Byddai hyn wedyn yn cael sgil-effaith ar rai busnesau lleol sy'n gwasanaethu neu'n cyflenwi'r sector twristiaeth. Mae'n bosibl y gallai mesurau lleol ychwanegol eraill a weithredir gan yr awdurdod lleol megis cyfraddau treth cyngor uwch ar gyfer perchnogion ail gartrefi, gyda'i gilydd, arwain at berchnogion presennol yn gwerthu eu heiddo oherwydd y costau blynyddol parhaus. Gall hyn yn ei dro ddod â mwy o eiddo ar gael ar y farchnad agored. Gyda'r galw posibl yn y farchnad am ail gartrefi yn lleihau oherwydd mesurau o'r fath, gallai roi cyfle i brisiau eiddo is a gwell argaeledd i bobl allu prynu eiddo fel prif breswylfa. Fodd bynnag, efallai y bydd perchnogion eiddo sy'n gosod lletai gwyliau ar hyn o bryd yn gweld mwy o alw yn y farchnad am eu heiddo yn y dyfodol, a gallai fod o fudd ariannol iddynt. Os yw'r cynnig hwn yn cyfyngu ar letai gosod ar gyfer gwyliau pellach mewn cymuned, gallai fod o gymorth i berchnogion lletai gwyliau presennol gadw'r galw mawr. Ystyrir felly ei bod yn annhebygol y bydd ofnau rhai atebwyr ynghylch cwymp llwyr bron yn y lletai gosod

		gwyliau presennol o fewn cymunedau Eryri yn dod cael ei wireddu. Mae Adroddiad Tuedd Terfynol STEAM 2011-2022 yn dangos bod cyfanswm o 52,598 o welyau twristiaeth ar gael yn Eryri yn 2022, gyda'r ganran a gyflenwyd trwy lety heb wasanaeth yn 95% o gymharu â 5% ar gyfer llety â gwasanaeth. Er ei bod yn bwysig nodi ar yr adeg hon nad yw llety heb wasanaeth yn anheddau sy'n cael eu gosod ar gyfer gwyliau yn unig, ond hefyd yn cynnwys safleoedd gwersylla a charafanio. Fodd bynnag, hyd yn oed ar ôl ystyried y meysydd carafanau a gwersylla, fe welir fod gosodiadau gwyliau trwy Airbnb ayb yn ganran sylweddol o'r sector diwasanaeth yn Eryri. Cefnogodd llety â gwasanaeth 1,020 o swyddi CALl yn 2011 a oedd wedi gostwng i 892 erbyn 2022 (gostyngiad o 128 CALl), gostyngiad o 12.5%. Ar gyfer llety diwasanaeth roedd 3,635 o swyddi CALl yn 2011 a oedd wedi cynyddu i 3,748 o swyddi CALl yn 2022 (cynnydd o 113 CALl), sef cynnydd o 3.1%. O edrych ar gyfanswm cyflogaeth (uniongyrchol ac anuniongyrchol) y mae'r sector twristiaeth yn ei gefnogi yn Eryri, mae'r data'n dangos mai 7,480 o swyddi cyfwerth ag amser llawn yn 2011 oedd, a oedd erbyn 2022 wedi cynyddu i 7,497 o swyddi CALl, cynnydd o ddim ond 17 swydd CALl neu 0.2%. Mae'r data'n awgrymu nad yw'r cyflenwad cynyddol barhaus o lety heb wasanaeth yn arwain at gynnydd cyfatebol mewn swyddi twristiaeth CALl. Mae'r data hefyd yn awgrymu bod nifer y gwelyau sydd ar gael mewn llety â gwasanaeth wedi lleihau dros y cyfnod hwn. Yn anecdotaidd, mae tystiolaeth yn awgrymu bod twristiaid yn gynyddol ffafrio llety di-wasanaeth ar gyfer eu harhosiad yn Eryri, sy'n cael effaith andwyol ar lety gwasanaeth megis gwestai, sydd yn draddodiadol yn cynnal mwy o swyddi.
	Negyddol	Ar y llaw arall, pe bai'n effeithio ar werth eiddo, mae siawns y gallai hyn effeithio ar safonau byw perchnogion sy'n defnyddio eu heiddo fel prif breswylfa yn Eryri ac y gallai eu gwthio i sefyllfa o anfantais economaidd. Byddai hyn yn wir pe baent yn dibynnu ar yr ecwiti o fewn eu heiddo i ariannu eu cynlluniau ymddeol neu ofal, neu i brynwr tro cyntaf gyda morgais, mae gwerth yr eiddo yn gostwng i'r pwynt lle maent yn canfod eu hunain mewn sefyllfa ecwiti negyddol. Mae sefyllfa hefyd 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 caiff ei gadw.

		Gall fod llawer o resymau 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 18 ac ati. Gall anawsterau godi os na all y buddiolwyr gael caniatâd cynllunio i newid defnydd yr eiddo i ail gartref neu lety gwyliau. Pe morgais heb ei dalu ac ecwiti negyddol ynghlwm i'r eiddo, o dan yr amgylchiadau hyn byddai'n cael effaith negyddol ar y buddiolwyr oherwydd byddai'r amgylchiadau'n ei gwneud yn anhyfyw i'w werthu, a byddai'n well ganddynt ddefnyddio'r eiddo fel llety gwyliau a defnyddio'r incwm i dalu'r morgais sy'n weddill ac ennill ecwiti yn ôl. Fodd bynnag, i negyddu hyn, byddai'r opsiwn i rentu'r eiddo i deulu fel tŷ parhaol yn dal i fod ar gael, er na fyddai'r incwm o hyn mor uchel. Ni ragwelir y bydd y senario penodol hwn yn effeithio ar nifer fawr o bobl.
Hawliau Dynol	Niwtral	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. Gydag Erthygl 1 Protocol 1 (E1P1) o'r Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol (ECHR) mae'n bosibl ymyrryd ar yr hawl i fwynhad heddychlon o eiddo pan fo cyfiawnhad clir dros wneud hynny, a rhaid i'r ymyriad hwn fod er budd cyhoeddus neu fudd cyffredinol. Mae'r rhesymeg dros weithredu Erthygl 4 a nodir ym Mhapur Cyfiawnhad Erthygl 4 yn amlwg yn disgyn o fewn ymyrraeth o'r fath oherwydd ei fod er budd cyffredinol pobl Eryri. Rhaid i'r ymyriad hwn hefyd fod yn gymesur ac yn cynnal cydbwysedd teg rhwng budd y cyhoedd a hawliau'r unigolyn. Mae'n bwysig nodi nad yw'n ymddengos fel petai **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. Rhaid pwysleisio mai effaith Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn unig fyddai dirymu hawliau datblygu caniataol ar gyfer tai i'w defnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr. Nid yw'n cyfyngu ar y gallu i ddefnyddio tŷ annedd preswyl (C3) i'r pwrpas penodol hwnnw. Ymhellach, byddai'n dal yn bosibl gwneud cais am ganiatâd cynllunio fel ail gartref neu lety

		gwyliau. Felly, ni ystyrir y byddai'r Cyfarwyddyd ei hun yn achosi unrhyw ymyrraeth â hawliau Erthygl 8. 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. Nid yw'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei ystyried yn wahaniaethol gan fod y Cyfarwyddyd yr un mor berthnasol i bawb waeth beth fo'u tarddiad cenedlaethol, iaith ac ati. Os mai'r ddadl yw bod y Cyfarwyddyd yn ei gwneud hi'n anoddach i gael ail gartref yn Eryri, mae hyn yn mynd i gael yr un effaith ar Gymro ag y mae ar berson Seisnig. Ymhellach, ni fyddai'r Cyfarwyddyd yn atal person Saesneg rhag cael ail dŷ neu lety gwyliau tymor byr lle bynnag y gallai person Cymraeg ei iaith wneud hynny.

3.2 Mae'n ddyletswydd ar yr Awdurdod o 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 hyn.

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	Gallai'r cynnig hybu perthynas dda gyda phobl yng nghymunedau Eryri oherwydd ymhen amser, bydd yn helpu i roi'r cyfle i bobl Eryri fyw yn yr ardal o'u dewis. Felly, y gobaith yw y bydd yna deimlad o degwch a chyfle cyfartal o fewn cymunedau Eryri. Wedi dweud hynny, mae'r cynnig wedi rhannu barn yn Eryri, mae'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn dyst i hyn. Gan nad yw Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi'i brofi mewn mannau eraill, mae ofn yr anhysbys wedi chwarae rhan fawr yn hynny o beth. Wrth symud ymlaen, mae gan yr

		Awdurdod rôl allweddol i'w chwarae wrth reoli ymgysylltiad cymunedol i annog perthynas dda rhwng holl aelodau'r gymuned.

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 gadarnhaol ar gydbwysedd cymunedau oherwydd, y gobaith yw, y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau mwy o ddarpariaeth o dai i ddiwallu anghenion lleol.

Cyfeiriwch at y ddogfen 'Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg' i weld y dadansoddiad fwy 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?

Cyfeiriwch at y ddogfen 'Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg' am ragor o fanylion.

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 ceisio gwyrdroi'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.

Fel yr amlygwyd yn flaenorol, gall rhai aelodau o'r gymuned fod dan anfantais oherwydd y bwriad/cynnig hwn, yn enwedig pobl hŷn a phobl sydd wedi prynu eu cartref cyntaf yn ddiweddar, sydd yn ystadegol yn fwy tebygol o fod yn bobl iau.

Ers hynny mae ymchwil wedi'i gynnal ar sut mae mecanweithiau tebyg a gyflwynwyd mewn mannau eraill wedi effeithio ar brisiau eiddo. Daeth yr ymchwil i'r casgliad nad oedd patrwm amlwg i'w weld.

Yn gyffredinol, bydd sefydlogi neu ostwng prisiau tai o fudd i'r rhai mwyaf difreintiedig yn economaidd yn Eryri, ac felly bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn mynd i'r afael yn uniongyrchol â'r anghydraddoldeb cyffredinol sy'n bodoli ar hyn o bryd yng nghymunedau Eryri.

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?

Ni nodwyd unrhyw fesurau eraill ar hyn o bryd.

4) Dadansoddi'r canlyniadau

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

Credir y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith gadarnhaol ar y mwyafrif o unigolion gan gynnwys unigolion sydd â nodweddion cydraddoldeb gwarchodedig. Mae'r anghyfartaledd cymdeithasol sydd yn bodoli ar hyn o bryd mewn rhai cymunedau yn sgil y diffyg argaeledd tai ynghyd a phrisiau tai sydd y tu hwnt i gyrraedd yn creu cymdeithas ranedig anghynaladwy. Mewn ymgais i geisio gwyrdroi'r sefyllfa bresennol mae cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, yn mynd i roi'r cyfle i asesu priodoldeb unrhyw gynnig / 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 ymatebion i'r ymgynghoriad wedi dod i law sy'n croesawu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ac sy'n cefnogi ei nod cyffredinol i greu cymdeithas fwy cyfartal o ran mynediad at dai.

4.2 A yw'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 bod y rhain yn effeithiau sylweddol. Fodd bynnag, mae ymatebion i'r ymgynghoriad wedi nodi pryderon dilys ynghylch effeithiau ar bobl hŷn a phrynwyr tro cyntaf diweddar, ac felly bydd angen monitro'r agwedd hon yn agos pan fydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei roi ar waith.

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 â'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 eu hamlygu a'u lliniaru.

Fodd bynnag, gan nad yw hwn wedi'i brofi fel Cyfarwyddyd, nid yw'n bosibl rhagweld yr holl effeithiau hyd nes y bydd y cynnig yn cael ei weithredu. Dylai monitro'r galw a phrisiau'r farchnad dai ac effeithiau cysylltiedig gyd-fynd â gweithredu'r cynnig hwn, ynghyd â dadansoddiad pellach o unrhyw fesurau lliniaru posibl y gellid eu gweithredu.

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

Gweler yr ymateb i 4.4 uchod.

5) Monitro

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

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

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

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 ddosbarthiadau 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 letai gwyliau ac ail gartrefi ("tai haf") fod yn fygythiad gwirioneddol i ffyniant cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd cymunedau ar draws Eryri.

Amcan craidd cyflwyno'r ymyriad hwn yw'r gobaith 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 gyda'r diben o gynnig llety gwyliau tymor byr mewn cymuned o fewn Eryri.

Effeithiau Uniongyrchol y Cynnig hwn ar yr iaith Gymraeg

Datblygu ac Ymgynghori ar y Cynnig
Yn gyffredinol, gan y bydd cyfnod estynedig cyn ei gymeradwyo'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 cysylltu'n uniongyrchol gyda phob cartref yn Eryri, yn ogystal â sesiynau ymgynghori cymunedol trwy gyfrwng Fforymau Cymunedol, ymgyrch codi ymwybyddiaeth trwy'r cyfryngau, cyhoeddusrwydd ar-lein ac ati. Trwy bob cam o'r broses hon a thrwy gyfrwng 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 ddigwyddiadau cymunedol yn cael eu cynnal yn Gymraeg gan Swyddogion yr Awdurdod gyda gwasanaeth cyfieithu ar y pryd ar gael ar gyfer cyfranogwyr di-Gymraeg os bydd angen.

Felly, oherwydd y rhesymau uchod, nid oes unrhyw effeithiau uniongyrchol newydd nac 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 o gyflwyno 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 sy'n rhan o wasanaeth cynllunio'r Awdurdod, bydd yn bosibl cael trafodaeth lafar ynglŷn â chais cynllunio trwy gyfrwng y Gymraeg bob amser.

Mae hefyd yn bwysig nodi y bydd cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn golygu bod angen datblygu Canllaw Cynllunio Atodol newydd. Bydd y canllaw hwn 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 Dai 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'r cyfryw 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

<u>Effeithiau Anuniongyrchol y Cynnig hwn ar yr iaith Gymraeg</u>

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 cronnol ar yr iaith Gymraeg a nifer y siaradwyr Cymraeg o fewn Eryri o barhau i ganiatáu niferoedd cynyddol o ail gartrefi a lletai gwyliau o fewn cymunedau Eryri heb ymyrraeth (cyfeiriwch at y papur 'Asesu Cyflwyniad Cyfarwyddyd Erthygl 4' ar gyfer data cefndir manwl i ategu'r asesiad hwn). Mae'r effeithiau cronnol 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 barhaol 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 lletai a osodir ar gyfer gwyliau mewn cymuned yn uwch na'r trothwy yr ymchwiliwyd yn flaenorol yn bwynt 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 ieuenctid, 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 ar gyfer y 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 yw'r trothwy critigol a bennwyd 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 canfod eu bod mewn sefyllfa 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 lletai a osodir ar gyfer gwyliau tymor byr, wneud yr anheddau newydd hynny'n fwy fforddiadwy oherwydd 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 bolisïau 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 gronnol 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 'Asesu 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 2011 a 2021, sydd wedi'u hystyried 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 o gyflwyno 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.

Diweddariad yn dilyn Dadansoddiad o Ymatebion i'r Ymgynghoriad (Awst 2024)

Denodd yr ymgynghoriad cyhoeddus 355 o ymatebion ysgrifenedig, ac atebodd 229 ohonynt y cwestiwn penodol ar yr effeithiau ar y Gymraeg (cadarnhaol a negyddol) y bydd cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ei gael.

O'r 229 o ymatebion, rhoddodd 159 ateb uniongyrchol i'r cwestiwn ynghylch yr effeithiau ar y Gymraeg. Dywedodd y gweddill naill ai nad oedd ganddynt farn neu na wyddent pa effeithiau y byddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ei gael ar y Gymraeg; neu gwnaethpwyd sylwadau cyffredinol am faterion eraill a oedd yn cael effaith ar yr iaith neu sylwadau nad oeddent yn uniongyrchol berthnasol.

O'r ymatebion perthnasol, nododd 43% (69 sylw) y byddai cyflwyno Erthygl 4 o fantais i'r Gymraeg ac yn anuniongyrchol yn cael effeithiau cadarnhaol. Ni nodwyd unrhyw fanteision cadarnhaol ychwanegol o'r ymatebion i'r ymgynghoriad i'r rhai a amlinellwyd eisoes yn yr asesiad effaith hwn.

Roedd 26% arall (42 sylw) a ddywedodd na fyddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael unrhyw effaith ar y Gymraeg (cadarnhaol neu negyddol). Roedd rhai o'r ymatebion hyn yn cyfeirio at ymyriadau eraill a oedd yn angenrheidiol i gael effeithiau cadarnhaol ar yr iaith megis newidiadau i addysg plant a phobl ifanc yn ogystal â newidiadau i argaeledd a chost cyrsiau dysgwyr Cymraeg yn Eryri.

O’r ymatebion uniongyrchol, dywedodd 30% (48 sylw) y byddai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg.

Tynnodd y rhan fwyaf o ymatebwyr sylw at yr effeithiau negyddol ar dwristiaeth y bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ei gael, ac felly'r golled gyfatebol o ran swyddi yn y sector twristiaeth yn Eryri y bydd hyn yn arwain ato. Heb y swyddi hyn i bobl leol, dywedodd ymatebwyr y bydd llawer yn cael eu gorfodi i symud i ffwrdd i chwilio am waith, a fydd wedyn yn effeithio ar nifer y siaradwyr Cymraeg mewn cymuned.

Gan na fydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael unrhyw effaith ar y cyflenwad presennol o letai a osodir ar gyfer gwyliau mewn cymuned, ni roddwyd unrhyw wybodaeth bellach a fyddai'n rhoi pwysau i'r dybiaeth hon. Ni roddodd yr un o’r ymatebwyr dystiolaeth anecdotaidd nac enghreifftiau ymarferol o pam y byddai cyflwyno Erthygl 4 yn cael effaith andwyol ar swyddi twristiaeth yn Eryri, heblaw am awgrymu y byddai’n rhoi neges i ymwelwyr nad oes croeso iddynt yn Eryri.

Data ar Gyflogaeth yn y Diwydiant Twristiaeth:

Mae Adroddiad Tuedd Terfynol STEAM 2011-2022 yn dangos bod cyfanswm o 52,598 o welyau twristiaeth ar gael yn Eryri yn 2022, gyda’r ganran a gyflenwyd trwy lety heb wasanaeth yn 95% o gymharu â 5% ar gyfer llety â gwasanaeth. Er ei bod yn bwysig nodi mewn perthynas â’r pwynt hwn nad yw llety heb wasanaeth yn anheddau sy’n cael eu gosod ar gyfer gwyliau yn unig, ond hefyd yn cynnwys safleoedd gwersylla a charafanio. Fodd bynnag, hyd yn oed ar ôl ystyried meysydd carafanau a gwersylla, fe welir fod lletai gosod ar gyfer gwyliau trwy Airbnb ayb yn ganran sylweddol o'r sector ddi-wasanaeth yn Eryri.

Cefnogodd llety â gwasanaeth 1,020 o swyddi Cyfwerth ag Amser Llawn (CALl) yn 2011 a oedd wedi gostwng i 892 erbyn 2022 (gostyngiad o 128 CALl), gostyngiad o 12.5%. Ar gyfer llety di-wasanaeth roedd 3,635 o swyddi CALl yn 2011 a oedd wedi cynyddu i 3,748 o swyddi CALl yn 2022 (cynnydd o 113 CALl), sef cynnydd o 3.1%.

O edrych ar gyfanswm cyflogaeth (uniongyrchol ac anuniongyrchol) y mae’r sector twristiaeth yn ei gefnogi yn Eryri, mae’r data’n dangos mai 7,480 o swyddi cyfwerth ag amser llawn yn 2011 oedd, a oedd erbyn 2022 wedi cynyddu i 7,497 o swyddi CALl, cynnydd o ddim ond 17 swydd CALl neu 0.2%.

Mae'r data'n awgrymu nad yw'r cyflenwad cynyddol barhaus o letai heb wasanaeth yn arwain at gynnydd cyfatebol mewn swyddi twristiaeth CALl. Mae'r data hefyd yn awgrymu bod nifer y gwelyau sydd ar gael mewn llety â gwasanaeth wedi lleihau dros y cyfnod hwn. Yn anecdotaidd, mae tystiolaeth yn awgrymu bod twristiaid yn gynyddol ffafrio llety diwasanaeth ar gyfer eu harhosiad yn Eryri, sy'n cael effaith andwyol ar lety gwasanaeth megis gwestai, sydd yn draddodiadol yn cynnal mwy o swyddi.

Mae dadansoddiadau a data manylach ar gael yn yr Adroddiad Ymgynghori.

	Dyddiad
Cwblhawyd yr asesiad effaith ar gyfer yr ymgynghoriad cyntaf:	29.01.2024
Diweddariad i'r asesiad:	13.08.2024
Diweddariadau pellach:	
Asesiad terfynol:	

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 ddim yn berthnasol i ddatblygiad ar y Tir dywededig o'r disgrifiad(au) a nodir yn Atodlen 1 isod.

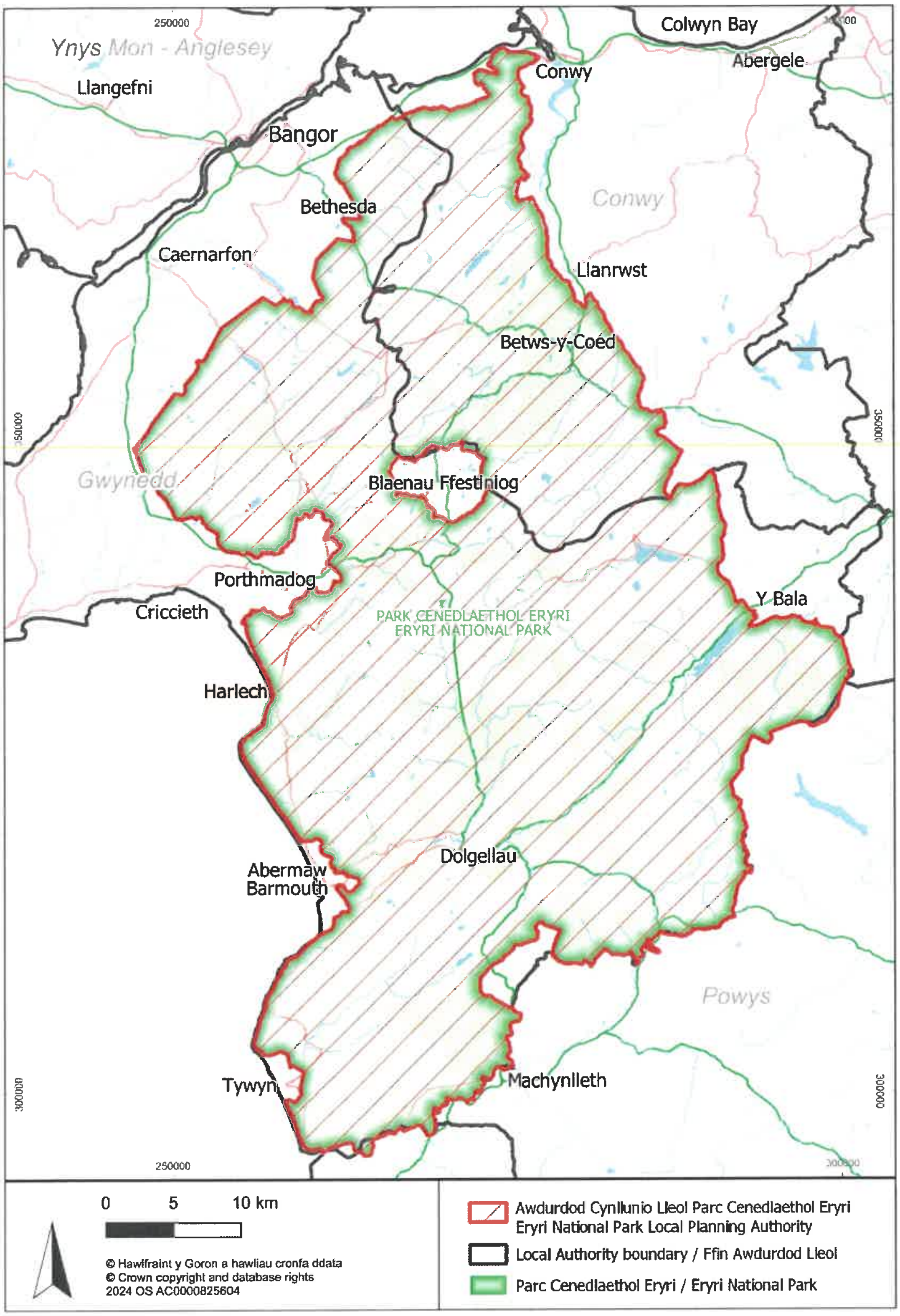
Gwneir y Cyfarwyddyd hwn o dan Erthygl 4(1) o'r Gorchymyn a enwyd ac yn unol â'r Gorchymyn caiff ei gadarnhau a daw i rym ar 1af o Fehefin 2025.

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



002892

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

Llofnodwr Awdurdodedig

002893

Ar y 22ain dydd o'r Mawrth 2024

RHYBUDD CYHOEDDUS
AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

GORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD CYFFREDINOL A GANIATEIR) 1995
(fel y'i diwygiwyd gan ORCHYMUN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD CYFFREDINOL A GANIATEIR ETC) (DIWYGIO) (CYMRU) 2022)

HYSBYSIAD O GADARNHAU CYFARWYDDYD NA DDAW I RYM AR UNWAITH O DAN ERTHYGL 4(1) I GYFYNGU HAWLIAU DATBLYGU A GANIATEIR MEWN PERTHYNAS Â RHAI NEWIDIADAU DEFNYDD O ANHEDD(AU), YN ARDAL AWDURDOD CYNLLUNIO PARC CENEDLAETHOL ERYRI

RHODDIR RHYBUDD gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri/ Snowdonia National Park Authority ("yr Awdurdod") sef yr awdurdod cynllunio lleol priodol eu bod ar 22 o Ionawr 2025 wedi cadarnhau Cyfarwyddyd o dan erthygl 4(1) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) ("y Gorchymyn"),

Mae y Cyfarwyddyd yn berthnasol 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.

Bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym o'r 1 Mehefin 2025

Effaith y Cyfarwyddyd yw na fydd caniatadau cynllunio a roddir gan Erthygl 3 o'r Gorchymyn yn berthnasol i'r datblygiad a ddisgrifir yn yr atodlen 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 y lleoliadau canlynol (yn ystod eu oriau agor arferol):-
Swyddfa'r Parc Cenedlaethol, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6LF.
Llyfrgelloedd Cyhoeddus: Abermaw, Bethesda, Blaenau Ffestiniog, Dolgellau, Penygroes, Tywyn, Porthmadog, Y Bala, Cerrigydrudion, Conwy, Llanfairfechan, Llanrwst, Penmaenmawr
Canolfannau Gwybodaeth Betws y Coed, Beddgelert ac Aberdyfi

Fel arall, gellir gweld copi o'r Cyfarwyddyd, gan gynnwys y cynllun sy'n dangos yr ardal y mae'n berthnasol iddi:
Ar-lein: https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/polisi/erthygl4/

PUBLIC NOTICE
SNOWDONIA NATIONAL PARK AUTHORITY

THE TOWN AND COUNTRY PLANNING (GENERAL PERMITTED DEVELOPMENT) ORDER 1995 (as amended by THE TOWN AND COUNTRY PLANNING (GENERAL PERMITTED DEVELOPMENT ETC) (AMENDMENT) (WALES) 2022)

NOTICE OF THE CONFIRMATION OF A NON-IMMEDIATE DIRECTION UNDER ARTICLE 4(1) TO RESTRICT PERMITTED DEVELOPMENT RIGHTS IN RELATION TO CERTAIN CHANGES OF USE OF DWELLING(S) IN THE ERYRI/SNOWDONIA NATIONAL PARK PLANNING AUTHORITY AREA

NOTICE IS GIVEN by Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri/Snowdonia National Park Authority ("the Authority") being the appropriate local planning authority that on January 22, 2025, they confirmed a Direction under article 4(1) of the Town and Country Planning (General Permitted Development) Order 1995 (as amended) ("the Order"),

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

The Article 4 Direction takes effect from 1 June 2025

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

A copy of the Direction and a plan showing the area to which it relates may be seen at the following locations (during their normal opening hours):-
National Park Office, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6LF.
Public Libraries: Abermaw, Bethesda, Blaenau Ffestiniog, Dolgellau, Penygroes, Tywyn, Porthmadog, Y Bala, Cerrigydrudion, Conwy, Llanfairfechan, Llanrwst, Penmaenmawr
Information Centres: Betws y Coed, Beddgelert and Aberdyfi

Alternatively, a copy of the Direction, including the plan showing the area to which it relates can be viewed:
Online: https://planning.snowdonia.gov.wales/policy/article4/

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.

Schedule

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

(1) Development consisting of a change of use of a building

(a) from a use falling within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) of the Schedule to the Use Classes Order —

(i) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;

(ii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(iii) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(iv) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(b) from a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of the Schedule to the Use Classes Order —

(i) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(ii) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(iii) to a mixed use combining use as a dwellinghouse within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) with a use falling withing Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(c) from a use falling within Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—

(i) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;

(ii) to a mixed used combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(d) from a mixed use combining uses falling within Class C3 (dwellinghouses, used as sole or main residences) and Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—

(i) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;

(ii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(iii) to a mixed used combining use as a dwellinghouse within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) with a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule;

(e) from a mixed use combining uses falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) and Class C6 (short-term lets) of the Schedule to the Use Classes Order—

(i) to a use falling within Class C5 (dwellinghouses, used otherwise than as sole or main residences) of that Schedule;

(ii) to a use falling within Class C6 (short-term lets) of that Schedule.

EITEM RHIF 5

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	22 Ionawr 2025
TEITL	**CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL DRAFFT AR NEWID DEFNYDD O'R PRIF GARTREF, AIL GARTREFI A LLETY GWYLIAU TYMOR BYR**
ADRODDIAD GAN	Swyddog Polisi Cynllunio
PWRPAS	Cymeradwyo'r Canllaw Cynllunio Atodol drafft: Newid Defnydd Prif Gartref, Ail Gartref a llety gwyliau tymor byr gydag unrhyw newidiadau angenrheidiol, ar gyfer cynnal ymgynghoriad cyhoeddus arnynt.

1. CEFNDIR

Ym mhwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod ar 6 Mawrth 2024, cymeradwyodd yr aelodau ymgysylltu ar y cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau a ganlyn:

(a) Newid defnydd o C3 (prif gartref) i C5 (ail gartref) neu C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;

(b) Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;

(c) Newid defnydd o C6 (llety gwyliau tymor byr) i C5 (ail gartref) a rhai defnyddiau cymysg.

Cyflwynwyd hysbysiad ynghylch y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar Ebrill 12fed, 2024 tan Mai 24ain, 2024. Mae'n ofynnol yn awr i'r Awdurdod ystyried y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu cyn iddo wneud ei benderfyniad terfynol ar gadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4. Cyfrifoldeb y Pwyllgor Cynllunio

a Mynediad fydd y penderfyniad hwn. Pe bai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gadarnhau, bydd yn weithredol o 1 Mehefin 2025.

Os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau, elfen bwysig i sicrhau bod amcan ehangach gweithredu’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gyflawni fydd paratoi Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae swyddogion wedi paratoi Canllawiau Cynllunio Atodol drafft i roi arweiniad pellach ar sut i gymhwyso polisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer Newid Defnydd Prif Gartref, Ail gartref a llety gwyliau tymor byr.

2. PWRPAS

Pwrpas y CCA yw;

- darparu canllawiau i gynorthwyo unigolion sy’n cyflwyno ceisiadau cynllunio, ac i swyddogion cynllunio ac aelodau Awdurdod y Parc i benderfynu ar geisiadau cynllunio sy’n ymwneud â Newid Defnydd Prif Gartref, ail gartref a llety gwyliau tymor byr.

3. RHEOLI AIL GARTREFI A CHARTREFI GWYLIAU

Pwrpas Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw sicrhau gwell rheolaeth o stoc dai Eryri, atal unrhyw leihad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol, sicrhau bod mwynderau trigolion yn cael eu gwarchod a gwarchod a chynnal cymunedau sy’n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cefnogi defnyddio cap neu nenfwd ar niferoedd lle mae tystiolaeth o faterion lleol megis amlygrwydd ail gartrefi a thai gosod tymor byr.

Mewn ardaloedd sydd â chanran uchel o ail gartrefi a lletai gosod tymor byr, y nod yw atal cynnydd pellach a sefydlogi'r niferoedd trwy beidio â chaniatáu newid defnydd pellach o brif breswylfeydd. Wrth baratoi’r CCA hwn, ymgymerwyd ag ymchwil cynhwysfawr i nodi dulliau a dulliau gweithredu tebyg sydd ar waith ar hyn o bryd ledled y DU. Felly mae'r CCA hwn yn ceisio mabwysiadu'r dull arfer gorau mwyaf priodol o nodi trothwy o ail gartrefi a lletai tymor byr ar osod. Mae'r CCA yn ceisio sefydlu trothwy, y tu hwnt i'r hyn yr ystyrir bod y crynodiad o ail gartrefi a llety tymor byr ar osod yn cael effaith annerbyniol ar y gymuned y maent yn eistedd ynddi. Fel trafodwyd yn y Gweithgor Aelodau fis Rhagfyr mae swyddogion yn ystyried canran o 15% fel trothwy addas lle mae rheoli niferoedd yn cael ei ystyried yn briodol ar hyn o bryd. Bydd y ffigwr trothwy hwn yn cael ei ailystyried yn ystod y broses o baratoi Cynllun Datblygu Lleol Eryri newydd.

4. SEFYLLFA BRESENNOL

Bydd y nodyn cyfarwyddyd yn un o gyfres o ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy’n darparu gwybodaeth fanwl bellach ar sut y bydd polisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLIE) (2016-2031) yn cael eu cymhwyso’n ymarferol gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Bydd y CCA yn ystyriaeth gynllunio berthnasol pan fydd penderfyniadau’n cael eu gwneud ar geisiadau cynllunio sy’n ymwneud â newid defnydd Prif Gartrefi, Ail Gartrefi a lletai Gosod Tymor Byr.

Os caiff Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei gadarnhau, bydd y CCA drafft yn cael ei ystyried gan Bwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod a'i gymeradwyo ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus 6 wythnos. Os na chaiff Erthygl 4 ei chadarnhau gan yr Awdurdod ni fydd angen Canllawiau Cynllunio Atodol ar Newid Defnydd Prif Gartref, ail gartref a llety gwyliau tymor byr ac ni fydd angen i'r canllawiau gael eu hystyried a'u cymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad. Pwyllgor nac ymgynghori arno.

5. CAMAU NESAF

Bydd angen adrodd ar yr holl ymatebion a dderbynnir yn dilyn yr ymgynghoriad cyhoeddus chwe wythnos a bydd angen gwneud unrhyw newidiadau angenrheidiol i'r CCA cyn mabwysiadu'r canllawiau wedi'u diweddaru yn ffurfiol fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

6. ARGYMHELLIAD

I'r Aelodau drafod a chymeradwyo'r Canllaw Cynllunio Atodol drafft: Newid Defnydd Prif Gartrefi, Ail Gartrefi a lletai gwyliau tymor byr ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus, yn ddarostyngedig i unrhyw ddiwygiadau a ystyrir yn briodol.

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL DRAFFT: NEWID DEFNYDD PRIF GARTREF, AIL GARTREF A LLETY GOSOD TYMOR BYR

Cynnwys

1 Cyflwyniad ... 3
Statws ... 3
2 Gosod y Cyd-destun ... 4
Deddfwriaeth Cynllunio Cenedlaethol ... 5
Cyfarwyddyd Erthygl 4 ... 7
Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri ... 7
3 Polisïau a Strategaethau Cynllunio Cenedlaethol a Lleol ... 12
Polisïau Cynllunio Cenedlaethol ... 13
Strategaethau Tai Lleol ... 14
Cynllun Eryri. ... 15
Polisi Cynllunio Lleol ... 15
4 Rheoli Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau ... 18
5 Ystyriaethau Eraill ... 19
6 Perthnasedd Polisïau eraill y CDLlE i'r A4D a Dosbarthiadau Defnydd ... 20
7 Amodau Cynllunio ar gyfer tai newydd ac addasiadau ... 21
8 Cadw cofnodion o'r defnydd ... 22
9 Cydymffurfio ... 22
10 Sut y bydd data am ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn cael eu casglu a'u cyhoeddi: 23

Atodiad A: Copi o Gyfarwyddyd Erthygl 4 ... 24
Atodiad B: Rhestru canrannau o ail gartrefi a gosodiadau gwyliau fesul Ardal Cyngor Cymuned ... 25

1 Cyflwyniad

1.1 Mae'r canllaw hwn yn un o gyfres o ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA), sy'n darparu gwybodaeth fanwl ar sut y bydd polisïau a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLlE) (2016-2031) diwygiedig yn cael eu cymhwyso'n ymarferol gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Mae'r canllawiau at ddefnydd swyddogion cynllunio, arbenigwyr cynllunio, aelodau'r cyhoedd a holl ddefnyddwyr eraill y system gynllunio.

1.2 Pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol hwn yw:

- Gosod y cyd-destun ar gyfer Cyfarwyddyd Erthygl 4;
- Darparu canllawiau ar y Dosbarthiadau Defnydd perthnasol ac effaith y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar hawliau datblygu a ganiateir;
- Rhoi arweiniad i ddefnyddwyr y system gynllunio ar ba bolisïau cynllunio cyfredol sy'n berthnasol, a sut y cânt eu gweithredu;
- Darparu canllawiau ar sut yr asesir ceisiadau cynllunio ar gyfer newid defnydd sy'n ofynnol gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4;
- Egluro rhyngweithio â pholisïau eraill.

1.3 Mae ymgysylltu cyn cyflwyno cais yn cynnig y potensial i wella effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y system ceisiadau cynllunio a gwella ansawdd ceisiadau cynllunio. Mae'r Awdurdod wedi ymrwymo i weithio gydag ymgeiswyr yn y cam cyn cyflwyno cais ac yn annog trafodaethau cyflwyno cais ar gyfer pob math o ddatblygiad. Ceir rhagor o wybodaeth ar wefan yr Awdurdod; https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/caniatad-cynllunio/cyngor-cyn-cyflwyno-cais/

Statws

1.4 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus, ac os bydd angen, bydd yn cael ei ddiwygio cyn cael ei fabwysiadu'n ffurfiol gan yr Awdurdod. Bydd wedyn yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau ynghylch newidiadau defnydd sy'n ofynnol o ganlyniad i Gyfarwyddyd Erthygl 4.

2 Gosod y Cyd-destun

2.1 Mae’r materion sydd a wnelo ail gartrefi a gosodiadau gwyliau tymor byr wedi esblygu’n sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf ynghyd â’u heffeithiau economaidd, amgylcheddol a diwylliannol cysylltiedig. Mae twf diweddar yn y sector cartrefi gwyliau i’w briodoli’n bennaf i hygyrchedd gwefannau marchnata ar-lein, cynnydd mewn tai i’w rhentu ar gyfer gwyliau fel buddsoddiad ariannol, gwelliannau mewn seilwaith technoleg gwybodaeth sy’n galluogi pobl i weithio o bell a thwf diwydiant twristiaeth Cymru.

2.2 Mae’r cyflenwad a’r dewis o dai sydd ar gael yn fater holl bwysig i gymunedau lleol. Mae gan y system gynllunio rôl uniongyrchol i’w chwarae i sicrhau bod digon o dir ar gael i ddiwallu anghenion tai cymunedau lleol. Fodd bynnag, mae cymunedau ledled Cymru sy’n wynebu pwysau sylweddol oherwydd y defnydd o anheddau preswyl fel ail gartrefi a thai i’w rhentu am wyliau tymor byr sydd wedi arwain at stoc tai nad yw’n bodloni gofynion cymunedau lleol yn llawn ar hyn o bryd. Mae'r pwysau cynyddol hwn ar y stoc dai wedi arwain at alwadau am roi mecanweithiau rheoleiddio ar waith. Mae'n bosibl y byddai gweithredu mecanweithiau rheoli effeithiol yn lleddfu effeithiau diwylliannol, cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd llety gwyliau.

2.3 Mae Llywodraeth Cymru ac ar lefel awdurdodau lleol yn cydnabod y gall gor-grynodiad o ail gartrefi a thai gosod ar gyfer gwyliau tymor byr yn cael effeithiau negyddol ar gymuned. Mae cymunedau ledled Eryri yn wynebu pwysau sylweddol oherwydd y defnydd o dai annedd fel ail gartrefi a llety gwyliau. Mae gan Eryri lefelau uchel o ail gartrefi a thai gosod ar gyfer gwyliau tymor byr, gyda 17% o'r stoc tai yn cael eu defnyddio i'r dibenion hyn, sy'n uchel o gymharu â'r rhan fwyaf o ardaloedd eraill yn genedlaethol. Mae'r sefyllfa dai bresennol yn Eryri yn hollbwysig gan ei bod yn gynyddol anodd i aelodau cymunedau lleol gael mynediad i dai yn lleol.

2.4 Yn dilyn newidiadau mewn deddfwriaeth cynllunio (gweler paragraffau 2.7-2.10), mae'r Awdurdod wedi gweithredu mesurau i reoli'r defnydd o ail gartrefi a rhenti gwyliau tymor byr. Mae mynnu bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer rhai newidiadau defnydd o annedd a ddefnyddir fel prif breswylfa i ail gartrefi a rhenti gwyliau tymor byr, yn caniatáu ystyried eu heffeithiau. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn yn nodi goblygiadau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar anheddau o fewn Parc Cenedlaethol Eryri ac yn rhoi arweiniad ar sut y gwneir penderfyniadau cynllunio.

Deddfwriaeth Cynllunio Cenedlaethol

2.5 Cyflwynodd Llywodraeth Cymru newidiadau i ddeddfwriaeth gynllunio ar 20 Hydref 2022, sydd wedi rhoi cyfle i Awdurdodau Cynllunio Lleol reoli cynigion ar gyfer newid defnydd eiddo preswyl yn eu cymunedau yn ffurfiol .

2.6 Mae newidiadau i ddeddfwriaeth gynllunio yn un o gyfres o fesurau a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru. Mae mesurau eraill yn cynnwys newidiadau i'r weithdrefn drethu, darparu tai fforddiadwy sy'n diwallu anghenion cymunedau a'r trwyddedu gorfodol arfaethedig ar gyfer llety gwyliau.

Newidiadau i'r System Gynllunio: Dosbarthiadau Defnydd Newydd

2.7 Cyn y newidiadau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ar 20 Hydref 2022, roedd y defnydd o anheddau fel prif gartref, ail gartref neu lety gosod tymor byr i gyd yn dod o dan ddosbarth defnydd C3. Fodd bynnag, o ganlyniad i'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio, mae anheddau preswyl bellach wedi'u diffinio yn dibynnu ar y defnydd a wneir ohonynt yn unol â'r categori dosbarth defnydd perthnasol. Er enghraifft, diffinnir tŷ annedd sy'n brif breswylfa i unigolyn fel defnydd C3 (Prif Gartref), diffinnir eiddo a ddefnyddir fel ail gartref fel defnydd C5 (Ail Gartref) ac eiddo a ddefnyddir fel gwyliau tymor byr, diffinnir gosod fel defnydd C6 (Llety Gosod Tymor Byr).

2.8 Mae gan berchnogion yr hawl i newid defnydd tŷ preswyl o un o'r dosbarthiadau defnydd newydd (C3, C5 ac C6) i dDosbarth Defnydd newydd arall, heb fod angen cael caniatâd cynllunio, gan fod y diwygiad i ddeddfwriaeth cynllunio yn caniatáu hyn (hawl datblygu a ganiateir).

2.9 Mae'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio sydd wedi dod i rym yn cynnwys: -

- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987[1] i greu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd a Llety Gosod Tymor Byr (gweler y tabl isod)
- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995[2] i ganiatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd, a Llety Gosod Tymor Byr. Mae hyn yn golygu nad oes angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer newid rhwng dosbarthiadau defnydd newydd C3, C5 ac C6.

[1] Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 fel y'i diwygiwyd

[2] Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fel y'i diwygiwyd

2.10 Mae’r diwygiad i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 a diffiniad y Dosbarthiadau Defnydd newydd fel a ganlyn:-

Dosbarth Defnydd	**Eglurhad**
Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi	Defnyddio tŷ annedd fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy’n cael eu meddiannu am fwy na 183 o ddiwrnodau mewn blwyddyn galendr gan - (a) person sengl neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswylydd sy’n byw gyda’i gilydd fel un aelwyd, pan ddarperir gofal i’r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswylydd sy’n cyd-fyw fel un aelwyd, pan na ddarperir gofal i’r preswylwyr (ac eithrio defnydd sydd yn nosbarth C4). Dehongli Dosbarth C3: • Wrth gyfrifo'r 183 diwrnod, 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 diwrnod
Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd	Defnydd fel tŷ annedd, ac eithrio fel unig neu brif breswylfa, wedi'i feddiannu am 183 diwrnod neu lai gan - (a) un person neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswylydd sy’n byw gyda’i gilydd fel un aelwyd, pan ddarperir gofal i’r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswylydd sy’n byw gyda’i gilydd fel un aelwyd, pan na ddarperir gofal i’r preswylwyr (ac eithrio i’w ddefnyddio yn nosbarth C4). Dehongli Dosbarth C5: • At ddibenion Dosbarth C5(a), dehonglir "un aelwyd" yn unol ag adran 258 o Ddeddf Tai 2004
Dosbarth C6. Llety tymor byr ar osod	Defnyddio tŷ annedd fel llety gosod masnachol tymor byr am gyfnod nad yw’n fwy na 31 diwrnod (ar gyfer pob cyfnod meddiannu).

Cyfarwyddyd Erthygl 4

Cyd-destun

2.11 Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn rhan o ddeddfwriaeth gynllunio sy’n caniatáu i Awdurdod Cynllunio Lleol ddileu hawliau datblygu a ganiateir gan gynnwys newidiadau mewn sefyllfaoedd lle mae angen diogelu amwynder lleol neu les ardal.

2.12 Mae hawliau datblygu a ganiateir yn rhoi caniatâd cynllunio cenedlaethol sy’n caniatáu i waith penodol a newidiadau defnydd gael eu gwneud heb orfod gwneud cais cynllunio o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y’i diwygiwyd). Gellir tynnu’r hawliau hyn yn ôl o dan Erthygl 4(1) o’r gorchymyn os oes cyfiawnhad dros eu diben a’u maint.

Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri

2.13 Roedd y diwygiad i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn golygu bod modd newid rhwng Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 ac C6 heb gyfyngiad, hynny yw heb orfod derbyn caniatâd cynllunio. Er enghraifft, ni fyddai angen cael caniatâd cynllunio i newid o brif gartref i fod yn llety gosod tymor byr. Fodd bynnag, fel y crybwyllwyd uchod, gellir tynnu'r hawliau hyn yn ôl pan fo Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ei le. Mae'r broses sy'n ymwneud â chyflwyno Hysbysiad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 wedi'i nodi yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd).

2.14 Mae angen i Gyfarwyddyd Erthygl 4 gael ei gefnogi gan dystiolaeth leol gadarn sy'n amlygu effaith ail gartrefi a gosodiadau tymor byr ar gymunedau fel rhan o ymateb cyd-gysylltiedig sy'n cymhwyso'r holl ymyriadau sydd ar gael i ardal a bydd angen tystiolaeth o ymgynghori cymunedol effeithiol. Mae'r Awdurdod wedi darparu tystiolaeth yn ymwneud â Chyfarwyddyd Erthygl 4 ar ffurf 'Papur yn cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri'. Cyhoeddwyd hwn ym mis Ebrill 2024 ochr yn ochr â’r Hysbysiad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 ac roedd yn rhan o’r dogfennau a oedd yn destun ymgysylltiad cyhoeddus.

2.15 Cymeradwyodd Aelodau Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ymgysylltiad ar y cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri i ddileu’r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau a ganlyn:

a) Newid defnydd o C3 (prif gartref) i C5 (ail gartref) neu C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg penodol (gweler paragraff 2.25);

(b) Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (llety ar osod tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;

(c) Newid defnydd o C6 (llety ar osod tymor byr) i C5 (ail gartref) a rhai defnyddiau cymysg.

2.16 Mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer y newidiadau rhwng y Dosbarthiadau Defnydd a nodir yn Atodlen 1 ar y Cyfarwyddyd (Atodiad A).

2.17 Cyflwynwyd hysbysiad ynghylch y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar Ebrill 12fed, 2024. Y gofyniad statudol oedd cynnal cyfnod ymgysylltu o 21 diwrnod o leiaf. Er mwyn sicrhau digon o gyfle i'r rhai yr effeithir arnynt i ymateb i'r Hysbysiad ac i hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau, cynhaliodd yr Awdurdod gyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd o 6 wythnos o Ebrill 12, 2024, tan Fai 24ain, 2024.

2.18 Roedd pedwar cam allweddol i’r broses a ddilynodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri:-

- Cam 1: Cyflwyno Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar 12 Ebrill 2024
- Cam 2: Cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd (12 Ebrill – 24 Mai 2024)
- 22 Ionawr 2025, bu'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad yn ystyried y sylwadau a dderbyniwyd o'r cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd a chadarnhaodd y penderfyniad i weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4.
- Cam 4: Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn weithredol– 1 Mehefin 2025

2.19 Ar 1 Mehefin 2025, daeth y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn weithredolar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Eryri.

Pwysleisir nad yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 o reidrwydd yn atal datblygiad ond yn hytrach yn golygu bod rhaid cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y cynnig. Wrth orfodi’r angen i dderbyn caniatâd cynllunio mae’n golygu bod rhaid ystyried effeithiau’r datblygiad, yn unol â’r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

2.20 Mae rhagor o wybodaeth, dolenni a dogfennau perthnasol ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gael ar y dudalen ganlynol ar wefan yr Awdurdod: https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/polisi/erthygl4/

Cyfarwyddyd Erthygl 4 – pa newidiadau defnydd sydd angen caniatâd cynllunio?

2.21 Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol i holl ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.

2.22 Nid yw'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 a hawliau datblygu a ganiateir ond yn berthnasol i eiddo y mae eu defnydd cyfreithlon fel C3, C5 ac C6 heb unrhyw gyfyngiadau. Os oes amod cynllunio wedi ei osod yn cyfyngu'r defnydd, bydd gofynion yr amod yn gor-redeg unrhyw hawliau datblygu caniataol i newid defnydd. Er enghraifft, ni fydd addasiad i lety gwyliau tymor byr y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo gydag amod cynllunio yn ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau tymor byr, yn gallu symud i ddefnydd prif gartref (C3) heb gael caniatâd cynllunio. Lle nad oes amodau cynllunio sy'n cyfyngu'r defnydd, nid yw hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newidiadau o C5 i C3, ac C6 i C3, wedi'u dileu, felly nid oes angen caniatâd cynllunio. Fodd bynnag byddai angen caniatâd cynllunio i newid y defnydd yn ôl o C3 i C5 neu C6 .

