

FFURFLEN YMATEB I'R YMGYNGHORIAD

Ymgynghoriad ar ddeddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr

Dyddiad: 28 Chwefror 2022

Enw	Dyfan Sion	
Sefydliad	Comisiynydd y Gymraeg	
Manylion cysylltu (Cyfeiriad e-bost, rhif ffôn neu gyfeiriad)	post@comisiynyddygydraeg.cymru	
Math <i>(Dewiswch un o'r canlynol)</i>	Busnes	<input type="checkbox"/>
	Awdurdod Lleol / Awdurdod Cynllunio Lleol	<input type="checkbox"/>
	Ymateb personol Cynghorydd Awdurdod Lleol	<input type="checkbox"/>
	Asiantaeth y Llywodraeth / Sefydliad arall yn y Sector Cyhoeddus	<input checked="" type="checkbox"/>
	Corff Proffesiynol / Grŵp Buddiant	<input type="checkbox"/>
	Sector Gwirfoddol (grŵp cymunedol, gwirfoddolwr, grŵp hunan-gymorth, cwmni cydweithredol, menter, corff crefyddol, corff di-elw)	<input type="checkbox"/>
	Grwpiau eraill heb eu rhestru uchod	<input type="checkbox"/>
	Yn ymateb fel person preifat	<input type="checkbox"/>

Bydd yr ymatebion i'r ymgynghoriad hwn yn debygol o gael eu cyhoeddi, naill ar y rhyngwyd neu mewn adroddiad. Os ydych chi am i ni gadw'ch ymatebion yn ddi-enw, ticiwch yma.

CWESTIYNAU'R YMGYNGHORIAD

Diwygiadau arfaethedig i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthau Defnydd) 1987 (UCO)

C1 A ydych yn cytuno neu'n anghytuno y byddai diwygio is-ddeddfwriaeth yn y ffordd a gynigir yn ffordd effeithiol o helpu i fynd i'r afael â'r effeithiau y nodwyd bod ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn eu cael mewn rhai cymunedau?

Cytunwn mewn egwyddor. Gallai'r dosbarthiadau defnydd newydd arfaethedig wneud y gwahanol ffordd y defnyddir tai, ac felly eu statws o fewn cymuned, yn gliriach. Er na fyddai'r newidiadau arfaethedig yn effeithio ar ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr sy'n bodoli eisoes yn ôl y ddogfen ymgynghori (ond gweler ein sylw dan Gwestiwn 7 isod), gallai'r newidiadau i'r dyfodol ganiatáu i Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLLau) gael trosolwg ar newidiadau defnydd yng nghyd-destun tai annedd yn eu hardal a allai effeithio ar gynaliadwyedd cymunedau ac ar y Gymraeg.

Gallai'r wybodaeth hon, yn ogystal â'r wybodaeth a gesglid petai'r Llywodraeth yn sefydlu'r cynllun trwyddedu cartrefi gwyliau y mae'n ei ystyried, gynorthwyo ACLLau i farnu a oedd nifer anghymesur o ail gartrefi neu lety gwyliau tymor byr mewn cymunedau penodol, neu duedd tuag at hynny. Er mwyn cael yr wybodaeth fwyaf cynhwysfawr posibl, ystyriwn y byddai angen i'r cynllun trwyddedu fod yn orfodol. Gallai defnyddio Cyfarwyddyd Erthygl 4 i ddatgymhwyso hawliau datblygu a ganiateir olygu bod modd i ACLLau gyfyngu ar newidiadau defnydd pellach i brif gartrefi mewn ardaloedd sy'n destun pryder.

Fodd bynnag, mae peth amwysedd ynglŷn â'r cynigion. Yn y ddogfen ymgynghori, nodir y "byddwn yn symud o sefyllfa lle nad oes angen caniatâd cynllunio er mwyn newid defnydd o gartref a'i droi'n ail gartref, i sefyllfa lle y gallai fod angen caniatâd cynllunio er mwyn gwneud hynny os penderfynir ei fod yn newid defnydd sylweddol." (4.3) Mae cryn amodi yn y frawddeg hon ac ymddengys mai mater o ddewis i ACLLau fyddai defnyddio Erthygl 4 neu beidio. Credwn bod angen arweiniad manwl ynghylch sut ddylai ACLLau ddod i benderfyniad ynglŷn â defnyddio Erthygl 4 er mwyn cyflawni pwrpas y newidiadau hyn.

