



RTPI Cymru
Royal Town Planning Institute
Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol

CARTREFI GWYLIAU YNG NGHYMRU:

Sut y gall cynllunio gefnogi'r gwaith o reoli
cartrefi gwyliau

**RTPI
Papur
Ymchwil**

**TACHWEDD
2021**

Mae RTPI yn hyrwyddo grym cynllunio i greu lleoedd llewyrchus a chymunedau bywiog. Mae gennym dros 26,000 o aelodau yn y sectorau preifat, cyhoeddus, academaidd a gwirfoddol. Trwy ddefnyddio ein harbenigedd a'n hymchwil, rydym yn dod â thystiolaeth ac arweiniad meddwl i lunio polisiau a meddwl cynllunio, gan roi'r proffesiwn wrth wraidd dadleuon mawr cymdeithas. Rydym yn gosod y safonau cynllunio addysg ac ymddygiad proffesiynol sy'n rhoi gallu unigryw i'n haelodau, lle bynnag y maen nhw'n gweithio yn y byd, i ateb heriau economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol cymhleth.

Cydnabyddiaeth

Mae RTPI Cymru yn ddiolchgar am gyfraniadau aelodau'r RTPI o bob rhan o Gymru ynghylch y pwnc hwn.

Llun y clawr blaen: Aberdyfi

Cynnwys

Cynnwys	3
Cyflwyniad.....	4
Beth yw'r problemau?	4
Sut ydym ni'n diffinio cartrefi gwyliau ac ail gartrefi?.....	6
Graddfa	6
Atebion.....	7
Atebion Cynllunio Posibl	7
Atebion nad ydynt yn ymwneud â chynllunio	9
Casgliadau ac Argymhellion	10

Cyflwyniad

Mae'r pwysau ar dai yng Nghymru yn fater sydd wedi'i gofnodi'n dda ac mae llawer o ffactorau'n cyfrannu at hyn. Mae'r defnydd cynyddol o dai a osodir ar gyfer gwyliau tymor byr ac ail gartrefi, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig, yn un ffactor o'r fath ac mae wedi dod yn destun dadlau ledled Cymru, gan ennyn barn gref o blaid ac yn erbyn.

Mae'r effaith ar ardaloedd gwledig yn ddwysach gan mai'r ardaloedd hyn sydd â'r galw mwyaf am lety twristiaeth a gan fod yr ardaloedd hyn yn teimlo'r effaith yn fwy oherwydd y raddfa gymharol. Maen tuedd hefyd iddyn nhw fod yn gadarnleoedd cymunedau Cymraeg eu hiaith ac er mwyn cynnal y Gymraeg mae angen trothwy poblogaeth i gynnal ei defnydd byw ohoni.

Cyhoeddwyd y papur hwn gan RTPI Cymru i ymchwilio i'r materion a'r atebion posibl sy'n berthnasol i gynllunio yn arbennig. Mae hwn yn fater cymhleth ac felly bydd angen atebion amlweddol, a bydd llawer ohonynt nad oes unrhyw gysylltiad â chynllunio fel trethu a thrwyddedu.

Mae gan gynllunio ran allweddol i'w chwarae yn y gwaith o ddatblygu lle a chefnogi cymunedau bywiog a chynaliadwy. Mae'r papur yn ystyried pa ran y gall y system gynllunio ei chwarae wrth reoli'r defnydd o dai y farchnad fel mannau gwyliau neu ail gartrefi, h.y. cartrefi a fyddai fel arall yn gartrefi i bobl sy'n byw yn y gymuned a'r cydbwysedd sydd ei angen i gynnal cymunedau.

Beth yw'r problemau?

Mae'r ffeithiau wedi'u cofnodi'n dda sy'n dangos yn glir gymhlethdod y problemau dan sylw. Mae nifer o brosiectau ymchwil ar y gweill neu wedi'u cyhoeddi sy'n helpu i ymchwilio i'r problemau a'r effeithiau, gan gynnwys:

- Cyngor Gwynedd: Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau¹, o fewn ei ffiniau ei hun ac o fewn cyd-destun cenedlaethol;
- Simon Brookes²: Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru;
- Wavehill: Ymchwil Ail Gartrefi³, sydd ar fin cyflwyno adroddiad i Lywodraeth Cymru yn ystod hydref 2021.