2.23 Mae Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 ac C6 yn berthnasol i adeiladau yn unig. Felly, dim ond i ddefnyddiau a wneir o adeiladau y mae'r hawliau datblygu a ganiateir i symud rhwng y Dosbarthiadau Defnydd, (y mae rhai ohonynt wedi'u dileu gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4), yn berthnasol. Mae hyn yn golygu nad yw'r Dosbarthiadau Defnydd a Chyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol i garafanau a chabanau gwyliau sy'n dod o fewn y diffiniad o garafán yn nhermau cynllunio (fel y'i diffinnir gan Adran 29(1) o Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960, ac a ddiwygiwyd) gan Adran 13(1) o Ddeddf Safleoedd Carafannau 1968), gan nad ydynt yn adeiladau yn nhermau cynllunio. Er mwyn cadarnhau a yw carafán neu gaban yn cael ei dosbarthu fel carafán neu adeilad yn nhermau cynllunio, fe'ch cynghorir i ddefnyddio gwasanaeth cyngor cyn-cyflwyno cais yr Awdurdod (gweler paragraff 1.3).

2.24 Mae'r diagramau isod yn crynhoi pa newidiadau rhwng y Dosbarthiadau Defnydd sydd angen caniatâd cynllunio, ac sy'n parhau i fod yn ddatblygiad a ganiateir nad oes angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Ar gyfer defnyddiau cymysg C3, C5 ac C6, rhestrir y newidiadau y mae angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer yn Atodlen 1 y Cyfarwyddyd (Atodiad A).

Defnyddiau Cymysg

2.25 Defnydd cymysg yw defnydd sy'n cyfuno dau o'r Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 a C6. Tra nad yw'n bosibl cael defnydd cymysg o C3 a C5 oherwydd bod y defnydd yn dibynnu ar y trothwy 183 diwrnod, mae cyfuniadau o C3, C5 a C6 sy'n cael eu hystyried yn Ddefnyddiau Cymysg.

2.26 Gall defnydd cymysg fod yn ddefnydd o annedd gyfan a ddefnyddir fel Dosbarthiadau Defnydd gwahanol ar adegau gwahanol o'r flwyddyn, e.e. prif gartref C3 sydd hefyd yn cael ei ddefnyddio fel gosodiad tymor byr cyfan am gyfnodau o'r flwyddyn. Neu gall fod yn gyfuniad o ddefnyddiau ar yr un pryd, e.e. annedd a ddefnyddir fel prif gartref C3, gyda rhai o'i ystafelloedd hefyd yn cael eu defnyddio fel llety gosod tymor byr C6.

2.27 Nid oes angen caniatâd cynllunio bob amser i rentu ystafelloedd ar gyfer defnydd gwyliau tymor byr o fewn aelwyd bresennol a ddefnyddir fel prif gartref os nad yw'r defnydd yn arwain at newid defnydd sylweddol. Er enghraifft, tŷ 4 ystafell wely a ddefnyddir fel prif dŷ C3, sy'n gosod un ystafell wely fel llety gwyliau tymor byr, lle nad yw'r ystafell wely yn hunangynhaliol a lle mae'r preswylwyr yn defnyddio cyfleusterau'r prif dŷ. Mae'r pwynt lle mae newid defnydd sylweddol yn digwydd ar gyfer defnydd cymysg o'r fath yn dibynnu ar y ffeithiau a graddau pob achos, a chynghorir y dylid defnyddio gwasanaeth cyngor cyn-cyflwyno cais yr Awdurdod (gweler paragraff 1.3).

2.28 Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dileu'r hawliau datblygu a ganiateir (sy'n golygu bod angen caniatâd cynllunio) i newid defnydd i, ac o'r defnydd cymysg a nodir yn Atodlen 1 i'r Cyfarwyddyd (Atodiad A).

3 Polisïau a Strategaethau Cynllunio Cenedlaethol a Lleol

3.1 Bydd pob cais cynllunio ar gyfer newid defnydd sy'n ofynnol gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei ystyried yn unol â pholisïau a strategaethau cynllunio cenedlaethol a lleol.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

3.2 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ystyriaeth bwysig. Mae'r tabl a ganlyn yn amlygu'r nodau llesiant hyn ac yn esbonio'n gryno sut mae cynnig Cyfeiriad Erthygl 4 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn cyflawni'r nodau dan sylw:

Nod	**Eglurhad o sut mae'r cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyflawni'r nod**
Cymru lewyrchus	Bydd yn cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio yn Eryri ac felly'n golygu y bydd poblogaeth sefydlog, medrus ac addysgedig i gefnogi'r economi leol.
Cymru gydnerth	Bydd yn arwain at gymdeithas decach ac felly bydd cadernid cymdeithasol yn cael ei gynnal.
Cymru iachach	Bydd yn creu cymdeithas decach ac felly'n creu amgylchiadau i bobl allu byw a gweithio yn Eryri, sydd yn ei dro yn cael effaith gadarnhaol ar iechyd.
Cymru fwy cyfartal	Bydd yn creu cymdeithas sy'n fwy cyfartal ac yn galluogi gwell cyfleoedd i bawb.
Cymru o gymunedau cydlynus	Bydd yn fodd o greu cymunedau deniadol, hyfyw a diogel.
Cymru â Diwylliant Bywiog ac Iaith Gymraeg Ffyniannus	Bydd yn cynnig gwell cyfleoedd i bobl allu byw yn eu cymunedau ac yn fodd anuniongyrchol o warchod diwylliant, treftadaeth a'r iaith Gymraeg.
Cymru sy'n Gyfrifol yn Fyd-eang	Er y byddai gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei wneud ar lefel leol, mae'r egwyddor o greu cymdeithas decach a chynnig gwell cyfleoedd i bobl fyw a gweithio yn eu cymunedau lleol gan greu cymunedau hyfyw a chynaliadwy yn enghraifft o arfer da.

Polisïau Cynllunio Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12

3.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi polisïau cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Cyhoeddwyd Rhifyn 12 ym mis Chwefror 2024. Roedd yn cynnwys diwygiadau cyflenwol i adlewyrchu'r newidiadau a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru i ddeddfwriaeth gynllunio ar 20 Hydref 2022 i fynd i'r afael ag ail gartrefi a gosodiadau tymor byr.

3.4 Mae paragraff 4.2.10 yn nodi, lle mae tystiolaeth leol gadarn wedi nodi effeithiau ar y gymuned sy'n deillio o nifer yr achosion o ail gartrefi a gosodiadau tymor byr, gall awdurdodau cynllunio ystyried dulliau cynllunio lleol cyd-gysylltiedig, sy'n cynnwys cyflwyno cyfarwyddiadau Erthygl 4 sy'n benodol i ardal lle gallai cais cynllunio fod yn ofynnol i newid defnydd unig neu brif breswylfa i ail gartref neu osodiad tymor byr. Mae hefyd yn datgan ar gyfer yr ardaloedd y mae cyfarwyddyd Erthygl 4 o'r fath yn berthnasol iddynt, y dylid gosod cyfyngiadau drwy amod neu rwymedigaeth ar bob cartref newydd gan gyfyngu ar eu defnydd i unig neu brif breswylfeydd.

3.5 Mae paragraff 4.2.5 yn nodi'r gofynion i Awdurdodau Cynllunio Lleol nodi gofyniad tai mewn cynlluniau datblygu. Dylai'r gofynion gynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai fodloni'r gofyniad ac ystyried yn benodol anghenion gwahanol eu cymunedau. Rhaid hefyd ystyried materion lleol, megis nifer yr achosion o ail gartrefi a llety gosod tymor byr, wrth ddatblygu'r gofyniad am gartrefi marchnad a thai fforddiadwy o fewn ardal benodol ac a yw'r dystiolaeth yn cyfiawnhau dull polisi lleol i gefnogi hyfywedd cymunedau. Gallai hyn gynnyws, er enghraifft, cyflwyno cap neu derfyn ar nifer yr ail gartrefi neu llety gosod tymor byr.

Cymru'r Dyfodol – y Cynllun Cenedlaethol

3.6 Cymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol 2040[3] yw'r fframwaith datblygu cenedlaethol sy'n gosod cyfeiriad datblygu yng Nghymru hyd at 2040, ac yn rhan o gynllun datblygu ardal, hynny ar y cyd â'r Cynllun Datblygu Lleol â'r Cynllun Datblygu Strategol (wedi i'w fabwysiadu). Mae Polisi 4 - Cefnogi Cymunedau Gwledig yn nodi'r angen i greu cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog. Pwysleisir yr angen i ystyried sut y gellir cyflawni cymunedau sy'n gytbwys o ran oedran, lle dylid gwrthdroi diboblogi a lle dylid ystyried rôl tai fforddiadwy a thai marchnad newydd a chyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau lleol a mwy o symudedd wrth ateb yr heriau hyn.

[3] Cymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol 2040

Strategaethau Tai Lleol

Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd

3.7 Mabwysiadwyd Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd 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."

3.8 Yn 2020, paratowyd a chymeradwywyd Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21-2026/27. Pwrpas y cynllun hwn oedd sefydlu prosiectau penodol gan roi cyfle teg i drigolion Gwynedd sicrhau cartrefi addas.

3.9 Er mwyn cyrraedd y nod hwn, mae 5 amcan wedi eu cynnwys yn y Cynllun, sef:-

- Amcan 1 – Sicrhau nad oes 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 ecogyfeillgar
- Amcan 5 - Tai Gwynedd yn cael dylanwad positif ar iechyd a lles trigolion y sir

Strategaeth Tai Cyngor Conwy

3.10 Mae Strategaeth Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 2018-2023 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. Rydym am adeiladu mwy na thai yn unig, rydym am greu cymunedau cynaliadwy lle mae pobl yn falch o'u galw'n gartref. "

3.11 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 i'r rhai ar incwm is.
2. Gweithio tuag at gwrdd ag anghenion llety a chefnogaeth amrywiol pawb yn ein sir rwan 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.

Cynllun Eryri

3.12 Cynllun Eryri yw'r Cynllun Rheoli statudol ar gyfer Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, a fabwysiadwyd yn 2020. Un o'r canlyniadau allweddol yw cymunedau ac economi Eryri; sicrhau bod Eryri yn lle gwych i fyw, datblygu a gweithio ynddo. Y nodau yw:

- Sicrhau bod iaith, diwylliant a threftadaeth Eryri yn cael eu dathlu, eu cefnogi a'u cryfhau.
- Bod swyddi a chyfleoedd yn annog pobl i aros yn yr ardal.
- Bod datrysiadau arloesol yn ymwneud â thai fforddiadwy i'w prynu a'u rhentu yn yr ardal yn cael eu rhoi ar waith.
- Cefnogi cymunedau lleol i ffynnu ym mhob agwedd ar lesiant.

3.13 Un o'r camau gweithredu a nodwyd yng Nghynllun Eryri yw gweithio gyda phartneriaid i fynd i'r afael â materion sylfaenol a datblygu atebion arloesol i ddarparu tai fforddiadwy sy'n diwallu anghenion lleol. Mae hyn yn cynnwys gwaith i ddylanwadu ar newidiadau i ddeddfwriaeth fel bod newid defnydd annedd yn lety gwyliau angen caniatâd cynllunio. Mae gan gyflwyno a Chyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri a'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn gysylltiad uniongyrchol â'r cam gweithredu hwn.

Polisi Cynllunio Lleol

Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 Polisi Perthnasol i newidiadau defnydd dan Gyfarwyddyd Erthygl 4 –

3.14 Y cynllun datblygu statudol ar gyfer ardal awdurdod cynllunio lleol Parc Cenedlaethol Eryri yw Cynllun Datblygu Lleol Eryri (2016 – 2031) a fabwysiadwyd ar 6 Chwefror 2019. Mae Cynllun Datblygu Lleol Eryri mabwysiedig yn nodi polisïau cynllunio'r Awdurdod ar gyfer y datblygiad a defnydd tir yn y Parc Cenedlaethol hyd at 2031. O ganlyniad, bydd angen ystyried cydymffurfiaeth ag unrhyw gais cynllunio arfaethedig ar gyfer newid defnydd i ail gartref, llety gosod tymor byr neu ddefnydd cymysg penodol yn unol gyda pholisi cynllunio cenedlaethol, Cynllun Datblygu Lleol Eryri, a'r canllaw cynllunio atodol hwn.

3.15 Mae amcanion Cynllun Datblygu Lleol Eryri wedi'u datblygu gan ystyried y materion a'r heriau sy'n wynebu Eryri. Mae amcanion y Cynllun Datblygu Lleol yn cynnwys:

- *Cefnogi datblygiadau priodol sy'n cwrdd ag 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 y Gymraeg ac i amddiffyn cymunedau rhag datblygiadau sy'n anwybyddu'r effaith ar y Gymraeg.*

Polisi Strategol A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiad Cynaliadwy

3.16 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio sicrhau bod datblygiadau newydd yn hyrwyddo egwyddorion datblygiad cynaliadwy mewn ffyrdd sy'n hyrwyddo pwrpasau a dyletswyddau'r Parc Cenedlaethol tra'n cadw a gwella 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol. Bydd cynigion sy'n peryglu pwrpasau'r Parc Cenedlaethol yn cael eu gwrthod. Dylid cymryd y meini prawf canlynol ym Mholisi Strategol A i ystyriaeth wrth weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 i helpu i gyflawni datblygiad cynaliadwy yn Eryri:

- *ii. Hyrwyddo cyfleoedd i'r cyhoedd ddeall a mwynhau 'Rhinweddau Arbennig' yr ardal.*
- *iii. Diogelu a gwella iechyd, diogelwch, lles economaidd a chymdeithasol cymunedau lleol.*
- *xi: Hyrwyddo datblygiad sy'n cwrdd ag anghenion tai cymunedau lleol trwy gymysgedd o wahanol fathau o dai, a deiliadaeth yn bennaf trwy dai fforddiadwy er mwyn diwallu angen lleol.*

Rhinweddau Arbennig

3.17 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae pwysigrwydd gwarchod Nodweddion Arbennig y Parc Cenedlaethol yn ffocws pwysig yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri. Yn gysylltiedig â Pholisi Strategol A, mae paragraff 1.31 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri yn datgan y dylai dyfodol y Parc Cenedlaethol fod yn seiliedig ar ei arwyddocâd cenedlaethol, ar yr hyn sy'n gwneud y Parc Cenedlaethol yn arbennig ac unigryw - ei hynodrwydd lleol, ei 'Nodweddion Arbennig'. Mae'r canlynol yn 'Nodweddion Arbennig' perthnasol a amlinellwyd yng Nghynllun Eryri a luniwyd yn dilyn ymgysylltu ac ymgynghori helaeth

- *Synnwyr cadarn o gydlyniad cymunedol, perthyn a bwrlwm sy' n cyfuno i roi naws o le' cryf.*
- *Hyfywedd parhaus yr iaith Gymraeg fel prif iaith llawer o gylchoedd cymdeithasol a phroffesiynol. Mae'r agwedd hon ym amlwg mewn enwau lleoedd lleol sy'n adlewyrchu treftadaeth ddiwylliannol yr ardal.*

3.18 Bydd cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a gweithredu'r Canllawiau Cynllunio Atodol i reoli nifer yr ail gartrefi a llety tymor byr ar osod yn cyfrannu at warchod a gwella'r Nodweddion Arbennig yn unol â Pholisi Strategol A.

Polisi Strategol G: Tai

3.19 Mae Polisi Strategol G yn nodi hynny bydd angen tai newydd o fewn y Parc Cenedlaethol i gwrdd ag angen cymunedau lleol. Rhaid i gynigion roi ystyriaeth briodol i anghenion tai lleol o ran maint, math a deiliadaeth anheddau.

3.20 Un o'r problemau presennol a nodwyd yn Cynllun Datblygu Lleol Eryri ran diwallu anghenion tai lleol yw cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau. Mae testun esboniadol ym mharagraff 5.2 yn nodi bod y sefyllfa dai bresennol yn creu anawsterau i bobl leol gael mynediad i'r farchnad dai. Mae hygyrchedd a fforddiadwyedd tai yn ffactor hanfodol i sicrhau cynaliadwyedd hirdymor ein cymunedau gwledig. Gwaethygir y problemau hyn gan y ganran sylweddol o dai gosod tymor byr ac ail dai o fewn y Parc Cenedlaethol a all gael effaith sylweddol ar gynaliadwyedd cymunedau lleol.

3.21 Mae Polisi Strategol G yn nodi y bydd angen tai newydd o fewn y Parc Cenedlaethol i gwrdd ag angen cymunedau lleol a bod yn rhaid i gynigion ystyried, ymhlith pethau eraill, y math o dai y mae angen amdanynt. Bwriad Polisi Strategol G yw cyflenwi cartrefi parhaol i gymunedau lleol. Nid yw'r ddarpariaeth o ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn cyfrannu at y nod hwn. Pan fydd prif gartref yn newid defnydd i ail gartref neu osod tymor byr, mae'n arwain at leihad ac erydu'r stoc tai sydd ar gael i breswylwyr parhaol ei brynu neu ei rentu. Mewn ardaloedd sydd â chyfran uchel o ail gartrefi a llety ar osod tymor byr, mae cyfleoedd i aelodau o gymunedau Eryri fod yn berchen neu'n rhentu cartref parhaol yn cael eu lleihau. Ystyrir bod defnyddio nenfwd ar gyfer nifer yr ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn angenrheidiol i atal erydiad y stoc tai parhaol presennol.

3.22 Fel y cyfeirir ato uchod, mae deddfwriaeth a pholisi cenedlaethol, strategaethau lleol a pholisïau cynllunio i gyd yn cyd-fynd ag amcanion y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae sefyllfa bresennol y stoc tai yn Eryri a amlygwyd yn yr adroddiad cyfiawnhad Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn amlygu'r angen i weithredu ar fyrder er mwyn cwrdd ag anghenion cymunedau lleol Eryri a gwireddu gweledigaeth polisi a deddfwriaeth genedlaethol, yn ogystal â chynlluniau a pholisïau lleol. Mae’r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn nodi sut y gellir cymhwyso polisïau cenedlaethol a lleol ac yn rhoi arweiniad ar pryd a ble y byddai ceisiadau am ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn debygol o gael eu hystyried yn dderbyniol.

4 Rheoli Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau

4.1 Pwrpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw rheoli stoc tai Eryri yn well, atal unrhyw leihad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol a sicrhau bod mwynderau trigolion yn cael eu gwarchod, gwarchod cymunedau sy’n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragrpah 4.2.5) yn cefnogi defnyddio cap neu nenfwd ar niferoedd lle mae tystiolaeth o faterion lleol megis mynychder ail gartrefi a gosodiadau tymor byr. Mae Polisi Strategol G yn nodi y bydd angen tai newydd o fewn y Parc Cenedlaethol i gwrdd ag angen cymunedau lleol a bod yn rhaid i gynigion ystyried, ymhlith pethau eraill, y math o dai y mae angen amdanynt.

4.2 Mewn ardaloedd sydd â chanran uchel o ail gartrefi a llety gosod tymor byr, y nod yw atal cynnydd pellach a sefydlogi'r niferoedd trwy beidio â chaniatáu newid defnydd pellach o brif breswylfeydd. Canran o 15% yw’r pwynt lle’r ystyrir bod angen rheoli niferoedd.

Mae rhagdybiaeth yn erbyn ceisiadau i newid defnydd o brif gartref (C3) i ail gartref (C5), llety gosod tymor byr (C6) a defnyddiau cymysg penodol; pan fo'r cyfuniad presennol o ail gartref (C5) a llety gosod tymor byr (C6) o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref yn 15% neu'n uwch o gyfanswm y stoc tai.

5 Ystyriaethau Eraill

5.1 Bydd ceisiadau i newid defnydd o brif gartref i ail gartref, llety gosod tymor byr a defnyddiau cymysg yn cael eu hasesu a'u penderfynu yn erbyn polisïau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol Eryri a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill. Cynllun Datblygu Lleol Eryri PD1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol yw un o bolisïau perthnasol y cynllun datblygu. Mae'n datgan bod yn rhaid i gynigion fod yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y dirwedd, yr amgylchedd naturiol a threftadaeth ddiwylliannol, cyfleoedd ar gyfer dealltwriaeth a mwynhad, ansawdd a dyluniad, defnydd cynaliadwy o adnoddau, amwynder.

5.2 O dan bolisi PD 1, bydd effaith ar fwynderau preswyl yn berthnasol i gynigion ar gyfer newid defnydd i ail gartrefi a llety gosod tymor byr.

- Lleoliad – Os yw'r lleoliad yn wledig ac nad oes unrhyw eiddo preswyl arall gerllaw, mae effeithiau andwyol ar amwynder yn llai tebygol. Bydd gan gynigion ar gyfer gosodiadau tymor byr mewn ardaloedd preswyl fwy o botensial ar gyfer niwed i amwynder preswyl, er enghraifft, oherwydd mwy o sŵn a symudiadau traffig.

- Os oes cyfran uchel o osodiadau tymor byr presennol yn yr ardal gyfagos, er enghraifft ar stryd, gallai gosodiadau tymor byr pellach arwain at fwy o effeithiau negyddol ar amwynder preswyl.

- Maint yr eiddo: gall eiddo mwy fod â mwy o gapasiti ar gyfer gwesteion. Lle mae niferoedd uwch o westeion, mae mwy o botensial am sŵn ac aflonyddwch. Bydd nifer a maint yr ystafelloedd yn cael eu hystyried wrth ystyried hyn.

- Gall tai gosod mawr ar gyfer gwyliau arwain at yr angen am leoedd parcio ychwanegol. Bydd darpariaeth ddigonol o leoedd parcio ar y safle neu ar y stryd yn ystyriaeth.

5.3 Rhoddir ystyriaeth i unrhyw Gynllun Lle mabwysiedig. Polisi Strategol A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiad Cynaliadwy, meini prawf xv) cefnogi galluogi cynhyrchu Cynlluniau Lleoedd a'u mabwysiadu fel Canllawiau Cynllunio Atodol lle bo'n briodol. Rhaid i gynlluniau lleoedd fod yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol.

5.4 Cynigion sy'n gysylltiedig â dilys gellir edrych yn ffafriol ar fenter neu brosiect a arweinir gan y gymuned. Gallai cynnig a fyddai'n rhan o gynllun ehangach gan grŵp ffurfiol dan arweiniad y gymuned, a fyddai o fudd i gyfleusterau neu wasanaethau cymunedol eraill, gael ei ystyried yn ffafriol, mewn ardaloedd sydd uwchlaw'r trothwy.

5.5 Bydd cais i newid o Ddosbarthiadau Defnydd C5 i C6, neu C6 i C5, yn cael ei ystyried fesul achos, yn erbyn polisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol a phob ystyriaeth berthnasol arall.

5.6 Nid ymdrin â phob posibilrwydd yw pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn. Bydd pob achos yn cael ei asesu yn ôl ei rinweddau ei hun, ochr yn ochr â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol a phob ystyriaeth berthnasol arall.

6 Perthnasedd Cynllun Datblygu Lleol Eryri arall i Gyfarwyddyd Erthygl 4 a Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 a C6

6.1 **Polisi Datblygu 9 (PD 9)** yn bolisi yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri sy'n caniatáu trosi a newid defnydd adeiladau gwledig i lety gwyliau hunanarlwyo tymor byr cyn belled ei fod yn rhan o gynllun menter wledig. Nid yw'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn newid sut y caiff y polisi hwn ei weithredu. Bydd cynigion a aseswyd o dan PD 9 yn amodol ar feini prawf y polisi. Nid yw'r trothwy a'r canllawiau ar y newidiadau defnydd sy'n ofynnol gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ac a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn berthnasol i gynigion addasu o dan bolisi PD 9. Mae'r Hawliau Datblygu a Ganiateir a'r rhai a ddilëwyd gan Gyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol. i eiddo sydd â Dosbarth Defnydd presennol o C3, C5 neu C6, a newidiadau defnydd rhyngddynt. Fodd bynnag, bydd cynigion a ystyrir o dan PD 9 ar gyfer newidiadau o ddefnyddiau eraill y tu allan i'r Dosbarthiadau Defnydd hyn, felly, ni fydd canllawiau polisi Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol. Mae PD 9 yn bolisi sy'n berthnasol i drosi adeiladau gwledig segur tu allan i unrhyw ffin datblygu tai yn llety gwyliau hunanarlwyo cyn belled ei fod yn rhan o gynllun menter wledig. **Mewn achosion o'r fath ni fydd y trothwy yn berthnasol, er mwyn cefnogi busnesau gwledig lleol sy'n bodoli eisoes.**

6.2 Ar gyfer addasiadau o fewn ffiniau datblygu tai, y polisi perthnasol yw **Polisi Datblygu 30: Tai Fforddiadwy (PD 30)** . Mae maen prawf v i) yn gofyn am addasiadau i ddarparu cyfraniad tai fforddiadwy o *50% neu gyfraniad swm gohiriedig ar gyfer un annedd. Fel arall, gall y trosiad fod yn 100% fforddiadwy gydag amodau meddianaeth leol.*

6.3 Mae Hawliau Datblygu a Ganiateir a'r rhai a ddilëwyd gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol i eiddo sydd â Dosbarth Defnydd presennol o C3, C5 neu C6, a newidiadau rhyngddynt. Bydd cynigion a ystyrir o dan PD 30 ar gyfer newidiadau o ddefnyddiau eraill y tu allan i’r Dosbarthiadau Defnydd hyn, felly, ni fydd y trothwy Cyfarwyddyd Erthygl 4 a’r canllawiau polisi yn berthnasol i gynigion addasu o dan bolisi PD 30.

7 Amodau Cynllunio ar gyfer tai newydd ac addasiadau

7.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan ar gyfer yr ardaloedd y mae cyfarwyddyd Erthygl 4 o'r fath yn berthnasol iddynt, y dylid gosod cyfyngiadau drwy amod neu rwymedigaeth ar bob cartref newydd gan gyfyngu eu defnydd i unig neu brif breswylfeydd.