Ystyriaeth arall yw a fyddai newid categori annedd yn effeithio ar nifer y tai preswyl newydd a ganiateir mewn ardal. Hynny yw, a fyddai trosglwyddo tŷ annedd C3 i fod yn gartref eilaidd C5 neu lety gosod tymor byr C6 yn rhoi cyfiawnhad dros godi rhagor o dai preswyl C3, ac a fyddai hynny yn bolisi addas ar gyfer rhai cymunedau ai peidio? Rhaid ystyried y berthynas rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd arfaethedig a Chynlluniau Datblygu Lleol yr ACLLau.

Nodwn hefyd y byddai llwyddiant y mesurau arfaethedig yn amodol ar allu'r ACLlau i gasglu tystiolaeth, monitro'r sefyllfa a chymryd camau gorfodi. Gallai fod yn heriol iawn iddynt ganfod p'un ai a oedd pobl yn treulio mwy neu lai na 183 o ddiwrnodau'r flwyddyn yn eu tai. Bydd rhaid sicrhau bod gan ACLlau adnoddau digonol ar gyfer y gwaith hwn. Ar sail trafodaethau â chynllunwyr, deallwn bod nifer o gyfyngiadau ar ddefnydd sy'n deillio o'r Gorchymyn Cyffredinol a Ganiateir (GPDO) sydd eisoes yn anodd iawn eu goruchwyllo heb adnoddau sylweddol. Nodwn yn ogystal nad yw TAN 9 sy'n rhoi arweiniad ar orfodaeth cynllunio yn weithredol ar hyn o bryd, ond bod fersiynau blaenorol¹ yn nodi mai dewisol yw camau gorfodi i'w defnyddio pan fo hynny'n hwylus ac fel cam terfynol ("enforcement action is discretionary and should be used as a last resort and only when it is expedient"). Yn ogystal, rhaid fydd wrth ddull o gydweithio rhwng Adrannau Treth Cyngor Awdurdodau Lleol ac Adrannau Cynllunio Lleol i alluogi gwell monitro o'r sefyllfa ac integreiddio'r diwygiadau trethiannol a gynigir yn yr ymgynghoriad *Trethi Lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar* gyda'r diwygiadau a gynigir yn yr ymgynghoriad hwn.

C2 A ydych yn cytuno y dylid diwygio dosbarth C3 a chreu dosbarth C5 (Cartrefi eilaidd) a dosbarth defnydd C6 (Llety gosod tymor byr)? Os nad ydych, esboniwch pam.

Cytunwn, ond gweler ein sylwadau mewn manau eraill yn ogystal.

C3 A ydych yn cytuno â'r disgrifiadau o'r dosbarthiadau defnydd newydd a diwygiedig? Os nad ydych, esboniwch pam.

Cytunwn.

C4 A oes unrhyw sefyllfaoedd lle gallai defnydd fel tŷ annedd o dan ddosbarth ddefnydd C3 fod yn aneglur? Rhowch enghreifftiau.

Dim sylw.

¹ [W67-TAN-9-Enforcement-of-Planning-Control.pdf \(caerphilly.gov.uk\)](#)

C5 A fydddech o blaid diwygio deddfwriaeth sylfaenol (h.y. Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) er mwyn rheoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr?

Byddem o blaid diwygio deddfwriaeth sylfaenol er mwyn rheoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Credwn y dylid cadarnhau'r newidiadau a gynigir trwy gyfrwng deddfwriaeth sylfaenol er mwyn sicrhau bod modd rheoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr trwy'r system gynllunio yn y tymor hir. Ystyriwn y cynigion presennol yn rhai ar gyfer y tymor byr a gofynnwn i'r Llywodraeth osod amserlen ar gyfer diwygio deddfwriaeth sylfaenol yn y maes hwn.

Diwygiadau arfaethedig i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (GPDO)

C6 A ydych yn cytuno y dylid diwygio'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir er mwyn caniatáu'r mathau o newid defnydd sydd i'w gweld yn Nhabl 2 os penderfynir bwrw ymlaen â'r newidiadau arfaethedig i'r gorchymyn dosbarthiadau defnydd? Os nad ydych, esboniwch pam.

