



Llywodraeth Cymru
Dogfen Ymgynghori

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

Dyddiad cyhoeddi: 23 Tachwedd 2021

Angen gweithredu: Ymatebion erbyn 22 Chwefror 2022

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.
This document is also available in English.

Trosolwg

Mae'r ymgynghoriad hwn yn gofyn eich barn am gynigion Llywodraeth Cymru i ddiwygio'r system rheoli datblygu a pholisi cynllunio yng Nghymru er mwyn helpu awdurdodau cynllunio lleol i reoli Ail Gartrefi a Llety Gwyliau Tymor Byr mewn tair ffordd:

Yn gyntaf, rydym yn cynnig y dylid diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 i greu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd a Llety Gwyliau Tymor Byr.

Yn ail, rydym yn cynnig y dylid gwneud diwygiadau cysylltiedig i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 er mwyn caniatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd, a Llety Gwyliau Tymor Byr

Yn drydydd, rydym yn cynnig y dylid 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 polisiâu mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLlau).

Sut i ymateb

Dylech ymateb i'r ymgynghoriad hwn drwy ateb y cwestiynau yn y ddogfen hon ac ar y ffurflen ymateb. Gallwch gyflwyno ymatebion mewn nifer o ffyrdd:

Ar-lein: <https://llyw.cymru/deddfwriaeth-pholisi-cynllunio-ar-gyfer-ail-gartrefi-llety-gwyliau-tymor-byr>

E-bost: planconsultations-j@llyw.cymru

Drwy'r Post:

Diwygiadau Ail Gartrefi a Llety Gwyliau Tymor Byr
Y Gangen Polisi Cynllunio
Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

Wrth ymateb, nodwch a ydych yn ymateb fel unigolyn neu'n rhoi barn sefydliad.

Dylai'r ymatebion i'r ymgynghoriad hwn ein cyrraedd erbyn **22 Chwefror 2022** fan hwyraf.

**Rhagor o
wybodaeth a
dogfennau
cysylltiedig**

**Mae fersiynau o'r ddogfen hon ar gael mewn print
bras, Braille ac ieithoedd eraill drwy gyflwyno cais
amdanynt.**

[Polisi Cynllunio Cymru \(PCC\)](#)

[Ail Gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru;
adroddiad gan y Dr Simon Brookes](#)

[Ail gartrefi a chartrefi gwyliau a'r system cynllunio
defnydd tir: adroddiad ymchwil a baratowyd ar gyfer
Llywodraeth Cynulliad Cymru](#)

[Ymchwil i Ddatblygu Sylfaen Dystiolaeth am Ail
Gartrefi - Llywodraeth Cymru](#)

Manylion cyswllt

E-bost: planconsultations-j@llyw.cymru

ffôn: 03000 256802 / 03000 253290

neu ysgrifennwch at:

Ymgynghoriad ar Ail Gartrefi a Llety Gwyliau Tymor
Byr
Y Gangen Polisi Cynllunio
Y Gyfarwyddiaeth Gynllunio
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

**Y Rheoliad
Cyffredinol ar
Ddiogelu Data
(GDPR)**

Llywodraeth Cymru fydd y rheolydd data ar gyfer unrhyw ddata personol a ddarperir gennych wrth ichi ymateb i'r ymgynghoriad. Mae gan Weinidogion Cymru bwerau statudol y byddant yn dibynnu arnynt i brosesu'r data personol hyn a fydd yn eu galluogi i wneud penderfyniadau cytbwys ynghylch sut y maent yn cyflawni eu swyddogaethau cyhoeddus. Bydd unrhyw ymateb a anfonwch atom yn cael ei weld yn llawn gan staff Llywodraeth Cymru sy'n gweithio ar y materion y mae'r ymgynghoriad hwn yn ymwneud â nhw neu sy'n cynllunio ymgynghoriadau ar gyfer y dyfodol. Pan fo Llywodraeth Cymru yn cynnal dadansoddiad pellach o'r ymatebion i ymgynghoriad, yna gall trydydd parti achrededig (e.e. sefydliad ymchwil neu gwmni ymgynghori) gael ei gomisiynu i wneud y gwaith hwn. Dim ond o dan contract yr ymgwymerir â gwaith o'r fath. Mae telerau ac amodau safonol Llywodraeth Cymru ar gyfer contractau o'r fath yn nodi gofynion caeth ar gyfer prosesu a chadw data personol yn ddiogel.

Er mwyn dangos bod yr ymgynghoriad wedi'i gynnal yn briodol, mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyhoeddi crynodeb o'r ymatebion i'r ddogfen hon. Mae'n bosibl hefyd y byddwn yn cyhoeddi'r ymatebion yn llawn. Fel arfer, bydd enw a chyfeiriad (neu ran o gyfeiriad) yr unigolyn neu'r sefydliad a anfonodd yr ymateb yn cael eu cyhoeddi gyda'r ymateb. Os nad ydych yn dymuno i'ch enw a'ch cyfeiriad gael eu cyhoeddi, rhowch wybod inni yn ysgrifenedig wrth anfon eich ymateb. Byddwn wedyn yn cuddio'ch manylion cyn cyhoeddi'ch ymateb.

Dylech hefyd fod yn ymwybodol o'n cyfrifoldebau o dan ddeddfwriaeth Rhyddid Gwybodaeth.

Os caiff eich manylion eu cyhoeddi fel rhan o'r ymateb i'r ymgynghoriad, caiff yr adroddiadau hyn eu cadw am gyfnod amhenodol. Ni fydd gweddiill eich data a gedwir fel arall gan Lywodraeth Cymru yn cael eu cadw am fwy na thair blynedd.

Eich hawliau

O dan y ddeddfwriaeth diogelu data, mae gennych yr hawl:

- i wybod am y data personol a gedwir amdanoch chi a'u gweld
- i'w gwneud yn ofynnol inni gywiro gwallau yn y data hynny
- (o dan rai amgylchiadau) i wrthwynebu neu gyfyngu ar brosesu'r data
- (o dan rai amgylchiadau) i'ch data gael eu 'dileu'
- (o dan rai amgylchiadau) i gludadwyedd data
- i gyflwyno cwyn i Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth (SCG), ein rheoleiddiwr annibynnol ar gyfer diogelu data.

I gael rhagor o fanylion am yr wybodaeth y mae Llywodraeth Cymru yn ei chadw ac am y defnydd a wneir ohoni, neu os ydych am arfer eich hawliau o dan y Rheoliad Cyffredinol ar Ddiogelu Data, gweler y manylion cyswllt isod:

Y Swyddog Diogelu Data
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
CAERDYDD
CF10 3NQ

e-bost: Data.ProtectionOfficer@llyw.cymru

Manylion cyswllt Swyddfa'r Comisiynydd Gwybodaeth yw:

Wycliffe House
Water Lane
Wilmslow
Cheshire SK9 5A

Ffôn: 01625 545 745 or 0303 123 1113

Gwefan: <https://ico.org.uk/>

1.0 Beth yw pwrpas yr ymgynghoriad hwn?

- 1.1 Mae sicrhau bod pobl leol yn cael byw yn y cymunedau lle'u magwyd, a sicrhau bod y Gymraeg yn parhau'n iach ac yn hoenus fel iaith gymunedol ffyniannus, yn flaenoriaethau i Lywodraeth Cymru. I hwyluso hyn, rhaid i ni sicrhau bod tai fforddiadwy o ansawdd da ar gael i bawb. Mae'n Rhaglen Lywodraethu bresennol yn adlewyrchu hynny drwy'r ymrwymiad a wnaed ynddi i ddarparu 20,000 o gartrefi carbon isel newydd i'w rhentu yn y sector gymdeithasol, ac i ddatblygu Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg.
- 1.2 Mae gallu pobl i gael gafael ar dai fforddiadwy yng Nghymru, yn enwedig pobl ifanc, a nifer yr eiddo gwag neu'r ail gartrefi a'r llety gwyliau tymor byr mewn rhai cymunedau wedi bod yn destun llawer iawn o ddadlau. Mae'r mater hefyd wedi bod yn destun sawl astudiaeth ymchwil¹.
- 1.3 Mae'n amlwg bod y materion sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn rhai cymhleth ac o'r herwydd, nid oes un ateb syml. Mae Llywodraeth Cymru'n cydnabod bod angen i unrhyw gamau a gymerir ategu'r rheini a gymerir mewn perthynas â thwristiaeth, trethiant a chynaliadwyedd cymunedau.
- 1.4 Ar 6 Gorffennaf, amlinellodd y Gweinidog Newid Hinsawdd, Julie James AS, "**dull uchelgeisiol ac iddo dair elfen**" o fynd i'r afael â materion sy'n ymwneud â fforddiadwyedd ac effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar gymunedau a'r Gymraeg. Bydd y dull tair elfen yn canolbwyntio ar:
 - gymorth – mynd i'r afael â fforddiadwyedd ac argaeledd tai
 - fframwaith a system reoleiddio – a fydd yn cwmpasu cyfraith cynllunio ac yn cyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau;
 - cyfraniad tecach – defnyddio systemau trethu² cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'r cymunedau lle maent yn prynu.
- 1.5 Wrth fwrw ymlaen â'r gwaith hwn, byddwn yn edrych ar newidiadau posibl i'r system gynllunio er mwyn helpu'r awdurdodau lleol i reoli effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar eu hardaloedd. Mae'r ymgynghoriad hwn yn canolbwyntio ar yr agweddau cynllunio, ac yn ymdrin â newidiadau arfaethedig i'r system rheoli datblygu a pholisi cynllunio cenedlaethol. Bydd gan yr awdurdodau lleol ran ganolog i'w chwarae mewn unrhyw newidiadau a wneir i'r system gynllunio, gan ddefnyddio tystiolaeth leol.

2.0 Beth yw'r prif faterion?

- 2.1 Mae'r galw am ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr wedi bod yn amlwg mewn llawer o gymunedau gwledig, arfordirol a Chymraeg ers blynyddoedd lawer. Fodd bynnag, mae pandemig COVID, sydd wedi arwain at sefyllfa lle mae pobl yn symud o drefi a dinasoedd mawr i amgylcheddau sydd, yn aml, yn rhai mwy gwledig, wedi tynnu sylw at y materion sy'n codi oherwydd bod ail gartrefi a llety gwyliau yn y cymunedau

¹ [Ail gartrefi a chartrefi gwyliau a'r system cynllunio defnydd tir: adroddiad ymchwil - wedi'i baratoi ar gyfer Llywodraeth y Cynulliad](#)

[Ail Gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru; adroddiad gan y Dr Simon Brookes](#)

² [Ymgynghoriad ar drethi lleol ar gyfer ailgartrefi a llety hunanddarpar – Llywodraeth Cymru](#)

hynny. Mae tensiynau ynghylch fforddiadwyedd cymharol i bobl leol, yn enwedig pobl iau, a chynaliadwyedd y Gymraeg mewn llawer o'r cymunedau hyn, wedi bod yn amlwg.

- 2.2 Gall crynodiadau mawr o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr arwain at newidiadau mawr i'r cymunedau sefydlog gan fod natur y gymdogaeth yn newid. Gall materion a phroblemau ddod i'r amlwg mewn sawl ffordd wahanol a chreu cymunedau lleol llai sefydlog.
- 2.3 Yn gynharach eleni, comisiynodd Llywodraeth Cymru ymchwil³ i edrych yn benodol ar ba mor gyffredin yw perchnogaeth ar ail gartrefi, ac ar effaith hynny ar gymunedau ledled Cymru. Mae'r ymchwil honno'n tynnu sylw at natur leol y crynodiadau o ail gartrefi, ac mae data am y Dreth Gyngor (nad yw'n cynnwys llety gwyliau tymor byr) yn dangos eu bod i'w gweld yn bennaf yn ardaloedd yr awdurdodau arfordirol, gwledig ac yng Nghaerdydd ac Abertawe. Ar sail data ar lefel y gymuned, mae'r ymchwil hefyd yn tynnu sylw at y ffaith bod dosbarthiad ail gartrefi yn fwy dwys mewn rhai ardaloedd nag eraill, hyd yn oed o fewn yr awdurdodau lleol.
- 2.4 O ran effaith ail gartrefi, yn enwedig ar fforddiadwyedd tai, mae'r ymchwil yn cydnabod nad nhw yn unig sy'n achosi problem, a'i bod yn anodd gwahanu eu heffaith nhw oddi wrth ffactorau eraill megis cyflogau cyfartalog, y gallu i fenthyca, a'r mathau o dai sydd ar gael. Mae'r ymchwil yn dod i'r casgliad fod angen mynd ati'n lleol i asesu effaith ail gartrefi ac i werthuso unrhyw ymyriadau.

3.0 Beth yw'r sefyllfa ar hyn o bryd?

- 3.1 Mae angen caniatâd cynllunio er mwyn mynd ati i ddatblygu. Mae'r diffiniad o 'ddatblygu', sydd i'w weld yn adran 55 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, yn cynnwys newid sylweddol i'r defnydd a wneir o ddatblygiad.
- 3.2 Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, fel y'i diwygiwyd, yn rhoi defnydd o dir ac adeiladau mewn gwahanol gategoriâu a elwir yn 'ddosbarthiadau defnydd'. Nid yw newid defnydd o fewn dosbarth defnydd penodol yn gyfystyr â datblygu ac felly nid oes angen caniatâd cynllunio⁴.
- 3.3 Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn caniatáu rhai mathau penodedig o newid defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd penodedig. Ystyr datblygiad a ganiateir yw datblygiad y gellir bwrw ymlaen ag ef heb fod angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio, gan ei fod eisoes yn cael ei roi gan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir. Mae Erthygl 4 y Gorchymyn yn caniatáu rhoi cyfarwyddyd lle bo'n fanteisiol gwneud hynny i ddiddymu datblygiad a ganiateir. Mae caniatâd cynllunio felly y mae'r Gorchymyn yn ei roi ar gyfer dosbarth o ddatblygiad, ceir tynnu'r caniatâd hwnnw yn ôl mewn ardal benodol drwy gyfrwng cyfarwyddyd Erthygl 4 a wneir gan yr awdurdod cynllunio lleol (ACLI) neu gan Weinidogion Cymru.
- 3.4 Yng Nghymru, mae Dosbarth C o'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn cwmpasu defnydd preswyl, gyda dosbarth C3 yn cwmpasu 'Tai Annedd' a dosbarth C4 yn cwmpasu Tai Amfeddiannaeth (HMOs). Mae tair ran i Ddosbarth C3 'Tai annedd':

³ [Ymchwil i Ddatblygu Sylfaen Dystiolaeth am Ail Gartrefi - Llywodraeth Cymru](#)

⁴ Adran 52(2)(f) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac Erthygl 2 o'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd

- Mae C3(a) yn cynnwys defnydd gan un person neu deulu (pâr, boed yn briod ai peidio, person sy'n perthyn i'r naill aelod neu'r llall o'r pâr lle mae aelodau o deulu un aelod o'r pâr i'w trin fel aelodau o deulu'r llall), cyflogwr a gweithwyr domestig penodol (fel au pair, nani, nyrs, athrawes gartref, gwas, gyrrwr, garddwr, ysgrifennydd a chynorthwy-ydd personol), gofalwr a'r person sy'n derbyn y gofal, a rhiant maeth a phlentyn maeth.
- C3(b) hyd at chwech o bobl yn byw gyda'i gilydd fel un aelwyd ac yn derbyn gofal, e.e. cynlluniau tai â chymorth fel y rheini ar gyfer pobl ag anableddau dysgu neu broblemau iechyd meddwl.
- Mae C3(c) yn caniatáu ar gyfer grwpiau o bobl (hyd at chwech) sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd er mwyn darparu ar gyfer y grwpiau hynny nad ydynt yn dod o fewn diffiniad C4 – tai amfeddiannaeth, e.e. gall cymuned grefyddol fach fod yn y categori hwn yn ogystal â pherchennog tŷ sy'n byw gyda lletywr.

- 3.5 Nid oes angen caniatâd cynllunio er mwyn newid y defnydd a wneir o dŷ annedd, er enghraifft, defnydd gan deulu neu gan un person, ar yr amod eu bod yn dod o fewn y disgrifiad uchod. Pan fydd dau ddefnydd yn dod o fewn yr un dosbarth defnydd, nid oes angen caniatâd i newid rhyngddynt. Er mwyn newid y defnydd a wneir o adeilad i ddefnydd nad yw yn y dosbarth defnydd hwnnw, dim ond os bydd 'newid defnydd sylweddol' y bydd angen caniatâd.
- 3.6 Nid yw'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn cyfeirio'n benodol at ddefnyddio adeilad fel llety gwyliau tymor byr. O dan y ddeddfwriaeth gynllunio bresennol, mae'n bosibl y bydd angen caniatâd cynllunio i newid y defnydd a wneir o dŷ annedd er mwyn ei droi'n llety gwyliau tymor byr. Fodd bynnag, bydd hynny'n dibynnu ar farn yr awdurdod cynllunio lleol, h.y. a fydd o'r farn bod y newid hwnnw'n un sylweddol ym nhermau cynllunio. Nid oes diffiniad wedi'i gyhoeddi o'r hyn a olygir wrth newid defnydd sylweddol o brif gartref neu gartref eilaidd er mwyn ei droi'n llety gwyliau tymor byr. Mater i'r awdurdod cynllunio perthnasol ei ystyried fesul achos, ar ôl edrych ar y ffeithiau ac ar faint y newid, yw penderfynu a yw hynny'n newid defnydd sylweddol, sy'n rhywbeth y mae angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Mae'r ystyriaethau a allai fod yn berthnasol yn cynnwys y ffaith y bydd rhagor o bobl yn meddiannu'r eiddo, pa mor aml y bydd y meddianwyr yn newid, yr effaith ar amwynder lleol ac ar gymdogion uniongyrchol ac yr angen am dai yn lleol.
- 3.7 Yn gyffredinol, bernir bod defnydd fel ail gartref yn rhan o ddosbarth defnydd C3, sy'n cynnwys ei ddefnyddio fel tŷ annedd p'un a yw'n unig neu'n brif breswylfa ai peidio. Mae'n annhebygol y bydd newid y defnydd a wneir o eiddo drwy ei newid o brif breswylfa i breswylfa eilaidd yn cael ei ystyried yn ddatblygu ac, felly, ar hyn o bryd, mae'n annhebygol iawn y bydd angen caniatâd cynllunio er mwyn gwneud hynny.
- 3.8 Mae polisi cynllunio cenedlaethol, sydd i'w weld ym Mholisi Cynllunio Cymru, eisoes yn caniatáu i awdurdodau cynllunio lleol ddatblygu polisiâu lleol yn eu Cynlluniau Datblygu Lleol er mwyn ymateb i'r heriau a'r amgylchiadau penodol sy'n amlwg yn eu hardaloedd, os yw'r dystiolaeth ategol ganddynt. Gall polisiâu o'r fath gynnwys polisiâu i ddiwallu anghenion lleol penodol am dai ar y farchnad agored, ar yr amod bod tystiolaeth glir a chadarn i gefnogi'r hyn y bydd yr awdurdod yn ei wneud. Fodd bynnag, nid yw'r agwedd hon ar bolisi cynllunio cenedlaethol wedi cael ei defnyddio'n eang gan yr awdurdodau cynllunio lleol.

4.0 Pa newidiadau yr ydym yn eu cynnig?

4.1 Mae'r ymgynghoriad hwn yn gofyn eich barn am gynigion Llywodraeth Cymru i ddiwygio'r system rheoli datblygu a pholisi cynllunio yng Nghymru mewn tair ffordd:

- Rydym yn cynnig y dylid diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 er mwyn creu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer 'Prif Gartrefi', 'Cartrefi Eilaidd' a 'Llety Gwyliau Tymor Byr';
- Rydym yn cynnig y dylid gwneud diwygiadau cysylltiedig i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 er mwyn caniatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd a Llety Gwyliau Tymor Byr. Byddai hynny'n golygu y gellid datgymhwyso hawliau datblygu a ganiateir o fewn ardal benodol gan Gyfarwyddyd Erthygl 4 a wneir gan awdurdod cynllunio lleol; a
- Rydym yn cynnig y dylid diwygio Polisi Cynllunio Cymru i'w gwneud yn glir, pan fo hynny'n berthnasol, fod yn rhaid ystyried nifer yr ail gartrefi a'r llety gwyliau tymor byr mewn ardal leol wrth fynd ati i ystyried y gofynion o ran tai a'r polisiau mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLI). Hefyd, mae'n ei gwneud yn glir, lle bo awdurdod cynllunio lleol yn rhoi Cyfarwyddyd Erthygl 4, y gellid gosod amod ar bob annedd newydd yn cyfyngu ei ddefnydd i fod yn brif gartref cyn belled â bod amod o'r fath yn bodloni'r profion perthnasol.

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

4.2 Er na fydd newid y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn effeithio ar ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr sy'n bodoli eisoes, gallai newidiadau i'r Gorchymyn hwnnw alluogi'r system gynllunio i ymateb i'r problemau hynny yn y dyfodol.

4.3 Drwy ddiwygio'r dosbarth defnydd C3 presennol (Tai annedd) fel ei fod yn gymwys i brif gartref yn unig, a thrwy greu dosbarthiadau defnydd newydd a fydd yn cwmpasu ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, 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. Yn yr un modd, gall creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr roi mwy o eglurder ynghylch a oes angen caniatâd ai peidio er mwyn newid defnydd.

4.4 Yn y pen draw, dim ond diwygiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol (h.y. adran 55 (ystyr "datblygu" a "datblygiad newydd") o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref) a all roi sicrwydd bod newid defnydd yn newid defnydd sylweddol y mae angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Ceir enghraifft yn Adran 55(3)(a) o'r Ddeddf honno, lle nodir, er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, fod is-rannu un tŷ annedd yn ddau neu ragor o dai annedd ar wahân yn newid defnydd sylweddol o'r adeilad. Mae rhagor o wybodaeth am ddeddfwriaeth sylfaenol i'w gweld ym mharagraff 4.9.