7.2 Mae Polisi Strategol G yn nodi y bydd angen tai newydd o fewn y Parc Cenedlaethol i gwrdd ag angen cymunedau lleol a bod yn rhaid i gynigion ystyried, ymhlith pethau eraill, y math o dai y mae angen amdanynt. Polisi Strategol G yw'r polisi tai trosfwaol ar gyfer PD 9 a PD 30. Bwriad Polisi Strategol G yw cyflenwi cartrefi parhaol i gymunedau lleol. Mae anheddau newydd ac addasiadau preswyl yn cyfrannu at y stoc tai parhaol. Nid yw darparu ail gartrefi newydd a gosodiadau tymor byr yn cyfrannu at y nod hwn, ac felly ni fyddant yn cael eu cefnogi.

7.3 Bydd yr holl dai newydd y rhoddir caniatâd cynllunio iddynt yn cynnwys amod sy'n cyfyngu'r defnydd i brif gartref (C3). Ni fydd cynigion ar gyfer ail gartrefi newydd (C5) a llety gosod tymor byr (C6) yn cael eu cefnogi gan nad ydynt yn cyfrannu at y stoc tai parhaol.

7.4 Bydd cynigion ar gyfer trosi llety tymor byr ar osod yn cael eu cefnogi dim ond o dan bolisi PD 9 lle mae'r cynnig yn ffurfio rhan o gynllun menter wledig. Bydd anheddau marchnad agored a gymeradwyir o dan PD 9 (lle mae cyfraniad swm gohiriedig) yn cael eu cyfyngu i brif gartref (C3), felly ni fydd cynigion ar gyfer ail gartrefi (C5) yn cael eu cefnogi gan nad ydynt yn gwneud cyfraniad i'r cartref parhaol. stoc tai.

7.5 O fewn ffiniau datblygu, o dan bolisi PD 30, ni fydd cynigion ar gyfer addasiadau i ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn cael eu cefnogi, gan nad ydynt yn cyfrannu at y stoc tai parhaol.

7.6 Ar gyfer addasiadau o dan PD9 a PD30; lle darperir unedau tai fforddiadwy ar y safle ochr yn ochr â thai marchnad agored yn unol â gofynion y polisïau, bydd amod yn cyfyngu defnydd o'r tai marchnad agored i brif gartref (C3).

7.7 Bydd cynigion sy'n dangos yn glir na ellir bodloni gofynion y polisi tai fforddiadwy oherwydd hyfywedd safle, fel y nodir ym mholisi PD 30, yn cael eu cyfyngu i brif gartref (C3).

8 Cadw cofnodion o'r defnydd

8.1 Mae'n ddoeth bod perchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn casglu tystiolaeth ac yn cadw cofnod sy'n dangos y math o ddefnydd a wneir o'r eiddo, a'r cyfnodau meddiannu (ee cofnodion treth neu drosglwyddiadau gosod/anfonebau/marchnata). Gellir defnyddio'r dystiolaeth hon i gefnogi'ch achos pe bai'r defnydd yn cael ei gwestiynu yn y dyfodol.

8.2 I gael cadarnhad ffurfiol o ddefnydd cyfreithiol presennol eiddo, gellir cyflwyno cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon yn rhoi sicrwydd bod defnydd presennol yr adeilad yn gyfreithlon, ac nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd hwnnw. Nid yw'n orfodol cael Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon, fodd bynnag, efallai y bydd amgylchiadau lle gallai fod yn ddefnyddiol cadarnhau bod y defnydd o'r eiddo yn gyfreithlon. Ceir rhagor o fanylion yn https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/caniatad-cynllunio/gwneud-cais-am-ganiatad-cynllunio/

9 Cydymffurfiaeth

9.1 Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dileu datblygiad a ganiateir ar gyfer newidiadau penodol rhwng Dosbarthiadau Defnydd, fel y nodir ym mharagraff 1.27, sy'n golygu bod angen caniatâd cynllunio. Bydd unrhyw newid defnydd sy'n digwydd heb y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn anawdurdodedig a gallai arwain at yr Awdurdod yn cymryd camau gorfodi.

10 Sut y bydd data am ail gartrefi a thai gosod tymor byr yn cael eu casglu a'u cyhoeddi:

10.1 Darperir y data a ddefnyddir i gyfrifo canran yr ail gartrefi a thai gosod gwyliau tymor byr ym mhob ardal gan Awdurdodau Lleol Gwynedd a Chonwy. Ail gartrefi yw'r eiddo hynny sy'n talu premiwm ail gartref ar y Dreth Gyngor. Tai gosod tymor byr yw'r rhai sydd ar y gofrestr ardrethi annomestig, ardrethi busnes. Cydnabyddir nad yw'r data hwn yn derfynol, ac mae ymchwil yn awgrymu ei fod yn tanamcangyfrif y niferoedd gwirioneddol, fodd bynnag dyma'r ffynhonnell fwyaf dibynadwy sydd ar gael ac mae'n caniatáu i bob ardal gael ei thrin yn gyson.

10.2 Mae'r ganran yn seiliedig ar nifer cyfun yr eiddo sy'n talu cyfraddau premiwm treth gyngor ar gyfer ail gartrefi ac ardrethi busnes annomestig am osodiadau tymor byr yn ardal cyngor cymuned y cynnig. Y ganran yw'r stoc dai gyfan, gan gynnwys tai gosod ar gyfer gwyliau tymor byr sy'n talu ardrethi annomestig. Ar gyfer Cynghorau Cymuned sydd ond yn rhannol o fewn y Parc Cenedlaethol, defnyddir y data ar gyfer ardal gyfan y Cyngor Cymuned.

10.3 Mae canran pob ardal cyngor cymuned ar gyfer 2024 wedi'i chynnwys yn Atodiad B. Bydd y tabl hwn yn cael ei ddiweddaru'n flynyddol a'i gyhoeddi ar wefan yr Awdurdod. Y ganran a ddefnyddir ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio fydd y ganran a gyhoeddwyd yn fwyaf diweddar yn Atodiad B.

Atodiad A: Copi o Gyfarwyddyd Erthygl 4

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 ddim yn berthnasol i ddatblygiad ar y Tir dywededig o'r disgrifiad(au) a nodir yn Atodlen 1 isod.

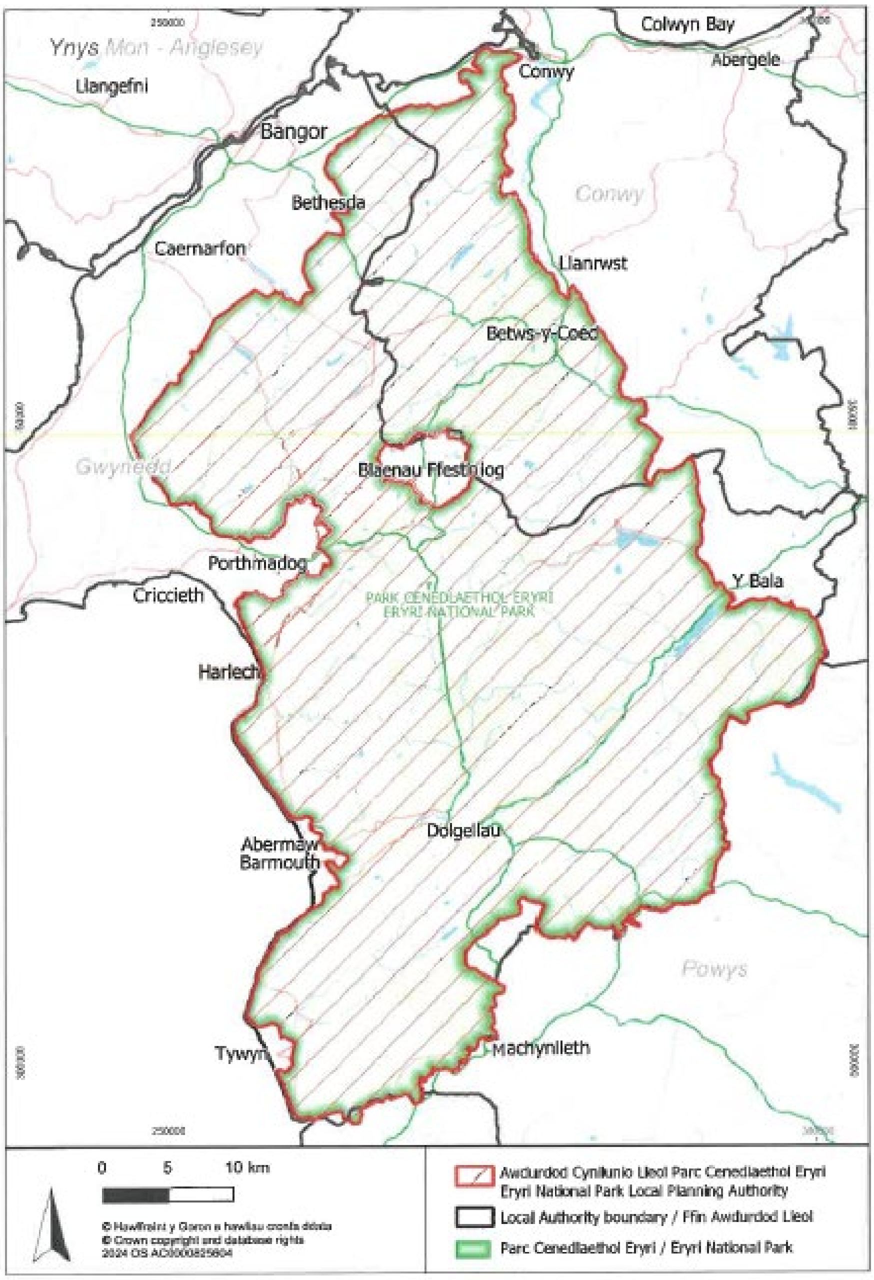
Gwneir y Cyfarwyddyd hwn o dan Erthygl 4(1) o'r Gorchymyn a enwyd ac yn unol â'r Gorchymyn caiff ei gadarnhau a daw i rym ar 1af o Fehefin 2025.

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



00 2892

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

Llofnodwr Awdurdodedig

002893

Ar y 22ain dydd o'r Mawrth 2024

Atodiad B: Rhestr canrannau o ail gartrefi a gosodiadau gwyliau fesul Ardal Cyngor Cymuned

Cyngor Cymuned / Tref - Cyngor Cymuned/Tref	Canran gyfunol o ail gartrefi ac unedau gosod gwyliau tymor byr fel canran o'r holl stoc tai
ABER	5.00%
ABERDYFI	45.58%
ABERMAW	17.51%
ARTHOG	20.00%
BALA	3.89%
BEDDGELERT	33.95%
BETWS GARMON	21.48%
BRITHDIR A LLANFRACHETH	17.38%
BRYNCRUG	11.01%
CORRIS	10.57%
DOLBENMAEN	13.81%
DOLGELLAU	10.12%
DYFFRYN ARDUDWY	13.28%
FFESTINIOG	8.24%
HARLECH	16.98%
LLANBEDR	20.66%
LLANBERIS	8.52%
LLANDDEINIOLEN	2.92%
LLANDDERFEL	9.76%
LLANDWROG	4.96%
LLANDYGAI	3.63%
LLANEGRYN	13.14%
LLANELLTYD	17.39%
LLANFAIR	28.13%
LLANFIHANGEL Y PENNANT	24.19%
LLANFROTHEN	9.56%
LLANGELYNIN	17.66%
LLANGYWAIR	13.97%
LLANLLECHID	5.05%
LLANLLYFNI	3.89%
LLANUWCHLYN	10.91%
LLANYCIL	10.53%
MAENTWROG	15.47%
MAWDDWY	15.21%
PENNAL	20.49%
PENRHYNDEUDRAETH	5.55%
TALSARNAU	18.84%
TRAWSFYNYDD	10.04%
TYWYN	12.53%

WAUNFAWR	6.04%
Y GANLLWYD	16.49%
BETWS Y COED	20.00%
BRO GARMON	19.51%
BRO MACHNO	25.62%
CAERHUN	11.08%
CAPEL CURIG	24.81%
DOLGARROG	2.35%
DOLWYDDELAN	14.58%
HENRYD	8.74%
LLANFAIRFECHAN	3.72%
LLANRWST	2.65%
PENMAENMAWR	4.86%
TREFRIW	9.30%
YSBYTY IFAN	16.19%

EITEM RHIF 6

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	22 Ionawr 2025
TEITL	**ADRODDIAD PERFFORMIAD RHEOLAETH DATBLYGU – CH1 A CH2 2024/2025**
ADRODDIAD GAN	Iona Roberts – Pennaeth Rheolaeth Datblygu a Chydymffurfiaeth
PWRPAS	Rhoi diweddariad i'r Aelodau mewn perthynas â Pherfformiad RhD yn erbyn Dangosyddion a Thargedau Llywodraeth Cymru

CRYNODEB O'R ADRODDIAD

Pwrpas yr adroddiad hwn yw rhoi diweddariad i'r Aelodau ar berfformiad y gwasanaeth Rheolaeth Datblygu o ran penderfynu ar geisiadau cynllunio. Mae'r adroddiad yn amlinellu perfformiad yn erbyn targedau'r llywodraeth o ran cyflymder prosesu pob cais.

Mae'r adroddiad hwn yn rhoi trosolwg o Chwarter 1 a 2 ar gyfer y flwyddyn 2024/2025, ynghyd â data cymharol ar gyfer 2023/24.

ARGYMHELLIAD

Nodi cynnwys yr adroddiad mewn perthynas â pherfformiad a chapasiti, a darparu unrhyw sylwadau a sylwadau ar hyn.

1.0 Gwybodaeth Gefndirol

1.1 Mae'r terfynau amser statudol ar gyfer ceisiadau cynllunio wedi'u nodi yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheolaeth Datblygu) (Cymru) 2012. Mae'r terfynau amser hyn fel a ganlyn:

a) Dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio a cheisiadau eraill o fewn 8 wythnos. Mae ceisiadau eraill yn cynnwys hysbysebion, caniatâd ardal gadwraeth, caniatâd adeilad rhestredig a deiliad tŷ.

b) Dylid penderfynu ar geisiadau sy'n destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA) o fewn 16 wythnos.

2.0 Ffigurau Achosion Cyfredol

2.1 Derbyniwyd 228 o geisiadau yn ystod Ch1 a Ch2 2024/2025. Penderfynwyd ar 231 o geisiadau yn ystod yr un cyfnod. Er cymhariaeth, derbyniwyd cyfanswm o 209 o geisiadau yn ystod Ch1 a Ch2 o 2022/2023 a 198 yn 2023/2024.

3.0 Sefyllfa Adnoddau Presennol

3.1 Mae'r tîm Rheolaeth Datblygu yn cynnwys tri Uwch Swyddog Cynllunio ac un Swyddog Cynllunio. Oherwydd absenoldeb salwch parhaus yn ymwneud ag un o'r Uwch Swyddogion Cynllunio yn yr Adain Rheolaeth Datblygu, mae'r ymgynghorwyr cynllunio allanol Prospero bellach yn gweithio ar geisiadau cynllunio sydd heb eu penderfynu. Yn ystod Medi-Rhagfyr mae'r swyddogion Cydymffurfiaeth hefyd wedi bod yn cynorthwyo Swyddogion Rheolaeth Datblygu i symud ceisiadau yn eu blaenau.

3.2 Mae swydd Swyddog Cynllunio Amgylchedd Hanesyddol yn wag ar hyn o bryd ers Medi 2023 aflwyddiannus fu’r ymdrech i geisio llenwi'r gofrestr hon yn llawn amser. Yn anffodus, mae’r tîm Rheolaeth Datblygu wedi gweld llawer o drosiant gyda’r swydd hon dros y 5 mlynedd diwethaf sydd wedi arwain at Swyddogion Rheolaeth Datblygu yn derbyn ceisiadau am Ganiatâd Adeilad Rhestredig yn ychwanegol at eu llwythi gwaith am gyfnodau sylweddol yn ystod y cyfnod hwnnw, ac yn gyson ers mis Medi 2023. Er mwyn mynd i'r afael â hyn, mae'r Gwasanaeth Rheolaeth Datblygu wedi recriwtio Swyddog Cynllunio Cadwraeth Adeiledig (Hyfforddai Graddedig) a ddechreuodd ym mis Mehefin 2024 a chyda rhywfaint o gymorth a mentora gan ymgynghorydd allanol, gallant roi cyngor i Swyddogion yr Adran Gynllunio a phrosesu rhai ceisiadau Caniatâd Adeilad Rhestredig.

3.3 Cefnogir swyddogion gan 3 Technegydd Cynllunio (2.5 cyfwerth ag amser llawn) ac un Cynorthwy-ydd Gweinyddol rhan amser a rennir gyda'r tîm Polisi Cynllunio. Oherwydd absenoldeb salwch parhaus yn ymwneud ag un o’r Technegwyr Cynllunio, mae’r ddau Dechnegydd Cynllunio a Chynorthwy-ydd Gweinyddol arall wedi bod dan bwysau gyda llwyth gwaith ychwanegol sydd yn anffodus wedi arwain at oedi wrth brosesu ceisiadau ar brydiau, sy’n cael effaith o ganlyniadol ar yr amser sydd gan swyddogion i benderfynu ar y ceisiadau unwaith y bydd yn eu cyrraedd. Cynhelir trafodaethau gyda’r Technegwyr ym mis Ionawr 2025 i adolygu sut y maent yn gweithio i sicrhau bod arferion digonol yn eu lle fel y gall pob aelod o staff addasu eu harferion gwaith i ddarparu ar gyfer unrhyw absenoldebau a lleihau unrhyw effaith ar weddill y tîm cynllunio.

4. Dangosyddion Perfformiad Llywodraeth Cymru

4.1 Cyflymder, ynghyd ag ansawdd, yw prif gydrannau mesur perfformiad Rheolaeth Datblygu Llywodraeth Cymru. Mae'r cyfnod penderfynu o 8 wythnos yn parhau i fod yn bwysig. Fodd bynnag, wrth gadw’r targed hwn mae’n bwysig nodi y bernir bod awdurdod cynllunio lleol wedi penderfynu ar gais cynllunio “yn brydlon”, os caiff y penderfyniad ei gyhoeddi yn unol â’r cyfnod amser a nodir mewn Cytundeb Perfformiad Cynllunio, neu estyniad y cytunwyd arno i'r cyfnod penderfynu.

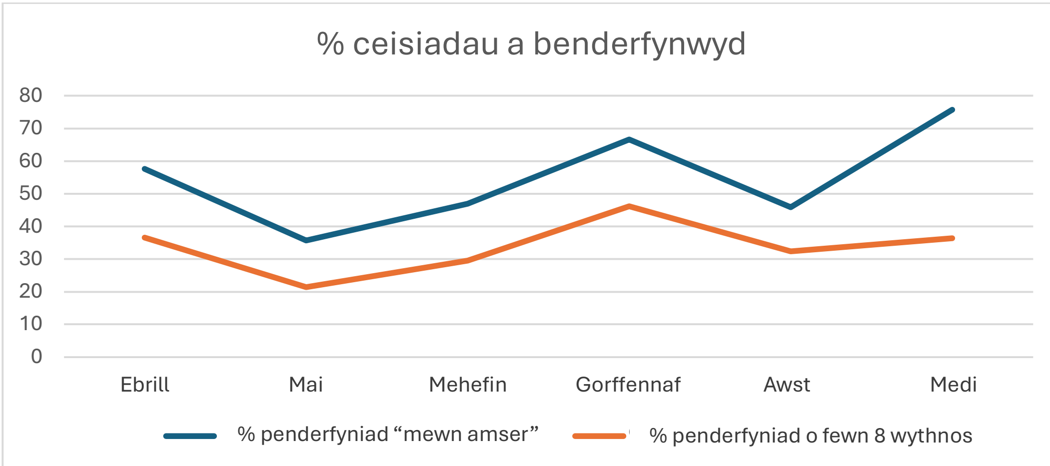
4.2 Ar hyn o bryd targed Llywodraeth Cymru yw penderfynu ar 80% o'r holl geisiadau o fewn 8 wythnos neu o fewn y cyfnod estynedig y cytunwyd arno gyda'r ymgeisydd. Yr eithriad i hyn yw ceisiadau sy'n destun AEA.

4.3 Mae'r tabl canlynol yn cynrychioli'r data y mae Llywodraeth Cymru yn ei gasglu a'i gyhoeddi fel rhan o'u Harolygon Chwarterol Rheolaeth Datblygu ac yn dangos nifer a chanran y ceisiadau y penderfynwyd arnynt “ar amser” ac o fewn 8 wythnos ar gyfer Eryri.

	Ceisiadau cynllunio wedi'u penderfynu o fewn yr amserlen statudol a'r amserlen y cytunwyd arni			**Ceisiadau cynllunio sy’n cael eu penderfynu o fewn 8 wythnos (16 wythnos ar gyfer ceisiadau AEA)**		
	Nifer a Benderfynir Ar Amser	Nifer Heb Ey Penderfynu Ar Amser	Canran a Benderfynwyd Ar Amser	Pennir y nifer o fewn 8 wythnos	Pennir y nifer y tu allan i 8 wythnos	Canran a bennwyd o fewn 8 wythnos
2023/2024 (Cyfanswm)	208	232	47.75%	177	268	40%
Ch1 2024/2025	46	52	47%	28	70	28.6%
C2 2024/2025	63	40	61.2%	45	58	43.7%

(Er cyfeiriad, y cyfartaledd ledled Cymru ar gyfer y flwyddyn 2023/24 oedd 86% wedi’i bennu ar amser, penderfynwyd 51.75% o fewn 8 wythnos).

4.4 Mae’r tabl isod yn dadansoddi’r ffigurau ar gyfer pob mis drwy gydol Ch1 a Ch2 ar gyfer 2024/25:



4.5 Tra bod y ffigyrau hyn yn dal i fod yn is na'r cyfartaledd ar draws Cymru, fe welir yn y tabl uchod fod rhai gwelliannau wedi bod yn y ffigyrau o Ch1 i Ch2 2024/2025. Er y bu gostyngiad yn y ffigurau ym mis Medi, gellir esbonio hyn gan absenoldebau staff nas rhagwelwyd a effeithiodd ar y tîm cyfan tra bod y llwyth gwaith yn cael ei ailddosbarthu. Yn gyffredinol fodd bynnag, mae gwelliant cadarnhaol yn parhau.

4.6 Mae'r Awdurdod wedi rhoi newidiadau ar waith i'r ffordd yr ydym yn defnyddio ein cronfa ddata gyfrifiadurol i helpu swyddogion i gyrraedd eu targedau; yn arbennig lle gofynnwyd am estyniad amser. Mae hyn wedi bod yn llwyddiannus fel y gwelir yn y cynnydd yn y ceisiadau a benderfynwyd “yn brydlon”. Fodd bynnag, mae lle i wella o hyd.

4.7 Tra bod y ffigyrau hyn yn dangos sut mae'r Awdurdod yn perfformio yn erbyn targedau Llywodraeth Cymru, mae'n bwysig nodi nad yw'r ffigyrau hyn yn adlewyrchu gwir lwyth gwaith swyddogion. Dros y degawd diwethaf mae maint y gwaith sy'n mynd i mewn i brosesu a phenderfynu ar gais cynllunio wedi cynyddu i swyddogion, tra bod y targed 8 wythnos wedi aros yr un fath. Er ei bod yn bwysig cyrraedd y targed hwn lle bo modd, ni ddylai ddisodli ansawdd y penderfyniadau.

5. Apeliadau

5.1 Er bod Llywodraeth Cymru yn mesur perfformiad yn seiliedig ar gyflymder penderfynu ar geisiadau cynllunio, gellir barnu perfformiad o ran asesu 'ansawdd' y penderfyniadau a wneir yn erbyn dyfarniadau apêl diweddar.

5.2 Ar adeg ysgrifennu hwn, mae 8 apêl cynllunio wedi’u pennu ers mis Ebrill 2024 gan Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PCAC) yn erbyn penderfyniad a wnaed gan yr Awdurdod. Gwrthodwyd pob un o'r 8 apêl. Mae 2 gais arall wedi'u cofrestru ac yn aros am benderfyniad.

5.3 Mae cyfradd gwrthod apêl o 100% yn ganlyniad ardderchog i'r Awdurdod ac yn adlewyrchu ansawdd penderfyniadau'r Awdurdod.

6. Meysydd i'w gwella

6.1 Mae'r Awdurdod wedi rhoi newidiadau ar waith i'r ffordd yr ydym yn defnyddio ein system gyfrifiadurol/cronfa ddata i alluogi swyddogion i gadw cofnod lle y gofynnwyd am estyniad amser a lle mae terfynau amser newydd wedi'u pennu sydd wedi arwain at welliannau cyffredinol yn y ffigurau o Ch1 i Ch2. Fodd bynnag, erys lle i wella ar y ffigurau hyn gan fod nifer y ceisiadau na phenderfynwyd arnynt ar amser yn parhau i fod yn uchel a dylai swyddogion barhau i ofyn am estyniad amser i benderfynu ar gais lle bo modd. Byddai hyn hefyd yn diogelu'r Awdurdod rhag cael ad-daliad o ffi'r cais os bydd cais yn cael ei adael heb ei benderfynu ar ôl 26 wythnos (oni bai bod estyniad amser wedi'i gytuno).

