

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

**Mawrth 2024**

<b>Rhan 1: Cyflwyniad</b> .....	<b>2</b>
Cefndir.....	2
Pwrpas a Strwythur yr Adroddiad .....	2
Cyd-destun Deddfwriaethol a Chynllunio .....	3
Strategaethau a Deddfwriaeth Berthnasol .....	5
<b>Rhan 2: Darpariaeth a lleoliad llety gwyliau ac ail-gartrefi</b> .....	<b>10</b>
Trosolwg.....	10
Ffynonhellau eraill o ddata.....	14
<b>Rhan 3: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth ansoddol</b> .....	<b>16</b>
Y Farchnad Dai .....	16
Cyfleusterau Cymunedol .....	19
Iaith Gymraeg.....	19
Ymgynghoriadau Cyhoeddus Perthnasol.....	19
<b>Rhan 4: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth brimaidd/meintiol</b> .....	<b>21</b>
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
<b>Rhan 5: Opsiynau Ymyrraeth</b> .....	<b>31</b>
Ymyrraeth drwy Bolisiau Cynllunio .....	31
Ymyrraeth Ariannol.....	32
Trwyddedu.....	34
<b>Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Cyfarwyddyd Erthygl 4</b> .....	<b>35</b>
Opsiwn 1: Ardaloedd Cynghorau Cymuned yn Eryri gyda throthwy penodol.....	35
Opsiwn 2: Ardaloedd trothwy a cymunedau cyfagos (dan fgythiad ymlediad) .....	37
Opsiwn 3: Eryri gyfan (Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri).....	39
<b>Rhan 7: Casgliadau</b> .....	<b>41</b>
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: Opsiyau ymyrraeth

Rhan 6: Opsiyau 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<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>3</sup> 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	<p>Defnyddio tŷ annedd fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy'n cael ei meddiannu am fwy na 183 o ddiwrnodau mewn blwyddyn galendr gan - (a) person sengl neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd;</p> <p>(b) dim mwy na chwe phreswyllydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i'r preswylwyr; neu</p> <p>(c) dim mwy na chwe phreswyllydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd sydd yn nosbarth C4).</p> <p>Dehongli Dosbarth C3:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li></ul>

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

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

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

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

Tabl 1: Diffiniadau Dosbarthiadau Defnydd newydd

1.10 Golygai'r diwygiad cysylltiedig i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fod posib newid o'r dosbarthiadau defnydd a gyfeirir atynt uchod yn ddigyfyngiad, hynny yw heb orfod derbyn hawl cynllunio. Er enghraifft, ni fyddai rhaid derbyn caniatâd cynllunio i fynd o fod yn Dŷ Annedd (Prif Gartref) i fod yn Dŷ Annedd (cartref eilaidd) ac i'r gwrthwyneb.

1.11 Yn unol ag arweiniad y Llywodraeth, cyn belled fod posib i Awdurdodau Cynllunio Lleol dystiolaethu'n briodol fe fyddai posib cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer ardal diffiniedig. Nodir y rheoliadau mewn perthynas â Chyfarwyddyd Erthygl 4 sydd yn dod i rym yn uniongyrchol fod posib cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 pan mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn (tesun Saesneg yn unig ar gael):-

*“consider that the development to which the direction relates would be prejudicial to the proper planning of their area or constitute a threat to the amenities of their area;”*

1.12 Mae cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn un o'r dulliau sydd ar gael i Awdurdodau Cynllunio Lleol er mwyn eu galluogi i ymateb i anghenion penodol eu hardaloedd. Maent yn rhoi'r gallu i Awdurdodau Cynllunio Lleol, pan ystyrir yn briodol, gyfyngu ar hawliau 'datblygu a ganiateir' a fyddai, fel arall, yn gymwys yn rhinwedd y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir. Pwysleisir nad yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn atal datblygu ond yn hytrach, mae'n golygu bod rhaid cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y bwriad. Drwy orfodi'r angen i dderbyn hawl cynllunio mae'n golygu fod angen ystyried effeithiau'r datblygiad a hynny'n unol a'r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

1.13 Er ei fod yn ymddangos nad yw'r un gofynion deddfwriaethol, o ran yr angen i gyfiawnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 nad yw'n dod i rym yn uniongyrchol, yn bodoli, ystyrir yn briodol i gyfeirio at yr arweiniad a gynhwysir yn Atodiad D o gylchlythyr 29/95<sup>4</sup> sydd yn berthnasol i dynnu hawliau datblygu a ganiateir mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Gan hynny, mae'r papur hwn yn amlinellu'r cyfiawnhad dros gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn unol â'r arweiniad a gynhwysir yng Nghylchlythyr 29/95.

<sup>4</sup> [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<sup>5</sup>. Mae'r Ddeddf yn ceisio gwella llesiant cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Mae'r deddf yn gosod dyletswydd llesiant ar gyffwrdd cyhoeddus ac wedi ei anelu at gyflawni 7 o nodau llesiant drwy ddilyn y 5 ffordd o weithio. Mae'r tabl canlynol yn amlgu'r nodau llesiant hyn ac yn egluro'n gryno sut mae'r bwriad yn cyflawni'r nodau dan sylw:-

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

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

<sup>5</sup> [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'<sup>6</sup>, 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<sup>7</sup> 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<sup>8</sup> 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<sup>9</sup> 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.

---

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

<sup>7</sup> [Cymru'r Dyfodol – y Cynllun Cenedlaethol 2040](#)

<sup>8</sup> [Cynllun Cyngor Gwynedd 2023-28](#)

<sup>9</sup> [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<sup>10</sup> 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<sup>11</sup>. 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

---

<sup>10</sup> [Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd 2019-2024](#)

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



## Strategaeth Dai Cyngor Conwy

- 1.26 Mae Strategaeth Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 2018-2023<sup>12</sup> yn nodi'r weledigaeth a'r cynlluniau ar gyfer tai yn Sir Conwy am y pum mlynedd nesaf. Gweledigaeth y Strategaeth Dai yw:

*" i pobl 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<sup>13</sup> yn nodi:-

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

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

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

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

<sup>12</sup> [Strategaeth Tai Conwy 2018-2023](#)

<sup>13</sup> [Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031](#)

- 1.31 Mae amcanion y Deddf Llesiant wedi llywio amcanion y Cynllun Datblygu, sydd yn cynnwys:
- Cefnogi datblygiadau priodol sy'n diwallu anghenion tai'r gymuned leol, gan roi ystyriaeth arbennig i dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol.*
- Hyrwyddo mesurau i annog datblygiadau sy'n cefnogi bywiogrwydd yr iaith Gymraeg ac i ddiogelu cymunedau rhag datblygiadau sy'n anwybyddu'r effaith ar yr iaith Gymraeg.*
- 1.32 Mae Polisi Strategol A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiadau Cynaliadwy, o'r Cynllun Datblygu Lleol, yn ceisio sicrhau bod datblygiadau newydd yn hyrwyddo egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn 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 Aseiad 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

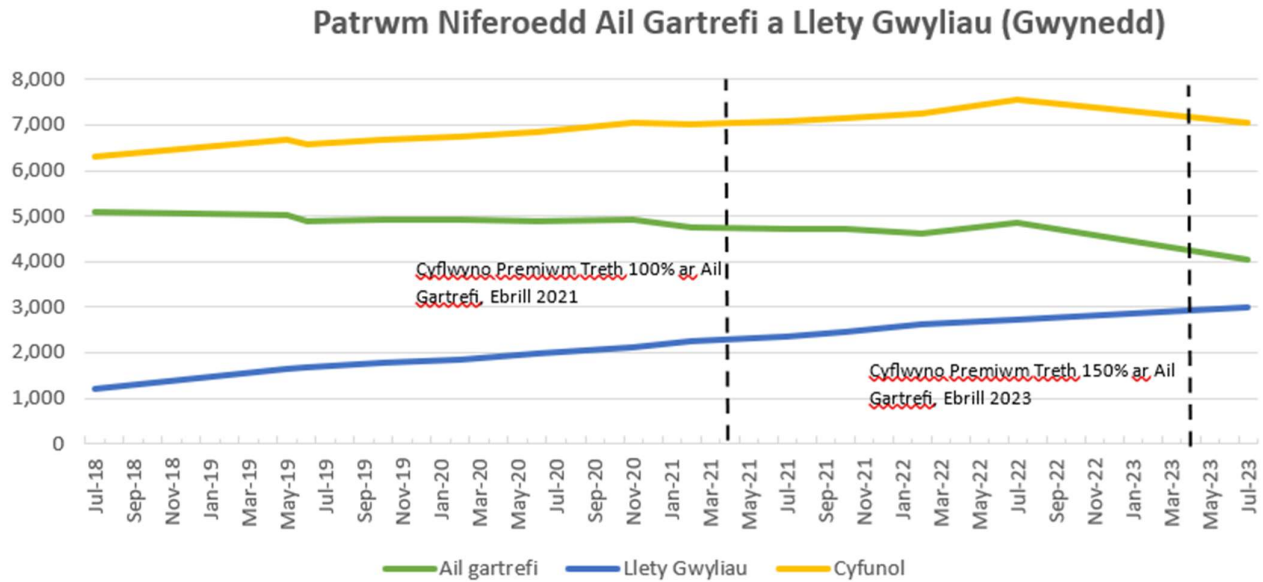
### Trosolwg

- 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:

<b>Disgrifiad</b>	<b>Eglurhad</b>
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:-

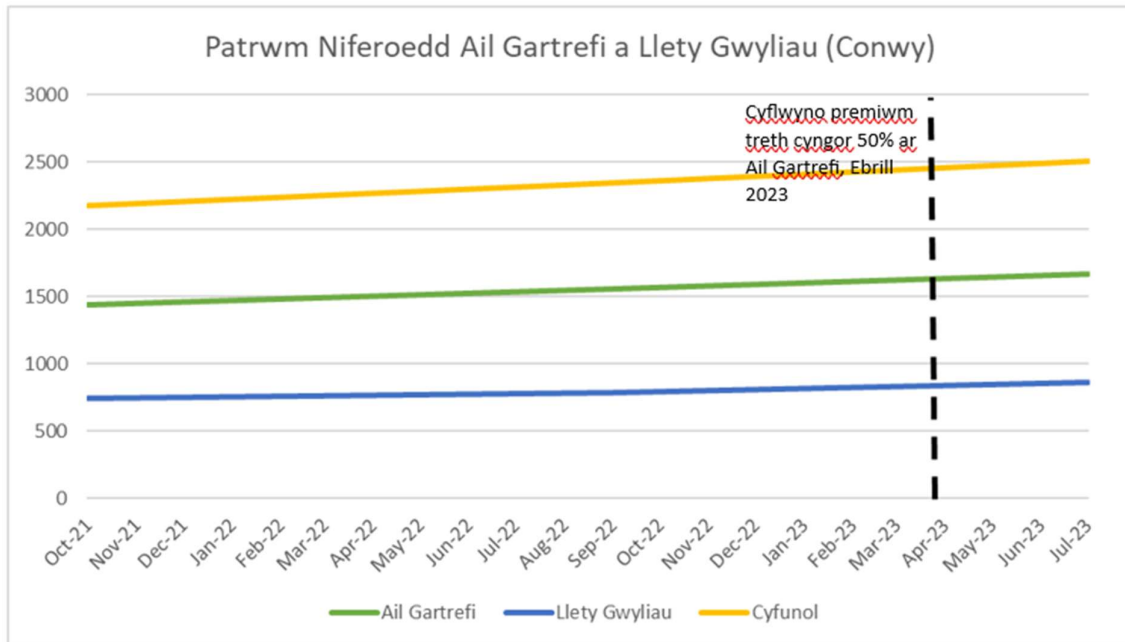


Siart 1: Patrwm cartrefi gwyliau (ffynhonnell, Adran Cyllid, Cyngor Gwynedd)

	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)
<b>Gorffennaf 2018</b>	61,679	5,100	1,193	6293	9%
<b>Mai 2019</b>	61,616	5,013	1,658	6671	9.7%
<b>Mehefin 2019</b>	61,591	4,891	1,681	6572	9.6%
<b>Hydref 2019</b>	61,562	4,920	1,764	6684	9.8%
<b>Chwefror 2020</b>	61,617	4,912	1,838	6752	9.9%
<b>Mehefin 2020</b>	61,645	4,873	1,976	6849	10%
<b>Tachwedd 2020</b>	61,946	4,933	2,119	7052	10.2%
<b>Chwefror 2021</b>	61,534	4,768	2,261	7029	10.3%
<b>Gorffennaf 2021</b>	61,463	4,729	2,369	7098	10.4%
<b>Hydref 2021</b>	61,312	4,713	2,448	7161	10.5%
<b>Chwefror 2022</b>	61,296	4,627	2,612	7239	10.6%
<b>Gorffennaf 2022</b>	61,335	4,840	2,719	7559	11%
<b>Gorffennaf 2023</b>	61,457	4058	2,984	7042	10.2%
	<b>-222</b>	<b>-1042</b>	<b>+1791</b>	<b>+749</b>	

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
<b>2021</b>	57,721	1435	743	2178	3.8%
<b>2022</b>	57,923	1559	786	2,345	4%
<b>2023</b>	58,508	1644	862	2506	4.3%
	<b>+787</b>	<b>+209</b>	<b>+119</b>	<b>+328</b>	

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 Gyngorau Gwynedd a Chonwy sy'n galluogi cynhyrchu ffigur 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 cyngorau 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.

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

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

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

- 2.9 Ar y 1af o Ebrill 2018 fe osodwyd cyfradd premiwm o 50% ar ail gartrefi cymwys gan Gyngor Gwynedd, gyda'r gyfradd yn codi i 100% ar y 1af o Ebrill 2021, sef y gyfradd uchaf a oedd yn bosib i'w weithredu ar yr amser. Ers Ebrill 2023, mae Cyngor Gwynedd wedi cynyddu'r gyfradd i 150%.
- 2.10 Oherwydd y sefyllfa trethu yn gysylltiedig â ail gartrefi, ymddengys yng Ngwynedd fod mwyfwy o unedau preswyl bellach yn trosglwyddo drosodd o fod yn talu'r premiwm ail gartrefi i dalu treth busnes annomestig ar yr unedau hynny. Mae llety gwyliau hunanarlwyo yn gymwys i'w rhestru ar gyfer treth busnes annomestig, ac yn ddibynnol ar ei werth trethiannol fe allem fod yn gymwys ar gyfer rhyddhad ardrethi i fusnesau bychan gan olygu nad yw'r eiddo yn gwneud unrhyw gyfraniad ariannol o ran y weithdrefn trethu.
- 2.11 Yng Ngwynedd, mae'r trosglwyddiad yn y stoc dai, gyda thai preswyl a arferai dalu'r dreth cyngor safonol neu yn talu'r premiwm treth cyngor sydd bellach yn talu'r dreth busnes annomestig yn golygu fod stoc dai yn cael ei erydu dros gyfnod o amser nid yn cynyddu fel byddai patrwm twf disgwylidig.
- 2.12 Mae'r patrwm yng Nghonwy yn un gwahanol. Gwelwyd cynnydd mewn niferoedd o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr dros y cyfnod 2021 i 2023. Ers 2019, gosododd Cyngor Conwy gyfradd breimiwm o 25% ar ail gartrefi cymwys, a chodwyd y gyfradd i 50% ar y 1af o Ebrill 2023. Bydd cynnydd pellach i 100% yn Ebrill 2024. Ymddengys nad yw'r gyfradd wedi arwain at i unedau preswyl drosglwyddo drosodd o dalu'r premiwm ail gartrefi i dalu treth busnes annomestig i'r fath raddau ag a welwyd yng Ngwynedd.
- 2.13 Mae'r nifer o dai newydd sydd wedi gwblhau o fewn y Parc Cenedlaethol wedi bod yn isel, gydag ond 104 ers 2018. Mae'r farchnad dai yn y Parc Cenedlaethol yn lleol ei natur, gan ddibynnu ar adeiladwyr lleol bach a phrosiectau hunan-adeiladu ar safleoedd bach. Nid oes unrhyw adeiladwyr tai rhanbarthol yn weithredol yn y farchnad ac felly prin iawn yw'r adeiladu hapfasnachol o dai marchnad agored a thai fforddiadwy. Mae'r amgylchedd 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 Gwyliau'<sup>14</sup> gan Gyngor Gwynedd yn 2019. Diben yr arolwg oedd cyfrifo nifer y llety i ymwelwyr sydd ar gael yng Ngwynedd. Rhwng mis Mehefin 2018 a mis Chwefror 2019, bu i Wasanaeth Twristiaeth, Marchnata a Digwyddiadau Cyngor Gwynedd, mewn partneriaeth â Chroeso Cymru, gynnal ymchwil sirol ar y ddarpariaeth llety i ymwelwyr oedd ar gael. Gwnaed hyn gan ddefnyddio gwybodaeth gan bartneriaid allweddol, e.e. cynllunio, trwyddedu, graddio, asiantaethau llety, ac ati, ynghyd ag ymchwil ar y rhyngwyd a chyfweliadau dros y ffôn.