Nodir: "Y bwriad yw na fyddai angen caniatâd cynllunio pa un bynnag er mwyn newid o annedd C5 (Cartref Eilaidd) neu C6 (Llety Gosod Tymor Byr) i annedd C3 (Prif Breswylfa). Mae hynny'n fodd i sicrhau bod modd i eiddo sy'n cael ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr newid yn ôl yn ddilyffethair i fod yn rhan o'r cyflenwad tai C3 cyffredinol, yn enwedig mewn ardaloedd lle mae pwysau tai yn lleol." (4.15) Croesawn y bwriad hwnnw mewn egwyddor ond credwn fod angen ystyried a fyddai'r ffaith fod annedd wedi ei dynnu allan o'r cyflenwad tai C3 yn flaenorol wedi effeithio ar benderfyniadau dilynol ynghylch tai newydd C3 mewn ardaloedd yn y cyfamser, a beth fyddai sgil effaith cynnydd posibl wedyn yn y nifer o dai marchnad agored fyddai ar gael pan fyddai tŷ yn dychwelyd i fod yn dŷ C3. Dylid ystyried perthnasedd adrannau 10.12–10.17 (Tai Gwledig) Nodyn cyngor technegol (TAN) 2 yn ogystal. Credwn fod angen eglurder hefyd ynghylch yr hyn sy'n digwydd pan fo tŷ C5 neu C6 yn cael ei werthu. A yw'n cael ei werthu gyda'r caniatâd i fod yn annedd C5 neu C6 ynteu a fyddai prynwr newydd yn gorfod gwneud cais cynllunio ar gyfer yr annedd hwnnw er mwyn ei ddefnyddio fel annedd C5 neu C6?

Nodir hefyd: "Yn gyffredinol, ystyrir bod defnydd cymysg yn 'ddefnydd unigryw' (h.y. sui generis) ac felly, mae'n bosibl y bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer datblygiad lle mae'r defnydd yn cael ei newid i ddefnydd cymysg. Bydd caniatáu newid y defnydd i ddefnydd cymysg, ac o ddefnydd cymysg, fel y nodir yn Nhabl 2 yn rhoi eglurder, sef pan fydd defnydd cymysg yn digwydd, na fydd angen caniatâd cynllunio oherwydd y bydd yn cael ei roi gan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir." (4.16) Mae'r adran hon yn awgrymu na fydd angen

caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd cymysg. Un enghraifft a gynigir o ddefnydd o'r math yw Dosbarth C5 a Dosbarth C6. Pryderwn y byddai modd i berchnogion prif gartrefi newid eu heiddo yn gartrefi eilaidd a llety gosod tymor byr heb orfod gofyn am ganiatâd cynllunio, trwy eu categoraiddio yn eiddo 'Defnydd cymysg' yn hytrach na C5 neu C6.

Mae llawer o ystyriaethau yn y fan hon ynghylch sgil effaith y newidiadau yn Nhabl 2 ar y stoc eiddo yn y tymor byr, canolig a hir. Credwn y bydd angen i'r Llywodraeth gyflwyno arweiniad manwl ac adnoddau er mwyn cynorthwyo ACLlau i benderfynu pryd y dylid cymryd camau i reoli niferoedd ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ac i'w cynorthwyo i wneud hynny. Nodwch ein hateb i Gwestiwn 7 isod, os gwelwch yn dda.

C7 A ydych yn cytuno bod defnydd o Gyfarwyddydau Erthygl 4 gan awdurdodau cynllunio lleol yn ffordd briodol wedi'i thargedu o ymateb i fater sy'n un penodol-i-leoliad? Os nad ydych, esboniwch pam a/neu awgrymwch ffordd arall o ymateb.

