CABINET CYNGOR GWYNEDD

Adroddiad i gyfarfod o Gabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y cyfarfod: 13/06/23

Aelod Cabinet: Cynghorydd Dafydd Meurig

Swyddog cyswllt: Gareth Jones, Pennaeth Cynorthwyol, Adran Amgylchedd

Rhif Cyswllt: 34092

Pwnc: Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn galluogi rheoli'r trosglwyddiad mewn defnydd o dai preswyl i ddefnydd gwyliau (ail-gartrefi a llety gwyliau).

Y PENDERFYNIAD A GEISIR

1. Cymeradwyo'r Papur Cyfiawnhau Cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Atodiad 1.

2.Cymeradwyo gwneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd ddim yn dod i rym yn uniongyrchol ond wedi 12 mis (Atodiad 2) ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd er mwyn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau canlynol:

(a) Newid defnydd o C3 (prif gartref) i C5 (ail gartel) neu C6 (llety gwyliau tymor byr) a defnyddiau cymysg penodol;
(b) Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (llety gwyliau tymor byr) a defnyddiau cymysg penodol;
(c) Newid defnydd o C6 (llety gwyliau tymor byr) i C5 (ail gartref) a defnyddiau cymysg penodol.

3. Fod rhybudd o'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar y ffurf yn Atodiad 3 i'w gyhoeddi a chyflwyno yn unol a'r gofynion (gan dderbyn nad yw yn ymarferol i gyflwyno yn unigol i bob perchennog a meddiannwr o fewn yr ardal oherwydd ei maint) am gyfnod o ddim llai na chwe wythnos er caniatáu i'r cyhoedd gyflwyno ymatebion i'r bwriad.

4. Derbyn adroddiad pellach i ystyried unrhyw ymatebion a dderbyniwyd (yn dilyn y cyfnod ymgysylltu) er mwyn gwneud y penderfyniad i gadarnhau y Cyfarwyddyd Erthygl 4.

5. Dirprwyo hawl i'r Pennaeth Adran Amgylchedd mewn ymgynghoriad gyda'r Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol i wneud addasiadau golygyddol i'r rhybudd cyn ei gyhoeddi.

RHESYMAU DROS YR ANGEN AM BENDERFYNIAD

Mae newidiadau i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 i greu 3 dosbarthiad defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi (C3), Ail Gartrefi (C5) a Llety Gwyliau Tymor Byr (C6). 1.5 Pe ystyrir yn briodol, er mwyn rhwystro a chael rheolaeth o'r newid defnydd digyfyngiad rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol y grym i gyflwyno beth a Gyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal benodol. Mae angen penderfyniad gan y Cabinet ar briodoldeb defnyddio yr hawl yma.

CYFLWYNIAD AC YSTYRIAETHAU PERTHNASOL

1.0 CYFLWYNIAD

1.1 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.

1.2 Mae'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio yn cynnwys:-

- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987[1] 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 digyfyngiad 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 polisïau mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau).

1.3 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

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

ddefnyddir fel llety gwyliau tymor byr yn cael ei ddiffinio fel defnydd C6 (Llety Gwyliau).

1.4 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 fod 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.

1.5 Pe ystyrir yn briodol, er mwyn rhwystro a chael rheolaeth o’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 posib tystiolaethu fod amgylchiadau eithriadol yn bodoli er mwyn ei gyfiawnhau a bod y broses o gyflwyno a derbyn cymeradwyaeth o’r bwriad wedi dilyn y gweithdrefnau cywir. Gosodir y gweithdrefnau hynny yn y ddeddfwriaeth berthnasol.

1.6 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.