Er ein bod yn ansicr o effaith lawn y pandemig, awgrymwyd bod problemau ail gartrefi wedi dwysáu o ganlyniad iddo. Ym mis Mawrth 2021, dywedodd Llywodraeth Cymru: "Ers y pandemig, rydym wedi clywed pryderon cynyddol am yr effeithiau y gall nifer fawr o ail gartrefi eu cael ar rai o'n cymunedau ac, yn benodol, ar gynaliadwyedd hirdymor ein cadarnleoedd Cymraeg. Rydym yn pryderu am ddyfodol y cymunedau hyn".⁴

¹ Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau Rhagfyr 2020 [Atodiad 2.pdf \(llyw.cymru\)](#)

² [WG42058 \(llyw.cymru\)](#)

³ "Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu Wavehill i ymgymryd ag ymchwil ar ail gartrefi. Nod yr ymchwil hwn yw archwilio a syntheseiddio'r dystiolaeth bresennol o ran effaith ail gartrefi ar gymunedau, a dewisiadau polisi sy'n ceisio mynd i'r afael â nhw, cyfyngu neu effeithio ar gartrefi a'u heffaith". [Ymchwil Ail Gartrefi Wavehill Hysbysiad Preifatrwydd](#)

⁴ [Datganiad Ysgrifenedig: Cyhoeddi adroddiad 'Ail gartrefi – Datblygu polisïau newydd yng Nghymru' \(2 Mawrth 2021\) | LLYW. CYMRU](#)

Gwyddom fod hwn yn fater rhanbarthol a lleol, nid un mater cenedlaethol, mae'r effaith yn wahanol ar draws gwahanol rannau o Gymru. Mae problemau arfordirol a phroblemau mewndirol. Yn draddodiadol, mae cartrefi gwyliau / ail gartrefi wedi eu derbyn mewn ardaloedd arfordirol. Mae ardaloedd arfordirol wedi mynd yn brysurach, ac rydym wedi gweld y prysurdeb hwn yn ymledu'n araf i leoliadau mewndirol, sy'n dod yn gyrchfannau poblogaidd newydd ond nad ydynt bob amser yn elwa ar yr economi dwristiaeth. Roedd yr amgylchedd busnes twristiaeth arfordirol yn fwy derbyniol, ond mae bellach yn ymledu i'r cyrion lle mae'n llai derbyniol am ei fod yn cael mwy o effaith.

Mae pryder cynyddol ymysg llawer ynghylch yr **effaith ar y Gymraeg** a siaredir mewn cymunedau a'r effaith ar hyfywedd cymunedau gwledig o ran gwasanaethau lleol, gan gynnwys ysgolion.

Mae colli cartrefi yn rhoi pwysau ar dai mwy gwledig mewn safleoedd sydd yn aml wedi'u lleoli mewn **tirweddau sensitif** neu'n agos at dirweddau sensitif, sy'n boblogaidd o ran y farchnad dwristiaeth.

Mae ail gartrefi wedi cael y bai am **gynyddu prisiau tai** mewn ardaloedd lle maen nhw y tu hwnt i gyrraedd pobl sy'n byw yn yr ardal erbyn hyn am fod gan y perchnogion hyn incwm uwch o'i gymharu ag enillion lleol posibl. Fe'u nodweddir hefyd gan feddiannaeth gyfyngedig ac yn yr achosion hyn cyfyng yw'r cymorth a gynigir i'r economi leol neu'r cymorth ar gyfer gwasanaethau lleol e.e. cyfleusterau ysgol a chymunedol.