Cytunwn mewn egwyddor. Yn ein hymateb i ymgynghoriad y Llywodraeth, *Diwygiadau i hawliau datblygu a ganiateir*, gwnaethom gytuno â'r cynnig y dylai ACLlau allu gweithredu'n gyflym i wneud Cyfarwyddiadau uniongyrchol yn achos Newidiadau Defnydd. Fodd bynnag, mae angen eglurder ar rai agweddau ar Gyfarwyddiadau Erthygl 4. Er enghraifft, nodir yn yr ymgynghoriad blaenorol hwnnw, "Byddai Cyfarwyddyd uniongyrchol yn para am chwe mis ac wedyn byddai'n dod i ben oni bai bod yr ACLI wedi cadarnhau fel arall yn dilyn ymgynghoriad." (8.10) Pa mor hir y gall ACLI benderfynu y bydd Cyfarwyddyd o'r math yn para? Ac a fyddai angen gwneud Cyfarwyddyd unigol ar gyfer pob ardal lle byddai ACLI yn dymuno datgymhwysu hawliau datblygu a ganiateir? Ni fyddem yn dymuno i ACLlau orfod ysgwyddo baich gweinyddol trwm wrth geisio defnyddio Cyfarwyddiadau Erthygl 4 a gorfod gwneud cyfarwyddyd o'r newydd bob chwe mis. Nid problem tymor byr yw ail gartrefi a llety gwyliau mewn cymunedau a chredwn felly fod angen i'r cyfnod o chwe mis fod llawer yn hwy os nad yn ddi-bendraw. Yn ogystal, dylid sicrhau bod modd i awdurdod weithredu'n gyflym i ddefnyddio Erthygl 4 mewn ardaloedd eraill lle y mae'n gweld cynnydd sylweddol mewn ail gartrefi a llety gwyliau, a hynny o bosibl yn sgil cyfyngiadau mewn ardaloedd eraill. Bydd rhaid i unrhyw system newydd gael ei gweithredu yn effeithiol.

Nodir yn ogystal: "Os gellir dangos tystiolaeth bod eiddo wedi cael ei ddefnyddio fel ail gartref neu llety gwyliau tymor byr cyn i gyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym, ni fydd angen caniatâd cynllunio er mwyn parhau â defnydd o'r fath." (4.23) Er hynny, deallwn fod Adrannau 191-192 ac Adran 171B y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref yn caniatáu i ACLlau weithredu yn ôl-syllol o fewn pedair blynedd mewn perthynas

â newid defnydd anedd. Buasai'n fuddiol ystyried a yw'r adrannau hynny o'r ddeddf yn berthnasol yn y cyd-destun hwn er mwyn ceisio sicrhau y bydd rhai aneddiadau sydd eisoes yn llety gwyliau neu ail gartrefi yn dod o dan gwmpas y newidiadau hyn.

Er mwyn cynorthwyo ACLlau i adnabod yr ardaloedd y mae angen eu targedu, dylid ystyried pennu trothwy ar gyfer canran yr ail gartrefi a'r llety gwyliau tymor byr sy'n dderbyniol o safbwynt cynaliadwyedd cymunedol ac ar sail canrannau'r siaradwyr Cymraeg yn y gymuned honno. Gellir cymharu hyn â sefyllfa tai amlfeddiannaeth. Eisoes, gall ACLlau osod trothwy ar gyfer canran y math hwn o eiddo yn eu hardal. Er enghraifft, nodir yn adroddiad Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* (2020), mai 10% yw'r trothwy yn rhan fwyaf y ddwy sir. Mae'n bosibl y byddai angen gosod trothwy is ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr.

Er mwyn cynorthwyo i bennu trothwy o'r math, dylid defnyddio gwybodaeth a data cyfamserol, yn ogystal â data am flynyddoedd diweddar, i greu rhagdybiaethau ar gyfer cynaliadwyedd cymunedau a'r Gymraeg. (Gweler tystiolaeth y Cynghorydd Rhys Tudur i'r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar 26 Ionawr 2022.²) Gellid defnyddio'r data a gesglir eisoes am ffactorau megis nifer y plant yn yr ysgolion lleol, cyfrwng iaith yr ysgolion, nifer y preswylwyr parhaol yn y gymuned, nifer yr ail gartrefi a phatrymau pryniant tai, i greu'r rhagdybiaethau hyn a gosod trothwy addas a fyddai'n helpu sicrhau hyfywedd cymunedau a'r Gymraeg. Gallai hyn fod yn rhan o gylch gwaith y Comisiwn arfaethedig ar gymunedau Cymraeg, y mae'r Llywodraeth yn cynnig ei sefydlu trwy'r ymgynghoriad *Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg*.