---

<sup>14</sup> [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 Treth Busnes Annomestig Hunanarlwyo ar gyfer yr un cyfnod (Gorffennaf 2018) yn dod i gyfanswm o 1,193. Nodir gan hynny ei bod hi'n glir nad yw nifer yr unedau sydd ar gael yn adlewyrchu'n llwyr nifer yr unedau a dalodd y trethi busnes annomestig yng Ngwynedd. Felly, gellir tybio bod rhai o'r llety gwyliau tymor byr naill ai'n atebol i dalu'r premiwm ail gartrefi neu i dalu'r Dreth Gyngor safonol. Mae'n bosib bod rhai ail gartrefi hefyd yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau tymor byr yn ystod cyfnodau byr pan nad yw'r perchnogion yn aros ynddynt.
- 2.17 Ffynhonnell gwybodaeth ddefnyddiol arall yw data '*Transparent Intelligence*'. Cyflenwr data 3ydd parti yw '*Transparent Intelligence*', sydd wedi'i benodi gan Groeso Cymru ar ran Llywodraeth Cymru. Darperir data mewn perthynas â llety gosod tymor byr sydd yn cael ei farchnata ar lwyfan Airbnb, Vrbo, Tripadvisor a Booking.com. Er bod y data hwn yn cael ei wirio a'i brosesu gan Lywodraeth Cymru, gan mai dim ond eiddo sydd wedi eu hysbysebu ar y platfformau a nodwyd uchod sy'n cael eu cynnwys, ni ddylid ei ddefnyddio fel cyfrif swyddogol cywir o eiddo, yn hytrach dylid ei ddefnyddio er mwyn amlygu maint posib y sector a thueddiadau yn unig (nid yw *Transparent Intelligence* yn cyfrif unedau unigol sydd wedi hysbysebu'n breifat neu gan gwmnïau niferus eraill). Yn ystod Gorffennaf 2022 roedd y nifer o dai a oedd ar gael ar y llwyfannau marchnata a gyfeiriwyd atynt yng Ngwynedd yn 4,499. Nodir fod Gorffennaf yn ymddangos fel y mis ble fo'r mwyaf o eiddo ar gael, gyda'r cyfartaledd misol dros gyfnod o 8 mis cyntaf 2022 (Ionawr i Awst) yn 3,921. Fel nodwyd uchod ym mharagraff 2.4 (tabl 4) yn ystod yr un cyfnod (Gorffennaf 2022) 2,719 eiddo oedd yn talu'r dreth busnes annomestig. Yn ystod Gorffennaf 2022 roedd y nifer o dai a oedd ar gael ar y llwyfannau marchnata a gyfeiriwyd atynt yng Nghonwy yn 910. Yn yr un cyfnod, 786 o eiddo oedd yn talu'r dreth busnes annomestig. Amlygir gan hynny fod y ddarpariaeth o lety gwyliau yn uwch mewn gwirionedd na'r hyn sydd yn cael ei gyfleu gan ddata Treth Cyngor.
- 2.18 Mae'r dystiolaeth uchod yn profi bod casglu gwybodaeth gywir a chyflawn mewn perthynas â nifer y cartrefi gwyliau yn anodd gan nad yw'r farchnad cartrefi gwyliau yn cael ei rheoleiddio. Er yr ystyrir mai ffigyrau'r Dreth Gyngor yw'r ffynhonnell wybodaeth fwyaf cywir, nid yw'n gwbl ddibynadwy ac mae'n ddibynnol ar weithredwyr cartrefi gwyliau yn cymhwyso'r categori treth cyngor/trethi busnes annomestig cywir ar gyfer eu heiddo. Mae'r anghysondebau rhwng Arolwg Stoc Tai Gwynedd, 'Transparent Data' a ffigyrau'r Dreth Gyngor yn amlygu'r broblem hon.
- 2.19 Gellir dod i'r casgliad felly bod y niferoedd a ddangosir gan y data treth cyngor ac ardrethi busnes annomestig hunanarlwyo yn is na'r hyn sydd yn debygol o fodoli. Y data trethi yw'r ffynhonnell fwyaf dibynadwy a chyson sydd ar gael, ac felly yn ffynhonnell addas i'w ddefnyddio i fesur y niferoedd o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yng nghymunedau Eryri.



## Rhan 3: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth ansoddol

- 3.1 Mae nifer o waith ymchwil diweddar wedi ei gynnal mewn perthynas ag ymchwilio beth yw effaith llety gwyliau ac ail gartrefi ar gymunedau. Prif nod cyffredinol y gwaith ymchwil diweddar yw ceisio awgrymu a chanfod mesurau rheoli a ellir ei rhoi ar waith er mwyn lliniaru effeithiau llety gwyliau ac ail-gartrefi.
- 3.2 Paratodd Gwasanaeth Polisi Cynllunio Cyngor Gwynedd waith ymchwil 'Rheoli'r Defnydd o Dai fel Llety Gwyliau'<sup>15</sup> 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 datrysiaid i'r broblem camddefnyddio unedau preswyl fel llety gwyliau tymor byr. Argymhellwyd diwygio dosbarthiadau defnydd cynllunio drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Argymhellwyd hefyd adolygu'r system trethi a cyflwyno cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer cartrefi gwyliau. Casgliad yr adroddiad oedd “ ... mae'r angen am well rheolaeth o ran camddefnyddio tai preswyl fel cartrefi gwyliau yn ddiarnheul. Mae awdurdodau lleol angen pwerau gorfodi priodol i 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 atynt isod o ran effaith llety gwyliau ac ail gartrefi ar gymunedau. Bydd y rhan ddilynol (Rhan 4) o'r papur hyn yn ceisio casglu gwybodaeth a thystiolaeth feintiol/primaidd er mwyn cefnogi'r rhagdybiaethau hyn o ran yr effeithiau.

### Y Farchnad Dai

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

### Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol

- 3.5 Diben Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AMTLI) yw darparu sail dystiolaeth gadarn i lywio'r Strategaeth Dai Leol a'r Cynllun Datblygu Lleol. Mae hefyd yn amlygu blaenoriaethau tai strategol a phrosesau cynllunio ar gyfer gwasanaethau lleol megis addysg a chludiant. Gellir defnyddio'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol hefyd fel offeryn i negodi darpariaeth tai fforddiadwy wrth benderfynu ynghylch ceisiadau cynllunio a dyrannu'r Grant Tai Cymdeithasol i gefnogi darparu tai fforddiadwy.
- 3.6 Mae AMTLI Gwynedd ar gyfer y cyfnod 2018-2023<sup>16</sup>; (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 :

---

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

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

- Mae tai gwerth canolrif a chwarterl 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<sup>17</sup> (disgwylir asesiad newydd yn 2024). Prif ganfyddiadau'r asesiad oedd bod ar Sir Conwy angen mwy o dai fforddiadwy a bod y cyflenwad presennol yn methu cwrdd â'r galw cynyddol. Mae gan Sir Conwy lefel gymharol isel o stoc tai cymdeithasol yng Nghymru, felly mae'n rhaid i lawer o aelwydydd incwm isel ddibynnu ar y sector preifat. Mae'r gyfran uchel o eiddo preifat yn golygu bod newidiadau mewn prisiau tai, prisiau prynu a phrisiau rhentu, yn cael effaith uniongyrchol ar gyfran uwch o'r boblogaeth nac mewn ardaloedd lle ceir mwy o dai cymdeithasol.
- 3.9 Mae ATMLI Conwy yn nodi bod cyflenwad o dai preswyl yn cael eu heffeithio gan amrywiad mewn defnydd eiddo preifat. Mae'r asesiad yn nodi'r cynnydd yn nifer y llety gwyliau gan nodi sawl rheswm bod y farchnad llety gwyliau wedi mynd o nerth i nerth:
- Yr incwm a gynhyrchir o gymharu â llety preswyl; llai o dreth a rheolaeth.
  - Perchnogion yn troi eiddo yn llety gwyliau er mwyn osgoi talu'r premiwm.
  - Mae platformau marchnata ar-lein newydd yn hwyluso systemau archebu a thalu. Mae busnesau gwasanaethau eiddo lleol yn galluogi i berchnogion reoli eiddo o bell.
  - Mwy o alw am lety gwyliau yn dilyn y ffenomenon gwyliau gartref yn 2020-21.
- 3.10 Mae'r ATMLI yn nodi y ceir tystiolaeth bod anheddau preswyl wedi'u trosi'n unedau gosod tymor byr, a bod hyn wedi cynyddu yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf. Bydd colli anheddau i ddefnyddiau amhreswyl yn cael effaith negyddol ar y cyflenwad cyffredinol. Gall polisïau i reoli'r golled hon leihau'r lefel gyffredinol o'r galw am dai sydd heb ei fodloni. Mae'r asesiad yn argymhell y dylid ystyried polisïau i warchod llety preswyl ac i osgoi colledion i lety gwyliau.
- 3.11 Yn ystod 2021 cyhoeddwyd gwaith ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, 'Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru', gan Dr Simon Brooks (2021)<sup>18</sup>. Roedd y gwaith hwn yn cydnabod ei fod yn amhosib dweud os mai ail gartrefi sy'n bennaf gyfrifol am y chwyddiant mewn prisiau tai yn yr ardaloedd dan bwysau. Cyfeiriwyd at y ffaith mai'r ardaloedd dan bwysau yw'r un ardaloedd a'r rhai sydd yn boblogaidd hefo mudo parhaol o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig. Gan hynny, cydnabyddir mai prin mewn gwirionedd yw'r dystiolaeth mai ail gartrefi sydd yn bennaf gyfrifol am "...*brisiau tai uchel yn hytrach na phrynwyr sy'n symud i'r ardaloedd hyn er mwyn byw yno'n barhaol.*" Serch hynny fe gydnabyddir nad oes posibil anwybyddu'r perthnasedd amlwg rhwng ail gartrefi a phrisiau tai uwch.