2.0 CRAFFU

2.1 Adroddwyd ar y mater, sef yr egwyddor o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn rheoli’r defnydd o dai preswyl, i gyfarfod o Bwyllgor Craffu Cymunedau Cyngor Gwynedd ar 9 Mawrth, 2023. Derbyniwyd yr adroddiad a gyflwynwyd iddynt ac fe argymhellwyd fod y Cabinet yn cymeradwyo’r opsiwn a ffafrir (sef gweithredu’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd gyfan). Ymhellach ar fater nad oedd yn uniongyrchol berthnasol i’r Cyfarwyddyd Erthygl 4 gofynnwyd fod y Gwasanaeth Polisi yn ail-edrych ar y trothwy o ran diffinio gorddarpariaeth o lety gwyliau ac ail gartrefi mewn cymunedau yn ystod y broses o baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol newydd.

3.0 PWRPAS

3.1 Mae'r adroddiad hyn yn cyflwyno'r papur sydd wedi ei baratoi er mwyn cyfiawnhau'r egwyddor o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd (gweler Atodiad 1).

3.2 Ynghyd a rhoi trosolwg o'r cyfiawnhad yn gysylltiedig â chyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, fe gyflwynir trosolwg o'r camau sydd ynghlwm a'r broses a'r dogfennau perthnasol.

4.0 BWRIAD

4.1 Cefndir

4.1.1 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.

4.1.2 Mewn ymateb i'r gwaith hynny 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.

4.1.3 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.

4.2 Cyfiawnhau cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4

4.2.1 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.

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

Rhan 1: Cyflwyniad

4.2.3 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

4.2.4 Er mwyn cael dealltwriaeth o ddifrifoldeb y mater a phriodoldeb gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4, ystyriwyd 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.

4.2.5 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
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	61,312	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**

4.2.6 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. Yn yr un cyfnod mae oddeutu 930 uned breswyl ychwanegol (wedi cael eu hadeiladu yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri). Ymddengys 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.

4.2.7 Fel y disgwyl, 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 mewn darpariaeth 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

4.2.8 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.

4.2.9 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

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

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

4.2.11 Yn rhan 4 cyflwynir dadansoddiad primaidd o'r effaith ar gymunedau ar draul cael nifer neu ddwysedd uchel o gartrefi gwyliau.

4.2.12 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.

4.2.13 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.

4.2.14 Ynghyd â 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

4.2.15 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 (stoc dai presennol a thai newydd) er dibenion gwyliau.

4.2.16 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.

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

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

4.2.18 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

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

4.2.20 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)

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

Rhan 7: Casgliadau

4.2.22 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.

4.2.23 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.

4.2.24 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.

4.3 Cynnwys y Cyfarwyddyd Erthygl 4

4.3.1 Mae posib teilwra cynnwys 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, cesglir y dylid diddymu hawliau datblygu a ganiateir sydd yn galluogi 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 golli defnyddiau prif fan preswyl pur. Mae posib archwilio cynnwys a thrywydd yr hawliau datblygu a ganiateir a fwriedir ei ddiddymu drwy gyflwyniad y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn rhan olaf y Papur Cyfiawnhad (Atodiad 1) ynghyd a'r copi o'r 'rhybudd' a'r Cyfarwyddyd i'w weld yn Atodiad 2 a 3.

5.0 Y BROSES O GYFLWYNO CYFARWYDDYD ERTHYGL 4

5.1 Trywydd

5.1.1 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) 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.

5.1.2 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 gosod rhybudd 12 mis cyn y bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i rym.

5.2 Gosod y 'Rhybudd'

5.2.1 Yn ddarostyngedig i benderfyniad y Cabinet, bwriedir gosod y 'rhybudd' o'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 mor fuan ag sydd yn ymarferol bosib yn dilyn y penderfyniad. Bydd gosod y rhybudd yn cynnwys:-

a) Hysbyseb lleol;

b) Hysbyseb safle am gyfnod o 6 wythnos neu hwy.

c) Cyflwyno'r rhybudd er sylw holl berchnogion eiddo preswyl ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ar ffurf gohebiaeth uniongyrchol.

5.2.2 Bydd y 'Rhybudd' ynghyd a'r holl ddogfennau cysylltiedig (gan gynnwys y Papur Cyfiawnhad a'r Cyfarwyddyd Erthygl 4) ar gael i'w archwilio ar wefan y Cyngor ynghyd a Siop Gwynedd (Caernarfon, Dolgellau a Phwllheli) a llyfrgelloedd y sir.