6.2 Er na ddylid defnyddio cais am estyniad amser i benderfynu ar gais heb reswm dilys, gall fod o gymorth mawr i swyddogion roi amser ychwanegol nid yn unig i ddod i benderfyniad o ansawdd gwell, ac yn y rhan fwyaf o achosion datblygiad o ansawdd gwell, ond gall hefyd arwain at ganlyniad mwy cadarnhaol. Yn y mwyafrif o achosion, mae ymgeiswyr ac asiantau yn hapus i gytuno ar estyniad amser lle mae'n amlwg bod cynnydd yn cael ei wneud i geisio cyflawni canlyniad cadarnhaol. Fodd bynnag, lle bo'n bosibl, ni ddylai'r Awdurdod ychwaith neilltuo gormod o amser i asesu a phenderfynu ar geisiadau sydd o ansawdd gwael a heb fanylion sylfaenol i alluogi swyddogion i asesu'r cais yn llawn.

6.4 Bydd yr ardaloedd daearyddol y mae pob Swyddog Rheolaeth Datblygu yn eu gwasanaethu yn cael eu hadolygu yn y flwyddyn newydd i sicrhau bod y llwyth gwaith yn parhau i gael ei rannu'n deg rhwng swyddogion a lleihau unrhyw bwysau gormodol ar unrhyw unigolyn a all effeithio ar berfformiad.

6.5 Dylid disgwyl gwelliant pellach yng nghyflymder penderfyniadau ar geisiadau Caniatâd Adeilad Rhestredig (CARh) dros y flwyddyn nesaf yn dilyn mabwysiadu Rhestr Ddilysu Leol ar gyfer Cydsyniad Adeilad Rhestredig yn gynnar yn 2025. Dylai hyn wella ansawdd y cyflwyniadau a thrwy hynny leihau nifer y swyddogion. amser i chwilio am wybodaeth ychwanegol er mwyn asesu a phenderfynu ar bob cais.

7.0 Casgliad

7.1 O edrych ar ddau chwarter cyntaf 2024/2025, mae gwelliannau'n cael eu gwneud mewn perthynas â'r ffigurau a ddefnyddir gan Lywodraeth Cymru. Er bod tipyn o ffordd i fynd i gyrraedd y targed o 80%, mae'n gam da i'r cyfeiriad cywir.

7.2 Yn gyffredinol, dylid annog yr adain Rheolaeth Datblygu gyda'r hyn a gyflawnwyd hyd yma, er gwaethaf pwysau cynyddol o ran llwyth gwaith ac absenoldebau staff. Y gobaith yw y bydd newidiadau pellach i'r ffordd yr ydym yn gweithio yn ein cynorthwyo i ddod yn fwy cyson a bydd gwelliannau pellach i'w gweld.

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
22 IONAWR 2025

CYTUNDEBAU ADRAN 106

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 22 IONAWR 2025.

CYTUNDEBAU ADRAN 106

Rhif	Rhif y cais	Dyddiad y daeth y cais i law	Lleoliad	Datblygiad	Y Sefyllfa Ddiweddaraf
1.	NP3/15/T173C	01/08/2024	Yr Helfa, Llanberis. LL55 4UW	Newid defnydd annedd i'w osod ar gyfer gwyliau tymor byr (Defnydd Dosbarth C6) yn dy annedd marchnad agored (Defnydd Dosbarth C3).	Cyfreithiwr wedi cael cyfarwyddyd ar 19/12/24
2.	NP5/55/46G	12/07/2023	Fferm Geufron, Bryncrug, LL36 9RW	Trosi sgubor a stabl yn llety gwyliau tymor byr	Cytundeb draft wedi ei yrru 19/08/24.
3.	NP5/58/646	17/03/2023	Tir ger Pentre Uchaf, Dyffryn Ardudwy.	Adeiladu byngalo wedi'i addasu'n arbennig ynghyd ac annedd deulawr	Cytundeb drafft wedi ei yrru i'r ymgeisydd ar y 11/11/24.
4.	NP5/77/LB65A	05/07/2024	Capel Soar, Soar.	Trosi capel i dy ynghyd a newidiadau cysylltiedig.	Cyhoeddwyd y drafft ar 31/10. Cyfreithiwr yr ymgeisydd yn adolygu'r drafft ar hyn o bryd.
5.	NP5/77/347	18/01/2023	Tir ger Tŷ Mawr, Talsarnau. LL47 6UF	Adeiladu ty fforddiadwy, creu cwrtil, ymestyn trac mynediad, a newidiadau i'r fynedfa cerbydau presennol.	Cytundeb drafft wedi ei yrru i'r ymgeisydd ar y 11/11/24.

Nifer o geisiadau ar restr Pwyllgor 04 Rhagfyr 2024 = 5

CEISIADAU SY'N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 A SYDD WEDI EU CWBLHAU ERS PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD 04 RHAGFYR 2024

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad
NP5/62/T143B	Tanws Wern Gron, Llanbedr. LL45 2PH	Adfer, ymestyn a trosi hen felin i dy, creu cwrtil, a gosod tanc septig tanddaearol

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 04 RHAGFYR 2024

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD

22 IONAWR 2025

CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 22 IONAWR 2025
CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY

Disgwyl Gwybodaeth Ecolegol

NP4/16/78K	29/02/24	Tanaeldroch, Dolwyddelan. LL25 0L	Newid defnydd ac ymestyn adeilad allanol i'w ddefnyddio fel anecs atodol i'r prif eiddo (Tanaeldroch)
NP5/71/477E	17/09/24	Gwersyll Yr Urdd, Glanllyn, Llanuwchllyn. LL23 7ST	Gosod unedau pwmp gwres ffynhonnell aer awyr agored newydd ac awyrellau echdynnu/mewnbynnu aer yn gysylltiedig â gosodiadau adfer gwres awyru mecanyddol ac adeiladu grisiau allanol a rhodfa uchel i ffurfio mynediad llawr cyntaf newydd i'r adeilad
NP5/72/254	22/01/24	Tir ger Dol Hir, Frongoch, LL23 7NT	Adeiladu tŷ menter gwledig a gosod uned trîn carthion.

Disgwyl Manylion gan yr Asiant / Ymgeisydd

NP2/16/442	10/05/24	Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen. LL51 9AX	Creu cyswllt llwybr troed trwy goetir i gynnwys llwybrau pren uchel, pontydd, cyfeirbwyntiau. meinciau, paneli dehongli, lloches a 'Portaloo'
NP2/16/454B	31/07/24	Tir yn Cefn Coch Isaf, Cwm Ystradllyn. LL51 9AZ	Amrywio Amod 3 (Cyflwyno CEMP) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP2/16/454A dyddiedig 02/09/2020
NP4/11/95A	24/09/24	Pont-y-Milwyr, Betws y Coed.	Pont droed newydd i gynnwys rheiliau llaw a bolardiau wedi'u goleuo, gwelliannau i dramwy cyhoeddus i gynnwys gwaith peirianyddol, a gwaith cysylltiedig.
NP4/11/398B	05/08/24	Tir ger y Feddygfa, Betws-y-Coed. LL24 0BP	Rhyddhau Amodau 4 (Llechi to) & 5 (Sampl cerrig) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP4/11/398 dyddiedig 17/01/2022.
NP4/12/228C	01/10/24	Ysgol Tal-y-Bont, Tal-y-Bont. LL32 8QF	Dymchwel cyn gaban ystafell ddosbarth ac addasu cyn ysgol a phorthdy prifathro yn ddau annedd a garej/gweithdy dwbl newydd (Ail-gais).
NP4/13/2L	19/07/24	Ty'n-y-Coed Hotel, Capel Curig. LL24 0EE	Codi 5 pod wedi ei gwasanaethu ynghyd a gwaith cysylltiedig.
NP4/16/246	11/06/24	Bryn Tirion, Dolwyddelan. LL25 0JD	Trosi ac estyniad i adeilad allanol i greu tŷ fforddiadwy
NP4/26/120H	09/09/24	Ty'n y Fron, Ffordd Llanrwst, Betws y Coed. LL24 0HD	Diwygio Amod Rhif 2 (Cynlluniau wedi eu cymeradwyo) ynghlwm i Ganiatâd 09/09/24 NP4/26/120F dyddiedig 21/11/2023
NP4/31/127	31/05/24	Tir ger Hendre Ifan, Ysbyty Ifan.	Codi 2 dy deulawr fforddiadwy
NP5/50/762	15/03/24	Four Winds, 3 Corbett Lane, Aberdyfi. LL35 0RB	Adeiladu garej ar wahân gyda lle parcio gwastad, creu decin, newidiadau i'r fynedfa i gerddwyr a newidiadau i tŷ.
NP5/53/T154N	17/06/24	Adeiladau Banc y National Westminster, 44-46 Stryd Fawr, Y Bala. LL23 7NE	Newid defnydd y llawr gwaelod o ddefnydd A2 (Gwasanaethau ariannol a phroffesiynol) i ddefnydd A1 (Siopau adwerthu a storfeydd), hepgor yr anheddau pâr a ganiatawyd yn flaenorol (2) a hepgor yr estyniad unllawr a ganiatawyd yn flaenorol y tu ôl i'r adeilad presennol.
NP5/55/60L	20/05/24	Tir yn Ffordd-y-Felin, Bryncrug.	Datblygiad preswyl yn cynnwys 12 annedd (Marchnad Agored) a datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys mannau agored, parcio, mynediad a seilwaith draenio.

NP5/57/1008C	26/03/24	Tir yn Coed Penmaenuchaf, Llynpenmaen. LL40 1YB	Codi tŷ Un Planed ac adeilad Dosbarth.
NP5/59/495C	17/07/24	Tir ger Pont yr Afon Gam, Llan Ffestiniog.	Cynllun cynhyrchu trydan dwr arfaethedig i gynhyrchu hyd at (600kW) yn Afon Cynfal, i gynnwys llwybr pibelli, cored mewnlif, pwll echdynnu, llifddor o dan y ddaear (tua 1.2km), adeilad tyrbin, adeilad mesuryddion, newidiadau i'r mynediad presennol ac ail-osod lleoli mynedfa priffordd bresennol, ardaloedd gosod i lawr, compownd adeiladu dros dro, gwyriad llwybr troed dros dro a chysylltiad pwer trydan uwchben ac o dan y ddaear i'r grid cenedlaethol (tua 600m) (Ail-gais)
NP5/61/AD20J	20/09/24	Garej Toyota, Ffordd Newydd, Harlech. LL46 2PS	Caniatâd Hysbyseb ar gyfer gosod arwyddion newydd - 1 piler mynediad ac 1 totem (y ddau wedi'u goleuo) ac 1 arwydd cyfeiriadol (heb ei oleuo)
NP5/64/86G	25/09/24	Nant y Cynog, Llanegryn. LL36 9L	Codi to dros iard amaethyddol bresennol
NP5/64/86H	25/09/24	Nant y Cynog, Llanegryn. LL36 9L	Codi storfa tail
NP5/68/100G	28/02/24	Creua, Llanfrothen. LL48 6SH	Newid defnydd adeilad a chodi estyniad unllawr i adeilad presennol i'w ddefnyddio mewn cysylltiad â busnes crochenwaith presennol.
NP5/78/2W	25/09/24	Caban 80, Pentref Gwyliau Trawsfynydd, Bronaber. LL41 4YB	Cais cynllunio ôl-weithredol am gaban newydd a gosod decin allanol
NP5/78/421A	17/11/23	Tir gyferbyn a Teras Ty Llwyd, Trawsfynydd. LL41 4TH	Trosi garej bresennol yn annedd (Meddiannaeth Fforddiadwy a Lleol) ynghyd â gosod 2 ffenestr to newydd

Wedi ei Ddal Yn Ol, Disgwyl Penderfyniad Apêl

NP5/62/426A	18/09/24	Gwynfryn Bach, Llanbedr, LL45 2NY.	Lleoli carafan statig i ddarparu llety preswyl ategol i Gwynfryn Bach, Llanbedr

Ail-Ymgynghori ar Gynlluniau Diwygiedig

NP3/21/T78A	24/07/24	Hen Ysgubor, Ty'n-y-Maes, Nant Ffrancon, Bethesda. LL57 3LX	Amrywio Amodau 2 (Cynlluniau a gymeradwywyd) ac 8 (Maint y cerbydau danfon) ynghlwm wrth Ganiatad Cynllunio NP3/21/T78 dyddiedig 12/10/2024
NP4/26/97L	03/09/24	Maes Madog, Capel Garmon. LL26 0RG	Cais ôl-weithredol ar gyfer lleoliad diwygiedig i'r podiau, darparu llawr caled a thwb poeth o amgylch y podiau, gosod ciwbicl ystafell ymolchi ar y safle, darparu cynllun goleuo a darparu/gweithredu cynllun tirlunio diwygiedig i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol gan gais rhif NP4/26/97J dyddiedig 04/03/2020
NP5/50/762	15/03/24	Four Winds, 3 Corbett Lane, Aberdyfi. LL35 0RB	Adeiladu garej ar wahân gyda lle parcio gwastad, creu decin, newidiadau i'r fynedfa i gerddwyr a newidiadau i tŷ

Nifer o geisiadau ar y rhestr = 27

Nifer o geisiadau ar y rhestr Pwyllgor 04 Rhagfyr 2024 = 22

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD

22 IONAWR 2025

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 22 IONAWR 2025

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

Ceisiadau wedi ei caniatau

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Dyddiad Penderfyniad	Swyddog Achos
1.	NP2/11/271B	Dymchwel yr estyniadau cefn presennol a chodi estyniad unllawr newydd	Hafan, 14 Dol Fair, Beddgelert. LL55 4YD	16/12/24	Ms. Emma Watkins
2.	NP3/12/LB103A	Caniatad Adeilad Rhestredig am newidiadau mewnol ac allanol yn cynnwys dymchwel ac ail-adeiladu strwythur unllawr ar yr ochr	Ffridd Isa, Rhyd Ddu. LL54 6TN	28/11/24	Miss Eva Jones
3.	NP4/13/76G	Gosod dau bwynt gwefru beiciau trydan, dau bwynt cyswllt trydan a blwch mesurydd trydan	Maes Gwersylla Dolgam, Capel Curig. LL24 0DS	25/11/24	Mr Richard Thomas
4.	NP4/29/524A	Diddymu Amod 4 (Cyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu) a 5 (Cyflwyno a chymeradwyo cynllun Gwella Bioamrywiaeth) ynghlwm wrth Ganiatad Cynllunio NP4/29/524 dyddiedig 04 /40/2024	Tir yn Iwerddon, Penmachno. LL24 0PS	10/12/24	Ms. Emma Watkins
5.	NP4/32/LB39E	Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer Tirweddu Caled.	The Old Rectory, Trefriw. LL27 0NJ	26/11/24	Miss Eva Jones
6.	NP5/50/719A	Adeiladu gweithdy domestig ar y llawr cyntaf uwchben y garej bresennol	Arfryn, Ffordd Gwelfor, Aberdyfi. LL35 0NT	10/12/24	Mr David Jones
7.	NP5/50/771	Diwygio Amod Rhif 2 (Cyfnod meddianaeth 8 mis) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP5/42/160L dyddiedig 27/09/1982 i ganiatau cyfnod meddianaeth 11 mis.	Caban N22, Plas Paneidal, Aberdyfi. LL35 0RF	13/11/24	Mr David Jones
8.	NP5/50/LB65E	Rhyddhau Amodau 3 (Manylion gwaith saernïaeth) & 4 (Gorffeniadau addurnol) ynghlwm i Ganiatad Adeilad Rhestredig NP5/50/LB65D dyddiedig 31/07/2024	Bryn Awel, 26 Sea View Terrace, Aberdyfi. LL35 0LL	02/12/24	Mr David Jones
9.	NP5/54/29C	Dymchwel adeilad allanol pren presennol ac adeiladu stiwdio newydd	Nant y Gwreiddyn, Llanfachreth. LL40 2EB	02/12/24	Mr. Dafydd Thomas

10.	NP5/54/29D	Gosod pwmp gwres ffynhonnell aer, gosod ffenestri a drysau newydd ac adnewyddu'r dormer presennol	Nant-y-Gweriddyn, Llanfachreth. LL40 2EB	11/12/24	Mr. Dafydd Thomas
11.	NP5/54/573A	Adeiladu estyniad a newidiadau ar y llawr cyntaf. Tynnu ystafell wydr u-pvc ac ailosod waliau a tho clad pren a llechi.	Bryn Llinos, Brithdir. LL40 2RY	19/11/24	Mr. Dafydd Thomas
12.	NP5/57/ADL240F	Caniatad ol-weithredol ar gyfer caniatad hysbysebu i gadw arwyddion	Spar, Siop Glyndwr, Plas yn Dref, Dolgellau. LL40 1AD	16/12/24	Mr David Jones
13.	NP5/57/L689	Addasu'r llawr gwaelod i ffurfio estyniad i'r fflat llawr cyntaf presennol addasiadau allanol a gosod fliw ar y to.	Y Bwthyn Bach, Stryd Fawr, Dolgellau. LL40 1RD	18/11/24	Mr David Jones
14.	NP5/57/LB284A	Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer adfer y ty a’r adeiladau allanol, newidiadau mewnol ac allanol gan gynnwys trosi adeilad allanol i ystafelloedd hobi, storio a boeleri sy'n gysylltiedig â'r eiddo preswyl, codi estyniad, creu llecynnau caled a newid defnydd tir i gwrtil preswyl a chodi ysgubor ystlumod.	Plas-yn-Brithdir, Dolgellau. LL40 2PW	13/11/24	Mr David Jones
15.	NP5/57/LB284B	Adfer y ty a’r adeiladau allanol, newidiadau mewnol ac allanol gan gynnwys trosi adeilad allanol i ystafelloedd hobi, storio a boeleri sy'n gysylltiedig â'r eiddo preswyl, codi estyniad, creu llecynnau caled a newid defnydd tir i gwrtil preswyl a chodi ysgubor ystlumod.	Plas-yn-Brithdir, Dolgellau. LL40 2PW	13/11/24	Mr David Jones
16.	NP5/58/427E	Gosod pwmp gwres ffynhonnell aer ynghefn yr eiddo	2 Ty'n Llidiart, Dyffryn Ardudwy. LL44 2EF	05/12/24	Mr Aled Lloyd
17.	NP5/59/236E	Creu ramp hygyrch newydd i wella mynediad i westy a darparu mynediad i faes chwarae hygyrch newydd arfaethedig at ddefnydd gwesteion	Gwesty Seren, Llan Ffestiniog. LL41 4NS	25/11/24	Mr Aled Lloyd

18.	NP5/59/LB475J	Rhyddhau Amodau Rhif, 7 (Adeiledd newydd yn cynnal y llawr cyntaf a'r ail lawr yn y pen dwyreiniol, leinin wal, gwydro eilaidd, agoriad newydd ym mhen gorllewinol y drychiad deheuol, grisiau allanol, balwstradau a llwybrau, deunyddiau a manylion ar gyfer yr estyniad, manylion gosod ffenestri to), & 8 (Nwyddau dwr glaw allanol a phibellau eraill) ynghlwm wrth Ganiatad Adeilad Rhestredig NP5/59/LB475F dyddiedig 02/02/2024	Ty'r Wern (cyn Eglwys St. Michael's), Llan Ffestiniog.	05/12/24	Mr Aled Lloyd
19.	NP5/61/654A	Rhddhau amodau 4 (Deunydd to) a 6 (Panel gwaith gerrig) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP5/61/654 dyddiedig 23/04/2024	Tir ger Penyrhwylfa, Harlech.	29/11/24	Mr Aled Lloyd
20.	NP5/61/654C	Rhyddhau Amod 13 (Adroddiad terfynol ar y gwaith maes archeolegol) ynghlwm wrth Ganiatad Cynllunio NP5/61/654 dyddiedig 23/04/2024	Tir ger Pen yr Hwylfa, Harlech.	05/12/24	Mr Aled Lloyd
21.	NP5/61/ADT558E	Caniatad Hysbyseb ar gyfer ffasgia Spar Llwyd gyda golau cafn uwchben a graffeg ffenestri	Spar, Stryd Fawr, Harlech. LL46 2YA	25/11/24	Mr Aled Lloyd
22.	NP5/62/T143B	Adfer, ymestyn a trosi hen felin i dy, creu cwrtil, a gosod tanc septig tanddaearol	Tanws Wern Gron, Llanbedr. LL45 2PH	25/11/24	Mr Aled Lloyd
23.	NP5/65/29F	Ffurfio to dros y storfa tail bresennol	Bryn Melyn Farm, Llanelltyd. LL40 2TD	11/12/24	Mr Aled Lloyd
24.	NP5/68/229A	Gosod pwmp gwres ffynhonell aer ynghefn yr eiddo	2 Garreg Frech, Llanfrothen. LL48 6BZ	05/12/24	Mr Aled Lloyd
25.	NP5/73/287T	Ymestyn y man cadw Rhan 2 drwy godi'r lefelau tir presennol o amgylch ei ymylon i ddarparu mwy o le gosod	Safle Dadgomisiynu, Trawsfynydd. LL41 4DT	25/11/24	Mr Aled Lloyd
26.	NP5/73/424A	Codi garej dwbl, caniatâd ôl-weithredol am estynad i’r cwrtil, cadw’r terasiad cerrig a gwaith peirianneg	Cilderi, Tan-y-Bwlch. Maentwrog. LL41 3YU	19/11/24	Mr Aled Lloyd
27.	NP5/78/2V	Cais ôl-weithredol i godi storfa ail-gylchu	Pentref Gwyliau Trawsfynydd, Bronaber. LL41 4YB	03/12/24	Mr. Gavin Roberts

28.	NP5/78/591	Gosod paneli solar	Caban 55, Pentref Gwyliau Trawsfynydd, Bronaber. LL41 4YB	16/12/24	Mr. Dafydd Thomas
29.	NP5/78/AD2X	Caniatâd Hysbyseb i arddangos arwydd	Pentref Gwyliau Trawsfynydd, Bronaber. LL41 4YB	10/12/24	Mr. Dafydd Thomas

Ceisiadau wedi ei gwrthod

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoloiad	Rheswm Gwrthod	Swyddog Achos
1.	NP5/57/1008C	Codi ty Un Planed ac adeilad dosbarth	Tir yn Coed Penmaenuchaf, Llynpenmaen. LL40 1YB	18/11/24 Ni ellir ystyried y cynnig fel math enghreifftiol effaith isel o ddatblygiad a geisir ar gyfer Datblygiad Un Blaned, ac ni ddangoswyd ychwaith y byddai'r cynnig yn ddichonadwy ac yn gynaliadwy o ran diwallu anghenion hanfodol ei ddeiliaid. Ystyrir hefyd nad yw'r wybodaeth ategol yn ddigon cadarn i fodloni'r gofynion polisi yn Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio a Chymunedau Gwledig Cynaliadwy a Chanllawiau Ymarfer Datblygiad Un Blaned (Hydref 2012). Mae'r cynnig felly'n gwrthdaro â pholisïau SP A a SP C o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016 – 2031 a Pholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12 sy'n ceisio gwarchod cefn gwlad agored rhag datblygiadau amhriodol. Mae'r datblygiad wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored, ac ardal sydd yn dirwedd hanesyddol gofrestredig o fewn y Parc Cenedlaethol. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad y dirwedd sydd yn un o rinweddau arbennig y parc cenedlaethol. Mae'r cynnig felly'n gwrthdaro â pholisïau DP 1, DP 2 a DP 6 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016 – 2031, Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12 a CCA Tirweddau a Morweddau Eryri (Gorffennaf 2014).	Mr David Jones

				Ni ddangoswyd y byddai'r datblygiad yn diogelu cadwraeth a diddordeb arbennig Parc a Gardd Hanesyddol Gofrestredig Penmaenuchaf. Mae'r cynnig felly'n mynd yn groes i bolisïau SPA, SP Ff o Gynllun Lleol Eryri 2016 – 2031, Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12, a Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol. Ni ddangoswyd bod holl elfennau'r cynnig yn dderbyniol ar sail ecolegol, y byddai'r datblygiad yn darparu budd net i fioamrywiaeth na chwaith bod y polisi fesul cam wedi'i gymhwyso. Mae'r cynnig felly'n mynd yn groes i bolisïau SP A, SP D a DP 1 o Gynllun Lleol Eryri 2016 – 2031, Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12, a Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio.	
2.	NP5/58/660	Trosi adeiladau fferm segur i ffurfio 2 uned gwyliau i'w gosod am dymor byr ynghyd a gosod uned trîn carthion	Llwyneinion Fechan, Dyffryn Ardudwy. LL44 2HX	25/11/24 Ni ddarparwyd digon o dystiolaeth i ddangos y byddai'r cynnig yn ffurfio rhan o fenter wledig bresennol neu'n rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol ar fferm weithiol a feddiannir. Felly byddai'r cynnig i newid defnydd adeiladau fferm segur i lety hunanarlwyo tymor byr i ymwelwyr yn gwrthdaro â pholisïau 9 a 20 Cynllun Datblygu Lleol Eryri.	Mr Aled Lloyd

Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad ar yr Apêl

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 27/11/2024

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02824-T4T1X9

Cyfeiriad y safle: Tir cyfagos i Dyn y Pant, Ffordd Panteinion, Dyffryn Ardudwy, Harlech, Gwynedd LL44 2HX

- Gwneir yr apêl o dan adran 174 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cynllunio a Digolledu 1991.
- Gwneir yr apêl gan Mr Robert Jones yn erbyn hysbysiad gorfodi a gyhoeddwyd gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Cyhoeddwyd yr hysbysiad gorfodi, rhif NP5/58/ENF434D, ar 24 Mai 2023.
- Y tor-reolaeth cynllunio fel yr honnir yn yr hysbysiad yw, heb ganiatâd cynllunio, gwneud newid sylweddol yn y defnydd o dir o ddefnydd amaethyddol i ddefnydd cymysg sef amaethyddiaeth a defnyddio'r tir fel maes carafannau teithio a gwersylla pebyll ac ar gyfer storio cychod, cerbydau modur a charafannau teithio.
- Mae gofynion yr hysbysiad fel a ganlyn:
    1) Rhoi'r gorau yn barhaol i ddefnyddio'r tir fel maes carafannau teithio a gwersylla pebyll.
    2) Rhoi'r gorau yn barhaol i ddefnyddio'r tir ar gyfer lleoli a storio carafannau teithio.
    3) Symud yr holl garafannau teithio oddi ar y tir yn barhaol, gan gynnwys yr holl osodiadau a ffitiadau cysylltiedig.
    4) Symud yr holl bebyll a gosodiadau a ffitiadau cysylltiedig oddi ar y tir yn barhaol.
    5) Symud yr holl osodiadau a ffitiadau eraill sy'n gysylltiedig â'r defnydd diawdurdod oddi ar y tir yn barhaol, gan gynnwys erialau teledu a dysglau lloeren, diffoddwyr tân, byrddau a threlars.
    6) Symud yr holl gerbydau modur a chychod sy'n cael eu storio oddi ar y tir yn barhaol.
- Y cyfnod ar gyfer cydymffurfio â'r gofynion yw 2 fis.
- Mae'r apêl yn mynd rhagddi ar y seiliau a nodir yn adran 174(2) (b), (c) a (d) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd.
- Cynhaliwyd ymchwiliad ar 10 a 12 Medi 2024.
- Gwnaed ymweliad â'r safle ar 11 Medi 2024.