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

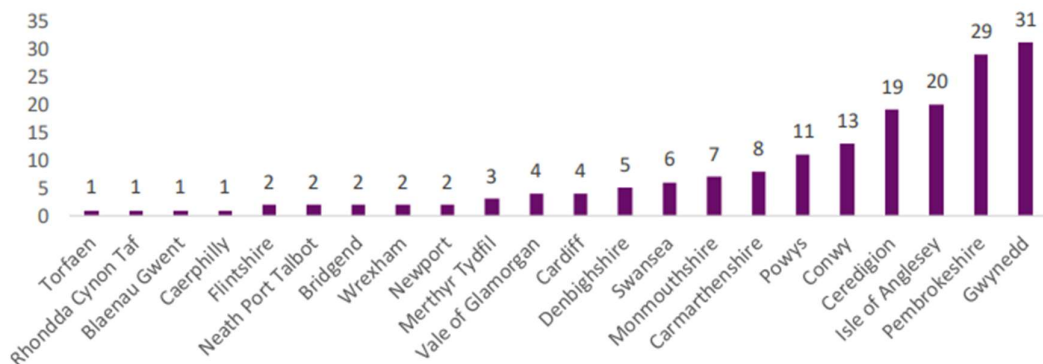
<sup>18</sup> [Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru, Dr Simon Brooks \(2021\)](#)

- 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)<sup>19</sup> 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)<sup>20</sup>. 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 bwch sydd yn bodoli yn bresennol yn y farchnad dai.

**Slart 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

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

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

## Cyfleusterau Cymunedol

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

*“Mae ar gymunedau angen pobl i oroesi. Os bydd niferoedd mawr o gartrefi o fewn trefi a phentrefi yn wag am rannau helaeth o'r flwyddyn, mae'n 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 anghynladwy. Mae'n debygol mai'r henoed a'r rhai agored i niwed yr effeithir arnynt fwyaf. Rydym yn ymwybodol bod rhai o'r ardaloedd awdurdodau lleol sydd â'r niferoedd mwyaf o ail gartrefi hefyd â chyfartaledd incwm cymharol ised, a gall hyn ddwysáu problemau fforddiadwyedd.”*

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

## Iaith Gymraeg

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

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

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

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

## Ymgynghoriadau Cyhoeddus Perthnasol

- 3.20 Yn Chwefror 2022, ymgwymerodd 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, lechyd 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 ymchwilio i gefnogaeth ac atebion arloesol i ddiffyg tai fforddiadwy i'w prynu a'u rhentu, a chodwyd perchnogaeth ail gartrefi fel ffactor arwyddocaol sy'n effeithio ar fforddiadwyedd tai. Mynegodd yr ymatebion bryder gwirioneddol am allfudo pobl ifanc o'r ardal. Roedd hyn wedi'i gysylltu'n agos gydag effaith ar yr iaith Gymraeg, tai fforddiadwy a swyddi o ansawdd uchel, a mynegodd llawer y farn y dylai'r ffocws fod ar fynd i'r afael â'r meysydd hyn.

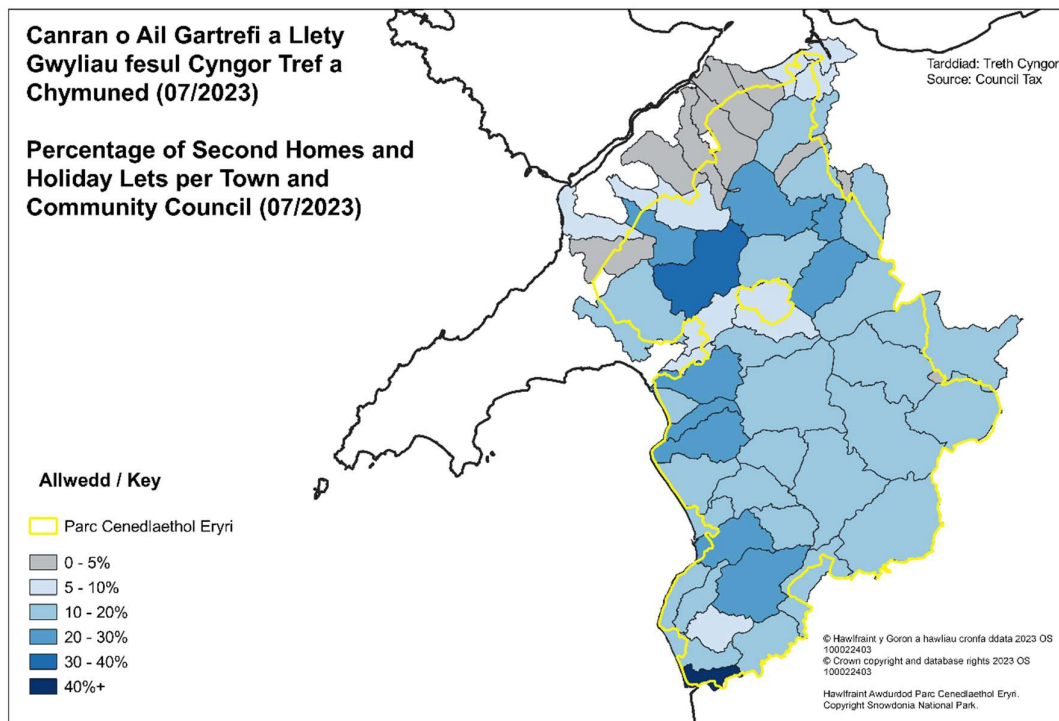
## Rhan 4: Asesu'r Effaith - Gwybodaeth brimaidd/meintiol

### Pwrpas

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

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

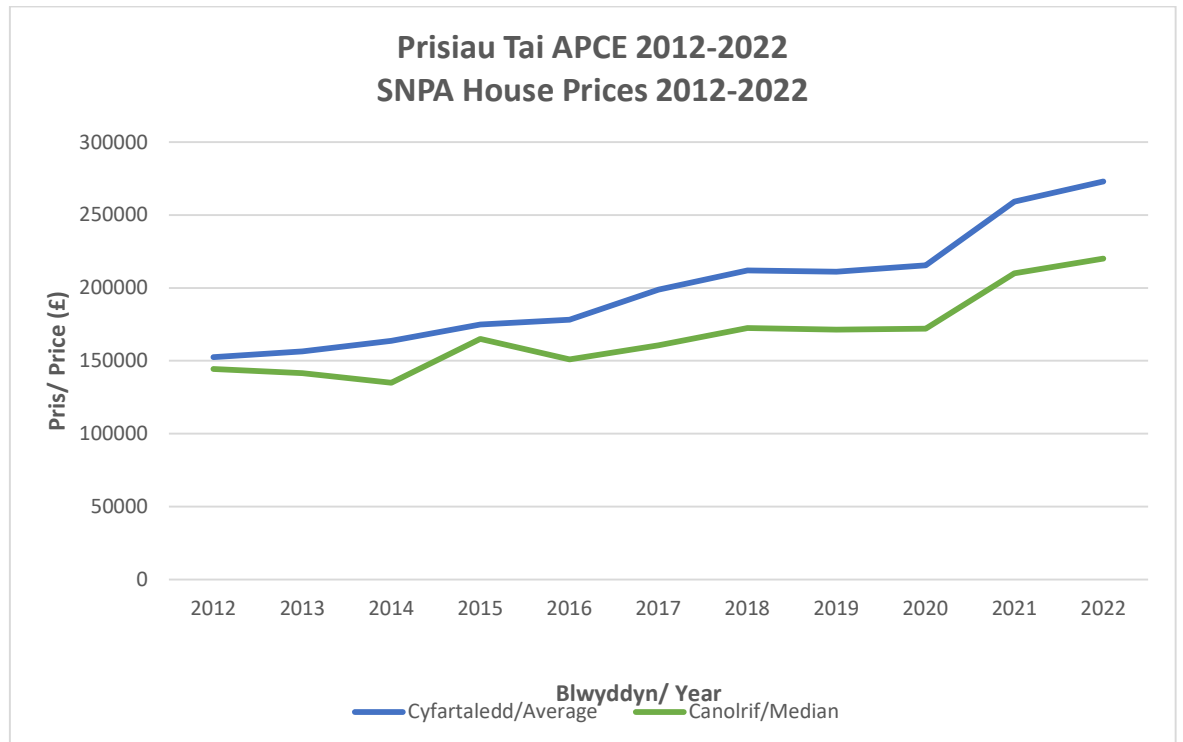
4.2 Dengys y map isod (Map 1), ddsbarthiad cartrefi gwyliau ledled Eryri. Gweler bod ardaloedd sydd gyda chyfraddau dros 10% yn cynrychioli'r mwyafrif o diriogaeth Eryri. Mae yna 35 cyngor cymuned allan o 55 gyda chyfradd uwch na 10% o fewn, neu rannol o fewn, Parc Cenedlaethol Eryri. Gweler pocedi o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