Mae **anawsterau wrth geisio canfod beth yw'r effaith uniongyrchol y gellir ei phriodoli i ail gartrefi ac eiddo sy'n cael ei osod ar gyfer gwyliau**. Cwestiynir ai nhw yn unig sy'n gyfrifol am gynyddu prisiau tai, neu achosi gostyngiad mewn gwasanaethau lleol⁵. Y cwestiwn allweddol yw pwy sy'n berchen ar yr ail gartrefi a'r cartrefi gwyliau, h.y. pwy sy'n elwa arnyn nhw? Mewn rhai achosion, yr ateb yw trigolion lleol sy'n ceisio gwneud incwm drwy osod eiddo ar gyfer gwyliau ac mae hyn yn ei dro yn cyfrannu at fywiogrwydd cymunedau. Mae rhai ail gartrefi yn eiddo i bobl sy'n dod o'r ardal yn wreiddiol ond sydd wedi symud i ffwrdd (dros dro weithiau) ar gyfer gwaith ond sy'n dymuno cadw presenoldeb lleol.

Mae gosod eiddo ar gyfer gwyliau'n chwarae **rhan bwysig wrth gefnogi economi twristiaeth leol** ac ni ellir anwybyddu'r manteision y mae hyn yn ei gynnig i'r sector twristiaeth yn ehangach ac i berchnogion eiddo lleol sy'n defnyddio eiddo wedi'i osod i ennill incwm ychwanegol.

Mae enghreifftiau o fannau poblogaidd lle gall gosod eiddo ar gyfer gwyliau **ddenu siopau a busnesau** na fyddent wedi bod yn bresennol mewn cymuned fach fel arall, gan ychwanegu manteision a chyflogaeth leol. Un enghraifft o hyn yw Benllech, Ynys Môn sydd â siopau cyfleustra newydd, amrywiaeth o siopau (a busnesau) llai, canolfan iechyd, nifer o fwytai, tafarndai a siopau tecawê ac ati.

Nid yw'n hollol bendant bod ail gartrefi ac eiddo wedi'i osod ar gyfer gwyliau yn cael effaith negyddol ar gymuned leol; mae angen i unrhyw atebion gydbwysu'n ofalus y manteision â'r effeithiau negyddol y maen nhw'n yn ceisio eu datrys a bydd angen cynllunio unrhyw ddull cynllunio yn ofalus er mwyn gallu gwneud y penderfyniadau cytbwys hyn.

⁵ [Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth | LLYW. CYMRU](#)

Sut ydym ni'n diffinio cartrefi gwyliau ac ail gartrefi?

Mae hon yn agwedd bwysig ar ddiffinio'r broblem yr ydym yn ceisio'i datrys.

Nid yw'r sector tai rhent cymdeithasol yn cael ei ystyried yn y papur hwn. Nid oes tystiolaeth bod problem a phe bai problem yn ymwneud â'r math hwn o eiddo, byddai'n cael ei datrys yn fwy effeithiol drwy gytundebau tenantiaeth. Mae tystiolaeth mewn rhannau eraill o'r DU, fod problem o ran cartrefi sydd wedi'u prynu o dan y cynllun hawl i brynu, yn cael eu gosod ar gyfer gwyliau tymor byr, ond nid ystyrir bod hon yn broblem yng Nghymru ar hyn o bryd.

Yn gysylltiedig â'r mater yw'r duedd gynyddol i ddefnyddio adeiladau atodol o fewn cwrtail yr annedd, megis pebyll, cytiau bugail, iwrtau, ac ati sy'n cynnig llety gwely a brecwast ac eiddo wedi'i osod am dymor byr. Unwaith eto, nid yw hyn wedi'i gynnwys yng nghwmpas y papur hwn gan fod dulliau presennol o fewn y system gynllunio sy'n ymwneud â maint y defnydd a wneir o'r tŷ.

Mewn rhai achosion, rhoddwyd caniatâd cynllunio yn benodol ar gyfer defnyddio eiddo fel llety gwyliau. Felly, mae'r rhain eisoes wedi'u hystyried gan y broses gynllunio ac amodau wedi'u gosod, fel y bo'n briodol. Bernir bod y rhain y tu allan i gylch gwaith y papur hwn oherwydd bod gan y system gynllunio elfen o reolaeth eisoes.

Mae hyn yn gadael y mater o ddefnyddio tai y farchnad naill ai fel ail gartrefi h.y. fe'u defnyddir yn gyffredinol gan un perchennog yn ysbeidiol ac nid fel y brif breswylfa, neu fel eiddo wedi'i osod am dymor byr, h.y. at ddibenion gwyliau, ac nid ydynt yn rhan o'r sector tai rhent.