Penderfyniad

1. Cyfarwyddir y dylid cywiro'r hysbysiad gorfodi fel a ganlyn:
   - Dileu paragraff 3 yr hysbysiad a rhoi'r canlynol yn ei le: Heb fudd caniatâd cynllunio, gwneud newid sylweddol yn y defnydd o Dir o ddefnydd amaethyddol i ddefnydd cymysg sef (i) amaethyddiaeth, (ii) defnyddio'r tir fel maes carafannau teithio a maes gwersylla pebyll at ddibenion darparu llety hamdden a (iii) storio cychod, cerbydau modur a charafannau teithio at ddibenion storio.
   - Dileu paragraff 5 yr hysbysiad a rhoi'r canlynol yn ei le:
     1) Rhoi'r gorau yn barhaol i ddefnyddio'r tir fel maes carafannau teithio a maes gwersylla pebyll at ddibenion darparu llety hamdden.
     2) Rhoi'r gorau yn barhaol i ddefnyddio'r tir ar gyfer lleoli a storio carafannau teithio, cychod a cherbydau modur.
     3) Symud yr holl garafannau teithio gan gynnwys yr holl osodiadau a ffitiadau cysylltiedig, a'r holl gerbydau modur a chychod oddi ar y tir yn barhaol.
     4) Symud yr holl bebyll a gosodiadau a ffitiadau cysylltiedig oddi ar y tir yn barhaol.
     5) Symud yr holl osodiadau a ffitiadau eraill sy'n gysylltiedig â'r defnydd diawdurdod oddi ar y tir yn barhaol, gan gynnwys erialau teledu a dysglau lloeren, diffoddwyr tân, byrddau a threlars.
2. Yn ddarostyngedig i'r cywiriadau a'r amrywiadau hyn, gwrthodaf yr apêl a chadarnheir yr hysbysiad gorfodi.

Cais am gostau

3. Gwnaed cais am gostau gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (yr Awdurdod) yn erbyn Mr Robert Jones. Mae'r cais hwn yn destun penderfyniad ar wahân.

Materion gweithdrefnol

4. Tynnwyd yr apêl ar seiliau (b) ac (c) yn ôl yn yr ymchwiliad. Ni roddir unrhyw ystyriaeth bellach i'r seiliau hyn dros apelio. Mae'r apêl yn mynd rhagddi ar sail (d) yn unig.
5. Bu'r apêl gorfodi yn eistedd am ddiwrnod, a chymerwyd y cyflwyniadau cau ar-lein ar 12 Medi 2024. Cynhaliwyd ymweliad â'r safle yng nghwmni eraill ar 11 Medi 2024. Roedd yr ymweliad yn cynnwys arolygiad a wnaed o ardd yr eiddo cyfagos, a rhoddodd y perchennog/meddiannydd dystiolaeth i'r ymchwiliad fel un o dystion yr Awdurdod.
6. Cymerwyd y llw gan yr apelydd a thystion yr Awdurdod a roddodd dystiolaeth lafar.
7. Ar ddiwrnod cyntaf yr ymchwiliad, darparodd yr Awdurdod ffolder yn cynnwys bwndel o'r holl ddogfennau hanfodol gan y partïon a gyflwynwyd fel rhan o'r apêl. Rhoddwyd copi i bob parti a gymerodd ran yn yr ymchwiliad.
8. Ni fynegodd yr apelydd unrhyw wrthwynebiad i'w gynnwys, ac ni welaf unrhyw reswm bod yr ymyriad hwn wedi achosi niwed i unrhyw barti a oedd yn ymwneud â'r apêl.
9. Roedd pob tudalen wedi'i rhifo o 1 i 187. Roedd tudalen mynegai o'r cynnwys wedi'i chynnwys ar dudalen 1. Defnyddiwyd y bwndel hwn drwy gydol yr ymchwiliad ac fe'i nodir o dan y dogfennau a gyflwynwyd yn yr ymchwiliad. Yn fy mhenderfyniad, rwyf wedi cyfeirio at y dogfennau gwahanol yn ôl rhif y dudalen mewn cromfachau ar ôl y disgrifiad o'r ddogfen dan sylw, fel a ganlyn [rhoddir rhif y dudalen].

Yr Hysbysiad

10. Ysgrifennais at y partïon ar 13 Rhagfyr 2023, 22 Chwefror 2024 a 5 Mehefin 2024 yn crybwyll materion yn ymwneud â geiriad y tor-reolaeth cynllunio a gofynion yr hysbysiad, ynghyd â chadarnhau gweithdrefn yr ymchwiliad, y pynciau, y seiliau dros apelio, a'r prif faterion i'w hystyried.

11. Gofynnwyd am farn y partïon ynghylch a fyddai'r diffygion posibl a nodwyd yn yr hysbysiad gorfodi (HG) yn gwneud yr HG yn ddirymedd, neu a ellid cywiro'r HG heb achosi anghyfiawnder. Mae barn yr apelydd a'r Awdurdod ar y materion hyn wedi'u hystyried.

12. Yn ystod y cyfnewidiadau ysgrifenedig hyn, cyflwynodd yr Awdurdod eiriad diwygiedig ar gyfer yr honiad a gofynion yr HG. Mae hyn wedi'i nodi yn y paragraff penderfyniad uchod, ynghyd â rhai mân ddiwygiadau a godwyd yn yr ymchwiliad. Mae'r mân ddiwygiadau hyn yn rhoi'r geiriau 'heb fudd caniatâd cynllunio' i ddisodli 'heb ganiatâd cynllunio' yn yr honiad a awgrymir. Nid oedd y partïon yn gwrthwynebu'r mân ddiwygiadau eglurhaol hyn, ac nid oes unrhyw niwed yn codi ohonynt.

A yw'r HG yn ddirymedd

13. Yn yr ymchwiliad, nododd yr apelydd fod diffyg eglurder yn yr HG, a bod hyn wedi effeithio ar hawliau'r apelydd o ran sut i ymateb i'r HG. Felly, mae'r apelydd yn dadlau bod yr HG yn ddi-rym.

14. Mae'r Awdurdod yn mynnu bod dirymedd yn rhwystr llym iawn. Byddai angen i'r HG fod yn amwys mewn ffordd mor amlwg fel na allai'r apelydd wybod beth a honnwyd a beth oedd ei angen i unioni'r HG. Mae'r Awdurdod yn dadlau nad oedd yr apelydd wedi codi'r pwynt i ddechrau. Honnir bod yr apelydd wedi deall yr honiad wrth bledio sail (d) gan nodi bod y defnydd honedig wedi dod yn gyfreithlon trwy dreigl amser.

15. Yn yr ymchwiliad, nodais o'r cyflwyniadau ysgrifenedig a llafar nad yw'r HG yn ddirymedd. Derbyniodd yr apelydd y farn hon. Ni wnaed unrhyw gyflwyniad pellach. Fodd bynnag, er y safbwynt hwn, nodais fy rhesymeg dros y farn hon.

16. Rwyf o'r farn nad oes unrhyw hepgoriad sylweddol yn yr HG, fel bod yr HG yn methu cydymffurfio ag Adrannau 173(1), (3) a (4) y Ddeddf fel y'i diwygiwyd. Mae'r Awdurdod yn anfwriadol wedi hepgor rhoi'r gorau i'r defnydd ar gyfer storio cychod a cherbydau modur. Eglurwyd bod hyn yn ddifwriad. Gellid bod wedi mireinio'r disgrifiad o'r honiad o faes carafannau a gwersylla i esbonio bod hyn at ddibenion hamdden. Fodd bynnag, nid yw ei absenoldeb, yn fy marn i, yn arwain at ddiffyg cydymffurfio â gofynion statudol Adran 173. Mae'r apelydd, yn ôl sail yr apêl, wedi deall ystyr safle carafannau a gwersylla fel y'i nodir yn yr HG wrth grybwyll bod y tir wedi'i ddefnyddio at ddibenion hamdden yn ystod y cyfnod gofynnol i gael imiwnedd ar sail (d).

17. Felly, roedd yr apelydd yn gwybod beth yw'r materion hynny a beth i'w wneud i'w hunioni. Mae'n bosibl y byddai rhywfaint o ansicrwydd heb ragor i egluro rhoi'r gorau i'r defnydd ar gyfer storio cychod a cherbydau modur. Fodd bynnag, roedd yr apelydd yn deall y rhwymedi, er nad oedd wedi'i lunio yn gwbl gyflawn. Ni fyddai'r geiriau ychwanegol i gynnwys rhoi'r gorau i'r defnydd ar gyfer storio'r eitemau hyn yn gwneud yr hysbysiad yn anobeithiol o amwys ac ansicr fel ei fod yn ddirymedd. Yng nghyd-destun pwysigrwydd arbennig y rhan hon o'r HG, roedd ychwanegu'r geiriau eglurhaol ar gyfer yr eitemau coll yr oedd angen rhoi'r gorau i'r defnydd ar gyfer eu storio wedi'i rwymo yng ngeiriad yr honiad. Ni fyddai eu habsenoldeb yng nghamau'r hysbysiad yn gwneud yr HG yn ddi-rym, ac roedd yr apelydd yn deall beth oedd ei angen i unioni'r tor-reolaeth. Felly, mae'r HG yn bodloni'r Gofynion Statudol. Mae'r Llysoedd wedi penderfynu peidio â mynd i'r afael â'r ymarfer mewn ffordd rhy dechnegol neu ffurfiol.

18. Felly, deuaf i'r casgliad nad yw'r HG yn ddirymedd.

A ellir cywiro'r HG heb achosi anghyfiawnder

19. Yn yr ymchwiliad, ni heriodd yr apelydd p'un a ellir cywiro'r HG, ac y byddai'r cywiriad hwn yn achosi anghyfiawnder. Safbwynt yr apelydd yn yr ymchwiliad, pan ofynnwyd iddo yn benodol am yr amgylchiadau lle gallai fod anghyfiawnder, oedd nodi nad oedd unrhyw anghyfiawnder yn y cywiriadau a awgrymwyd gan yr Awdurdod, a'r mân ddiwygiad eglurhaol i'r geiriad, fel y nodir uchod.

20. Gan na chyfeiriwyd at unrhyw anghyfiawnder gan unrhyw barti sy'n destun yr HG, rwyf yn fodlon y gellir cywiro'r HG yn y ffordd a nodir yn y penderfyniad o dan bwerau a roddir i mi o dan Adran 176(1) y Ddeddf fel y'i diwygiwyd.

Yr apêl ar sail (d)

Y prif fater a phrawf pwysau tebygolrwydd

21. Y prif fater yn yr apêl ar sail (d) yw a fu'r defnydd honedig o'r tir yn gyson ac yn barhaus yn ystod cyfnod o 10 mlynedd o leiaf, gan ddechrau ar ddyddiad y tor-reolaeth, ac na fu unrhyw fwlch sylweddol. Os yw'r cyfnod hwnnw o amser wedi'i sefydlu ers dyddiad y tor-reolaeth, ni ellir cymryd unrhyw gamau gorfodi yn erbyn y tor-reolaeth cynllunio hwnnw o dan Adran 171B(3). Y prawf yw pwysau tebygolrwydd, ac mae'r cyfrifoldeb ar yr apelydd i sefydlu bod y prawf wedi'i fodloni.

22. Sefydlir na ddylid gwrthod tystiolaeth yr apelydd ei hun dim ond oherwydd nad yw wedi'i chadarnhau. Os nad oes tystiolaeth i wrth-ddweud fersiwn yr apelydd o'r digwyddiadau, neu sy'n ei gwneud yn llai na thebygol, ac os yw'r dystiolaeth yn ddigon manwl a diamwys, dylid ei derbyn.

23. Safbwynt yr Awdurdod yw nad yw'r defnydd honedig (fel y'i cywirwyd) wedi parhau'n ddi-dor am unrhyw gyfnod penodol o 10 mlynedd yn ystod unrhyw gyfnod gofynnol o 1957 hyd at y dyddiad y cyhoeddwyd yr HG.

24. Yr ail fater yw bod yr Awdurdod yn dadlau y bu bwlch yn y defnydd a oedd yn golygu bod y defnydd o'r tir wedi dod i ben am ddwy flynedd o leiaf yn ystod 2013 a 2014, sy'n golygu bod y tor-reolaeth cynllunio wedi dod i ben o fewn y cyfnod perthnasol o 10 mlynedd cyn y cyhoeddwyd yr HG. 'Dyddiad perthnasol' yr HG yw 24 Mai 2013.

25. Mae'r apelydd yn mynnu i'r gwrthwyneb bod y defnydd wedi dechrau yn ôl pob tebyg ym 1957 ac wedi parhau ar ôl hynny. Os nad ers hynny, bu'r defnydd yn weithredol ers 2006 o leiaf, pan ddychwelodd yr apelydd i Dyn y Pant, ac ers 2009, pan gymerodd yr awenau oddi wrth ei dad. Mae'r apelydd yn gwrthbrofi y daeth y defnydd i ben yn 2013 neu 2014, ac mae'n haeru bod y defnydd wedi parhau drwy gydol y cyfnod hwn.

26. Mae'r apelydd yn dadlau bod y tor-reolaeth cynllunio wedi digwydd ar y dyddiad perthnasol neu cyn y dyddiad hwnnw, ac y bu'r defnydd yn ddigon dwys i fod yn gyfystyr â newid sylweddol yn y defnydd o'r Tir. Ym marn yr apelydd, byddai hyn wedi bod yn ddefnydd a aeth y tu hwnt i'r goddefiannau datblygu a ganiateir, fel ei fod yn newid sylweddol yn y defnydd, gan arwain at ganlyniadau cynllunio ar y safle ac oddi arno.

27. Wrth gyfeirio at ddatblygiad a ganiateir, mae'r apelydd yn cyfeirio at ddefnydd tir ar ddaliadau sy'n bum erw o faint neu fwy, yn ymwneud â mwy na 3 carafán at ddibenion preswyl gan bobl, am dros 28 diwrnod mewn cyfnod o 12 mis, o dan baragraff 3 Atodlen 1 Deddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960, ac a ganiateir gan Erthygl 3, Atodlen 2, Rhan 5, Dosbarth A Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fel y'i diwygiwyd.

28. Mae'r apelydd yn honni hefyd fod y defnydd yn ddefnydd tymhorol sy'n digwydd yn flynyddol, yn gyffredinol rhwng mis Mawrth a mis Hydref bob blwyddyn.

29. Mae tir Tyn y Pant wedi'i rannu gan ffordd wledig un lled. Tir i'r dwyrain, sef cae hirsgwar, yw testun yr HG. Cyfeirir at hwn fel y 'cae uchaf'. Mae'r ardal i'r gorllewin o'r ffordd yn cynnwys Tyn y Pant ei hun a thir a ddefnyddir ar gyfer carafannau a gwersylla. Cyfeirir at hwn fel y 'cae gwaelod'. Mae cawodydd a thoiledau wedi'u lleoli ar ochr Tyn y Pant lle saif yr eiddo ynghyd â nifer o dai allan. Nid oes anghydfod ynglŷn â'r cae gwaelod ac ni chymerwyd unrhyw gamau gorfodi mewn perthynas â'r tir hwn i'r gorllewin o'r ffordd, gan gynnwys adeiladau Tyn y Pant.

30. Mae tystiolaeth yr apelydd yn cynnwys datganiadau statudol (heb eu tystio) gan Mr Jones a Mr Cartwright. Mae Mr Cartwright wedi dod i Dyn y Pant ar gyfer gwyliau yn ei garafán ers sawl blwyddyn ac mae'n ffrind i Mr Jones. Yn ogystal, mae'r apelydd wedi darparu nifer o lythyrau gan wahanol ymwelwyr â Thyn y Pant dros y blynyddoedd. Fodd bynnag, nid oedd y bobl hyn yn bresennol yn yr ymchwiliad. Rhoddodd Mr Jones a Mr Cartwright dystiolaeth ar lw a chawsant eu croesholi gan Gwnsler yr Awdurdod. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth ddogfennol arall o ran archebion, derbynebau taliadau, ffurflenni treth, anfonebau.

31. Mae'r Awdurdod wedi cyflwyno datganiadau tyst gan Mrs Jones a Mr Pitty, sef perchennog/meddiannydd cyfagos. Darparwyd awyrluniau ynghyd â ffotograffau a llythyrau yn ystod yr ymchwiliadau i'r safle. Cafodd copïau o Adran 330 a Hysbysiad Tramgwydd Cynllunio ac ymatebion eu cyflwyno hefyd fel tystiolaeth gan yr Awdurdod.

A yw'r defnydd wedi cael imiwnedd ers 1957 ymlaen neu ers rhyw ddyddiad arall ac wedi parhau ers hynny heb unrhyw fwlch sylweddol, ac a fu bwlch yn y defnydd wrth i'r defnydd o'r tir ddod i ben, a oedd yn golygu bod y tor-reolaeth cynllunio wedi dod i ben o fewn y cyfnod perthnasol o 10 mlynedd cyn i'r HG gael ei gyhoeddi

Cronoleg a thystiolaeth yr apelydd/Mr Cartwright

32. Mae'r apelydd yn honni y dechreuodd y maes carafannau a gwersylla yn Nhyn y Pant ym 1957. Yr ymwelydd cyntaf oedd Mr Ridding a oedd yn ffrind i'r teulu. Sefydlwyd trac metlin a oedd yn rhoi mynediad i'r cae gwaelod, ac ar ryw adeg, darparwyd y cyfleusterau wedi'u lleoli yn agos i Dyn y Pant. Rhieni'r apelydd oedd yn rhedeg y fenter hon. Roedd yr apelydd yn ymwneud â thasgau yn gysylltiedig â'r fferm. Roedd tad yr apelydd yn cadw dyddiadur blynyddol, cofnodion a chyfrifon y fferm weithredol, er na chyflwynwyd y rhain fel tystiolaeth i'r ymchwiliad. Cymerodd yr apelydd awenau'r busnes yn 2009 yn dilyn marwolaeth ei rieni. Cyfeiriodd yr apelydd at gadw cofnodion o ymwelwyr â Thyn y Pant mewn perthynas â'r cae uchaf a'r cae gwaelod. Fodd bynnag, ni ddarparwyd y rhain fel tystiolaeth i'r ymchwiliad.

33. Cadarnhaodd yr apelydd fod Mr Ridding wedi ymweld â chae uchaf Tyn y Pant am y tro cyntaf ym 1957 gyda'i deulu. Mae'r apelydd yn cofio chwarae gyda phlant Mr Ridding ar y pryd. Roedd Mr Ridding yn ymwybodol o'r maes carafannau yn Nhyn y Pant trwy ewythr yr apelydd a oedd yn byw yn Preston ac yn gweithio yn English Electric gyda Mr Ridding.

34. Dychwelodd yr apelydd i Dyn y Pant yn 2006. Roedd hyn yn dilyn cyfnod o tua 36 mlynedd pan fu'n gweithio yn Northampton fel Peiriannydd/Mecanydd. Dychwelodd yr apelydd er mwyn cynorthwyo ei rieni, a oedd erbyn hynny yn wael eu hiechyd, yn Nhyn y Pant. Hyd at fis Chwefror 2009, tad yr apelydd oedd y prif benderfynwr ynghylch y fenter yn Nhyn y Pant, tan fis Ebrill 2009, pan gafodd ei symud i gartref gofal a bu farw wedi hynny. Daeth yr apelydd i reoli busnes Tyn y Pant yn 2009.

35. Mae awyrlun cynharaf yr Awdurdod yn ddyddiedig 31 Mai 2009 [107/108/142] ac mae'n dangos safle'r apêl fel cae amaethyddol heb unrhyw strwythurau a charafannau nac

eiddo. Nid oedd unrhyw dystiolaeth ffisegol o drac yn isrannu'r cae i'w weld yn y llun ar yr adeg honno. Nid yw llun yr Awdurdod o'r safle a dynnwyd ar 28 Mai 2008 [109/141] o fynedfa'r gât yn dangos unrhyw strwythurau ffisegol nac eiddo ar y tir, er na ddangosir cornel chwith isaf y safle yn y llun hwn. Mae'r Awdurdod yn mynnu bod hyn yn cadarnhau tystiolaeth tyst Mr Pitty.

36. Yn ôl tystiolaeth yr apelydd, mae'n cofio tua 10 i 12 o leiniau carafannau a gwersylla ar y cae gwaelod yn Nhyn y Pant (y tu allan i safle'r apêl HG).

37. Weithiau, roedd y galw am garafannau a gwersylla yn cael ei rannu â fferm arall, Bryn Eithin (a etifeddwyd gan frawd yr apelydd).

38. Os nad oedd lle ar ôl ar gae gwaelod Tyn y Pant, byddai ymwelwyr i'r maes carafannau a gwersylla yn mynd i'r cae uchaf (sef safle'r apêl HG). Fodd bynnag, nid oedd y cae uchaf yn agos at y toiledau sydd wedi eu lleoli ar y cae gwaelod wrth ymyl Tyn y Pant.

39. Mae'r apelydd yn mynnu bod ymwelwyr yn cael gwersylla lle bynnag y dymunent gan nad oedd unrhyw leiniau diffiniedig ar y safle. Gellir cael y golygfeydd gorau o'r arfordir o ran uchaf y cae uchaf, ac felly roedd hwn yn fan poblogaidd i leoli carafán.

40. Roedd carafanwyr yn gyrru i fyny'r cae uchaf, er y byddai rhai cerbydau'n mynd yn sownd oherwydd y graddiant a chyflwr y tir. Yn aml, roedd y cerbydau hyn yn cael eu tynnu i fyny gan dractor.

41. Wrth adolygu'r llun a dynnwyd yn 2008 [109/141] a'r awyrlun a dynnwyd yn 2009 [107/108/142], nododd yr apelydd nad oedd trac yn bresennol yno bryd hynny, ond gallai fod 1 babell wrth ymyl y gât a cheir wedi'u parcio ar waelod y cae.

42. Mae'r apelydd yn nodi bod yr awyrlun a dynnwyd yn 2009 [107/108/142] yn dangos bod y cae uchaf wedi colli ei liw. Yr awgrym yw bod hyn yn dangos y bu cerbydau yn mynd i fyny ac i lawr y cae uchaf. Ac eithrio yn ystod tymor yr haf, dywedodd yr apelydd fod defaid yn cael eu rhoi yn y cae i bori.

43. Nododd yr apelydd yn ei dystiolaeth fod gwersylla a charafanio wedi digwydd yn rheolaidd rhwng 1957 a 1970 ac wedi hynny gyda defnydd parhaus, ac er na ddefnyddiwyd y cae uchaf drwy gydol yr amser hwn, mae'r apelydd yn mynnu y bu rhywun yno bob blwyddyn. Mae'n cofio cyfranogwyr Gwobr Dug Caeredin a arferai ymweld â safle'r apêl HG gyda thua 10 i 20 o bobl yn aros mewn pebyll. Roedd y cynrychiolwyr goruchwylio yn arfer cyrraedd ar fws ac roedd cyfranogwyr y cynllun yn cael eu goruchwylio gan tua 6 o bobl. Roedd y cyfranogwyr Gwobr Dug Caeredin yn cyrraedd yn flynyddol ac yn ymddwyn yn dda, gan lanhau ar eu hôl eu hunain, ac ni fu unrhyw gofnodion o gŵynion.

44. Mae'r apelydd yn crybwyll y bu tua 10 carafán a 10 pabell ar y cae gwaelod yn 2009. Roedd y niferoedd yn safle'r apêl HG yn y cae uchaf yn amrywio ond roedd nifer o ymwelwyr yn mynd a dod yn aml ar y cae hwn. Mae'r apelydd yn hawlio bod hyn wedi'i gadarnhau yn y llythyrau a gyflwynwyd gyda'r apêl sy'n dangos y bu rhieni a'u plant yn ymweld â Thyn y Pant dros gyfnod o tua 42 mlynedd.

45. Tystiodd yr apelydd fod yr awyrlun a dynnwyd yn haf 2013 [143] yn dangos glaswellt wedi'i wastatáu a'r cae uchaf yn gras. Roedd y trac yn bresennol yng nghanol y cae hwn. Mae'r apelydd yn cofio gorfod cynnal a chadw'r trac. O ystyried ei leoliad, ymresymodd yr apelydd pe bai'r cae uchaf yn cael ei ddefnyddio ar gyfer amaethyddiaeth yn unig, byddai'r trac wedi'i leoli i un ochr yn hytrach nag yn y canol.

