

Pwyllgor	PWYLLGOR CRAFFU CYMUNEDAU
Dyddiad	9 Mawrth 2023
Teitl	Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 i reoli'r defnydd o dai fel ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr
Aelod Cabinet	Cynghorydd Dafydd Meurig
Awdur	Gareth Jones – Pennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd
Pwrpas	I graffu'r sail tystiolaeth, yr opsiynau ardaloedd a'r opsiwn a ffafrir ar gyfer cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd a fyddai'n galluogi rheoli'r trosglwyddiad mewn defnydd o dai preswyl i ddefnydd gwyliau (ail-gartrefi a llety gwyliau).

1. CEFNDIR

- 1.1 Yn yr adroddiad i'r Pwyllgor Craffu Cymunedau ar y 27 Hydref 2022, rhoddwyd trosolwg o'r newidiadau cenedlaethol i ddeddfwriaeth a pholisi cynllunio, yn ymwneud a'r rheolaeth o ail gartrefi a llety gwyliau, a sut oedd y Cyngor yn bwriadu ymateb i'r newidiadau hynny. Cytunwyd y buasai adroddiad arall yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor ar y 9 Mawrth 2023, oedd yn cynnwys sail tystiolaeth ac opsiynau ardaloedd posib ar gyfer cyfarwyddyd Erthygl 4.
- 1.2 Mae diwygiadau i ddeddfwriaeth cynllunio sydd mewn grym ers 20 Hydref, 2022 yn galluogi Awdurdodau Cynllunio Lleol ymateb i'r heriau cysylltiedig â ail gartrefi a llety gwyliau mewn modd nad oedd yn bosib yn flaenorol.
- 1.3 Mae'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio yn cynnwys:-
- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987¹ i greu 3 dosbarthiad defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi (C3), Ail Gartrefi (C5) a Llety Gwyliau Tymor Byr (C6);
 - Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 er mwyn caniatáu newidiadau digyfngiad rhwng y 3 dosbarth defnydd newydd (Prif Gartrefi, Ail Gartrefi, a Llety Gwyliau Tymor Byr). Hynny yw, dim angen caniatâd cynllunio i fynd o un o'r dosbarthiadau defnydd i'r llall;
 - 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 polisiau mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau).
- 1.4 Yn sgil y newidiadau hyn, bellach, mae tai preswyl yn ddibynnol ar y defnydd a wneir ohonynt pan gyhoeddwyd y newidiadau deddfwriaethol, yn cael ei diffinio yn unol â'r categori dosbarth defnydd perthnasol newydd. Er enghraifft, mae tŷ annedd sydd yn brif gartref i unigolyn yn cael ei ddiffinio fel defnydd C3 (Prif Gartref), eiddo a ddefnyddir fel ail-gartref yn cael ei ddiffinio fel defnydd C5 (Ail Gartref Eilaidd) ac eiddo a ddefnyddir fel

¹ [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarthiadau Defnydd\) 1987 \(fel a ddiwygiwyd\)](#)

llety gwyliau tymor byr yn cael ei ddiffinio fel defnydd C6 (Llety Gwyliau). Gellir archwilio'r dosbarthiadau defnydd newydd a'r diffiniadau yn Atodiad 2.

- 1.5 Mae gan berchnogion yr hawl i newid defnydd tŷ preswyl o un o'r dosbarthiadau defnydd (C3, C5 ac C6) newydd i ddosbarth defnydd arall, heb orfod gofyn am ganiatâd cynllunio, gan y byddai'r diwygiad i ddeddfwriaeth cynllunio yn caniatáu hynny (hawl datblygu a ganiateir). Bydd ceisiadau cynllunio o'r newydd am brif gartref/cartref eilaidd (ail gartrefi)/llety gwyliau yn derbyn hawl cynllunio ar gyfer y dosbarth defnydd perthnasol.
- 1.6 Pe ystyrir yn briodol, er mwyn rhwystro'r newid defnydd digyfyngiad rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol y grym i gyflwyno beth a elwir yn **Gyfarwyddyd Erthygl 4** ar gyfer ardal benodol. Fe fyddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 (yn ddibynnol ar ei gynnwys a'i gwmpas) yn tynnu'r hawliau i newid rhwng y dosbarthiadau defnydd heb ganiatâd cynllunio. Mae posib gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal benodol (dim diffiniad wedi ei nodi mewn deddfwriaeth), cyn belled fod y broses o gyflwyno a derbyn cymeradwyaeth o'r bwriad wedi dilyn y gweithdrefnau cywir sydd wedi cael ei gosod allan yn y ddeddfwriaeth berthnasol.
- 1.7 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.