4.5 Cynigir y dylid diwygio Rhan C o Atodlen 1 i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd drwy:

- Ddiwygio'r dosbarth defnydd presennol C3 (Tai Annedd) fel ei fod yn gymwys pan fo tŷ annedd yn cael ei ddefnyddio fel unig breswylfa neu brif breswylfa am gyfnod rhagnodedig (h.y. Prif Gartrefi);
- Cyflwyno dosbarth defnydd C5 (Cartrefi Eilaidd);
- Cyflwyno dosbarth defnydd C6 (Llety Gwyliau Tymor Byr).

4.6 Y brif nodwedd ddiffiniol wrth nodi'r mathau o ddefnydd a fydd yn dod o fewn y dosbarthiadau defnydd newydd fydd am faint o ddiwrnodau y bydd tai annedd yn cael eu meddiannu, a chan bwy. Mater i bob awdurdod cynllunio lleol ei ystyried fesul achos fydd penderfynu a fydd yn newid defnydd sylweddol ai peidio.

4.7 Awgrymir y diwygiadau arfaethedig a ganlyn i Ran C er mwyn hwyluso trafodaeth ac er mwyn ichi fedru eu hystyried. Croesewir eich barn am y cysyniadau eu hunain ac am y geiriad arfaethedig.

Tabl 1: Dosbarthiadau defnydd arfaethedig	
Dosbarth Defnydd	Diben
RHAN C	
Dosbarth C1. Gwestai (ni chynigir unrhyw ddiwygiadau)	Defnyddio fel gwesty neu fel tŷ preswyl neu dŷ llety lle, ym mhob achos, na ddarperir unrhyw elfen sylweddol o ofal
Dosbarth C2. Sefydliadau preswyl (ni chynigir unrhyw ddiwygiadau)	Defnydd er mwyn darparu llety preswyl a gofal i bobl y mae arnynt angen gofal (ac eithrio defnydd sydd yn Nosbarth C3 (tai annedd)). Defnyddio fel ysbyty neu gartref nyrsio. Defnyddio fel ysgol breswyl, coleg neu ganolfan hyfforddi.
Dosbarth C2A. Sefydliadau preswyl diogel (ni chynigir unrhyw ddiwygiadau)	Defnydd er mwyn darparu llety preswyl diogel, gan gynnwys ei ddefnyddio fel carchar, sefydliad troseddwr ifanc, canolfan gadw, canolfan hyfforddi ddiogel, dalffa, canolfan ddal tymor byr, ysbyty diogel, llety diogel awdurdod lleol neu ddefnydd fel barics milwrol.
Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi	Defnyddio tŷ annedd fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy'n cael ei meddiannu am fwy na 183 o ddiwrnodau mewn blwyddyn galendr gan - (a) person sengl neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd sydd yn nosbarth C4). Dehongli Dosbarth C3: <ul style="list-style-type: none"> • At ddibenion Dosbarth C3(a), dehonglir "un aelwyd" yn unol ag adran 258 o Ddeddf Tai 2004

	<ul style="list-style-type: none"> 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
<p>Dosbarth C4. Tai amlfeddiannaeth (ni chynigir unrhyw ddiwygiadau)</p>	<p>Tŷ annedd yn cael ei ddefnyddio gan ddim mwy na chwe phreswilydd fel “tŷ amlfeddiannaeth”.</p> <p>Dehongli Dosbarth C4: At ddibenion Dosbarth C4, nid yw “tŷ amlfeddiannaeth” yn cynnwys bloc o fflatiau wedi'i addasu. Adran 257 o Ddeddf Tai 2004 sy'n gymwys yn yr achos hwnnw ond fel arall mae i dŷ amlfeddiannaeth yr un ystyr ag yn adran 254 o Ddeddf Tai 2004.</p>
<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 phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd lle darperir gofal i'r preswylwyr; neu</p> <p>(c) dim mwy na chwe phreswilydd 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"> At ddibenion Dosbarth C5(a), dehonglir “un aelwyd” yn unol ag adran 258 o Ddeddf Tai 2004 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.
<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> <p>Dehongli Dosbarth C6: nid yw “llety gosod tymor byr” yn cynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anecs sydd o fewn cwrtil tŷ annedd C3 sy'n bodoli eisoes ac sy'n cael ei a feddiannu gan aelod o'r teulu

- 4.8 Cydnabyddir y gallai fod sefyllfaoedd lle na fydd modd gwahaniaethu'n glir rhwng prif gartrefi, e.e. pan fo dau berson sy'n berchen ar dai ac sydd mewn perthynas yn rhannu eu hamser rhwng eiddo ei gilydd. Byddem yn croesawu enghreifftiau eraill a allai fod gennych a'ch barn am sut y dylai sefyllfaoedd o'r fath gael eu rheoli drwy'r system gynllunio.

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?

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.

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

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

Deddfwriaeth sylfaenol

- 4.9 Mae angen caniatâd cynllunio, yn unol ag adran 55 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref, i gynnal newid defnydd sylweddol. Ceir enghreifftiau lle bydd wastad angen caniatâd cynllunio ar newid defnydd sylweddol fel y'i diffinnir yn adran 55 y Ddeddf honno. Ceir enghraifft o hynny yn adran 55(3) lle ystyrir yn benodol bod is-rannu tŷ annedd yn newid defnydd sylweddol o fewn ystyr y Ddeddf. Dilyn y trywydd hwnnw yw'r unig ffordd sicr o sicrhau bod newid y defnydd i ail gartref neu llety gwyliau tymor byr yn cyfrif fel newid defnydd sylweddol a bod felly angen caniatâd cynllunio arno.
- 4.10 Defnyddiwyd y dull hwn yn yr Alban lle mae newidiadau a wnaed i ddeddfwriaeth sylfaenol drwy Ddeddf Cynllunio (Yr Alban) 2019, yn caniatáu i awdurdod cynllunio ddynodi'r cyfan o'i hardal, neu ran ohoni, yn 'ardal rheoli llety gosod tymor byr'. Mewn ardaloedd dynodedig, mae defnyddio tŷ annedd er mwyn darparu llety gosod tymor byr yn newid defnydd sylweddol ac felly mae angen caniatâd cynllunio er mwyn gwneud hynny.
- 4.11 Er mwyn gweithredu mewn ffordd debyg yng Nghymru, byddai gofyn diwygio adran 55 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref. Dim ond drwy basio Bil yn y Senedd y gellir cyflawni hynny. Fe'ch gwahoddir i fynegi barn am yr egwyddor o ddiwygio'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref fel cyfraniad cynllunio hirdymor at reoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr.