5.2.3 Fel rhan o'r broses o osod y rhybudd bydd manylion yn cael ei gynnwys parthed y cyfle sydd yn bodoli i gyflwyno sylwadau ar y bwriad. Y gofyn statudol yw cynnal cyfnod ymgysylltu o leiaf 21 diwrnod. Er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau bwriedir cynnal cyfnod ymgysylltu am gyfnod hwy na'r gofyn statudol. Bydd y broses o osod y rhybudd ac ymgysylltu yn cael ei gynnal yn ystod haf 2023.

5.2.4 Er mwyn hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau bydd meddalwedd ymgynghori yn cael ei ddefnyddio a'i hyrwyddo ar wefan y Cyngor. Ymhellach bydd gohebiaeth ar ffurf e-byst neu lythyr hefyd yn cael ei groesawu.

5.3 Codi Ymwybyddiaeth

5.3.1 Gan fod y bwriad yn effeithio ar bob eiddo preswyl ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae'n bwysig ceisio codi ymwybyddiaeth a chodi cyhoeddusrwydd priodol, a thrwy hynny sicrhau fod cyfleoedd yn bodoli i gyflwyno sylwadau. Mae strategaeth cyfathrebu mewn lle ar gyfer yr elfen yma sydd wedi ei datblygu ar y cyd a'r Gwasanaeth Cyfathrebu fydd yn cynnwys yn ymgorffori'r hyn sydd yn cael ei amlinellu isod.

5.3.2 Bydd tudalen we benodol ar wefan y Cyngor (www.gwynedd.llyw.cymru/erthygl4) yn cynnwys yr holl wybodaeth berthnasol er mwyn cynorthwyo aelodau o'r cyhoedd i ddeall y bwriad a'i oblygiadau. Bydd y dudalen yma'n cynnwys cyfres o gwestiynau ac atebion a fydd yn cael eu diwygio yn unol â'r angen.

5.3.3 Ystyrir fod defnyddio cyfryngau cymdeithasol (Instagram, Facebook a Twitter) y Cyngor hefyd yn ddull eithriadol o ddefnyddiol a phell gyrhaeddol o godi ymwybyddiaeth. Drwy gydol y cyfnod ymgysylltu bydd diweddariadau cyson yn cael ei roi ar y cyfryngau cymdeithasol.

5.3.4 Fel sydd eisoes wedi ei grybwyll, yn unol â'r rheoliadau, mae'n ofynnol hysbysu'r sawl a effeithir o'r bwriad os ystyrir yn rhesymol i wneud hynny fel sydd wedi ei nodi isod:

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

(2) The local planning authority need not serve notice on an owner or occupier in accordance with sub-paragraph (1)(c), if they consider that—
(a) individual service on that owner or occupier is impracticable because it is difficult to identify or locate that person, or
(b) the number of owners or occupiers within the area to which the direction relates makes individual service impracticable, but this is subject to sub-paragraph (3).

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

Fel sydd wedi ei osod allan uchod nid oes gofyn hysbysebu pob perchennog neu meddiannwr os mae'n anymarferol i wneud hynny oherwydd maint yr ardal neu mae'n anodd i adnabod neu ddod o hyd i'r person hwnnw. Fodd bynnag, oherwydd natur y bwriad rydym eisiau codi ymwybyddiaeth helaeth efo trigolion Gwynedd ac felly rydym am gwneud pob ymdrech hysbysu pob tŷ preswyl yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd o'r bwriad drwy ohebiaeth papur. Bydd yr ohebiaeth hon yn cynnwys llythyr/nodyn eglurhad ynghyd a chopi o'r rhybudd.

5.3.5 Ymhellach mae sesiwn briffio wedi ei drefnu gyda holl aelodau lleol y Sir cyn cychwyn y cyfnod ymgysylltu ffurfiol yn ystod haf 2023.