46. Nid oedd unrhyw leiniau wedi'u gosod allan ar y cae uchaf. Mae'r apelydd yn nodi y byddai ymwelwyr yn gosod pebyll y naill ochr a'r llall i'r trac canolog a dywedodd y byddai ganddo 30 o garafannau neu bebyll, a gyda'r trac yn ei le, roedd yn haws tynnu cerbydau i fyny'r cae uchaf.

47. Mae'r apelydd yn nodi y cafodd y cae uchaf ei ddefnyddio yn dymhorol. Ni chyrhaeddai unrhyw un ym mis Tachwedd. Mae'n bosibl y byddai ambell un yn cyrraedd ar gyfer Nos Galan Gaeaf a Noson Tân Gwyllt. Pan nad oedd ymwelwyr yn gallu ymweld ag Ynys Fochras, byddent yn mynd i Dyn y Pant.

48. Roedd yr apelydd yn anghytuno â barn yr Awdurdod bod y safle wedi'i glirio erbyn 2013 i tua 2018, ac mae'n mynnu y byddai ymwelwyr ar y cae uchaf bob blwyddyn. Nid oedd y safle wedi mynd yn anweithredol, nid oedd blwyddyn a aeth heibio heb bobl yn bresennol ar safle'r apêl, roedd yn cael ei ddefnyddio bob amser gydag o leiaf un neu ddau yn defnyddio'r cae uchaf.

49. Nid oedd yr apelydd yn ymwybodol o gŵynion ac eithrio gan un meddiannydd cyfagos a oedd yn pryderu am sŵn ac a oedd yn ymwybodol o gŵynion mewn perthynas â chi yn cyfarth ar y cae uchaf.

50. Roedd Mr Cartwright yn mynnu y bu'n dod i Dyn y Pant ers diwedd 2008 ac o 2009 ymlaen. Ar y dechrau, byddai'n aros am wythnos, ac ers 2009, bu'n ymweld yn flynyddol gyda hyd yr arhosiad yn amrywio gyda phob ymweliad, o ychydig wythnosau i ychydig fisoedd. Yn ystod y 3 blynedd diwethaf, arhosai am gyfnod o 5 i 6 mis.

51. Yn 2009, arhosodd ar y cae isaf, ac ers 2011/2012, ar y cae uchaf. Mae'n cofio aros ger y tap wrth ymyl gardd Mr Pitty, ac arhosodd ei wyrion a'i wyresau mewn carafán ymhellach i fyny'r cae. Nid oedd trefn o leiniau, a gallech wersylla lle bynnag y mynnoch.

52. Byddai gwersyllwyr a charafanwyr rheolaidd yn dod bob blwyddyn. Daeth yn gyfarwydd â nhw. Mae'n cofio'r trac, a chyn hynny bu'n rhaid tynnu cerbydau i fyny'r cae ar adegau.

53. Dywedodd Mr Cartwright drachefn ei fod yn gyfarwydd ag ymwelwyr cyson y safle gan gyfeirio at y bobl a ysgrifennodd y llythyrau o gefnogaeth [112-119], a'r hyn a wyddai am y teuluoedd a fyddai'n aros, a'u plant, sydd bellach wedi tyfu i fyny ac wedi ailymweld â'r safle.

54. Nid oedd Mr Cartwright yn cofio unrhyw adeg pan oedd y cae uchaf yn wag yn ystod y cyfnod sy'n destun dadl, sef 2013 i 2018. Mae'n ystyried bod barn yr Awdurdod ar y bwlch neu'r terfyniad perthnasol yn anghywir, gan y bu yno bob blwyddyn. Ni all Mr Cartwright esbonio'r gwahaniaeth ffeithiol rhwng achos yr apelydd ac achos yr Awdurdod. Yn ôl ei dystiolaeth, bu rhywun ar safle'r cae uchaf yn barhaus o fewn y cyfnod sy'n destun dadl, sef 2013 i 2018. Bu tua 4 i 5 carafán ar y safle.

55. Mae Mr Cartwright yn cofio'r mater yn ymwneud â'r ci yn cyfarth, ac roedd y garafán honno wedi'i lleoli ger y tap yn gyfagos i ardd Mr Pitty. Honnwyd y byddai'r ci yn cyfarth pan fyddai rhywun yn dod yn agos i'r man. Mae'n cofio digwyddiadau pan fu'r ci yn cyfarth yn barhaus wrth iddo gael ei aflonyddu. Dywedodd Mr Cartwright bod posibilrwydd y gallai'r cymdogion weld dros y wal o ardd Mr Pitty tuag at safle'r apêl.

Dadansoddiad o'r llythyrau sy'n cefnogi hawliadau o blaid yr achos dros imiwnedd gan ymwelwyr â'r safle'r HG

56. Cyfeiriodd yr apelydd at y llythyrau tystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r apêl ac a gafodd eu hadolygu a'u diweddaru mewn rhai achosion, sef dogfennau [112-119]. Mae'r apelydd yn hawlio bod y rhain yn darparu tystiolaeth o'r defnydd o'r cae uchaf fel maes carafannau a gwersylla ers 1957, ac y parhaodd wedi hynny. Mae'r apelydd yn mynnu bod y llythyrau yn darparu tystiolaeth glir a diamwys o ddefnydd y safle, ac na fyddai saith unigolyn wedi gwneud camgymeriad ynghylch y defnydd o'r cae uchaf.

57. Fodd bynnag, mae amheuon sylweddol ynghylch eu cynnwys. Mr Cartwright oedd yr unig unigolyn a ymddangosodd yn yr ymchwiliad, ni ymddangosodd unrhyw berson arall a ysgrifennodd lythyrau o gefnogaeth fel tystion ac nid oedd modd eu croesholi dan lw.

58. Er hynny, nid yw cynnwys y llythyrau yn gwbl gyson, ac mae rhai yn rhoi dyddiad gwahanol ar gyfer eu harhosiad yn Nhyn y Pant yn eu llythyr cyntaf a'u hail lythyr, gyda'r cyntaf yn cyfeirio at 2008 a llythyr diweddarach yn cyfeirio at 2009. Roedd hyn yn wir am lythyrau a dderbyniwyd oddi wrth Mr Cartwright.

59. Er bod sôn am yr unigolion yn aros ar y cae uchaf, maent hefyd yn cyfeirio at aros ar y cae gwaelod. Nid oes unrhyw dystiolaeth gyson eu bod wedi lleoli eu carafannau neu eu pebyll ar y cae uchaf yn y fath niferoedd a fyddai'n dangos yn glir bod y defnydd y tu hwnt i hawliau datblygu a ganiateir ac yn gyfystyr â thor-reolaeth cynllunio gan wneud newid sylweddol mewn defnydd.

60. Mae un llythyr yn cyfeirio at ymweld â Thyn y Pant dros gyfnod o 19 mlynedd, ac un arall ers 42 mlynedd, ac un pellach ers 1970. Mae'r adroddiadau hyn yn cyfeirio at aros ger cae'r ffermdy, sef y cae gwaelod yn hytrach na safle'r apêl HG. Maent hefyd yn cyfeirio at aros ar y cae uchaf yn ystod misoedd yr haf, ond gyda'i gilydd, nid ydynt yn nodi â lefel uchel o gywirdeb ac eglurder p'un a oedd y niferoedd yn ddigonol i fod yn gyfystyr â thor-reolaeth cynllunio a gwneud newid sylweddol yn y defnydd o'r tir.

61. Mae un llythyr yn cyfeirio at gwch a threlar yn cael eu storio ar safle'r HG a bod y cwch yn cael ei gynnal a'i gadw tra'r oeddent yn gwersylla ac yn aros mewn carafán ar y safle. Mae diffyg eglurder yn y wybodaeth ac ni fyddai ynddi'i hun yn cadarnhau tystiolaeth y byddai hyn yn gyfystyr â thor-reolaeth cynllunio a fyddai'n golygu newid defnydd sylweddol.

62. Mae llythyr arall yn dweud y bu'r teulu yn aros yn Nhyn y Pant ers 2009 pan gawsant garafán a thynnu lluniau ac mae'n disgrifio'r cae fel un serth a gwyntog. Ni chafodd unrhyw ffotograffau ategol eu cynnwys, a gallai'r disgrifiad a roddir o'r cae fod yn berthnasol i'r cae gwaelod hefyd. Mae'r un llythyr yn cyfeirio at storio'r garafán ar y safle dros y gaeaf. Fel y daeth yn amlwg wrth ymweld â'r safle, mae'r defnydd storio, yn ystod misoedd y gaeaf, yn debygol o fod wedi digwydd ar gae gwaelod Tyn y Pant lle mae mwy o gysgod rhag yr elfennau.

63. O ystyried y llythyrau hyn, rwyf o'r farn nad ydynt yn ddigonol i oresgyn trothwy'r baich profi angenrheidiol yn ôl pwysau tebygolrwydd, a dim ond ychydig o bwys y gellir ei roi iddynt gan na fu unrhyw groesholi yn eu cylch wrth graffu yn ystod yr ymchwiliad. Ar eu pen eu hunain, nid ydynt yn darparu adroddiadau clir a diamwys, maent yn gwrth-ddweud rhywfaint, ac nid ydynt yn manylu ynghylch lefel y defnydd o safle'r apêl HG.

Dadansoddiad o'r dystiolaeth o 1957 ymlaen

64. Nid yw tystiolaeth yr apelydd o'r defnydd cynharach, o leiaf ers 1957 ymlaen, wedi'i chadarnhau gan unrhyw ddarn o dystiolaeth ddogfennol a gyflwynwyd i'r ymchwiliad. Nid yw'r llythyrau o gefnogaeth yn darparu tystiolaeth fanwl a diamwys o'r defnydd gwirioneddol o'r cae uchaf sy'n destun yr HG. Wrth gymryd y dystiolaeth hon yn ei chyfanrwydd, nid yw'r dystiolaeth gan yr apelydd yn rhoi adroddiad clir a manwl o'r defnydd o'r cae uchaf a fyddai'n dangos yn eglur y bu newid sylweddol yn y defnydd o'r tir hwn. Mae diffyg tystiolaeth sy'n dangos y dechreuwyd defnyddio'r cae uchaf yn 1957. Nid yw ymweliad Mr Ridding pan arhosodd ar y cae uchaf ar un achlysur ym 1957 yn darparu tystiolaeth o dor-reolaeth cynllunio bryd hynny.

65. Mae'r Awdurdod yn derbyn y gallai materion fod yn wahanol yn achos y cae gwaelod lle'r oedd trac metlin a thoiledau/ystafelloedd ymolchi wedi'u sefydlu pan oedd rhieni'r apelydd yn arallgyfeirio'r fenter ffermio i gynnwys defnydd carafanio a gwersylla. Mae'r apelydd yn sôn bod ei rieni wedi cadw cofnodion o'r defnydd honedig pan ddaeth eu gwarchodaeth i ben yn 2009, pryd y cymerodd yr apelydd reolaeth dros y busnes. Fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw gofnodion o'r fath.

66. Safbwynt yr Awdurdod yw bod y defnydd hwnnw o'r cae gwaelod yn fwy ymarferol o ystyried ei agosrwydd at y cyfleusterau. Roedd graddiant y cae uchaf hefyd yn ffactor a allai fod wedi lleihau ei ddefnydd.

67. Yn ôl tystiolaeth yr apelydd, defnyddiwyd y cae uchaf ar y cyd â'r cae gwaelod fel man ychwanegol. Nid yw'r ymweliadau gan gyfranogwyr Gwobr Dug Caeredin yn darparu tystiolaeth fanwl a diamwys o ddefnydd a allai olygu newid defnydd sylweddol y tu hwnt i'r hyn a allai ddigwydd o dan hawliau datblygu a ganiateir. Wrth gael ei holi, cadwodd yr apelydd at ei safbwynt y cafodd y cae uchaf ei ddefnyddio yn barhaus rhwng 1957 a 1970 ac wedi hynny. Fodd bynnag, mae diffyg manylder ynghylch a oedd lefel y defnydd yn gyfystyr â newid defnydd sylweddol, a fyddai'n ddigon i'r Awdurdod gymryd camau gorfodi bryd hynny. O ystyried fy nghasgliad nad oedd awduron y llythyrau o gefnogaeth yn bresennol yn yr ymchwiliad ac nad oeddent wedi cael eu croesholi, nid oedd y rhain yn ddigon manwl, clir a diamwys ynghylch lefel o ddefnydd a oedd yn gyfystyr â newid sylweddol yn y defnydd o safle'r HG.

68. Cyfeiriodd tystiolaeth Mr Cartwright at gyfnod o tua 2009 ymlaen ac nid yw'n darparu tystiolaeth glir o ddefnydd sefydledig ar safle'r apêl HG rhwng 1957 a 2009.

69. I gloi ar y mater cyntaf, o'r dystiolaeth sydd ar gael ac yn ôl pwysau tebygolrwydd, ni fu unrhyw dor-reolaeth cynllunio ar safle'r apêl HG ym 1957, nac ers unrhyw ddyddiad wedi hynny hyd at 2009. Yn ôl pob tebyg, ni allai'r Awdurdod fod wedi cymryd camau gorfodi yn ystod y cyfnod hwn gan nad oedd unrhyw dor-reolaeth cynllunio o dan Adran 171B(3).

Dadansoddiad o'r dystiolaeth o 2009 ymlaen

70. Yn 2009, cymerodd yr apelydd reolaeth dros Dyn y Pant. Er iddo nodi wrth gael ei holi y bu defnydd parhaus o'r cae uchaf, nid oedd atebion yr apelydd yn gyson pan gafodd ei groesholi. Pan holwyd yr apelydd yn gyntaf ynghylch yr awyrlun a dynnwyd yn 2009 [107/108/142] roedd yr apelydd yn anghytuno nad oedd y cae uchaf yn cael ei ddefnyddio, neu nad oedd yn cael ei ddefnyddio'n rheolaidd, ar gyfer carafannau a gwersylla. Pan gafodd ei holi drachefn ynghylch yr awyrlun a dynnwyd yn 2009 a'r llun a dynnwyd yn 2008 [109/141], derbyniodd yr apelydd nad oedd unrhyw garafannau neu gerbydau ar safle'r apêl HG.

71. Yn dilyn ymchwiliadau'r Awdurdod i'r defnydd honedig o safle'r apêl HG o 2011 i 2013 [44-57], derbyniodd yr apelydd wrth gael ei groesholi ei fod wedi cydymffurfio â cheisiadau'r Awdurdod i glirio'r safle. Cadarnhaodd yr apelydd hefyd fod Mrs Jones wedi ymweld â'r safle ym mis Ionawr 2013 i wirio bod y tor-reolaeth cynllunio wedi dod i ben ar y safle.

72. Mae'r consesiynau hyn yn golygu bod defnydd a oedd yn torri rheolau cynllunio wedi dechrau cyn 2011. Fodd bynnag, derbyniwyd na fu unrhyw dor-reolaeth ar safle'r apêl ym mis Mai 2009. Serch hynny, roedd y safle wedi'i glirio erbyn 2013.

73. Nid oedd tystiolaeth lafar yr apelydd yn fanwl a diamwys i'r graddau y gellid ei hystyried yn ddibynadwy.

74. Wrth gael ei groesholi, derbyniodd Mr Cartwright ei fod yn anghywir i fynnu y cafodd y cae uchaf ei ddefnyddio'n flynyddol ers 2009. Pan ofynnwyd iddo am ei haeriad bod 3 i 5 carafán ar safle'r apêl HG yn yr awyrlun a dynnwyd yn 2013 [143], derbyniodd fod yn rhaid ei fod yn anghywir.

75. Newidiodd Mr Cartwright ei ddatganiad ysgrifenedig a oedd yn mynegi ei fod wedi defnyddio'r cae uchaf ers 2009, i ddweud yn ei dystiolaeth lafar mai ar y cae isaf y bu ei dri arhosiad cyntaf. Yn ôl ei dystiolaeth lafar, bu ei ddefnydd cyntaf o'r cae uchaf yn 2012. Fel y crybwyllwyd ym mharagraff 58, rhoddodd Mr Cartwright ddyddiadau gwahanol ar gyfer ei ymweliad cyntaf â Thyn y Pant yn y llythyr cyntaf a'r ail lythyr. Ni allai Mr

Cartwright roi barn ynghylch y defnydd storio. Nid oedd ei dystiolaeth yn fanwl, yn ddibynadwy ac yn ddiamwys.

76. Gan droi at dystiolaeth yr Awdurdod. Er bod yr awyrluniau yn rhoi ciplun yn unig, maent yn darparu darlun clir o ddefnydd safle'r apêl HG. Ategir y rhain gan lythyrau/hysbysiad A330/ffotograffau/awyrluniau o fwndel yr Awdurdod [44-57]. Mae tystiolaeth lafar tystion yr Awdurdod, sef Mrs Jones a Mr Pitty, yn ategu canfyddiadau'r dystiolaeth ddogfennol.

77. Mae awyrlun a dynnwyd yn 2009 [107/108/142] a llun o'r safle a dynnwyd yn 2008 [109/141] yn dangos y cae uchaf yn wag. Mae dau farc gwyn bach ar y ddelwedd na ellir eu hadnabod ac nid ydynt yn dangos yn glir unrhyw ddefnydd gweithredol y gellir ei ystyried yn dor-reolaeth cynllunio.

78. Mae lluniau a dynnwyd ar 23 Medi 2011 [46-47] yn dangos cerbydau/cwch ar y safle, ond nid oes unrhyw arwydd o garafannau neu bebyll. Mae'r awyrlun a dynnwyd yn ystod haf 2013 [143] yn dangos un cwch, un garafán a marc gwyn na ellir ei adnabod ar y llun. Mae'r ddelwedd yn dangos trac canolog a hyd yn oed bod y cae wedi colli'i liw. Ar yr adeg honno, ni ellid ystyried bod safle'r apêl HG yn dangos tor-reolaeth cynllunio.

79. Mae'r awyrlun a dynnwyd yn 2016 [144] yn dangos defnydd storio, sef cwch a dwy garafán o bosibl. Gallai fod achos y bu tor-reolaeth ar yr adeg hon o leiaf, i'r graddau y mae'n ymwneud â storio neu hyd yn oed defnydd cymysg storio a charafannau ar safle'r apêl HG. Mae'r lleoliad ar yr awyrlun a dynnwyd yn 2017 [145] yn dangos bod storio'n digwydd a bod un garafán wedi'i lleoli ar y safle. Mae'r awyrlun a dynnwyd yn ystod haf 2018 [146] yn dangos o leiaf bedair carafán, defnydd storio, a cherbydau wedi'u lleoli ar dir yr apêl HG. Mae'r awyrlun a dynnwyd yn 2020 [147], yr awyrlun a dynnwyd yn 2021 [148], a'r awyrlun a dynnwyd yn 2022 [149] yn dangos y safle yn cael ei ddefnyddio y tu hwnt i'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer yr hyn a honnir yn yr HG cywiredig. Erbyn y dyddiadau hyn, roedd newid defnydd sylweddol a oedd yn gyfystyr â thor-reolaeth cynllunio.

80. Ni fu unrhyw dor-reolaeth cynllunio yn 2009, ond dechreuodd yr Awdurdod ymchwiliad ar ôl i bryderon gael eu codi yn 2011 [44-57]. Roedd trac yn ei le erbyn hynny yn hwyluso mynediad haws i'r cae uchaf. Roedd y llythyr cychwynnol yn 2011 yn cyfeirio at leoli carafannau teithio, ac ymwelodd Mrs Jones â'r safle ym mis Medi 2011, ac erbyn hynny roedd y llythyr yn nodi bod y carafannau teithio a'r yurt wedi'u symud, ond bod tua 4 cerbyd a chwch ar safle'r HG. Mae llythyr 2012 yn cyfeirio at ymweliad â'r safle ym mis Rhagfyr 2011 pan oedd nifer o gerbydau yn cael eu storio ar y safle, ac roedd un cerbyd yn cael ei ddefnyddio ar y pryd at ddibenion preswyl. Mae'r llythyr ym mis Rhagfyr 2012 [57] yn cofnodi ymweliad â'r safle ym mis Tachwedd 2012 pan oedd safle'r HG wedi'i glirio, ar wahân i un cerbyd a chwch. Trefnwyd ymweliad terfynol ym mis Ionawr 2013 a phennwyd terfyn amser ar 11 Ionawr 2013 ar gyfer gwaredu pob eitem. Mae'r llythyr [57] yn cyfeirio at Mrs Jones yn cau'r ffeil pe bai'r eitemau'n cael eu symud o'r safle.

81. Yn ôl consesiwn yr apelydd mewn tystiolaeth lafar, ymwelodd Mrs Jones â'r safle er mwyn gwirio bod yr holl eitemau wedi'u symud o safle'r apêl. Mae'n cofio iddo fod yn sâl ar y pryd a'i fod wedi cyfarwyddo Mrs Jones i weld safle'r apêl ar ei phen ei hun. Nid yw'r consesiynau a wnaed gan yr apelydd yn ystod y croesholi wedi'u hadlewyrchu yng nghyflwyniadau cloi yr apelydd sy'n gwrth-ddweud y gwnaed y consesiynau hyn.

82. O'r dystiolaeth sydd ar gael, bu bwlch ym mharhad y tor-reolaeth cynllunio a daeth y gweithgareddau honedig i ben. Ar y mwyaf, dechreuodd y tor-reolaeth o bosibl yn hwyr yn 2009 neu 2010 ac roedd wedi dod i ben yn 2013.

83. Mae tystiolaeth Mr Pitty yn ategu'r digwyddiadau hyn, sef bod pebyll a charafannau ar y safle erbyn 2011, bu'r Awdurdod yn ymchwilio, ac erbyn 2013, roedd pob cerbyd, carafán a phabell wedi'u symud. Mae datganiad a thystiolaeth lafar Mr Pitty yn cyfeirio at safle'r

apêl yn parhau'n wag am 2 flynedd, ac yn 2015, ymddangosodd rhai carafannau a phebyll ar y safle. Bu dwysâd yn y defnydd hwn o ran niferoedd drwy gydol y blynyddoedd eraill yn arwain at ddyddiad yr HG.

84. Mae'r apelydd yn herio'r pwynt na allai Mr Pitty weld i mewn i safle'r apêl oherwydd y newid mewn graddiant yn ei ardd. Nid wyf wedi fy argyhoeddi na allai Mr Pitty weld y safle o'r lleoliad hwn nac o'i hamog. Pan edrychais ar y safle o'i ardd, roeddwn yn gallu gweld yn glir i mewn i safle'r apêl. Mae anghydfod yn mynd rhagddo ynghylch tanc carthion, nad yw'n gysylltiedig â'r apêl hon, ac ni effeithiodd hyn ar ddibynadwyedd ei dystiolaeth i'r ymchwiliad.

85. Mae tystiolaeth Mrs Jones yn ategu tystiolaeth Mr Pitty y daeth tor-reolaeth 2010/2011 i ben yn 2013 ac y bu bwlch sylweddol ym mharhad y tor-reolaeth am tua 2 flynedd. Digwyddodd achos newydd o dor-reolaeth cynllunio o bosibl yn 2016, neu ar ddiwedd 2015.

86. Rwyf o'r farn bod tystiolaeth lafar y ddau dyst ar ran yr Awdurdod yn ddibynadwy ac yn gyson â'r cyflwyniadau dogfennol a'r awyrluniau. Maent yn gwrth-ddweud tystiolaeth yr apelydd gan wneud achos yr apelydd yn llai na thebygol, ac felly nid yw'r tor-reolaeth fel y'i cywirwyd yn imiwn rhag camau gorfodi.

87. Mae'r Awdurdod yn tybio y parhaodd y tor-reolaeth cynllunio ar safle'r apêl HG dros gyfnod o tua 8 mlynedd, ar y gorau, sy'n annigonol ar gyfer cael imiwnedd o dan Adran 171B(3). O'r dystiolaeth sydd ar gael, ac yn ôl pwysau tebygolrwydd, cytunaf â'r farn honno.

88. Deuaf i'r casgliad ar yr ail fater y bu bwlch yn y defnydd fel bod y defnydd o'r tir wedi dod i ben, a olygai fod y tor-reolaeth cynllunio wedi dod i ben o fewn y cyfnod perthnasol o 10 mlynedd cyn cyhoeddi'r HG. Mae'r Awdurdod wedi cyhoeddi'r HG mewn pryd ac nid yw'r tor-reolaeth cynllunio wedi cael imiwnedd o dan Adran 171B(3).

Casgliadau

89. I gloi ar y mater cyntaf, o'r dystiolaeth sydd ar gael ac yn ôl pwysau tebygolrwydd, ni fu tor-reolaeth cynllunio ar safle'r apêl HG ym 1957, neu o unrhyw ddyddiad wedi hynny hyd at 2009. Yn ôl pwysau tebygolrwydd, ni allai'r Awdurdod fod wedi cymryd camau gorfodi yn ystod y cyfnod hwn gan nad oedd unrhyw dor-reolaeth cynllunio o dan Adran 171B(3).

90. Ni ddigwyddodd y defnydd honedig o'r tir yn gyson ac yn barhaus am gyfnod o 10 mlynedd o leiaf gan ddechrau ar ddyddiad y tor-reolaeth a heb fwlch sylweddol. O'r dystiolaeth sydd ar gael, digwyddodd tor-reolaeth cynllunio erbyn 2011, ond daeth hyn i ben yn 2013 am o leiaf 2 flynedd. Dechreuodd achos newydd o dor-reolaeth cynllunio tua 2015/2016 a chymerwyd camau gorfodi yn erbyn yr achos hwnnw o dor-reolaeth cynllunio o fewn yr amser a nodir o dan Adran 171B(3). Nid yw'r achos newydd o dor-reolaeth cynllunio wedi cael imiwnedd o dan Adran 171B(3).