Rydym wedi tynnu sylw at y cysyniad o drothwy eisoes yn ein hymateb i ymgynghoriad blaenorol y Llywodraeth, *Trethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar*. Credwn y dylai'r Llywodraeth gyflwyno cyngor manwl ar drothwy o'r math, gan gynnwys maint yr ardal lle dylid gosod y trothwy. Byddai rhaid ystyried y perygl y gallai gosod trothwy mewn un ardal benodol annog cynnydd yn nifer yr ail gartrefi a'r llety gwyliau tymor byr mewn ardaloedd cyfagos. Byddai cyngor arbenigol yn cynorthwyo ACLlau i benderfynu pryd a ble y dylid defnyddio Cyfarwyddyd Erthygl 4 i ddatgymhwyso hawliau datblygu a ganiateir er mwyn rheoli niferoedd ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Byddai cyngor a gymeradwyir gan y Llywodraeth yn rhoi'r awdurdod i ACLlau wneud penderfyniadau cadarn y byddent yn sicr o'u gallu i'w hamddiffyn pe caent eu herio. Dylai'r Llywodraeth bwysleisio ei bod yn disgwyl i ACLlau ddefnyddio Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn unol â'i chynghor, ac nad mater o ddewis fyddai hyn petai'r sefyllfa yn galw am ymyrraeth. Hoffem bwysleisio eto fodd bynnag bod angen adnoddau a chefnogaeth wirioneddol ar awdurdodau cynllunio os yw bwriad yr ymgynghoriad hwn am gael ei wireddu.

² [Agenda Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar Dydd Mercher, 26 Ionawr 2022, 09.15 \(senedd.cymru\)](#)

O ran newid defnydd i ail gartref neu lety wyliau tymor byr, os gwneir Cyfarwyddyd Erthygl 4, a ddylai ymgeiswyr gael yr hawl i hawlio iawndal os bydd awdurdod cynllunio lleol yn gwrthod caniatâd, neu'n rhoi amodau ar ganiatâd heblaw'r amodau sy'n cael eu gosod gan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, yn ystod y 12 mis cyntaf?

Ni ddylai ymgeiswyr gael yr hawl i hawlio iawndal petai ACLI yn gwrthod caniatâd i newid prif gartref yn ail gartref neu yn llety gwyliau tymor byr. Rydym yn pryderu y byddai cynnig hawl o'r math yn rhwystro ACLlau rhag gwneud penderfyniadau a fyddai'n gwarchod cynaliadwyedd cymunedau a'r Gymraeg, gan y byddai ACLlau yn poeni am y goblygiadau ariannol ac y byddai hynny yn tanseilio bwriad y cam polisi hwn. Gwelwyd eisoes enghreifftiau o ddylanwad pryderon o'r math ar benderfyniadau. Ym mis Tachwedd 2021 penderfynodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy beidio â chodi premiwm Treth y Cyngor o 50% ar berchnogion ail gartrefi oherwydd y goblygiadau ariannol i'r Cyngor petai perchnogion y tai hynny yn penderfynu dynodi eu cartrefi yn llety gwyliau ac na fyddai angen iddynt dalu Treth y Cyngor o ganlyniad.³ Trafodir penderfyniad ACLlau i beidio â defnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn yn y cyd-destun hwn yn adroddiad Simon Brooks, *Ail gartrefi: Datblygu polisiâu newydd yng Nghymru*, a groesawyd gan y Llywodraeth yn 2021. Dylai gwerthwyr tai fod yn ymwybodol nad oes iawndal ar gael mewn sefyllfa o'r math ac egluro hyn wrth roi gwybodaeth am eiddo i ddarpar brynwyr a allai ystyried, wrth brynu tŷ, gwneud cais am ganiatâd cynllunio i newid defnydd prif gartref.

Diwygiadau Arfaethedig i Bolisi Cynllunio Cymru

C9 A yw'r diwygiadau arfaethedig i Bolisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn glir bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr wrth ddatblygu'r gofyniad am dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy mewn ardal benodol ac a oes angen mabwysiadu polisi lleol mewn Cynllun Datblygu Lleol (CDLI)?