Mae defnyddio tai y farchnad at y dibenion hyn yn broblem oherwydd bod prinder tai ac mewn rhai ardaloedd, prinder tai sy'n fforddiadwy i lawer o bobl leol; mae hyn wedyn yn arwain at bwysau i adeiladu mwy o dai a'r angen am fwy o dai cymdeithasol. Mae angen o hyd am dai ychwanegol – rhai y farchnad a rhai fforddiadwy – yn yr ardaloedd hyn, ond ni ddylid dwysáu'r angen hwn drwy ddefnyddio tai at ddibenion twristiaeth.

Graddfa

Mae angen ystyried graddau'r defnydd a chyfran y tai a ddefnyddir at y dibenion hyn o fewn ardal.

Gall gosod eiddo tymor byr fod ar raddfa fach, er enghraifft un ystafell mewn tŷ, ac os na ellir gwahaniaethu rhwng y defnydd hwn a'r defnydd fel annedd, yna mae'n awgrymu nad oes unrhyw newid defnydd yn ei hanfod ac felly nid oes dim o'i le.

Ar y llaw arall, adroddir am achosion lle mae blociau o dai, rhesi cyfan o dai hyd yn oed, wedi'u prynu er mwyn eu gosod ar gyfer gwyliau yng nghanol cymunedau, a fydd yn cael effaith sylweddol ar gymuned.

Atebion

Ym mis Gorffennaf 2021, nododd y Gweinidog Newid Hinsawdd, Julie James AS, dull triphlyg o fynd i'r afael ag effaith perchnogaeth ail gartrefi ac eiddo wedi'i osod ar gyfer gwyliau ar gymunedau Cymru, a fyddai'n canolbwyntio ar:

- "cymorth - mynd i'r afael â fforddiadwyedd a faint o dai sydd ar gael,
- "fframwaith a system reoleiddio - sy'n cwmpasu cyfraith cynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau; a
- "chyfraniad tecach - defnyddio systemau trethu cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol at y gymunedau y maen nhw'n yn prynu ynddynt."

Mae **Plaid Cymru** wedi cyhoeddi ei chynigion ei hun⁶ sydd wedi'u crynhoi fel a ganlyn:

1. **Newid cyfreithiau cynllunio** i ganiatáu i gynghorau osod terfyn uchaf ar nifer yr ail gartrefi, gwrthod caniatâd i newid annedd o fod yn brif breswylfa i breswylfa eilaidd ac atal eiddo newydd rhag cael ei brynu mewn ardaloedd lle mae 20% o'r farchnad leol yn ail gartrefi;
2. Caniatáu i'r cyngor godi **premiymau'r dreth gyngor o hyd at 200% ar ail gartrefi** a Llywodraeth Cymru i gyflwyno rheoliadau i **dreblu'r tâl Treth Trafodiadau Tir (LTT) ar brynu ail eiddo**.
3. **Cae'r bwllch** sy'n caniatáu i berchnogion ail gartrefi gofrestru eu heiddo fel "busnesau" er mwyn osgoi talu premiwm y dreth gyngor.
4. Ystyried cyflwyno **cynllun trwyddedu ar gyfer rhentu eiddo drwy gwmnïau fel AirBnB** i reoli faint o eiddo y gellir eu defnyddio fel peiriant pres mewn cyrchfannau gwyliau poblogaidd lle mae prisiau tai yn uchel.
5. Cynigion i rymuso cynghorau i **adeiladu tai sydd ag amodau lleol**, ei gwneud yn haws i **wneud defnydd newydd o eiddo gwag** ac ailddiffinio'r term '**cartref fforddiadwy**' (sydd ar hyn o bryd yn cynnwys eiddo gwerth dros £250,000).

Atebion Cynllunio Posibl

Mae'n rhaid i unrhyw atebion a gyflwynir ddilyn egwyddorion sy'n: gyfreithiol, y gellir eu gorfodi, ac y gellir eu gweithredu'n glir drwy bolisiâu a chynlluniau datblygu.