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

- 4.12 Nid oes gan bob awdurdod lleol grynodiadau o ail gartrefi a/neu lety gwyliau tymor byr, ac nid yw pob un ohonynt yn cael yr un problemau sy'n gysylltiedig â defnydd o'r fath. Os gwneir newidiadau i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd, mae'n debyg y byddai hynny'n rhoi pwysau diangen o ran adnoddau ar lawer o awdurdodau cynllunio lleol, e.e. nifer y ceisiadau cynllunio yn anghymesur â maint y problemau y maent yn eu cael gyda defnydd o'r fath.
- 4.13 Os penderfynir bwrw ymlaen â'r newidiadau i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd, cynigir y dylid diwygio'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir er mwyn caniatáu newidiadau digyfyniad rhwng defnydd fel prif gartref, cartref eilaidd neu lety gwyliau tymor byr. Os yw'r dystiolaeth briodol ganddynt, byddai awdurdodau lleol yn gallu defnyddio'r pwerau sy'n bodoli eisoes i wneud cyfarwyddyd, gan ddefnyddio Erthygl 4 o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, er mwyn dileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer ardal ddiffiniedig (gweler paragraffau 4.18 – 4.23).
- 4.14 Ceir crynodeb isod o effaith y diwygiadau arfaethedig i Ran 3 o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir:

Tabl 2: Newidiadau arfaethedig i ddefnydd a ganiateir	
O	I
Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi	Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd Dosbarth C6. Llety gosod tymor byr Defnydd cymysg (Dosbarth C3 a Dosbarth C6) Defnydd cymysg (Dosbarth C5 a Dosbarth C6)
Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd	Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi Dosbarth C6. Llety gosod tymor byr Defnydd cymysg (Dosbarth C5 a Dosbarth C6)
Dosbarth C6. Llety gosod tymor byr	Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd
Defnydd cymysg (Dosbarth C3 a Dosbarth C6)	Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd Dosbarth C6. Llety gosod tymor byr
Defnydd cymysg (Dosbarth C5 a Dosbarth C6)	Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd Dosbarth C6. Llety gosod tymor byr

- 4.15 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.
- 4.16 Gall defnydd cymysg ddigwydd pan nad yw'r prif ddefnydd a wneir o dŷ annedd wedi cael ei ddiffinio, megis pan fo cartref eilaidd sydd yn nosbarth defnydd arfaethedig C5 yn cael ei ddefnyddio hefyd am ran o'r flwyddyn i ddarparu llety gosod tymor byr (dosbarth defnydd C6). 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.
- 4.17 Bydd angen caniatâd cynllunio os bydd unrhyw un o'r mathau uchod o newid defnydd yn hwyluso gwaith i greu unedau llety ychwanegol.

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.

Defnyddio Cyfarwyddydau Erthygl 4

- 4.18 Cyfarwyddydau Erthygl 4 yw un o'r dulliau sydd ar gael i awdurdodau cynllunio lleol er mwyn iddynt fedru ymateb i anghenion penodol eu hardaloedd. Maent yn rhoi'r gallu i awdurdodau cynllunio lleol, pan welir y gallai hynny fod yn beth hwylus, gyfyngu ar hawliau 'datblygu a ganiateir' a fyddai, fel arall, yn gymwys yn rhinwedd y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir. Nid yw Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn rhoi stop ar ddatblygu. Yn hytrach, mae'n golygu bod gofyn cael caniatâd cynllunio oddi wrth yr awdurdod cynllunio lleol fel y bo modd ystyried effeithiau'r datblygiad o ran cynllunio cyn penderfynu a geir bwrw ymlaen ag ef ai peidio.
- 4.19 Mae Llywodraeth Cymru wrthi ar hyn o bryd yn ailymgyngori ar ddiwygiadau arfaethedig er mwyn symleiddio'r broses Erthygl 4 (a gynigiwyd yn wreiddiol yn 2018). Mae'r ymgynghoriad ar gael drwy'r ddolen a ganlyn: <https://llyw.cymru/diwygiadau-i-hawliau-datblygu-ganiateir>.
- 4.20 Nid oes angen talu ffi am gais cynllunio a gaiff ei wneud mewn perthynas â'r hyn a fyddai wedi bod yn ddatblygiad a ganiateir pe na bai unrhyw Gyfarwyddyd erthygl 4 (Rheoliad 5 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Ffioedd am Geisiadau, Ceisiadau Tybiedig ac Ymweliadau Safle) (Cymru) 2015).
- 4.21 Mae Llywodraeth Cymru o'r farn bod Cyfarwyddydau Erthygl 4 yn fodd i'r awdurdod cynllunio lleol fynd i'r afael ag amgylchiadau lleol mewn ymateb i newidiadau i

hawliau datblygu a ganiateir. Yn achos rheoli ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, rydym am gynorthwyo awdurdodau cynllunio lleol i reoli'r ffordd yr arferir yr hawliau datblygu newydd a ganiateir mewn lleoliadau penodol wedi'u targedu yn eu hardal weinyddol, os yw'r dystiolaeth yn awgrymu bod defnydd o'r fath yn andwyo amwynder lleol, lles cymunedol neu o ran cynllunio'r ardal mewn ffordd briodol, neu y byddai parhau â'r fath ddefnydd yn debygol o beri eu handwyo.

- 4.22 Nid yw'r effeithiau cynllunio sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn broblem ar draws Gymru gyfan. Mae Cyfarwyddydau Erthygl 4 yn cynnig y dull wedi'i dargedu sydd ei angen er mwyn mynd i'r afael â mater sy'n un lleol. Gallai'r awdurdodau lleol hynny sydd am reoli lefel yr ail gartrefi a'r llety gwyliau tymor byr ychwanegol ddefnyddio Cyfarwyddyd Erthygl 4, tra byddai newidiadau defnydd ym mhob maes arall yn ddatblygiad a ganiateir (os bydd y newid defnydd yn sylweddol).
- 4.23 Os oes yna hawl datblygu a ganiateir, nid oes angen caniatâd cynllunio. O'r herwydd, dim ond pan fydd cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi'i wneud y gallai fod angen caniatâd cynllunio er mwyn newid rhwng y dosbarthiadau defnydd. Byddai newid defnyddio sylweddol yn gorfod digwydd cyn bod angen caniatâd cynllunio (penderfynir ar hynny fesul achos). Ni fydd yn ôl-weithredol gan olygu y bydd angen caniatâd ar ddefnydd sy'n bodoli eisoes. Os gellir dangos tystiolaeth bod eiddo wedi cael ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr cyn i gyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym, ni fydd angen caniatâd cynllunio er mwyn parhau â defnydd o'r fath. Yr unig newidiadau arfaethedig o ran defnydd y gall fod angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer fydd newidiadau a fydd yn digwydd ar ôl i gyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym.

Q7

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.

Digolledu

- 4.24 Mae adran 108 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref yn darparu ar gyfer talu iawndal mewn achosion penodol pan fo caniatâd cynllunio a roddwyd drwy orchymyn datblygu neu drwy orchymyn datblygu lleol yn cael ei dynnu'n ôl. Mae'r adran honno hefyd yn darparu ar gyfer talu iawndal os gwrthodir cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad hwnnw neu os rhoddir amodau ar y caniatâd hwnnw. Mae adran 108 hefyd yn rhoi'r gallu i gyfyngu ar yr amgylchiadau pan fo iawndal yn daladwy.
- 4.25 Mae Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Digolledu) (Cymru) (Rhif 2) 2014 yn rhagnodi'r mathau o ddatblygiadau lle mae iawndal yn daladwy, yn benodol:
- Rhan 1 (datblygiad sydd o fewn cwrtil tŷ annedd);
 - Dosbarth A o Ran 8 (estyn neu addasu adeilad diwydiannol neu warws) a Dosbarth E (storfeydd sbwriel a beiciau sydd o fewn cwrtil adeilad diwydiannol neu warws);
 - Rhan 32 (ysgolion, colegau, prifysgolion ac ysbytai);
 - Rhan 40 (gosod cyfarpar microgynhyrchu domestig);
 - Rhan 41 (adeiladau swyddfa);
 - Rhan 42 (siopau a sefydliadau gwasanaethau ariannol neu broffesiynol)
 - Rhan 43 (gosod cyfarpar microgynhyrchu annomestig)

- Rhan 24 (datblygiad gan weithredwyr codau cyfathrebu electronig (Cymru)) i'r graddau bod paragraff A.2(4A) yn datgymhwyso'r amodau ym mharagraff A.3 o Ddosbarth A ac yn cymhwyso'r amodau ym mharagraff A.2(4B) o Ddosbarth A.