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

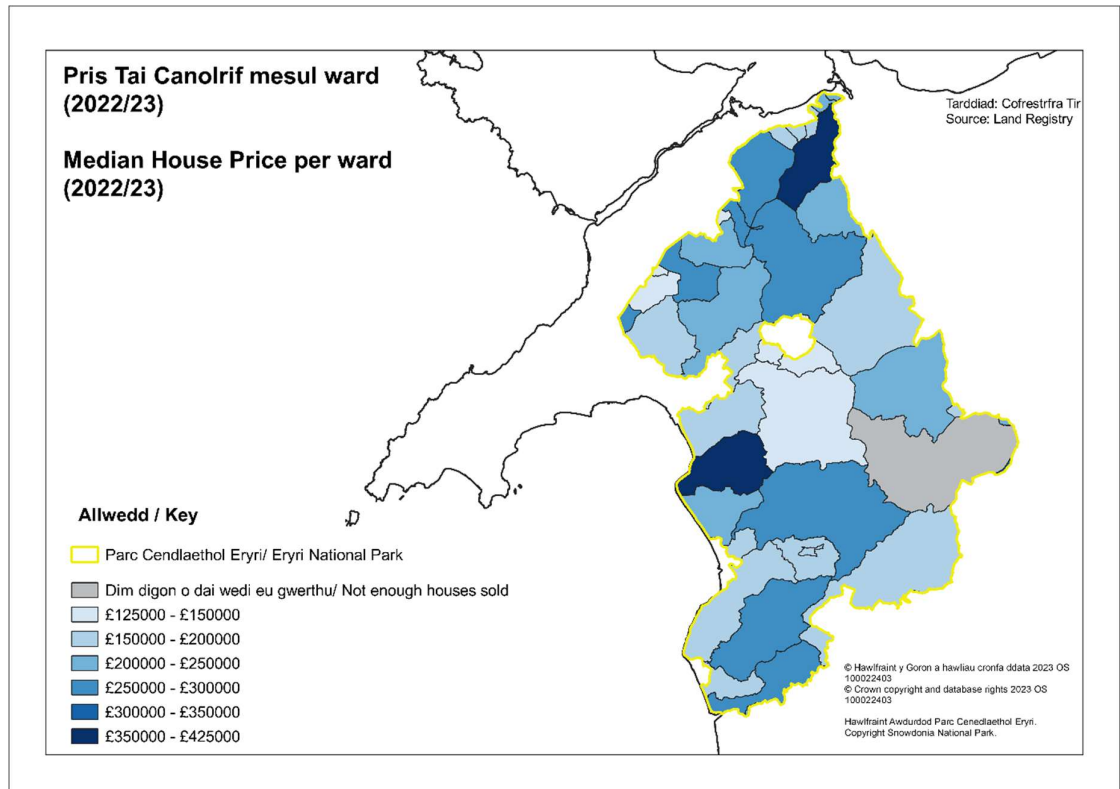
## Effaith ar Brisiau Tai a Fforddiadwyedd

- 4.4 Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn derbyn data ar werthiannau tai gan y Gofrestrfa Tir; mae'r data ar ffurf yr holl drafodion unigol o fewn ffin y Parc. Mae defnyddio canolrif pris tŷ yn lleihau effaith gogwyddo'r pryniannau gwerth uchaf ac isaf. Gwelwyd cynnydd graddol yng nghanolrif gwerth prisiau tŷ rhwng 2014 ac 2020, gan gyrraedd £172,000 yn 2020. Roedd cynnydd sylweddol i ganolrif o £210,000 yn ystod 2021, gyda chynnydd 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 priso allan o'r farchnad dai. Mae Aseidiadau Marchnad Tai Lleol (AMTLI) 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 AMTLI ar gyfer Gwynedd a Chonwy. Cyfeirir at gyfraddau sydd yn defnyddio'r chwarter isaf, er mwyn adlewyrchu yn well sefyllfa prynwyr tro cyntaf ac ar incymau is (lle defnyddir y gymhareb o incwm y chwarter isaf yn erbyn prisiau tai y chwarter isaf).



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

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

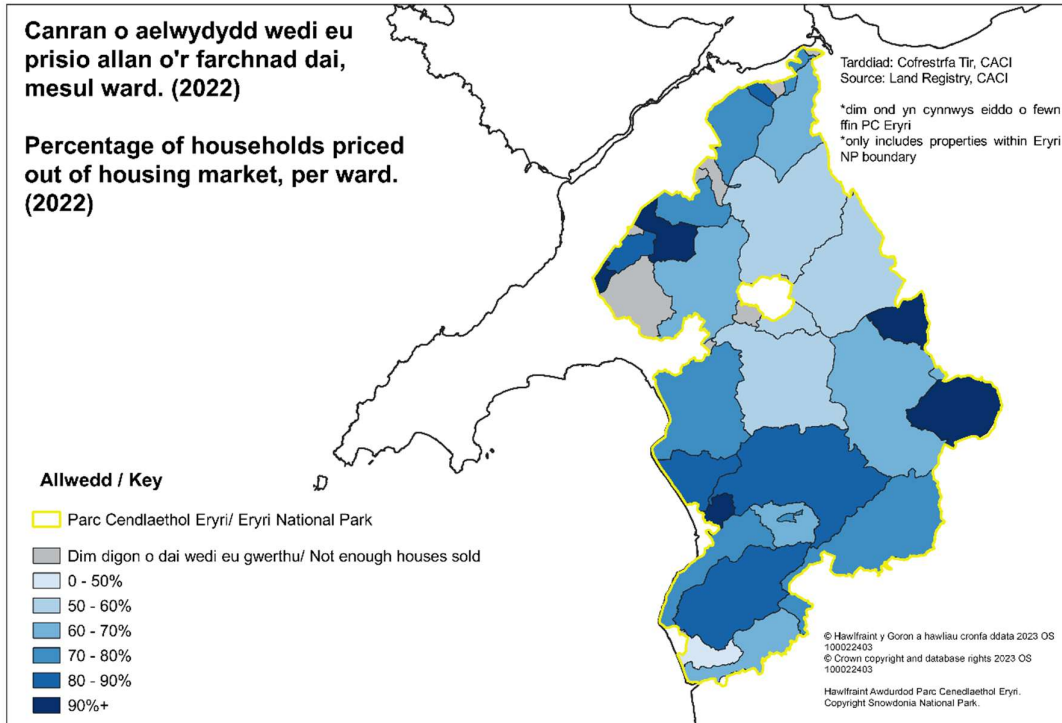
Tabl 7: Cymharebau fforddiadwyedd

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

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

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

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



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

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

### Effaith ar wasanaethau gwledig

- 4.12 Un o brif effeithiau tai a ddefnyddir fel cartrefi gwyliau, yw nad yw'r eiddo hwnnw bellach ar gael er defnydd gan breswylwyr parhaol. Lle ceir niferoedd uchel o gartrefi gwyliau, gall hyn olygu llai o deuluoedd yn yr anheddle drwy gydol y flwyddyn i ddefnyddio gwasanaethau megis ysgolion, bysiau cyhoeddus a swyddfeydd post. Mae'r diffyg defnydd cyson/rheolaidd i'r gwasanaethau hyn yn 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 (ffynhonnell Gwasanaeth Addysg Cyngor Conwy)

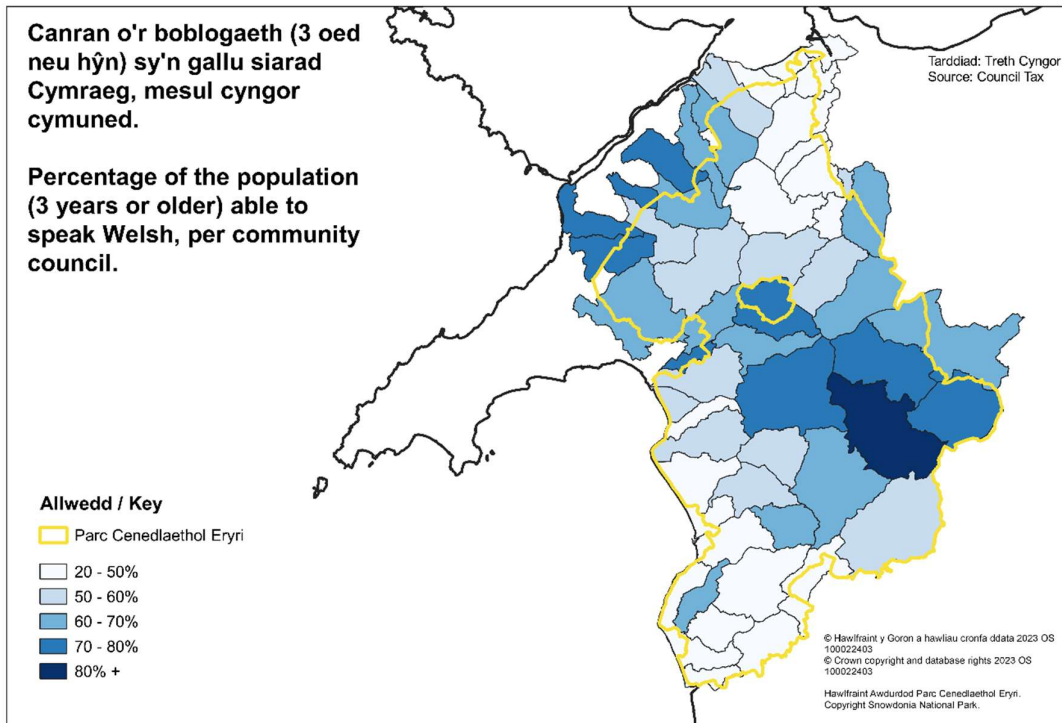
- 4.16 Cydnabyddir yn y 'Cynllun gweithredu addysg wledig', Llywodraeth Cymru<sup>21</sup> fod '*...darparu addysg o safon uchel mewn ysgolion bach a gwledig yn gallu dod â manteision sylweddol - academiaidd, diwylliannol a chymdeithasol - i ddysgwyr a chymunedau. Gall hyn fod yn allweddol i sicrhau 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.