Ydyn, maent yn ei gwneud yn glir bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr wrth ddatblygu'r gofyniad am dai ar y farchnad agored a thai fforddiadwy mewn ardal benodol. Fodd bynnag, fel yr ydym wedi'i nodi eisoes dylai'r Llywodraeth hefyd gyflwyno cyngor manwl ar sut y dylai ACLlau asesu sefyllfa ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn eu hardal a sut i ymateb i'r dystiolaeth. Nodwch ein hateb i Gwestiwn 7 uchod, os gwelwch yn dda. Wrth osod trothwy hefyd dylid ystyried canrannau'r siaradwyr Cymraeg yn yr ardal o dan sylw.

³ [Ail gartrefi: Cyngor Conwy yn diddymu cynllun i gynyddu treth - BBC Cymru Fyw](#)

Nid yw'n glir inni a ydych yn gofyn yn y cwestiwn uchod a oes angen mabwysiadau polisi lleol mewn Cynllun Datblygu Lleol yn ogystal. Ein tybiaeth ni yw bod angen i bolisiau fod mewn grym ar lefel mor lleol â phosibl er mwyn ymateb i sefyllfa amrywiol y cymunedau o dan sylw.

C10 A yw'r diwygiadau arfaethedig i Bolisi Cynllunio Cymru yn cefnogi'r diwygiadau arfaethedig i:

- Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987; a
- Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995

Ydyn, mae'r diwygiadau arfaethedig i Bolisi Cynllunio Cymru yn cefnogi'r diwygiadau arfaethedig i'r gorchmynion uchod. Credwn y dylid eu haddasu ymhellach i gynnwys 'canran y siaradwyr Cymraeg mewn ardal' fel mater lleol arall y dylid ei ystyried yn ogystal â nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau wrth ddatblygu'r gofyniad am dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy mewn ardal benodol.

Canlyniadau'r newidiadau arfaethedig

C11 A ydych o'r farn bod canlyniadau cadarnhaol posibl y mesurau cynllunio arfaethedig i reoli ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn drech na'r canlyniadau negyddol posibl (neu i'r gwrthwyneb) o ran prisiau tai a'r effaith ar y farchnad dai leol? Esboniwch eich ymateb, gan gyfeirio at dystiolaeth pan fo hynny'n briodol.

Prif nod statudol Comisiynydd y Gymraeg yw hybu a hwyluso defnyddio'r Gymraeg. Gyda hyn mewn golwg, cyfeiriwn at adroddiad Brooks a'i ganfyddiadau y "gallai troi *rhagor* o dai annedd yn ail gartrefi fod yn niweidiol iawn o safbwynt y Gymraeg ac yn dramgwyddus o safbwynt cyfiawnder cymdeithasol". Mae'n nodi y "bydd y risg o beidio â gweithredu yn llawer iawn uwch nag unrhyw risg a allai fod ynghlwm wrth gyflwyno polisiau newydd". Cytunwn â'r dadansoddiad hwn a chredwn fod angen gweithredu, er ein bod yn deall bod gan weithredu yn y ffordd hon ei gyfyngiadau a'i heriau posibl. Rydym yn croesawu camau arfaethedig y Llywodraeth, felly, ond yn pryderu oherwydd bod angen rhagor o fanylion, arweiniad ac adnoddau er mwyn iddynt gyflawni'r newidiadau cynhwysfawr sydd eu hangen i ddiogelu cymunedau Cymraeg.

C12

A oes gennych unrhyw sylwadau neu dystiolaeth am y canlyniadau posibl, boed yn gadarnhaol a / neu'n negyddol, i economïau lleol yn sgil y mesurau cynllunio arfaethedig i reoli ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr?

Dim sylw.

C13 Awdurdodau lleol yn unig:

A ydych o'r farn bod gan yr awdurdodau cynllunio lleol ddigon o adnoddau i allu ymgymryd â lefel briodol o waith casglu tystiolaeth a monitro a chamau gorfodi er mwyn gallu rhoi'r mesurau cynllunio a gynigir ar waith yn effeithiol? Esboniwch eich ymateb, gan gyfeirio at dystiolaeth os yw hynny'n briodol.

Amherthnasol.