- 4.26 Effaith y Rheoliadau hyn yw pan fydd yr hawliau datblygu a ganiateir y cyfeirir atynt uchod yn cael eu tynnu'n ôl drwy Gyfarwyddyd Erthygl 4, bod gan berson sy'n gwneud cais cynllunio am ddatblygiad a fyddai wedi bod yn ddatblygiad a ganiateir pe na bai unrhyw gyfarwyddyd Erthygl 4, yr hawl i gael ei ddigolledu os gwrthodir y caniatâd cynllunio hwnnw neu os gosodir amodau arno heblaw'r rheini sy'n cael eu gosod gan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir.
- 4.27 Mae cyfyngiadau ar yr hawl i gael iawndal, yn benodol, dim ond pan gaiff y cais cynllunio ei wneud ymhen deuddeng mis i'r dyddiad y daeth y Cyfarwyddyd i rym y mae iawndal yn daladwy.
- 4.28 Nid yw'r trefniadau digolledu uchod yn gymwys i Gyfarwyddydau Erthygl 4 sy'n cyfyngu ar ddatblygiad neu sy'n atal datblygiad y rhoddwyd caniatâd ar ei gyfer gan Ran 3 (Newid Defnydd) o Atodlen 2 i'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir.
- 4.29 Os penderfynir bwrw ymlaen â'r cynigion yn yr ymgynghoriad hwn, bydd awdurdod cynllunio lleol yn cael gwneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 i ddatgymhwyso hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid defnydd, er enghraifft troi tŷ annedd C3 yn ail gartref C5 neu'n llety gwyliau tymor byr C6. O wneud, ni fydd unrhyw iawndal yn daladwy os bydd yr awdurdod yn gwrthod cais dilynol (neu'n rhoi caniatâd ac arno amodau heblaw'r rheini sy'n cael eu gosod gan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) ymhen 12 mis i'r dyddiad y bydd y Cyfarwyddyd wedi dod i rym.
- 4.30 Fe'ch gwahoddir i fynegi barn ynghylch a ddylai ffordd fod ar gael i ymgeiswyr hawlio iawndal os gwrthodir caniatâd cynllunio o fewn y cyfnod rhagnodedig.

C8

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?

Diwygiadau Arfaethedig i Bolisi Cynllunio Cymru

- 4.31 Un o'r cyfraniadau allweddol y gall y system gynllunio ei wneud o ran sut y mae marchnadoedd tai lleol yn gweithredu yw sicrhau bod cyflenwad digonol o safleoedd ar gyfer cartrefi newydd i bobl leol. Fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru, os yw awdurdodau cynllunio am wneud hynny, rhaid iddynt ddeall pob agwedd ar eu marchnadoedd tai yn gyntaf a hefyd y ffactorau sy'n dylanwadu ar y gofynion o ran tai yn eu hardal. Mae hynny'n cynnwys deall materion sy'n gysylltiedig â gallu cymunedau lleol i fforddio tai. Trwy ddefnyddio'r dystiolaeth hon, ynghyd â'r dyheadau yn eu cynllun datblygu, galluogir yr awdurdodau lleol i ddatblygu polisïau er mwyn ymateb i'r heriau a'r amgylchiadau penodol sy'n amlwg yn eu hardal nhw.
- 4.32 Fel yr amlinellir uchod, enghraifft o un o'r ffactorau a all effeithio ar allu pobl mewn ardal i gael gafael ar dai a'u fforddio yw nifer yr ail gartrefi a/neu lety gwyliau tymor byr. Er nad yw hwn yn fater sy'n effeithio ar Gymru gyfan, mae'n un sy'n effeithio ar nifer o gymunedau ac mae'n gallu ysgogi teimladau cryf ar lefel leol.

- 4.33 Fel a ddisgrifir ym mharagraff 3.8 uchod, nid yw awdurdodau cynllunio lleol yn gwneud defnydd eang o bolisiâu lleol i fynd i'r afael â phroblemau tai penodol yn eu hardaloedd. Er mwyn unioni hynny, rydym yn cynnig y dylid diwygio Polisi Cynllunio Cymru i'w gwneud yn glir, lle bo hynny'n berthnasol, fod nifer yr ail gartrefi a'r llety gwyliau tymor byr mewn ardal leol yn un o'r amgylchiadau penodol y dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio mynd i'r afael ag ef. Os yw hynny'n berthnasol ac os oes tystiolaeth i gefnogi hynny, ceir ystyried y mater hwnnw wrth gynllunio ar gyfer tai newydd ac, yn benodol, wrth adolygu Cynlluniau Datblygu Lleol.
- 4.34 Cynigir hefyd, pan ddatblygir polisiâu lleol er mwyn rheoli effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, y bydd angen rhoi cyfyngiadau ar gartrefi newydd, drwy gyfrwng amod neu rwymedigaeth, i'w categoreiddio'n Dai Annedd Dosbarth C3 (Prif Gartrefi). Bydd angen ystyried hefyd a ddylid cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir er mwyn helpu i reoli newidiadau i'r defnydd a wneir o dai sy'n bodoli eisoes mewn cymunedau.
- 4.35 Mae'r diwygiadau arfaethedig i PCC i'w gweld yn **Atodiad 1**.

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)?

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

5.0 Canlyniadau'r newidiadau arfaethedig

- 5.1 Gwyddom y gallai'r newidiadau cynllunio arfaethedig arwain at ganlyniadau cadarnhaol a negyddol i gymunedau lleol ac i awdurdodau cynllunio lleol. Mae angen ystyried unrhyw newidiadau arfaethedig yn y cyd-destun hwnnw. Mae ymchwil wedi tynnu sylw at nifer o ganlyniadau y gallai rheoli ail gartrefi eu cael ar ardal. Yn hynny o beth, mae Dr Simon Brooks wedi mynd ati'n benodol yn ei adroddiad *Ail gartrefi: Datblygu polisiâu newydd yng Nghymru* i amlinellu'r canlyniadau y gallai'r mesurau cynllunio arfaethedig eu cael. Gallai'r canlyniadau hynny hefyd fod yr un mor berthnasol i lety gwyliau tymor byr.
- 5.2 Bydd yr adrannau a ganlyn a'r cwestiynau cysylltiedig yn cynorthwyo Llywodraeth Cymru i ddeall yr effaith ymarferol ac ariannol y gallai'r diwygiadau, os cânt eu gwneud, ei chael ar unigolion, cymunedau a'r awdurdodau cynllunio lleol:

Y farchnad dai leol / Effaith ar brisiau tai

- 5.3 Derbynnir yn eang bod ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn gallu lleihau'r stoc tai sydd ar gael i bobl leol, a'u bod yn ffactor wrth gynyddu prisiau tai mewn cymunedau lleol. Rhain yw'r effeithiau uniongyrchol, ac o ganlyniad iddynt, credir bod trigolion lleol yn llai abl i fforddio prynu neu rentu neu nad ydynt yn gallu gwneud hynny o gwbl. O'r herwydd, mae'n bosibl y bydd yr unigolion hynny'n gadael eu cymunedau er mwyn dod o hyd i lety addas.
- 5.4 Er hynny, mae ymchwil hefyd wedi awgrymu y gallai'r mesurau cynllunio arfaethedig gael effaith gadarnhaol a negyddol ar drigolion lleol ac ar y gymuned ehangach lle'u defnyddir. Mae ymchwil wedi tynnu sylw at y posibilrwydd y gallai'r mesurau cynllunio, sef y newidiadau i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd a pholisïau lleol, greu dwy farchnad dai mewn cymunedau pe byddai troi tŷ annedd yn ail gartref yn fater cynllunio. Bernir y byddai marchnad (gyntaf) yn bodoli ac ynddi dai na ellid eu gwerthu fel ail gartrefi, yn ogystal ag (ail) farchnad ac ynddi dai y gellid eu gwerthu fel ail gartrefi. Felly, mae posibilrwydd cryf y byddai prisiau tai ar y 'farchnad gyntaf' yn gostwng a phrisiau tai ar yr 'ail farchnad' yn cynyddu. Byddai goblygiadau i'r boblogaeth leol yn sgil hynny. Byddai un ohonynt yn fuddiol, sef y byddai tai penodol yn fwy fforddiadwy. Fodd bynnag, byddai anfantais bosibl hefyd, sef y gallai tai annedd sydd eisoes yn bod golli cryn dipyn o'u gwerth ac y gallai gwerth tai sydd eisoes yn ail gartrefi godi'n sylweddol. Mae Dr Brooks yn dweud yn benodol:

“Ni fyddai effaith hyn ar wahanol grwpiau yn un gyfartal. Pobl leol at ei gilydd fyddai perchnogion eiddo yn y farchnad gyntaf, a phobl o'r tu allan i'r gymuned yn berchnogion eiddo yn yr ail farchnad. Byddai baich ariannol y polisi newydd yn disgyn mewn modd anghymesur ar berchnogion o blith y boblogaeth leol.”

- 5.5 Yn ogystal, o ystyried mai'r hyn a gynigir yw bod y mesurau cynllunio'n canolbwyntio ar gymunedau penodol sy'n gallu darparu tystiolaeth am broblemau sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi, drwy ddefnyddio Cyfarwyddydau Erthygl 4 a pholisïau lleol penodol mewn Cynlluniau Datblygu Lleol, mynegwyd pryder ei bod yn bosibl na fydd y cynigion yn datrys y problemau ond yn lle hynny, yn eu symud i gymunedau neu awdurdodau lleol cyfagos. Mae Dr Brooks yn tynnu sylw'n benodol at y risg o symud y broblem ail gartrefi i gymunedau cyfagos, ac mae'n rhoi'r enghraifft a ganlyn:

“Pe na bai modd prynu ail gartref mewn cymuned arfordirol ddeniadol er enghraifft, mae'n bosibl y byddai rhai yn ystyried prynu ail gartrefi un ai mewn tref gyfagos neu yn y berfeddwlad. O safbwynt cynllunio ieithyddol, y broblem gyda hyn yw fod cymunedau arfordirol yn aml wedi'u Seisnigo eisoes tra bod trefi a phentrefi yn y berfeddwlad yn aml yn Gymraeg iawn o hyd. Gallai symud y broblem ail gartrefi wneud niwed ieithyddol i lawer o gymunedau Cymraeg hyfyw nad yw ail gartrefi yn effeithio fawr ddim arnynt ar hyn o bryd, sef yr union gymunedau y mae'n bwysig gwarchod eu cymeriad ieithyddol.”

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.

Effeithiau Economaidd

- 5.6 Mae ymchwil wedi tynnu sylw at y ffaith ei bod yn anodd asesu'r effeithiau economaidd cadarnhaol a negyddol y mae ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn eu cael mewn ardal. Mae hynny'n arbennig o wir am yr effaith economaidd a gaiff ail gartrefi. Er enghraifft, prin yw'r data gwrthrychol am effaith ail gartrefi ar brisiau tai ac am effaith gwariant eu perchenogion yn y cymunedau lleol.
- 5.7 O ran llety gwyliau tymor byr, mae ymchwil yn awgrymu eu bod yn denu twristiaid ac yn rhoi proffil uwch i'r ardal fel cyrchfan ddeniadol i dwristiaid, a'u bod, o'r herwydd, o fudd i'r economi leol. Fodd bynnag, dadleuir hefyd fod llety gwyliau tymor byr yng Nghymru ar ei ddwysaf mewn ardaloedd lle mae twristiaeth eisoes yn chwarae rhan arwyddocaol yn yr economi ranbarthol – rhywbeth sydd, yn aml, yn cael ei briodoli i apêl yr amgylcheddau naturiol ac arfordirol.

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?

Goblygiadau i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol

- 5.8 Fel yr amlinellir yn yr adrannau blaenorol, diben y mesurau cynllunio sy'n cael eu cynnig yw helpu'r awdurdodau lleol i reoli'r effaith y mae ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn eu cael ar eu hardaloedd. Felly, bydd yr awdurdodau cynllunio lleol yn chwarae rhan flaenllaw wrth gyflwyno a gweithredu unrhyw newidiadau a wneir i'r system gynllunio.
- 5.9 O ystyried y byddai'r mesurau arfaethedig yn caniatáu i'r awdurdodau cynllunio lleol gyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir ar ddatblygiadau tai newydd, neu'n caniatáu iddynt wneud Cyfarwyddyd Erthygl 4 penodol-i-ardal er mwyn helpu i reoli newidiadau i'r defnydd o dai sy'n bodoli eisoes mewn cymunedau, mae goblygiadau penodol i swyddogaethau rheoli datblygu, gorfodi, a chynllunio datblygu yr awdurdodau. Mae nifer o adroddiadau ymchwil a rhanddeiliaid wedi tynnu sylw penodol at y goblygiadau hynny, a rhoddir enghreifftiau isod:

Rheoli Datblygu

- 5.10 O ran y swyddogaeth rheoli datblygu, mae ymchwil wedi tynnu sylw at y ffaith bod pryder am y gwaith ychwanegol posibl a fydd yn gysylltiedig ag ystyried ceisiadau cynllunio, tystysgrifau datblygu cyfreithlon ac apeliadau.
- 5.11 Un mater penodol y tynnwyd sylw ato yw'r cynnydd tebygol, o leiaf yn y tymor byr, mewn ceisiadau am dystysgrifau datblygu cyfreithlon wrth i berchnogion ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr geisio cadarnhau eu sefyllfa⁵. Fel yr amlinellir yn adran 4, yr unig adeg y gallai fod angen caniatâd cynllunio yw pan wneir Cyfarwyddyd Erthygl 4 i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid defnydd. Fodd bynnag, ni ellir gwneud hynny'n ôl-weithredol a gall perchnogion eiddo ddefnyddio'r broses tystysgrifau datblygu cyfreithlon fel ffordd o gadarnhau bod eu heiddo wedi bod yn

⁵ Gall awdurdod cynllunio lleol roi tystysgrif i gadarnhau bod y defnydd y cynigir ei wneud o adeilad yn gyfreithlon at ddibenion cynllunio.

cael ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gosod tymor byr cyn i'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 ddod i rym.

Camau Gorfodi

- 5.12 Un o'r materion allweddol a nodwyd yn yr adroddiadau ymchwil yw'r heriau sy'n gysylltiedig â chymryd camau gorfodi. Derbynnir y byddai angen gwaith casglu tystiolaeth a monitro a chamau gorfodi priodol mewn perthynas ag ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr er mwyn i'r mesurau cynllunio arfaethedig fod yn effeithiol. Fodd bynnag, cwestiynwyd a oes gan yr awdurdodau cynllunio lleol ddigon o adnoddau er mwyn iddynt fedru ysgwyddo'r tasgau ychwanegol hyn.
- 5.13 Gall anallu ar ran yr awdurdodau lleol i orfodi'r ymyriadau cynllunio arfaethedig gyfyngu ar y graddau y bydd yr ymdrechion hyn yn mynd i'r afael ag effaith ail gartrefi. Gallai problemau wrth fonitro a chymryd camau gorfodi fod yn waeth hefyd ar ôl Covid oherwydd y gallai patrymau gwaith fod yn fwy cyfnewidiol ac felly'n anos eu diffinio.