2. PWRPAS

- 2.1 Yn unol â'r hyn a gytunwyd yn dilyn cyfarfod y Pwyllgor Craffu Cymunedau ar y 27 Hydref 2022, cyflwynir y papur hwn er mwyn i'r Pwyllgor graffu'r sail dystiolaeth, yr opsiynau ardaloedd posib a'r opsiwn a ffafrir (gweler Atodiad 1), mewn perthynas â chyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yng Ngwynedd. Yn ei hanfod, prif bwrpas cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 fyddai diddymu hawliau datblygu a ganiateir i newid defnydd tŷ preswyl (Defnydd C3) i ddefnydd gwyliau (Dosbarth defnydd C5 a/neu C6), gan olygu fod angen derbyn hawl cynllunio ar gyfer defnyddio tŷ preswyl fel ail gartref/llety gwyliau yn y dyfodol.
- 2.2 Ynghyd a chyflwyno trosolwg o'r cyfiawnhad dros y trywydd a fwriedir ei gymryd, fe gyflwynir trosolwg o'r camau sydd ynghlwm a'r broses o gyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r amserlen gysylltiedig.

3. BWRIAD

3.1 Egwyddor y Cyfarwyddyd Erthygl 4

- 3.1.1 Dros y blynyddoedd, mae Cyngor Gwynedd wedi ymgyrchu a rhoi pwysau ar y Llywodraeth i fynd i'r afael a'r cynnydd ym mherchnogaeth cartrefi gwyliau ar draws y sir a'r sgil effeithiau cysylltiedig. Yn ystod 2020 fe baratowyd gwaith ymchwil gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd, 'Rheoli'r Defnydd o Dai fel Cartrefi Gwyliau'. Cymeradwywyd y gwaith ymchwil gan Gabinet y Cyngor ac fe anfonwyd er sylw'r Llywodraeth.

3.1.2 Mewn ymateb i'r gwaith hyn ynghyd a galwadau gan fudiadau/grwpiau eraill fe ysgogwyd y Llywodraeth i ymateb i'r argyfwng drwy gyflwyno/ystyried cyflwyno ystod o fesurau rheoli priodol ar gyfer llety gwyliau ac ail-gartrefi.

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

3.2 Cyfiawnhau cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4

3.2.1 Mae'r papur atodol (Atodiad 1) yn amlygu'r ystyriaethau perthnasol wrth ystyried priodoldeb gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd, ond hefyd yn edrych ar hyn o fewn cyd-destun sirol.

3.2.2 Rhennir y papur yn 7 adran. Dyma drosolwg cryno o gynnwys y papur: -

Rhan 1: Cyflwyniad

3.2.3 Rhoddir trosolwg o'r newidiadau deddfwriaethol a'r grymoedd newydd cysylltiedig. Ymhellach gynhwysir trosolwg o'r cyd-destun perthnasol o ran priodoldeb cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, gan gynnwys rhoddi ystyriaeth i briodoldeb yr hyn a geisir ei gyflawni drwy'r ymyrraeth yn unol â deddfwriaethau, strategaethau ac arweiniad polisi cenedlaethol a lleol.

Rhan 2: Darpariaeth a lleoliad llety gwyliau ac ail gartrefi

3.2.4 Er mwyn cael dealltwriaeth o ddifrifoldeb y mater a phriodoldeb gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4, ystyrir yn briodol fod asesiad yn cael ei gynnal o'r nifer o dai a ddefnyddir fel cartrefi gwyliau (ail gartrefi a llety gwyliau) yng Ngwynedd. Gan nad oes yna weithdrefn rheoleiddio sefydledig, mae canfod data cywir a chyflawn mewn perthynas â niferoedd yn gallu bod yn anodd. Dibynnir ar wybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell data mwyaf dibynadwy, fodd bynnag pwysleisir fod y data yma yn seiliedig ar ddefnyddwyr yr uned breswyl wedi cymhwyso ar gyfer categori treth cyngor/trethi busnes annomestig cywir ar gyfer eu heiddo.