<sup>21</sup> [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 polisiâu 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 polisiâu cynllunio yng Nghynllun Lleol Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, er mwyn ceisio cynorthwyo i wyrddio'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 polisiâu perthnasol o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn rhoi arweiniad o ran pryd ystyrir fod yna orddarpariaeth o lety gwyliau mewn ardal a olygai nad oes yna capasiti ar gyfer ychwaneg. Mae yna drothwy o 15% wedi ei osod. Hynny yw, yn yr ardaloedd ble fo 15% neu fwy o'r stoc dai presennol mewn defnydd gwyliau, ni ellir rhoi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau newydd o fewn yr ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas dan sylw. Mae yna ddau eithriad i'r trothwy hyn wedi ei nodi, sef ceisiadau yn gysylltiedig ag adeilad rhestredig a chais sydd yn gysylltiedig â menter wledig sefydledig.
- 4.20 Mae'r cysyniad o drothwy a bod yna bwynt tyngedfennol yn cael ei gyrraedd sydd yn cael effaith niweidiol a olygai'r gallu i gyfiawnhau'r angen am ymyrraeth yn ystyriaeth bwysig. Mae'n debygol fod yna bwynt yn cyrraedd lle gellir derbyn yn ddiamheuol fod y nifer o ail gartrefi a llety gwyliau o fewn cymunedau yn cael effaith niweidiol.
- 4.21 Rhaid dwyn i'r cof fod yna ardaloedd o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref ble ceir gwahaniaethau sylweddol mewn perchnogaeth ail-gartrefi a chartrefi gwyliau, gan hynny mae'n debyg fod defnyddio data sydd yn seiliedig ar ardaloedd mor eang ddim yn cyfleu darlun cywir ym mhob achos.

### **Effaith ar yr Iaith Gymraeg**

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

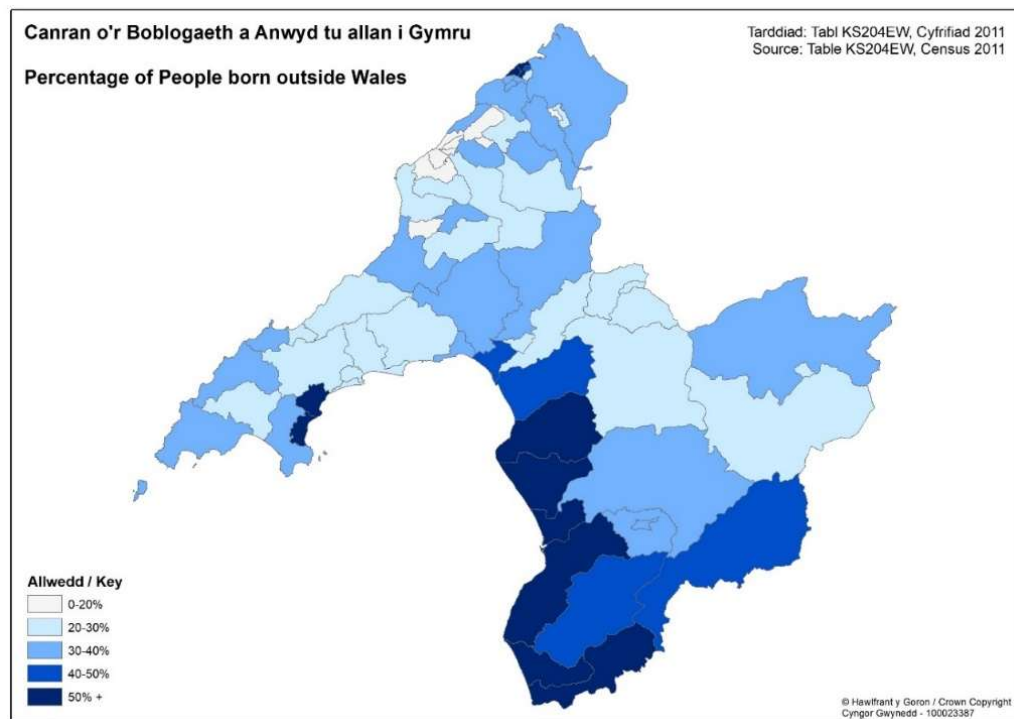


Map 5: Canran o siaradwyr Cymraeg 2021 (ffynhonnell: Cyfrifiad 2021)

- 4.23 Er bod y Cyfrifiad yn casglu gwybodaeth am boblogaeth y preswylwyr ac mae'n wir dweud bod, yn debyg i brisiau tai, yr iaith Gymraeg yn dioddef o ganlyniad i fwy o bobl yn mudo o du allan i Gymru i ardaloedd gwledig, mae patrwm rhwng lefelau uchel o berchnogaeth cartrefi gwyliau a'r gallu i siarad Cymraeg. Mae hyn yn debygol o gael ei briodoli i'r ffaith bod lleihad yn nifer y tai sydd ar gael ar gyfer y boblogaeth leol. O ganlyniad, bydd diffyg yn y cyflenwad o dai sydd ar gael yn arwain at brisiau tai uwch, gan arwain at y boblogaeth leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai.
- 4.24 Mewn perthynas â'r iaith Gymraeg, mae creu cymunedau cynaliadwy lle mae'r iaith Gymraeg wedi cael ei throchi'n llwyr o fewn cymunedau a darparu ac ail-greu'r cydestun 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 ymdeol.
- 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.

<b>Ward</b>	<b>Canran y bobl sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru</b>
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 Awdurdod Lleol ond yn hytrach yn Awdurdod Cynllunio Lleol, ac felly dim ond drwy ddefnydd o'r ddeddfwriaeth gynllunio y gall ymyrryd.