5.4 Cadarnhau

5.4.1 Bydd yn ofynnol i'r Cyngor roddi ystyriaeth briodol i'r sylwadau a dderbynnir yn ystod y cyfnod ymgysylltu. Bwriedir cyflwyno'r sylwadau hynny i gyfarfod

o'r Cabinet ynghyd ac ymateb y Cyngor i'r sylw ar ffurf Adroddiad Ymgynghori. Bydd y wybodaeth yma'n cael ei gyflwyno fel rhan o'r pecyn gwybodaeth yn gysylltiedig â phenderfyniad y Cabinet i gadarnhau'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ai pheidio.

5.4.2 Rhagwelir y bydd yr Adroddiad i gadarnhau'r bwriad yn cael ei gyflwyno i'r Cabinet yn ystod yr hydref/gaeaf 2023 yn dilyn cyfnod ymgysylltu, gyda'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn weithredol ar y 1af o Fedi 2024, sef o leiaf 12 mis wedi dyddiad gosod y rhybudd.

5.4.3 Pwysleisir fod y gyfundrefn o ran derbyn cymeradwyaeth o'r bwriad yn berthnasol i Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn unig. Fodd bynnag, mae yna drafodaethau rheolaidd yn cael ei gynnal gyda swyddogion Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri er mwyn sicrhau fod yna gydblethiad rhwng disgwyliadau ac amserlen y ddau Awdurdod Cynllunio Lleol o ran gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mater i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri fydd penderfynu ar y trywydd maent yn dymuno ei ddilyn a derbyn cymeradwyaeth o'r bwriad.

5.5 Ystyried Effaith

5.5.1 Mae'n ofynnol i'r Cyngor (dan Ddeddf Cydraddoldeb 2010) i ystyried yr effaith fydd newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn o'r newydd), yn ei gael ar bobl hefo nodweddion cydraddoldeb gwarchodedig. Mae gan y Cyngor hefyd ddyletswyddau cyffredinol ychwanegol i sicrhau tegwch a meithrin perthnasau da. Rhaid felly ymgymryd ag Asesiad Effaith Cydraddoldeb cyn gwneud penderfyniad ar unrhyw newid perthnasol (h.y. sy'n cael effaith ar bobl hefo nodwedd warchodedig).

5.5.2 Mae hefyd yn ofynnol i'r Cyngor, dan ofynion Safonau'r Gymraeg (Adran 44 Mesur y Gymraeg (Cymru) 2011) ystyried yr effaith fydd newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn o'r newydd), yn ei gael ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac i sicrhau nad yw'r Gymraeg yn cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg.

5.5.3 Ymhellach, yn unol â'r Ddyletswydd Economaidd-Gymdeithasol a ddaeth i rym yng Nghymru ar 31 Mawrth 2021 mae'n ddyletswydd ar gyrff cyhoeddus i ystyried sut gall penderfyniadau strategol, gan gynnwys gosod amcanion a datblygu gwasanaethau cyhoeddus, leihau anghydraddoldebau o safbwynt y canlyniad i bobl sy'n wynebu anfantais economaidd-gymdeithasol.

5.5.4 Er mwyn asesu sut fyddai'r bwriad o gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar y gofynion a nodir uchod mae yna Asesiad Effaith Cydraddoldeb integredig (Asesu Effaith ar Nodweddion Cydraddoldeb, y

Gymraeg ac Anfantais Economaidd-Gymdeithasol) wedi cael ei gwblhau. Mae posib archwilio'r Asesiad hyn yn Atodiad 4 o'r papurau.