3.2.5 Mae'r tabl canlynol yn cyfleu data Treth Cyngor ar gyfer yr unedau hynny sydd yn talu premiwm ail-gartrefi (eiddo dosbarth B ble nad oes neb yn byw yn barhaol yn yr eiddo a ble fo'r eiddo wedi ei ddodrefnu) neu yn talu treth busnes annomestig fel llety gwyliau yng Ngwynedd dros gyfod o 4 mlynedd:-

	Nifer Eiddo Domestig	Nifer ail-gartrefi (ddim yn cynnwys yr unedau sydd â chyfyngiad meddiannu arnynt)	Nifer Llety gwyliau	Nifer cyfunol
Gorffennaf 2018	61,679	5,100	1,193	6293
Mai 2019	61,616	5,013	1,658	6671

3.2.6

Mehefin 2019	61,591	4,891	1,681	6572
Hydref 2019	61,562	4,920	1,764	6684
Chwefror 2020	61,617	4,912	1,838	6752
Mehefin 2020	61,645	4,873	1,976	6849
Tachwedd 2020	61,946	4,933	2,119	7052
Chwefror 2021	61,534	4,768	2,261	7029
Gorffennaf 2021	61,463	4,729	2,369	7098
Hydref 2021	62,312	4,713	2,448	7161
Chwefror 2022	61,296	4,627	2,612	7239
Gorffennaf 2022	61,335	4,840	2,719	7559
	-344	-260	+1,526	+1266

Sylwer o'r tabl uchod, fod yna ostyngiad o 260 o dai a arferai dalu'r premiwm treth cyngor rhwng Gorffennaf 2018 a Gorffennaf 2022. Yn ystod yr un cyfnod mae'r nifer o unedau sydd bellach yn talu'r Dreth Busnes Annomestig wedi cynyddu +1,526. O gofio y dylai fod yna oddeutu 930 uned breswyl ychwanegol (wedi cael eu hadeiladu yn ystod y cyfnod yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri), mae'n ymddangos fod y twf yn y nifer o lety gwyliau yn cael ei briodoli i'r trosglwyddiad mewn defnydd o ddomestig i annomestig (Treth Busnes). Oherwydd y gyfundrefn bresennol mae'r manteision ariannol ar gyfer trosglwyddo drosodd i dalu'r dreth busnes annomestig yn ysgogiad ar gyfer y trosglwyddiad hwn mewn defnydd.

3.2.7 Pwysleisir mai amcan ceidwadol o'r ddarpariaeth mewn gwirionedd yw ffigyrau Treth Cyngor gyda ffynonellau gwybodaeth arall (Arolwg Stoc Gwlâu Gwynedd (2019) a Data 'Trasparent Data,' Croeso Cymru (2022)) yn amcan fod yna o rhwng 3,700 a 4,500 o lety gwyliau tymor byr yng Ngwynedd yn ystod y cyfnodau brig.

3.2.8 Fel y disgwylir, mae'r ddarpariaeth uchaf o gartrefi gwyliau i'w gael yn yr ardaloedd traddodiadol o arfordir Llyn a Meirionnydd. Fodd bynnag, yn ddiweddar mae'n ymddangos bod yna gynnydd yn y lleoliadau llai traddodiadol/trefol. Yn ardal Bangor er enghraifft (gan gynnwys ardal Cyngor Cymuned Pentir), nol yng Ngorffennaf 2018 roedd cyfradd o'r stoc dai a oedd mewn defnydd gwyliau (llety gwyliau neu ail gartref) yn 0.97%. Erbyn Gorffennaf 2022 mae'r ffigwr wedi cynyddu i gyfradd o 2.38%. Er bod y canran o'r stoc dai sydd mewn defnydd gwyliau yn parhau i fod yn is o'i gymharu ag ardaloedd eraill, mae'r cynnydd hyn yn gynnydd canrannol o 141% dros gyfnod o bedair blynedd. Mae hyn yn dystiolaeth gadarn fod y niferoedd o gartrefi gwyliau ar gynnydd yn gyffredinol ond hefyd yn ymledu i ardaloedd llai traddodiadol yn y sir.

Rhan 3: Asesu Effaith - Gwybodaeth ansoddol

3.2.9 Yn rhan 3 o'r papur mae yna ddadansoddiad o waith ymchwil perthnasol arall yn y maes hwn (ail gartrefi a llety gwyliau) yn cael ei gyflwyno, ynghyd a chyfeirio at y dystiolaeth a ddefnyddir yn y gwaith hynny er mwyn asesu effaith.