91. Felly, mae'r apêl ar sail (d) yn methu.

Iwan Lloyd

AROLYGYDD

DOGFENNAU A GYFLWYNWYD YN YR YMCHWILIAD

1. Bwndel o ddogfennau hanfodol tudalennau 1 i 187
2. Neges e-bost yr apelydd ddyddiedig 10 Medi 2024 yn tynnu'n ôl seiliau (b) ac (c)
3. Datganiad cloi'r Awdurdod

4. Datganiad cloi'r Apelydd
5. Cais yr Awdurdod am gostau
6. Ymateb yr Apelydd i'r cais am gostau

Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad ar Gostau

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 27/11/2024

Cais am gostau mewn perthynas ag Apêl Cyf: CAS-02824-T4T1X9

Cyfeiriad y safle: Tir cyfagos i Dyn y Pant, Ffordd Panteinion, Dyffryn Ardudwy, Harlech, Gwynedd LL44 2HX

- Gwneir y cais o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adrannau 174, 322C ac Atodlen 6.
- Gwneir y cais gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (yr ymgeisydd) am ddyfarniad costau rhannol yn erbyn Mr Robert Jones (yr ymatebydd).
- Roedd yr ymchwiliad, a gynhaliwyd ar 10 a 12 Medi 2024, mewn cysylltiad ag apêl yn erbyn hysbysiad gorfodi fel y'i cywirwyd, yn honni, Heb fudd caniatâd cynllunio, gwneud newid sylweddol yn y defnydd o Dir o ddefnydd amaethyddol i ddefnydd cymysg sef (i) amaethyddiaeth, (ii) defnyddio'r tir fel maes carafannau teithio a maes gwersylla pebyll at ddibenion darparu llety hamdden a (iii) storio cychod, cerbydau modur a charafannau teithio at ddibenion storio.
- Gwnaed ymweliad â'r safle ar 11 Medi 2024.

Penderfyniad

1. Caniateir y cais am ddyfarniad costau rhannol yn ôl y telerau a nodir isod.

Rhesymau

2. Mae'r Atodiad yn cynghori, beth bynnag fo canlyniad yr apêl, y ceir dyfarnu costau dim ond yn erbyn parti sydd wedi ymddwyn yn afresymol a bod hynny wedi arwain at dreuliau diangen neu wastraffus yn y broses apelio i'r parti sy'n gwneud y cais am gostau. Mae hefyd yn esbonio bod yn rhaid i geisiadau am gostau ddangos yn glir sut y mae ymddygiad afresymol wedi arwain at dreuliau diangen neu wastraffus. Cyflwynwyd y cais am gostau a'r ymateb yn ysgrifenedig fel y nodwyd yn y penderfyniad ar yr apêl. Crynhoir sylwedd y cyflwyniadau hyn a'r pwyntiau llafar a wnaed yn yr ymchwiliad yn y testun hwn sy'n dilyn.

3. Mae'r ymgeisydd yn gofyn am ddyfarniad costau rhannol ar yr apêl ar seiliau (b) ac (c) mewn perthynas â materion gweithdrefnol a sylweddol. Honnir bod seiliau (b) ac (c) wedi'u cyflwyno yn hwyr yn y broses apelio ac yna fe'u tynnwyd ôl yn yr ymchwiliad. Er bod yr ymgeisydd yn cydnabod nad oedd tynnu'r seiliau hyn yn ôl yn afresymol, roedd eu cyflwyno yn y lle cyntaf yn anobeithiol ac yn afresymol ar sail sylweddol, a arweiniodd at wariant gwastraffus i'r ymgeisydd wrth baratoi achos yn erbyn y seiliau hynny. Ni chawsant eu tynnu'n ôl gan yr ymatebydd hyd nes y gofynnwyd cwestiynau yn yr ymchwiliad ynghylch sylwedd seiliau (b) ac (c). Erbyn hynny roedd yr ymgeisydd wedi

ysgwyddo gwariant gwastraffus wrth ymdrin â'r seiliau hynny a oedd heb unrhyw ddisgwyliad iddynt lwyddio.

Seiliau gweithdrefnol

4. O ran y cyflwyniad gweithdrefnol, mae'r ymgeisydd yn cyfeirio at yr ohebiaeth cyn yr ymchwiliad a oedd yn gofyn am gyngor Cwnsler, gan arwain at wariant gwastraffus i'r ymgeisydd. Mae'r ymgeisydd o'r farn y cafodd seiliau (b) ac (c) eu cyflwyno'n hwyr yn y broses apelio.

5. Fel y dangoswyd yn y penderfyniad, ysgrifennodd yr Arolygydd at y partïon ar 13 Rhagfyr 2023, 22 Chwefror 2024 a 5 Mehefin 2024 yn codi materion ynghylch geiriad y tor-reolaeth cynllunio a gofynion yr hysbysiad gorfodi (HG). Mae'r materion hyn yn ymwneud yn sylweddol â'r cwestiwn p'un a yw'r HG wedi datgan yn gywir bod y materion hynny wedi digwydd, sef sail (b), ac a yw'r materion hynny yn gyfystyr â thor-reolaeth cynllunio, sef sail (c). Roedd yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r honiadau hyn pan benododd yr ymatebydd asiant newydd ac yn ei dro ysgrifennodd ymateb i lythyr yr Arolygydd ar 26 Ebrill 2024.

6. Roedd llythyr yr Arolygydd dyddiedig 5 Mehefin 2024 yn gofyn am eglurhad pellach. O ystyried yr ymatebion blaenorol ynghylch y posibilrwydd o ddirymedd/annilysrwydd yr HG ac a ellid cywiro'r HG heb achosi anghyfiawnder o dan Adran 176, mynegodd y llythyr dyddiedig 5 Mehefin 2024 y farn y byddai angen cynnal ymchwiliad i archwilio materion dirymedd/annilysrwydd a bwrw ymlaen i ystyried yr apêl ar sail gyfreithiol (d) lle'r oedd anghydfod ynghylch materion ffeithiol. Er gwaethaf pryderon yr ymatebydd yn yr ymateb ysgrifenedig i'r cais am gostau, roedd yr alwad am ymchwiliad yn gwbl briodol am y rhesymau a nodwyd.

7. Roedd y llythyr dyddiedig 5 Mehefin 2024 yn nodi y dylid datgelu seiliau cudd dros apelio ac y dylid darparu eglurder ynghylch a ydynt yn cael eu pledio, erbyn 28 Mehefin 2024. Roedd hyn er mwyn gallu cyflwyno datganiadau tystiolaeth ysgrifenedig yn unol ag amserlen yr ymchwiliad o 13 Awst 2024. Plediwyd seiliau (b) ac (c) gan yr ymatebydd ar 28 Mehefin 2024 yn unol â chais yr Arolygydd.

8. Mae Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysiadau Gorfodi ac Apelau) (Cymru) 2017, Rhan 8 yn ei gwneud yn ofynnol i ddarparu manylion llawn, er bod paragraff 8(3)(b) yn caniatáu cyfnodau hwy o'r fath a awdurdodir yn ysgrifenedig. Cydymffurfiodd yr ymatebydd mewn pryd.

9. Beth bynnag am hynny, roedd angen archwilio materion yn ymwneud â honiad/gofynion yr HG yn yr ymchwiliad ac roedd yr ymgeisydd wedi darparu ail-eiriad drafft o'r HG ar 13 Mawrth 2024. Penodwyd asiant newydd gan yr ymatebydd ar 11 Ebrill 2024 a thrwy gais yr Arolygydd ar 5 Mehefin 2024 roedd yn ofynnol i'r ymatebydd ddatgelu'n ffurfiol unrhyw seiliau cudd dros apelio, a gwnaeth hynny o fewn yr amser.

10. Ar ben hynny, darparwyd y wybodaeth hon tua 6 wythnos cyn y terfyn amser at gyfer y datganiadau tystiolaeth ysgrifenedig. O ystyried yr holl amgylchiadau hyn, nid wyf felly o'r farn bod hwn yn achos o gyflwyno seiliau'r apêl yn hwyr. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod nad oedd tynnu'n ôl seiliau (b) ac (c) yn yr ymchwiliad wedi arwain at annhegwch gweithdrefnol.

11. O ran y seiliau gweithdrefnol, nid oedd yr ymatebydd wedi ymddwyn yn afresymol ac nid oedd wedi achosi gwariant gwastraffus i'r ymgeisydd o ran amseriad cyflwyno'r seiliau hyn dros apelio ac yna eu tynnu'n ôl.

Seiliau sylweddol

12. Roedd sylwedd seiliau (b) ac (c) yn deillio o lythyr asiant yr ymatebydd dyddiedig 26 Ebrill 2024. Roedd hwn yn codi materion nad oeddent yn newid yr honiad fel y'i drafftiwyd yn wreiddiol neu fel y'i cywirwyd, gan eu bod o ran eu sylwedd yn ddatganiadau a oedd yn gwrth-ddweud unrhyw achos posibl y gellid ei wneud o dan seiliau (b) ac (c) ac yn gwrth-ddweud sail (d). Tynnwyd sail (b) ac (c) yn ôl yn brydlon gan yr ymatebydd ar ôl iddo gael ei holi yn yr ymchwiliad.

13. Cytunaf â'r ymgeisydd nad oedd gan seiliau (b) ac (c) unrhyw ddisgwyliad rhesymol iddynt lwyddo, fel y nodir ym mharagraff 3.7 Adran Atodiad 12: 'Dyfarnu Costau' y Llawlyfr Rheoli Datblygu ('yr Atodiad'). Yn fy marn i, mae hyn yn gyfystyr ag ymddygiad afresymol.

14. Mae'r penderfyniad yn ystyried materion dirymedd/annilysrwydd o dan y teitl 'Yr Hysbysiad' a daw i'r casgliad nad oedd yr HG yn ddirymedd ac y gellid ei gywiro heb achosi anghyfiawnder. Roedd yr ymatebydd yn cytuno â'r safbwynt hwn pan holwyd ef yn yr ymchwiliad.

15. Mae'r ymgeisydd wedi mynd i wariant gwastraffus wrth baratoi achos i amddiffyn seiliau (b) ac (c), wrth baratoi'r datganiad tystiolaeth ysgrifenedig. Byddai cael cyngor gan Gwnsler cyn paratoi'r datganiad tystiolaeth ysgrifenedig mewn perthynas â seiliau (b) ac (c) wedi'i gynnwys i raddau helaeth yng nghostau cael cyngor mewn perthynas â'r diffygion a nodwyd yn yr HG a amlygwyd gan y gyfres o lythyrau a anfonwyd ar y mater, fel y nodir uchod. Felly, rwyf o'r farn nad yw gofyn am gostau yn briodol mewn perthynas â seiliau (b) ac (c) cyn cyflwyno'r datganiad tystiolaeth ysgrifenedig, o ystyried nad oedd angen cyflwyniadau cyfreithiol na mewnbwn cyfreithiol ar gyfer materion o'r fath gan eu bod yn gymharol syml.

16. Er gwaethaf cais yr ymgeisydd i ofyn am daliad canrannol o hyd at 25% o gostau'r apêl pe byddai anghydfod i'w datrys, rwyf wedi fy rhwymo gan y cyngor ym mharagraffau 2.16 a 2.17 yr Atodiad. Mae hyn yn pwysleisio y gall Arolygwyr ymdrin yn unig â'r egwyddor ynghylch a ddylid dyfarnu costau, ac os ni all y partïon gytuno, caiff y parti llwyddiannus wneud cais i'r Llys.

17. Nodaf ymateb ysgrifenedig yr ymatebydd a'r pwyntiau llafar a wnaed yn yr ymchwiliad. Mae'r ymatebydd yn cyfeirio at y pryder y cafodd gweithdrefn yr apêl ei newid i ymchwiliad, y pryder ynghylch gallu'r ymatebydd i amddiffyn yr achos a thalu costau'r apêl, a'r ffaith nad oedd yr ymgeisydd yn cael ei gynrychioli gan Gwnsler. Byddai'r ffaith bod yr ymgeisydd wedi penodi Cwnsler, ac nad oedd yr ymatebydd yn ymwybodol o hyn tan y noson cyn yr ymchwiliad, wedi arwain at yr ymatebydd yn tynnu'r apêl yn ôl er mwyn sicrhau na fyddai'n dioddef caledi ariannol. Mae'r cyflwyniadau ysgrifenedig yn nodi bod yr ymatebydd wedi ymddeol, nad yw'n gweithio oherwydd problemau iechyd, a bod y maes carafannau a gwersylla yn darparu incwm cyfyngedig yn unig.

18. Rwyf wedi ystyried y materion hyn; fodd bynnag, cynrychiolwyd yr ymatebydd yn yr ymchwiliad gan asiant proffesiynol. Fe'i hysbyswyd mewn llythyrau dyddiedig 5 Mehefin 2024 a 17 Mehefin 2024 fod angen ymchwiliad er mwyn penderfynu ar yr achos hwn, ac na fyddai cynnal ymchwiliad yn golygu bod angen penodi Cwnsler. Mater i'r ymatebydd fyddai hyn, a'r ffaith mai ei ddewis ef yn llwyr fyddai hynny, ac ni fyddai'n golygu y byddai tribiwnlys teg a diduedd yn cael ei wrthod iddo.

19. Mae'r ymgeisydd yn gwadu ei fod wedi celu'r defnydd o Gwnsler i gynrychioli ei achos. Rhoddwyd tabl tystion yr ymgeisydd i'r ymatebydd ar 24 Gorffennaf 2024 a oedd yn amlygu cyfranogiad y Cwnsler. Bu Cwnsler yr ymgeisydd yn mynychu digwyddiad prawf ar-lein wythnos cyn y cyfarfod ar-lein ar gyfer cyflwyniadau cloi. Nid oedd yr ymatebydd na'i asiant yn bresennol a byddai wedi gwybod bod yr ymgeisydd wedi'i gynrychioli gan

Gwnsler. Mae'r ymgeisydd yn dadlau nad yw'r ymatebydd wedi ymgysylltu â'r materion yn ymwneud â'r cais am gostau.

20. O ystyried y materion hyn, ac er fy mod yn cydymdeimlo â sefyllfa'r ymatebydd, gwnaed yr apêl ganddo ef ar seiliau cyfreithiol, ac roedd yn briodol ystyried yr achos hwn drwy weithdrefn ymchwiliad. Cynrychiolwyd yr ymatebydd yn broffesiynol yn yr ymchwiliad.

Casgliad

21. Felly, deuaf i'r casgliad bod ymddygiad afresymol a arweiniodd at gostau diangen neu wastraffus, fel y disgrifir yn yr Atodiad, wedi'i ddangos a bod cyfiawnhad dros ddyfarniad costau rhannol, wedi'i gyfyngu i seiliau (b) ac (c). Caniateir y cais am ddyfarniad costau yn ôl y telerau a nodir isod.

Gorchymyn Costau

22. Wrth arfer y pwerau o dan adrannau 322C ac Atodlen 6 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd, a'r holl bwerau galluogi eraill yn hynny o beth, GORCHMYNNIR TRWY HYN y bydd Mr Robert Jones yn talu costau achos yr apêl a ddisgrifir ym mhennawd y penderfyniad hwn i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, wedi'u cyfyngu i'r costau hynny a achoswyd mewn perthynas â seiliau (b) ac (c); caiff y costau hyn eu hasesu gan Swyddfa Gostau'r Uwchlysoedd os na chytunir arnynt.

23. Gwahoddir yr Ymgeisydd i gyflwyno manylion am y costau hynny i Mr Robert Jones, yr anfonwyd copi o'r penderfyniad hwn at ei asiantau, gyda'r bwriad o ddod i gytundeb ynghylch y swm.

Iwan Lloyd

AROLYGYDD

Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru
Planning & Environment Decisions Wales

Penderfyniad Apêl

gan C MacFarlane BSc(Anrh) MSc MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 03/12/2024

Cyfeirnod yr apêl: CAS-03404-D1F5L6

Cyfeiriad y safle: Tir ger Deunant, Capel Curig LL24 0DS

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Cyflwynir yr apêl gan Prachimba Dorjee Khenchen yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf. NP4/13/247A, dyddiedig 29 Medi 2023, trwy hysbysiad dyddiedig 24 Ionawr 2024.
- Y datblygiad a gynigir yw cwt storio offer ar gyfer cynnal a chadw coetir mewn coetir ger Deunant, Capel Curig (cais ôl-weithredol).
- Cynhaliwyd ymweliad â'r safle ar 5 Tachwedd 2024.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Materion Gweithdrefnol

2. Rwyf wedi cymryd cyfeiriad y safle o'r ffurflen apêl gan ei fod yn disgrifio'r lleoliad yn gywir.
3. Mae'r datblygiad wedi cael ei gynnal, felly rwyf wedi ystyried yr apêl fel un ôl-weithredol.

Y Prif Faterion

4. Y prif faterion yw effaith y datblygiad ar (ii) gymeriad a golwg yr ardal a (ii) buddiannau ecolegol.

Rhesymau

5. Mae safle'r apêl yn llain fach o dir sy'n ffurfio rhan o lechwedd goediog sy'n cyffinio â phriffordd yr A5 ac o fewn cefn gwlad agored, fel yr amlygwyd gan Gynllun Datblygu Lleol (CDLl) Eryri 2016-2031.
6. Mae'r CDLl yn amlinellu dibenion y Parc Cenedlaethol, sef gwarchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol yr ardal, a hyrwyddo cyfleoedd i ddeall a mwynhau ei 'Nodweddion Arbennig'. Mae'r 'Nodweddion Arbennig' a ddisgrifir yn y CDLl yn cyfeirio at dirweddau'r ardal sydd o ansawdd uchel a bioamrywiaeth amrywiol.

7. Wrth gefnogi'r dibenion hyn, mae Polisi Strategol C y CDLl yn amlinellu hierarchaeth ofodol ar gyfer datblygu, a chyfleoedd yng nghefn gwlad agored yw'r rhai â'r cyfyngiadau mwyaf ac wedi'u cyfyngu i gynigion o fathau penodol. Mae Polisi Strategol D yn datgan y bydd adnoddau naturiol, bioamrywiaeth, geoamrywiaeth a 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol yn cael eu gwarchod rhag datblygiad amhriodol.

8. Ategir y polisïau strategol hyn gan Bolisi Datblygu 1, sy'n caniatáu datblygiad pan fydd yn gydnaws â chapasiti a chymeriad y safle, nad yw'n cael effeithiau niweidiol annerbyniol ar fioamrywiaeth nodweddiadol yr ardal ac nad yw'n arwain at golli nodweddion y dirwedd, gan gynnwys coetir, yn enwedig coetir lled-naturiol hynafol. Yn ogystal, mae Polisi Datblygu 2 yn ceisio sicrhau bod datblygiad yn parchu ac yn gwarchod cymeriad a nodweddion y dirwedd a golygfeydd ohoni.

Cymeriad a golwg

9. Er gwaethaf dehongliad yr Awdurdod, nid yw cynigion datblygu at ddibenion coedwigaeth wedi'u cynnwys yn y categorïau a ganiateir ar gyfer cefn gwlad agored a amlinellir ym Mholisi Strategol C. Felly, mae cynllun yr apêl yn gwrthdaro â'r polisi hwn mewn ffordd sylfaenol.

10. Nid oes gwybodaeth ynglŷn â'r gweithgareddau rheoli coedwigaeth sy'n ofynnol o amgylch y safle, nac unrhyw gynlluniau rheoli presennol neu yn y dyfodol. Mae cyfeiriadau gan yr apelydd at y gofyniad am le i storio offer ar gyfer gwaith pren a hobïau crefft coetir yn cynyddu ansicrwydd ynglŷn â'r angen am y cwt at ddibenion rheoli coedwigaeth.

11. Pe byddai angen offer ar gyfer cynnal a chadw, o ystyried yr ardal gymharol fach o goetir y mae'r apelydd yn berchen arni, a'r diffyg tystiolaeth i ddangos fel arall, nid wyf wedi'm darbwyllo y byddai'r offer hyn mor fawr neu anhylaw fel y byddai angen y cynllun sydd ger fy mron. Er efallai nad yw'r apelydd yn gyrru nac yn berchen ar gar i gludo offer, gall a bydd amgylchiadau a thirfeddiannaeth yn newid dros amser. Felly, nid yw diffyg mynediad at gerbyd preifat yn ddadl gymhellol o blaid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad parhaol.

12. Ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth i ddangos y byddai natur ac amlder y gweithgareddau cynnal a chadw coetir y mae'n ofynnol eu cyflawni yn golygu bod angen darparu lloches barhaol ar y safle, hyd yn oed o ystyried y tywydd lleol.

13. Gan ddwyn y pwyntiau uchod ynghyd, nid wyf o'r farn y darparwyd digon o dystiolaeth i gyfiawnhau cynllun yr apêl yn groes i ymagwedd gyfyngol Polisi Strategol C.

14. Er bod rhywfaint o ddadl ynglŷn â mesuriadau'r ardal, mae'n amlwg bod y cwt yn meddiannu rhan fach iawn o'r coetir sydd ym mherchnogaeth yr apelydd. Fodd bynnag, mae ei leoliad mewn llain eang o goetir, a'r gwaith sy'n ofynnol i ddarparu tir gwastad, strwythurau cynhaliol a grisiau, wedi cyflwyno ffurf adeiledig a ffurfioldeb sy'n groes i'w leoliad naturiol, gwyrdd. O ganlyniad, mae'r datblygiad yn ymddangos yn ymwthiol ac yn anghydnaws yn yr ardal amgylchynol.

15. Nodaf fod cytiau pren mwy o faint yn y gwersyll hyfforddi gerllaw. Fodd bynnag, mae'r rhain wedi'u lleoli ymhellach ar hyd yr A5 ac ar ochr arall y briffordd ac nid ydynt yn dylanwadu'n weledol ar gyd-destun coetir trwchus cynllun yr apêl. Ni fyddai adfer y nodweddion wal cerrig sychion ar y safle yn mynd i'r afael â'r niwed sylfaenol sy'n deillio o leoli'r datblygiad, nac ychwaith absenoldeb mynediad i'r cyhoedd.

16. Felly, deuaf i'r casgliad fod y datblygiad yn achosi niwed sylweddol i gymeriad a golwg yr ardal, gan gynnwys 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol, ac nad yw'n cydymffurfio â Pholisi Strategol C a Pholisïau Datblygu 1 a 2 y CDLl.

Ecoleg

17. Trwy gyflwyno Arfarniad Ecolegol gyda'r apêl, mae'r apelydd wedi ymateb i reswm dros wrthod, a oedd yn amlwg yn fater a oedd gerbron yr Awdurdod ar adeg penderfynu ar y cais. Rwyf hefyd yn fodlon bod yr Awdurdod a phartïon eraill wedi cael cyfle i wneud sylwadau ar gynnwys yr arfarniad.

18. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ardal o goetir hynafol wedi'i adfer ac, oherwydd natur ôl-weithredol y cais, nid yw'n glir faint o goed a gollwyd o ganlyniad i'r datblygiad. Sut bynnag, er bod yr Arfarniad Ecolegol yn datgan na fyddai cynefin yn cael ei golli, mae'n cydnabod y potensial ar gyfer mwy o aflonyddu a'r angen am gynllun rheoli cynefin priodol, a ddylai gael ei lywio gan ganfyddiadau arolwg coedyddiaeth. Fodd bynnag, ni ddarparwyd dogfennau o'r fath. Yn ogystal, ar wahân i honiadau cyffredinol ynglŷn â gwelliannau i gynefin a diffyg niwed, prin yw'r dystiolaeth i gyfiawnhau achos yr apelydd nad yw'r datblygiad yn niweidio'r coetir hynafol ac na fydd yn gwneud hynny.

19. Er nad yw ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) i'r cais cynllunio yn gwrthwynebu'r datblygiad, ac mae'n ystyried na fyddai niwed i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Mwyngloddiau Fforest Gwydyr a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Mwyngloddiau a Chreigiau Gwydyr, mae'r sylwadau hyn yn gryno heb lawer o esboniad. Sut bynnag, mae ymateb CNC hefyd yn datgan mai'r penderfynwr sy'n gyfrifol am gynnal asesiad a dod i gasgliad ar unrhyw effeithiau arwyddocaol tebygol. O ystyried agosrwydd y datblygiad i'r safleoedd dynodedig, ac absenoldeb unrhyw wybodaeth ystyrlon, ni allaf fod yn hyderus nad yw'r datblygiad yn debygol o arwain at effeithiau arwyddocaol ar yr ACA a niwed i nodweddion y SoDdGA.

20. Felly, heb ddigon o wybodaeth i'r gwrthwyneb, deuaf i'r casgliad fod y datblygiad yn niweidiol i fuddiannau ecolegol ac nad yw'n cydymffurfio â Pholisi Strategol D a Pholisi Datblygu 1 y CDLl.

Materion Eraill

21. Er bod yr apelydd yn herio'r camau gorfodi a ddilynwyd mewn perthynas â'r safle, nid yw hyn o fewn fy awdurdodaeth wrth benderfynu ar yr apêl a wnaed o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac felly hefyd yr honiad o weithgarwch troseddol mewn perthynas â sylw gan drydydd parti. Felly, nid yw'r naill na'r llall o'r materion hyn yn newid fy asesiad o rinweddau cynllunio'r datblygiad.

22. Wrth ddod i'm penderfyniad, rwyf wedi ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ('y Ddeddf'). Rwyf wedi ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru, fel sy'n ofynnol gan adran 8 y Ddeddf.

Casgliad

23. Am y rhesymau a roddwyd uchod, gwrthodir yr apêl.

Claire MacFarlane

AROLYGYDD