5.5.5 Amlygir yr Asesiad y rhagwelir y bydd y bwriad yn cael effaith positif ar bob unigolyn 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 o dai fforddiadwy ynghyd a phrisiau tai sydd tu hwnt i gyrraedd yn creu cymdeithas ranedig anghynaladwy. Mewn ymgais i geisio gwyrdroi'r sefyllfa bresennol gobeithir y bydd cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, yn rhoi'r cyfle i asesu priodoldeb unrhyw fwriad sydd yn ymwneud a newid defnydd tŷ preswyl i ddefnydd gwyliau, boed hynny yn ddefnydd llety gwyliau neu ail-gartref. Gobeithir y bydd hyn yn creu cymdeithas decach ac yn sicrhau cyfleoedd i bawb fod yn gallu byw yn eu hardal o ddewis. Nodir gan hynny fod lleihau anghydraddoldeb sydd yn deillio o anfantais economaidd-gymdeithasol yn rhan greiddiol o'r rheswm pam fo angen cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4. Ymhellach daethpwyd i'r casgliad y byddai'r drefn newydd yn fwy cynhwysol ac yn cynnig cyfle i bawb gael mewnbwn i'r broses Gynllunio.

5.5.6 Mae'r asesiad hefyd yn dod i gasgliad y byddai cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg a chydbwysedd cymunedau gan y gobeithir y bydd yn sefydlogi'r farchnad dai ac yn cynnig cyfleodd i bobl fedru byw yn eu cymunedau.

5.5.7 Yn dilyn y cyfnod ymgysylltu fe fydd yr Asesiad Effaith hwn yn cael ei ddiwygio yn unol â'r angen ac yn cael ei ail gyflwyno i'r Cabinet wrth wneud y penderfyniad terfynol parthed y bwriad.

5.6 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

5.6.1 Ystyriaeth arall bwysig yw'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r Ddeddf yn ceisio gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Mae'r ddeddf yn gosod dyletswydd llesiant ar gyrff cyhoeddus ac wedi ei anelu at gyflawni 7 o nodau llesiant drwy ddilyn y 5 ffordd o weithio. Mae'r 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.

6.0 CYFLWYNO A GWEITHREDU

6.1 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 cais ffurfiol am Adnoddau ychwanegol a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru wedi cael ei gymeradwyo (hyd at ddiwedd Mawrth 2026).

6.2 Bwriad yr adnoddau ychwanegol hyn fydd ariannu Swyddogion Cynllunio ychwanegol ar gyfer y Gwasanaeth Cynllunio er mwyn ymateb i'r cynnydd anochel a fyddai'n deillio mewn perthynas â cheisiadau, ymholiadau a chwynion cysylltiedig. Gall yr adnodd yma hefyd fod yn cyfrannu tuag at y gwaith o baratoi Cynllun Datblygu Lleol newydd Gwynedd, ac yn benodol unrhyw bolisïau cynllunio newydd yn ymwneud ac ail gartrefi a llety gwyliau byr dymor.

6.3 Rhaid cydnabod y gall recriwtio swyddogion cynllunio ychwanegol am gyfnod dros dro fod yn heriol, ond mae gwaith rhagbaratoi ar gyfer ceisio penodi/hysbysebu swyddi yn mynd yn ei flaen.

Barn y swyddogion statudol

Y Swyddog Monitro:

Mae'r Gwasanaeth Cyfreithiol wedi gweithio yn agos gyda'r awduron ar y mater yma gan gynnwys cefnogaeth arbenigol allanol. Rwy'n fodlon gyda priodoldeb yr adroddiad a'r penderfyniad a geisir.

Y Pennaeth Cyllid:

Ni fydd y penderfyniad a geisir yn creu ymrwymiad gwario ychwanegol, ond nodir petai'r Gorchymyn yn dod i rym mae'n anorfod y bydd hynny'n cynyddu'r pwysau ar swyddogion o fewn y Gwasanaeth Cynllunio, ac fel mae'r adroddiad yn ei amlygu bydd cymorth ariannol ychwanegol ar gael am gyfnod cychwynnol cyfyngedig.

Rwyf yn fodlon fod yr wybodaeth ariannol sydd wedi ei gyflwyno yn yr adroddiad o safbwynt deddfwriaeth trethiant lleol yn gywir.

Atodiadau

Atodiad 1: Papur cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4
Atodiad 2: Rhybudd o'r bwriad
Atodiad 3: Cyfarwyddyd Erthygl 4
Atodiad 4: Asesiad Effaith Cydraddoldeb