C14 Yn berthnasol i awdurdodau cynllunio lleol yn unig:

- Pa system TG (swyddfa gefn) a ddefnyddir ar hyn o bryd (gan gynnwys rhif y fersiwn)?
- Beth yw'ch trefniadau contractiol (h.y. costau) ar gyfer gwneud newidiadau o ganlyniad i newid deddfwriaethol gan Lywodraeth Cymru?
- Pa mor hir y byddai'n ei gymryd i wneud newidiadau i'ch system TG?
- Ar ba dyddiad y bydd eich contract presennol gyda chyflenwr eich system TG yn dod i ben?
- Faint o amser y staff sydd ei angen (fesul cais) i roi ceisiadau i mewn i'ch system swyddfa gefn â llaw os na all y system eu derbyn yn awtomatig?

Amherthnasol.

Ystyriaethau yn ymwneud â'r Gymraeg

C15 Hoffem gael gwybod eich barn am yr effeithiau y byddai'r cynigion yn eu cael ar y Gymraeg, yn benodol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg ac o ran peidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg.

Beth fyddai'r effeithiau, yn eich barn chi? Sut y gellid cynyddu'r effeithiau cadarnhaol, neu liniaru'r effeithiau negyddol?

Nodwch ein hateb i Gwestiwn 7 uchod, os gwelwch yn dda. Mewn ardaloedd lle mae tystiolaeth yn awgrymu bod ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn cael effeithiau andwyol ar y Gymraeg, petai Cyfarwyddiadau Erthygl 4 gan ACLlau yn golygu bod llai o dai yn newid defnydd o fod yn brif gartrefi, a phetai mwy o bobl leol yn gallu rhentu neu brynu'r tai hynny, gallai cynigion y Llywodraeth gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg trwy warchod cynaliadwyedd cymunedau lle siaredir yr iaith.

Ar yr un pryd, dylid cymryd camau i sicrhau nad oes dwy farchnad dai yn datblygu. Rhybuddiodd Brooks am hyn yn ei adroddiad, a'r posibilrwydd y gallai tai â chaniatâd cynllunio i fod yn ail gartrefi (megis y rhai yn y categorïau C5 a C6 arfaethedig) gynyddu yn eu gwerth tra bo tai heb ganiatâd o'r math yn colli peth o'u gwerth. Er mwyn osgoi sefyllfa o'r math, rhaid ystyried a yw'n addas i annedd C5 neu C6 barhau i fod yn y categori hwnnw pan fo'n cael ei drosglwyddo i berchnogion newydd? Hynny yw, a fyddai unrhyw un fyddai'n prynu eiddo ac yn dymuno ei ddefnyddio yn ail gartref neu yn llety gwyliau tymor byr yn gorfod gwneud cais am ganiatâd cynllunio o'r newydd petai hynny yn ofyniad gan yr ACLI, p'un ai a oedd y tŷ yn ail gartref neu yn llety gwyliau tymor byr yn y gorffennol ai peidio? Rydym hefyd wedi cyfeirio yn ein hateb i Gwestiwn 6 at bolisiâu cynllunio lleol sy'n golygu bod rhai aneddiadau yn colli eu statws Marchnad Dai Agored wrth newid eu defnydd mewn amgylchiadau arbennig (pan fônt y tu hwnt i'r ffin datblygu).

Ystyriaethau cyffredinol

C16 Rydym wedi gofyn nifer o gwestiynau ymgynghori penodol. Os oes gennych unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi mynd i'r afael â nhw'n benodol, defnyddiwch y gofod isod i godi'r materion hynny.

Hoffem wybod beth yw bwriad y Llywodraeth o safbwynt monitro a gwerthuso llwyddiant ei gweithredoedd. Hoffem bwysleisio'r angen am well data a gwybodaeth soffistigedig a chyfamserol am dueddiadau mudo pobl o safbwynt cynllunio ar gyfer y dyfodol, gan gynnwys effeithiau tebygol ar gynaliadwyedd y Gymraeg ac adnoddau a gwasanaethau cymunedol. Hoffem wybod a fydd gan yr awdurdodau lleol rôl i'w chwarae yng nghyd-destun casglu tystiolaeth, fel a awgrymir uchod. Os felly, gofynnwn a fydd y Llywodraeth yn eu cefnogi gyda'r gwaith hwnnw. Rydym hefyd yn annog y Llywodraeth i barhau i ystyried camau eraill ychwanegol y gallesid eu cyflwyno i fynd i'r afael â'r heriau a achosir gan ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr.