Newid Defnydd

Cafwyd trafodaeth eang ynglŷn â gwneud newidiadau i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd (UCO)⁷ drwy gyflwyno isadran newydd o dan Ddosbarth Tai Annedd C3, ac o dan y ddeddfwriaeth bresennol dyma'r newid mwyaf syml sydd ar gael i'r adran gynllunio.

⁶ https://www.plaid.cymru/this_is_how_plaid_cymru_will_tackle_the_second_homes_crisis

⁷ [Caniatâd cynllunio: dosbarthiadau defnydd \(newid defnydd\) | LLYW. CYMRU](#)

Anhawster sylweddol i'r system gynllunio yw profi a oes newid yn nwysedd y defnydd o'r hyn a ystyrir yn dderbyniol ar gyfer y defnydd C3 o'i gymharu â defnydd gwyliau h.y. pa newid sydd yn nwyster y defnydd o'r eiddo. Mae hyn yn cael ei ddwysáu gan yr adnoddau sydd ar gael i Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLLau).

Mae'n amheus pa un a ellid gweithredu'r newid i'r UCO yn ôl-weithredol. Byddai'n anodd ei weithredu'n ôl-weithredol, gan brofi dyddiad y newid yn y defnydd, a gallai hefyd fod yn destun her gyfreithiol sylweddol gan berchnogion eiddo. Os nad yw'n bosibl ei weithredu'n ôl-weithredol, byddai'n rhy hwyr mewn rhai ardaloedd ac felly pa werth a fyddai iddo?

Mae'n rhaid i unrhyw newidiadau fod yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn er mwyn nodi'n glir ble mae'r broblem o ran effaith a dwyster y defnydd ac yn ddaearyddol. Bydd ardaloedd arfordirol a mannau poblogaidd yn wahanol i rannau eraill o Gymru a dyna'r broblem wrth weithredu UCO diwygiedig ar gyfer Cymru gyfan. Dim ond ar draws yr awdurdodaeth yn unffurf y gweithredwyd yr UCO erioed a byddai'n anodd ei weithredu mewn ardaloedd penodedig yn unig.

Er y byddai cyflwyno dosbarth defnydd newydd yn cynnig ateb, ni fyddai'n ddull cwbl effeithiol i wella'r sefyllfa.

Yn benodol, byddai'n cael effaith sylweddol o ran gwasanaethau rheoli datblygu a gorfodi ACLLau, ac felly gallai gwasanaethau cynllunio sydd eisoes o dan warchae gyfyngu ar ei weithrediad.

Diffiniad Datblygu

Mae a.55 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990⁸ yn diffinio 'datblygu' ac mae'n rhan hanfodol o ddeddfwriaeth gynllunio. Nid yw defnyddio annedd fel ail gartref neu ei osod ar gyfer gwyliau yn ddatblygiad o dan y Ddeddf. Felly, mae'n anodd cyflwyno dulliau neu ymyriadau cynllunio i fynd i'r afael ag ail gartrefi neu eiddo a osodir ar gyfer gwyliau.

Yn Neddf Cynllunio (Yr Alban) 2019 mae'r diffiniad o ddatblygiad⁹ wedi'i ddiwygio. Ceir ymgynghoriad ar y Rheoliadau ar gyfer gweithredu hyn ar hyn o bryd. Bydd y cymal newydd hwn yn caniatáu i awdurdod cynllunio ddynodi'r cyfan neu ran o'i ardal yn 'ardal rheoli gosod eiddo tymor byr' sy'n caniatáu ar gyfer gwahaniaethau yn yr effaith a deimlir. Mewn ardal rheoli gosod eiddo tymor byr, ystyrir bod defnyddio eiddo i'w osod am dymor byr yn golygu newid sylweddol i'r defnydd o'r tŷ annedd ac felly bydd angen caniatâd cynllunio arno.