### Ymyrraeth drwy Bolisiau 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 polisiau 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 bolisiau'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<sup>22</sup> yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992<sup>23</sup> 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 pŵerau a roddir i awdurdodau lleol yn ddewisol.
- 5.10 Ers 1 Ebrill 2017, mae awdurdodau lleol wedi cael yr hawl i godi premiwm o hyd at 100% o gyfradd safonol y dreth gyngor ar eiddo lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un, a naill ai bod yr eiddo wedi'i ddodrefnu (ail gartref) neu heb ei ddodrefnu am dros 12 mis (gwag yn yr hirdymor). Bu i'r Rheoliadau blaenorol roi disgrisiwn i'r Cyngor i godi Treth Gyngor llawn, neu i ganiatáu gostyngiad o 25% neu 50%, i ddsbarthiadau o ail gartrefi, ac i ganiatáu gostyngiad o 50% (neu ostyngiad ar ganran is), neu ddim gostyngiad o gwbl, ar eiddo gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy.
- 5.11 Yn Ebrill 2018 bu i Gyngor Gwynedd godi premiwm o 50% ar eiddo wedi'i ddodrefnu (dosbarth B) lle nad yw'n unig neu brif annedd iddynt, a 50% ar eiddo diddodrefn a heb eu meddiannu lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un. Ers Ebrill 2020 mae cyfradd y premiwm yng Ngwynedd wedi codi i 100%, ac roedd cynnydd pellach i 150% yn Ebrill 2023. Yng Nghonwy, cynyddwyd y premiwm i 25% yn 2019 acyna i 50% yn Ebrill 2023. Bydd cynnydd pellach i 100% yn Ebrill 2024.
- 5.12 Cyflwynwyd y grym i awdurdodau lleol gynyddu uchafswm y premiwm a godir i 300% o 1 Ebrill 2023 ymlaen trwy Reoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiennir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022. Mae'r newid hwn yn rhan o becyn ehangach o newidiadau sydd wedi cael eu cyhoeddi gan Lywodraeth Cymru fel rhan o ymrwymiad ehangach i fynd i'r afael â phroblemau ail gartrefi a thai anfforddiadwy sy'n wynebu llawer o gymunedau yng Nghymru.
- 5.13 Bwriadwyd i'r disgrisiwn a roddir i awdurdodau lleol i godi premiwm fod yn gyfrwng i gynorthwyo awdurdodau lleol i wneud y canlynol:
- adfer defnydd cartrefi gwag hirdymor er mwyn darparu cartrefi saff, diogel a fforddiadwy; a
  - chynorthwyo awdurdodau lleol i gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy a gwella cynladwyedd cymunedau lleol.
- 5.14 Serch y ffaith fod gan Awdurdodau Lleol y grym i godi premiwm ar ail-gartrefi a'r anfantais ariannol gysylltiedig i berchnogion eiddo o'r fath, mae yna bryder cyffredinol 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 prasio 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 fasnachol wedi dod i gyfanswm o 70 diwrnod fan leiaf yn ystod y cyfnod hwnnw.
- 5.17 O 1 Ebrill 2016, ychwanegwyd y meini prawf canlynol i'r meini prawf:-
- gan fusnesau sy'n cynnwys nifer o eiddo hunanarlwyo yn yr un lleoliad neu yn agos iawn at ei gilydd y dewis i gymryd cyfartaledd o nifer y dyddiad gosod ar gyfer yr eiddo i fodloni'r maen prawf o 70 diwrnod lle maent yn cael eu gosod gan yr un busnes neu fusnesau cysylltiedig.
- 5.18 Ers 1 Ebrill 2023, mae'r gofynion gosod hyn ar gyfer dosbarthu eiddo hunanddarpar yn eiddo annomestig wedi newid. Mae'r isafswm y diwrnodau y mae'n ofynnol i eiddo fod ar gael i'w osod mewn cyfnod o 12 mis wedi cynyddu i 252 diwrnod ac yr isafswm y diwrnodau y mae'n ofynnol ei osod mewn gwirionedd wedi cynyddu i 182 diwrnod.
- 5.19 Mae Trethi Annomestig (NDR) wedi'u datganoli'n llawn i Gymru ers mis Ebrill 2015, maent yn cael eu casglu gan Awdurdodau Lleol ac yn cael eu talu i 'bwl' cenedlaethol sy'n cael ei weinyddu gan Lywodraeth Cymru. Maent yn cael eu hailddosbarthu i Awdurdodau Cymru drwy fformwla Setliad Llywodraeth Leol, yn seiliedig ar y boblogaeth sy'n 18 mlwydd oed a throsodd, waeth faint o incwm sy'n cael ei godi gan bob Awdurdod.
- 5.20 Ar 1 Ebrill, 2018 daeth cynllun parhaol newydd i rym gan Lywodraeth Cymru a oedd yn darparu rhyddhad trethi busnes i fusnesau bach cymwys. Mae rhaid i fusnesau cymwys gyd-fynd a'r gofynion canlynol:
- bydd eiddo busnes cymwys gyda gwerth trethadwy o hyd at £6,000 yn derbyn rhyddhad o 100%; a
  - bydd y rheini sydd â gwerth trethadwy o rhwng £6,001 a £12,000 yn derbyn rhyddhad treth ar sail daprog o 100% i sero.
- 5.21 Gwerth trethadwy yw'r gwerth sy'n cael ei aseinio i eiddo annomestig gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio, ac mae'n seiliedig ar rent marchnad flynyddol yr eiddo, ei faint a'r defnydd a wneir ohono. Mae'r Asiantaeth Swyddfa Brisio yn adolygu'r gwerthoedd hyn bob pum mlynedd.

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

## Trwyddedu

- 5.24 Ar y 9fed o Ionawr 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fwriad i gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu statudol ar gyfer pob llety ymwelwyr yng Nghymru<sup>24</sup>. 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.

---

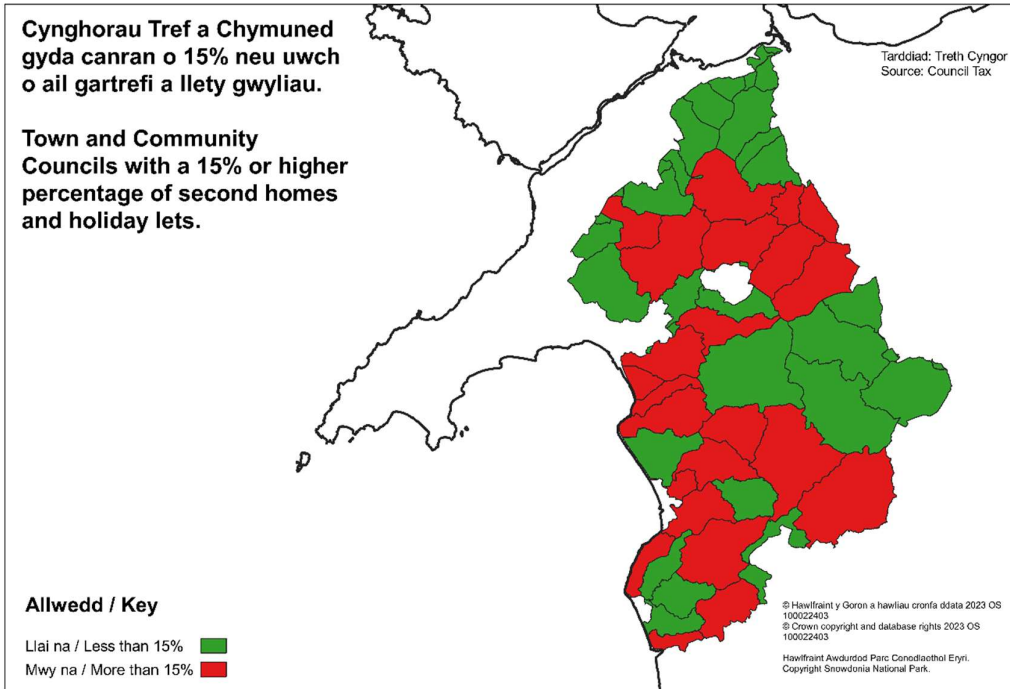
<sup>24</sup> [Datgelu cynlluniau ar gyfer cofrestru statudol a chynllun trwyddedu ar gyfer llety ymwelwyr yng Nghymru](#)

## Rhan 6: Opsiynau Ardaloedd Cyfarwyddyd Erthygl 4

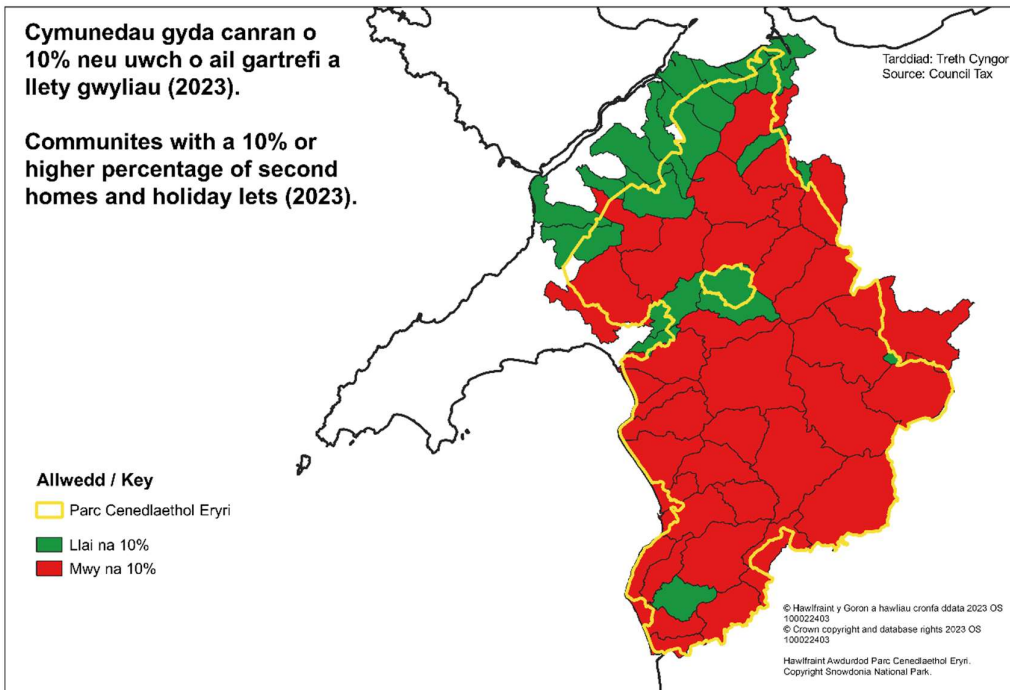
- 6.1 Mae'r dystiolaeth sydd wedi ei chyflwyno yn yr adroddiad hwn yn amlygu'r angen i weithredu ar fyrder, er mwyn ceisio gwyrddroi sgil effeithiau cartrefi gwyliau ar gymunedau a sicrhau tegwch a chyfleoedd i drigolion Eryri. Gyda'r newid yn y ddeddfwriaeth cynllunio, daw'r grym gan Awdurdodau Cynllunio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

### Opsiwn 1: Ardaloedd Cynghorau Cymuned yn Eryri gyda throthwy penodol

- 6.5 Fel nodwyd eisoes yn rhan 4, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Lllynoedd 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.