3.2.10 Yn gyffredinol, wrth ystyried ac asesu effaith llety gwyliau ac ail-gartrefi, mae yna themâu amlwg sydd yn treiddio drwy'r gwaith ymchwil perthnasol, sef:-

- Effaith ar y farchnad dai
- Effaith ar gyfleusterau cymunedol
- Effaith ar yr iaith Gymraeg

3.2.11 Mae'r dadansoddiad o'r gwaith hyn yn amlygu fod y ddarpariaeth o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn cymunedau yn effeithio ar y ffactorau a gyfeirir atynt uchod, fodd bynnag nodir nad oes posib datgan yn ddiagramheuol fod y sgil effeithiau negyddol wedi ei gyfyngu i fod yn gysylltiedig â'r ddarpariaeth o gartrefi gwyliau yn unig, gyda'r ffactorau eraill hefyd yn dylanwadu.

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

3.2.12 Mae'r rhan yma yn cyflwyno dadansoddiad primaidd o'r effaith ar gymunedau ar draul cael nifer neu ddwysedd uchel o gartrefi gwyliau.

3.2.13 Yn anorfod mae'r galw am lety gwyliau yn effeithio ar allu pobl leol ar gyflogau is i brynu cartrefi mewn cyrchfannau gwyliau poblogaidd. Pris canolrif tai yng Ngwynedd (2021) oedd £175,000, gydag incwm cyfartalog o £26,315, y gymhareb incwm i fforddiadwyedd pris tai yn y sir yw 6.7:1 (wedi cynyddu o fod yn 5.9:1 yn Medi 2019). Mae hyn yn golygu ar gyfartaledd bod 65.5% o boblogaeth Gwynedd wedi cael eu prisio allan o'r farchnad dai.

3.2.14 Mae'r ystadegyn hwn yn cynyddu'n sylweddol yn y wardiau lle mae niferoedd uwch o gartrefi gwyliau. Er enghraifft, yn ward Abersoch ble mae 54.08% o'r stoc dai mewn defnydd gwyliau (llety gwyliau neu ail gartref), y pris canolrif cyfartalog ar gyfer tŷ yw £482,500. Gydag incwm cyfartalog aelwydydd yn £36,086, mae'r gymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd ymhell dros ddwbl cyfartaledd y sir ar 13.4:1, gan olygu bod 96.1% o'r bobl leol wedi cael eu prisio allan o'r farchnad.

3.2.15 Ynghyd ac effeithio ar brisiau tai a fforddiadwyedd fe drafodir yn y papur yr effaith ar y ddarpariaeth o gyfleusterau cymdeithasol sydd yn diwallu anghenion y boblogaeth leol ynghyd ag effaith ar yr iaith Gymraeg.

Rhan 5: Opsiynau Ymyrraeth

3.2.16 Yn flaenorol (cyn y newidiadau i'r 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 yn rhoi'r grym i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal benodol a thrwy hynny'r gallu i reoli'r defnydd a wneir o dai preswyl er dibenion gwyliau.

3.2.17 Law yn llaw â ystyried priodoldeb gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 mae hefyd yn briodol fod ystyriaeth yn cael ei roddi i'r holl fesurau rheoli eraill a gellir ei weithredu er mwyn cael gwell reolaeth o'r defnydd o dai fel llety gwyliau ac ail gartrefi.

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

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

3.2.19 Nodir fod angen gweithredu ar becyn o fesurau rheoli er mwyn sicrhau llwyddiant yr amcan ehangach a geisir ei gyflawni.

Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Cyfarwyddyd Erthygl 4

3.2.20 Mae'r dystiolaeth sydd wedi ei gyflwyno yn y papur yn amlygu'r angen i weithredu a chyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, er mwyn ceisio gwyrddroi sgil effeithiau cartrefi gwyliau ar gymunedau a sicrhau tegwch a chyfleoedd i drigolion Gwynedd.

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

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

3.2.22 Wrth ystyried yr opsiynau hyn mae yna asesiad manwl o'r manteision ac anfanteision perthnasol wedi ei gynnal. Ymhellach rhoddir ystyriaeth i sut fydd yr ymyrraeth yn cael effaith cadarnhaol ar gymunedau Gwynedd.

Rhan 7: Casgliadau

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

- Effeithio ar werth eiddo ar y farchnad agored;
- Arwain at gynnydd yn niferoedd o gartrefi gwyliau mewn ardaloedd sydd ddim yn destun yr un warchodaeth.