Atgyfnerthir hyn gyda chynllun trwyddedu cyfochrog a fydd yn mynd i'r afael â materion nad ydynt yn cael eu rheoli gan yr adran gynllunio, gan gynnwys ystyriaethau iechyd yr amgylchedd fel sŵn. Bydd caniatâd cynllunio ar gyfer gosod tymor byr mewn ardal reoli yn debygol iawn o fod yn rhagofyniad ar gyfer cael trwydded (i'w gadarnhau gan y rheoliadau). Byddai hyn felly'n mynd i'r afael â phroblem y tai hynny sydd eisoes yn cael eu defnyddio ar gyfer gosod tymor byr, gan y byddai angen iddynt wneud cais am ganiatâd cynllunio drwy gais cynllunio neu sefydlu defnydd presennol sy'n bodloni'r terfynau amser deddfwriaethol drwy Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon (LDC).¹⁰

⁸ [Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 \(legislation.gov.uk\)](https://legislation.gov.uk)

⁹ [Deddf Cynllunio \(Yr Alban\) 2019 \(legislation.gov.uk\)](https://legislation.gov.uk)

¹⁰ [Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon \(planningportal.co.uk\)](https://planningportal.co.uk)

Cyfyngiadau Meddiannaeth

Mae cyfyngiadau meddiannaeth yn ddull y gellir ei ddefnyddio ar gyfer tai newydd, sy'n clymu meddiannaeth eiddo wrth y rhai sy'n byw yn y gymuned. Mae rhai ACLlau wedi defnyddio'r dull hwn, gan gynnwys Ynys Môn a Gwynedd, lle mae amod prif breswylfa.

Nid yw'r rhain wedi'u croesawu gan rai awdurdodau, gan gynnwys Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro¹¹ am amryw o resymau. Ystyrir eu bod yn debygol o effeithio ar hyfywedd a chyfyngu ar anghenion eraill, gan gynnwys darparu tai fforddiadwy. Mae profiad Ardal y Llynnoedd, lle mae amodau meddiannaeth leol yn helpu, wedi dangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar bris.

Bydd amod cynllunio, neu rwymedigaeth gynllunio mewn cytundeb adran 106 dim ond yn ddilys os gellir ei orfodi, a gellir ei orfodi dim ond os gellir profi achos o dorri amod. Byddai gorfodi cyfyngiadau meddiannaeth yn galw am ddefnyddio llawer o adnoddau ACLlau ac felly gallai eu heffaith fod yn gyfyngedig wrth fynd i'r afael â'r broblem.

Er y gall cyfyngiadau meddiannaeth fod yn rhan o ateb, yn gyffredinol maen nhw'n cael effaith gyfyngedig gan eu bod yn ymdrin ag eiddo newydd yn unig ac ni fyddent yn gallu darparu ateb i'r mwyafrif llethol o'r stoc dai.

Adnoddau ar gyfer gwasanaethau cynllunio

Mae gwariant ar wasanaethau cynllunio wedi gostwng 50% yng Nghymru ers 2008-09. Yn ogystal â'r toriadau hyn yn y gyllideb, mae ACLlau dan bwysau i fynd i'r afael yn gyflym â cheisiadau a chyflawni targedau tai.

Mae darparu adnoddau ar gyfer gwasanaethau cynllunio yn ystyriaeth sylweddol ac mae angen i unrhyw atebion cynllunio fod yn ymwybodol bod yn rhaid iddyn nhw fod mor effeithiol â phosibl. Heb wasanaethau cynllunio ag adnoddau (yn enwedig gorfodi), bydd unrhyw atebion yn ddiystyr.

Atebion nad ydynt yn ymwneud â chynllunio

Gall effaith y cynnydd mewn ail gartrefi ac eiddo a osodir ar gyfer gwyliau, fel y trafodwyd, arwain at amrywiaeth o broblemau, llawer ohonyn nhw nad ydyn nhw'n ymwneud â chynllunio. Maen nhw'n rhan o iechyd yr amgylchedd ac yn cael effaith gyffredinol ar wasanaethau cyhoeddus lleol, gan gynnwys sŵn a chasglu gwastraff. Felly, mae'r gwasanaethau hyn yn rhan annatod o'r broses i ddod o hyd i'r ateb cywir.