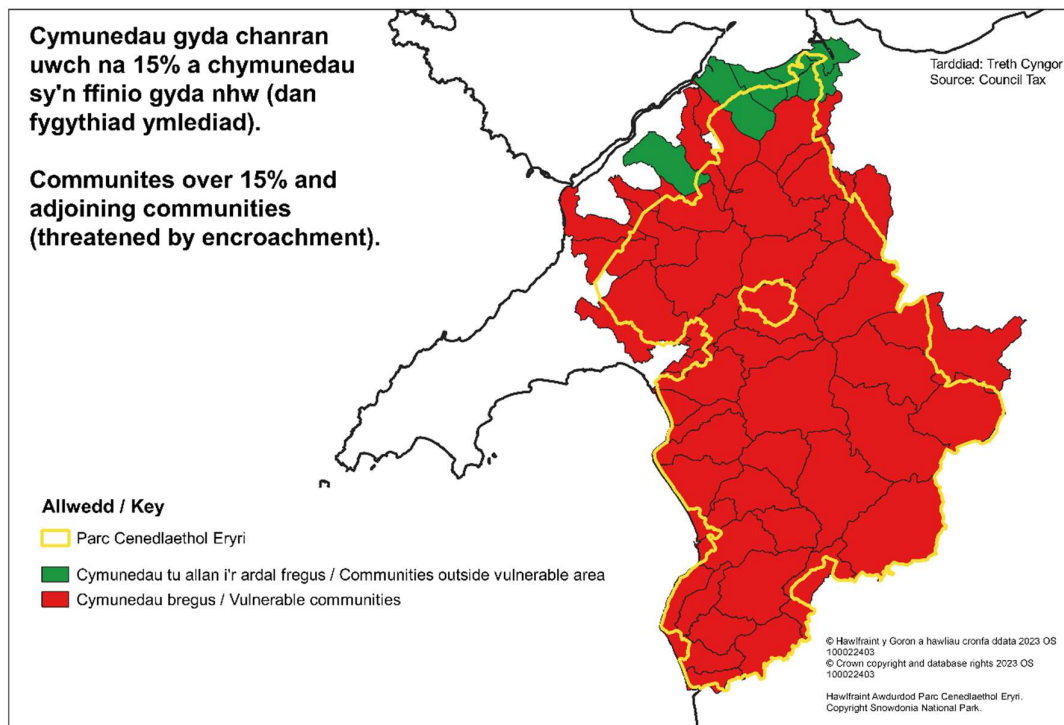
### **Casgliad**

- 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 cymhwysu 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 mewn 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 gynydd.

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

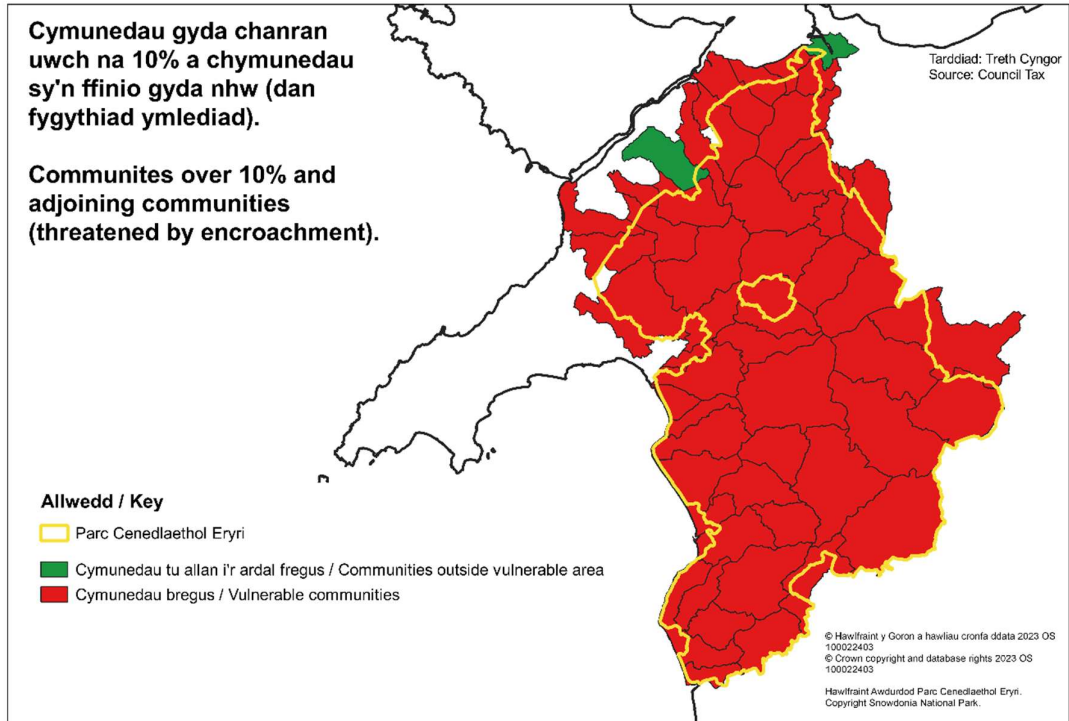
- 6.10 Mae'r asesiad sydd wedi ei gyflwyno uchod sydd yn gysylltiedig ag Opsiwn 1 yn amlygu'r pryderon yn gysylltiedig â chyflwyno'r Cyfarwyddyd ar gyfer ardal benodol a'r goblygiadau/sgil effaith y gallai hynny wedyn fod yn ei gael ar yr ardal ehangach gyfagos. Fel y gwelwch o fap 8, dim ond 20 o gymunedau 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 fgythyad ymlediad) a Map 10, Ardaloedd Trothwy 10% a chymunedau cyfagos (dan fgythyad ymlediad):-



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

6.14 Wrth edrych ar Map 9 uchod, (Ardaloedd trothwy 15% a chymunedau cyfagos) mae 49 allan o 55 cymuned wedi eu cynnwys. Dim ond 6 cymuned (Llanddeiniolen, Abergwyngregyn, Llanfairfechan, Penmaenmawr Henryd a Conwy) sydd heb eu cynnwys fel cymunedau dan fgythyad 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 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 hyfywra 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 posibil rhagweld na chwaith mesur y goblygiadau a allai ddeillio o'i weithredu. Yn anrnod, mae'n debygol y byddai ymyrraeth drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a chan hynny rheoli'r defnyddir a wneir o unedau preswyl yn cael effaith (minimal o bosib) ar werth yr eiddo ar y farchnad agored. Gan hynny mae'n anochel y byddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael effaith cyffelyb ar brisiau tai.
- 7.2 Effaith arall yw'r bygythiad o gynnydd posibil ym mherchnogaeth cartrefi gwyliau yn yr ardaloedd hynny sydd heb eu cyfyngu gan y Cyfarwyddyd, gan olygu fod y broblem yn symud o un ardal i ardal arall. Gall hyn fod yn fygythiad gwirioneddol i'r cymunedau a effeithir.
- 7.3 Gan fod Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn diddymu y gallu digyfngiad i ddefnyddio tŷ ar gyfer dibenion gwyliau, mae posibil y gallai hyn gael effaith ar y sector twristiaeth. Nodir fodd bynnag fod tai sydd eisoes mewn defnydd gwyliau pan gyflwynwyd y ddeddfwriaeth newydd yn cael ei diffinio yn unol â'r defnydd hynny a chan hynny gall y defnydd gwyliau barhau heb unrhyw ymyrraeth. Ymhellach, pwysleisir mai mecanwaith rheoli fyddai'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, nid mecanwaith atal. Bydd sicrhau fod y fframwaith bolisi cynllunio lleol yn addas ei bwrpas ac yn caniatáu cefnogaeth o sector dwristiaeth gynaliadwy yn hanfodol bwysig wrth ystyried anghenion y dyfodol.
- 7.4 Mae'r sefyllfa dai presennol yn Eryri yn argyfyngus. Ar gyfartaledd mae 65.5% o'r boblogaeth wedi eu prisio allan o'r farchnad dai. Nodwyd yn Rhan 1 o'r papur fod nifer o arweiniad polisi a strategaethau cenedlaethol a lleol yn ceisio mynd i'r afael a'r diffyg darpariaeth o dai fforddiadwy a gallu pobl i fyw yn eu cymunedau gan 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 ddsbarth defnydd C3 i C5 ac C6. Yn yr un modd, er mwyn hwyluso'r gallu i ail-gartrefi a llety gwyliau tymor byr (sydd heb eu cyfyngu drwy hawl cynllunio) drosglwyddo nôl i'r stoc dai, ni ystyrir yn briodol ymyrryd ar y gallu i wneud hynny drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, gan hynny fe fydd 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 C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	×	Angen annog y trosglwyddiad yn nol i ddefnydd prif fan preswyl.
	Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Er mwyn ceisio sicrhau fod yna reolaeth o'r defnydd, ac annog y trosglwyddo i ddefnydd prif fan preswyl.
Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	Dosbarth C3 (Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	×	Angen annog y trosglwyddiad yn nol i ddefnydd prif fan preswyl.
	Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa)	✓	Er mwyn ceisio sicrhau fod yna reolaeth o'r defnydd, ac annog y trosglwyddo i ddefnydd prif fan preswyl.
	Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Angen ystyried y ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau ac ystyried effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos.
	Defnydd cymysg yn cynnwys Dosbarth C5 (Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa) gyda Dosbarth C6 (Llety gosod tymor byr)	✓	Er mwyn ceisio sicrhau fod yna reolaeth o'r defnydd, ac annog y trosglwyddo i ddefnydd prif fan preswyl.

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

Tabl 11: Dirymu Hawliau Datblygu a Ganiateir