3.2.24 Er mwyn ceisio cael rheolaeth ar y defnydd a wneir o dai preswyl a thrwy hynny sicrhau fod yna ddarpariaeth briodol o dai ar gael i ddiwallu anghenion lleol, ystyrir yn briodol fod stoc dai Ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol gyfan yn cael ei warchod drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4. Trwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer yr ardal gyfan mae'n sicrhau fod mwynderau trigolion y sir yn cael ei warchod. Mae hefyd yn sicrhau fod gweledigaeth ac amcanion ystod o strategaethau a pholisïau perthnasol, yn derbyn ystyriaeth wrth asesu priodoldeb y darpar ddatblygiad (yn unol â'r arweiniad polisi cynllunio lleol). Ymhellach nodir y byddai'r ymdriniaeth yma o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau nad oes amheuaeth ynglŷn â'r ardal ddaearyddol ble gweithredir yr ymyrraeth, ac yn sicrhau fod trigolion y sir gyfan yn destun yr un ymyrraeth/gwarchodaeth.

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

3.3 Cwmpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4

3.3.1 Mae posib teilwra cwmpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4 i gyfarch yr hyn a geisir ei gyflawni. Gyda'r nod o geisio sicrhau fod tai preswyl yn cael eu gwarchod ar gyfer y diben hynny, daethpwyd i'r casgliad y dylid diddymu hawliau datblygu a ganiateir y gallu i newid defnydd tŷ preswyl (C3) i ddefnydd gwyliau, boed hynny'n ddefnydd C5 neu C6. Yn yr un modd, er mwyn hwyluso'r gallu i ail-gartrefi a llety gwyliau tymor byr (sydd heb eu cyfyngu drwy hawl cynllunio) drosglwyddo nôl i ddefnydd preswyl, 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/C6 i ddefnydd C3 yn gallu parhau. Nodir fod y ddeddfwriaeth yn caniatáu ar gyfer defnyddiau cymysg o'r dosbarthiadau defnydd hyn, er enghraifft newid defnydd o fod yn ddefnydd C3 pur i ddefnydd cymysg C3/C6. Yn dilyn yr egwyddor a nodir uchod er mwyn gwarchod y stoc dai preswyl, bwriedir cyfyngu ar y defnydd cymysg a fyddai'n arwain at gollu defnyddiau prif fan preswyl pur. Mae posib archwilio cwmpas a thrywydd yr hawliau datblygu a ganiateir a fwriedir ei ddiddymu drwy gyflwyniad y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn rhan olaf yr Adroddiad Cyfiawnhad (Atodiad 1).

4.0 CAMAU NESAF

4.1 Mae'n ofynnol dilyn y 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) 2022 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.

4.2 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 mai'r opsiwn o weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd ddim yn dod i rym yn uniongyrchol fyddai'n briodol er mwyn gwarchod buddiannau'r Cyngor. Bydd hyn yn cynnwys rhybudd 12 mis cyn y bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym sydd yn diddymu'r hawl i iawndal.

4.3 Mae'r tabl canlynol yn cyflwyno trosolwg bras o'r camau angenrheidiol a fydd angen ei gymryd ynghyd a gosod amserlen fras ar gyfer cyflawni'r camau hynny:-

Cam	Eglurhad	Amserlen
-----	----------	----------

Cymeradwyo gosod rhybudd	Adrodd ar y bwriad i gyfarfod o Gabinet Cyngor Gwynedd er mwyn cymeradwyo gosod rhybudd o'r bwriad ac ymgymryd â'r cyhoeddusrwydd / ymgynghori bydd ei angen	Ebrill/Mai 2023
Gosod rhybudd	<ul style="list-style-type: none"> • Hysbysiad cyhoeddus; • Rhybudd safle; • Rhybuddio'r sawl a effeithir; • Nodi cyfnod o 21 diwrnod (neu fwy) er mwy cyflwyno sylwadau mewn perthynas â'r Cyfarwyddyd. 	Mai i Orffennaf 2023
Cymeradwyo Gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4	<ul style="list-style-type: none"> • 12 mis wedi gosod y rhybudd; • Ystyried yr holl sylwadau a dderbyniwyd. 	Ebrill/Mai 2024