Cynllunio Datblygu

- 5.14 Fel y nodwyd uchod, mae ymchwil wedi dod i'r casgliad bod angen i'r awdurdodau cynllunio lleol fynd ati ar y lefel leol i ddadansoddi arwyddocâd yr effaith y mae ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn ei chael, a hynny er mwyn darparu sylfaen dystiolaeth er mwyn iddynt fedru datblygu a chyfiawnhau polisïau lleol. Byddai angen hefyd i'r awdurdodau cynllunio lleol, wrth iddynt fonitro'r cynllun datblygu, werthuso effeithiolrwydd eu polisïau lleol.
- 5.15 Fel yr amlinellir yn adran 4, mae'r diwygiadau arfaethedig yn golygu y gallai fod angen caniatâd cynllunio pan wneir Cyfarwyddyd Erthygl 4 er mwyn dileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid defnydd. O ganlyniad i'r diwygiadau arfaethedig, bydd angen i'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau, boed yn awdurdod cynllunio lleol neu'n Arolygydd Cynllunio, asesu'r cynnig i newid defnydd yn unol â'r polisïau cynllunio lleol. O'r herwydd, bydd angen i'r awdurdodau cynllunio lleol ystyried a oes angen iddynt ddatblygu, mabwysiadu a monitro polisïau lleol, a allai arwain at oblygiadau i'r awdurdod o ran adnoddau.

C13

Yn berthnasol i awdurdodau cynllunio 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.

Systemau cefn swyddfa

- 5.16 Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod yr awdurdodau lleol yn defnyddio amrywiaeth eang o systemau TG (cefn swyddfa) i gefnogi eu gwasanaeth cynllunio, a bod ganddynt gyfnodau diweddarau a rhwymedigaethau contractiol gwahanol o ran diweddarau systemau pan gaiff y ffurflenni ceisiadau cynllunio eu newid.

- 5.17 Bydd cyflwyno dosbarthiadau defnydd newydd i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn golygu y bydd angen diwygio'r ffurflenni cais. Efallai y bydd angen newidiadau i systemau cefn swyddfa'r awdurdodau lleol o ganlyniad i'r newidiadau hyn.
- 5.18 Gofynnwn i'r awdurdodau lleol rannu gwybodaeth gyda Llywodraeth Cymru am eu system TG bresennol er mwyn darparu'r sylfaen dystiolaeth am y goblygiadau o ran cost/adnoddau a fydd yn eu hwynebu pan wneir newidiadau i ffurflenni ceisiadau cynllunio (a fydd yn golygu y bydd angen diweddarau systemau cefn swyddfa).

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?

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?

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.

6.0 Beth yw'r camau nesaf ar ôl yr ymgynghoriad?

- 6.1 Bydd yr holl ymatebion i'r ymgynghoriad hwn yn cael eu dadansoddi a'u hystyried a bydd Llywodraeth Cymru yn penderfynu wedyn a ddylid rhoi'r newidiadau arfaethedig ar waith drwy is-ddeddfwriaeth a pholisi cynllunio cenedlaethol ai peidio.

Atodiad 1:

Newidiadau arfaethedig i adran 4.2 o Polisi Cynllunio Cymru, 'Tai' mewn perthynas â: fforddiadwyedd ac effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr

Testun newydd – [mewn coch ac wedi'i danlinellu](#)

Gofyniad Tai

4.2.5. Mae'n rhaid i awdurdodau cynllunio nodi'r gofyniad tai yn glir yn eu cynllun datblygu. Rhaid i'r gofynion hyn fod yn seiliedig ar dystiolaeth a mynegi'n glir nifer tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy y bydd eu hangen yn yr ardal dros gyfnod y cynllun ym marn yr awdurdod cynllunio. Dylai awdurdodau cynllunio fynd ati i gynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy i fodloni'r gofyniad, gan ystyried anghenion gwahanol eu cymunedau; dylai hyn gynnwys gofynion tai pobl hŷn a phobl ag anabledau. [Mae'n rhaid iddynt hefyd ystyried materion lleol, megis nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, wrth ddatblygu'r gofyniad am dai'r farchnad agored a thai fforddiadwy mewn ardal benodol, ac ystyried a yw'r dystiolaeth yn awgrymu bod angen polisi lleol.](#)

....

4.2.9 Mewn partneriaeth â'r gymuned, gan gynnwys y sector preifat, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ddatblygu polisiâu i fodloni'r heriau a'r amgylchiadau hynny sy'n benodol i'w hardaloedd. Os oes angen i'r polisiâu hyn wyro o'r polisiâu cenedlaethol er mwyn diwallu anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored na chyfyngir fel rheol ar feddiannaeth, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol roi tystiolaeth glir a chadarn i gefnogi hynny. Gallai'r cyfiawnhad fod yn ymwneud, er enghraifft, â chyflenwad tir, effeithiau amgylcheddol neu gymdeithasol, naill ar eu pen eu hunain neu fel cyfuniad o ffactorau. Gellid cael tystiolaeth o astudiaethau lleol fel cynlluniau llesiant lleol neu astudiaethau sy'n rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y cynllun datblygu, [yn enwedig yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Gall tystiolaeth o'r fath hefyd dynnu sylw at effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar gymunedau lleol penodol.](#) Byddai'r Arfarniad Cynaliadwyedd, gan gynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol (AAS), yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth a allai ddarparu cyfiawnhad dros wyro o'r polisi cenedlaethol.

Paragraff Newydd:

[Os caiff polisiâu lleol eu datblygu er mwyn rheoli effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, efallai y bydd angen cyfyngiadau, drwy gyfrwng amod neu rwymedigaeth, a nodi'n benodol bod cartrefi newydd yn Dai Anedd Dosbarth C3. Yn ogystal, efallai y bydd angen ystyried a ddylid cyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir ar ddatblygiadau tai newydd, drwy baratoi Cyfarwyddyd Erthygl 4 penodol-i-ardal er mwyn helpu i reoli newidiadau i'r defnydd o dai sy'n bodoli eisoes mewn cymunedau. Mae rhagor o arweiniad ar ddefnyddio Cyfarwyddydau Erthygl 4 i'w gweld yn y Llawlyfr Rheoli Datblygu.](#)

Tai Fforddiadwy

4.2.27 Mae'n bwysig bod awdurdodau yn deall y galw am fathau gwahanol o dai fforddiadwy (h.y. tai canolradd a thai cymdeithasol ar rent) mewn perthynas â'r cyflenwad, fel bod yr wybodaeth ddiweddaraf ganddynt wrth negodi'r cymysgedd aneddiadau priodol gofynnol ar gyfer datblygiadau newydd. Er mwyn cefnogi polisiâu a phenderfyniadau yn

ymwneud â cheisiadau cynllunio, dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio'r Aseiad diweddaraf o'r Farchnad Dai Leol (LHMA) i helpu i nodi'r angen am dai fforddiadwy, [gan gynnwys unrhyw dystiolaeth am faterion yn ymwneud â fforddiadwyedd yn lleol megis effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr.](#)