- 4.4 Fel nodwyd uchod, mae'r weithdrefn o ran cymeradwyo a gweithredu ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi ei osod allan mewn deddfwriaeth. Pwysleisir fod y gyfundrefn o ran derbyn cymeradwyaeth yn berthnasol i Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn unig. Fodd bynnag, mae yna drafodaethau rheolaidd yn cael ei gynnal gyda swyddogion yn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri er mwyn sicrhau fod yna gydblethiad rhwng disgwyliadau ac amserlen y ddau Awdurdod Cynllunio Lleol o ran gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae'r papur yn ystyried effaith cartrefi gwyliau ac opsiynau gweithredu ar gyfer Gwynedd gyfan, mater i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri fydd penderfynu ar y trywydd maent yn dymuno ei ddilyn a derbyn cymeradwyaeth o'r bwriad.
- 4.5 Yn ogystal ag ymgymryd â'r camau hanfodol a nodir yn y tabl uchod mae hefyd yn fwriad cynnal sesiynau codi ymwybyddiaeth gyda'r aelodau ar y cyd a'r cyfnod o osod y rhybudd a gofyn am sylwadau ar y bwriad.
- 4.6 Mae'r Cyngor wedi gofyn am farn gyfreithiol arbenigol ar y bwriad, gan gynnwys barn ar y papur cyfiawnhad sydd wedi ei baratoi ynghyd a derbyn barn ar y broses o dderbyn cymeradwyaeth, gosod y rhybudd ac ystyried y sylwadau a dderbynir. Gwerth pwysleisio fod yr amserlen gweithredu ragnodol a amlygir yn y tabl uchod yn seiliedig ar dderbyn adborth cadarnhaol ar y farn gyfreithiol.
- 4.7 Ynghyd a'r broses o ganfod arweiniad cyfreithiol, mae gwaith rhagbaratoi cysylltiedig hefyd yn mynd yn ei flaen gan gynnwys paratoi'r deunyddiau angenrheidiol er mwyn cynnal yr ymgynghoriad cyhoeddus a chodi ymwybyddiaeth.

5.0 CYFLWYNO A GWEITHREDU

- 5.1 Er mwyn gallu cynorthwyo hefo'r broses o gyflwyno a gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r baich ychwanegol y byddai'n ei olygu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, mae yna gais ffurfiol am adnoddau wedi cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru.
- 5.2 Bwriad yr adnoddau ychwanegol hyn fyddai ar gyfer ariannu Swyddogion Cynllunio ychwanegol o fewn y Gwasanaeth Cynllunio er mwyn ymateb i'r cynnydd anochel a fyddai'n deillio mewn perthynas â cheisiadau, ymholiadau a chwynion cysylltiedig. Gall yr adnodd yma hefyd fod yn cyfrannu tuag at y gwaith o baratoi Cynllun Datblygu Lleol newydd Gwynedd, ac yn benodol unrhyw bolisiau cynllunio newydd yn ymwneud ac ail gatrefi a llety gwyliau byr dymor.
- 5.3 Hyd yma, nid oes cadarnhad ffurfiol i'r cais am adnoddau ychwanegol wedi ei dderbyn gan Lywodraeth Cymru, ond maent wedi cadarnhau y bydd cefnogaeth ariannol yn cael ei ddarparu a hynny am gyfnod hyd at ddiwedd Mawrth 2026.
- 5.4 Rhaid cydnabod y gall recriwtio swyddogion cynllunio ychwanegol am gyfnod dros dro fod yn heriol, ond mae gwaith rhagbaratoi ar gyfer gallu penodi/hysbysebu swyddi yn mynd yn ei flaen. Fel rhan o hyn mae pecynnau recriwtio'n cael eu paratoi ac mae enghraifft drafft o'r pecyn ar gyfer swydd Uwch Swyddog Cynllunio yn Atodiad 3.

6. ARGYMHELLION

- 6.1 Gofynnir i'r Pwyllgor Craffu dderbyn yr adroddiad a chyflwyno unrhyw sylwadau ar y sail dystiolaeth, yr opsiynau ardaloedd posib a'r opsiwn a ffafrir yn Atodiad 1, fydd wedyn yn cael eu cyflwyno i'r Cabinet.

ATODIADAU

- Atodiad 1: Papur cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4
Atodiad 2: Rhestr o'r dosbarthiadau defnydd newydd a'r diffiniadau
Atodiad 3: Pecyn recriwtio Uwch Swyddog Cynllunio (drafft)