Trethiant

Mae llawer yn ystyried mai trethiant yw'r ateb tecaf. Fel rhan o'i dull gweithredu triphlyg, mae Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar gynigion ar gyfer trethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar, gan gynnig pwerau disgrisiwn sy'n galluogi awdurdodau lleol i godi cyfradd uwch o dreth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor.¹²

Mae angen strwythuro trethiant lleol mewn modd fel nad yw'n cosbi pobl lleol a allai fod yn dibynnu arno fel yr unig incwm neu ran ohono. Gellid ei raddio hefyd yn dibynnu ar ddwysedd y defnydd.

Mae Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Penfro wedi gweithredu'r premiwm Treth Gyngor ar ail

¹¹ <https://www.pembrokeshirecoast.wales/wp-content/uploads/2019/12/Exam111-HS1-AP10.pdf>

¹² [Trethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanddarpar](#)

gartrefi, ond mae'n ymddangos mai'r hyn sy'n digwydd yw, er mwyn osgoi'r cynnydd o 100% mae perchennog yr eiddo yn ei sefydlu fel busnes ac yn talu ardrethi busnes, sy'n sylweddol is. Felly, mae'n rhaid i unrhyw gynig geisio llenwi unrhyw fylchau sy'n tanseilio ysbryd y cynigion.

Mae RTPI Cymru wrthi'n datblygu ei ymateb i'r ymgynghoriad ar drethiant.

Trwyddedu

Mae llawer o ardaloedd, gan gynnwys Barcelona a Paris wedi cymryd camau i reoli eiddo a osodir ar gyfer gwyliau tymor byr ac wedi gweithredu mesurau trwyddedu. Mae'r rhain wedi'u cynnig yn yr Alban hefyd. Maen nhw'n mynd i'r afael â materion ehangach sy'n canolbwyntio ar ffactorau iechyd yr amgylchedd ac mae iddyn nhw fanteision i'r rhai sy'n defnyddio'r eiddo a osodir ar gyfer gwyliau yn ogystal ag i'r cymunedau lleol. Mae gan fesurau trwyddedu hefyd y fantais o fod ynghlwm wrth drefniadau trethu ac os rhoddir unrhyw reolaethau cynllunio ar waith byddai angen i weithredwr fod â'r holl fesurau ar waith i allu marchnata'r eiddo, gan felly gryfhau'r dull gweithredu.

Casgliadau ac Argymhellion

Mae RTPI Cymru yn cefnogi dull gweithredu triphlyg Llywodraeth Cymru sy'n cynnwys mesurau trethiant, cynllun cofrestru a mesurau cynllunio. Rydym hefyd yn cefnogi camau gweithredu parhaus i fynd i'r afael â materion cyflenwad a fforddiadwyedd tai.

Fel y trafodwyd, nid yw'r mesurau cynllunio y gellid eu datblygu yn syml ac nid oes yr un ohonynt yn cynnig ateb cyflym i reoli'n effeithiol y defnydd o gartrefi y farchnad at ddefnydd gwyliau, boed yn ail gartrefi neu'n eiddo wedi'i osod am dymor byr. Mewn unrhyw ateb, mae'n haws i'r adran gynllunio gyfyngu ar gartrefi newydd mewn cysylltiad â dod yn ail gartrefi neu'n gartrefi gwyliau, ond nid o ran y stoc dai hŷn.

Er y gallai diwygiad i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd gynig newid cymharol gyflym ac ymddengys ei fod yn cynnig yr ateb, byddai'n anodd dangos tystiolaeth a gorfodi hyn. Hefyd byddai angen ei weithredu ledled Cymru gyfan mewn dull cyffredinol gan beidio â darparu'r dull wedi'i dargedu sydd ei angen.

Ein hargymhelliad i Lywodraeth Cymru fyddai canolbwyntio ei hymdrechion ar y mesurau cynllunio i ddiwygio deddfwriaeth i newid y diffiniad o ddatblygiad, i gynnwys eiddo a osodir ar gyfer gwyliau tymor byr. Fodd bynnag, ni fyddai hyn yn rhoi ateb cyflym. Ym mis Medi 2021, cyhoeddodd y Cwnsler Cyffredinol a Gweinidog y Cyfansoddiad y rhaglen ddeddfwriaethol¹³ a fyddai'n cynnwys Bil cydgrynhoi drafft i ddod â'r gyfraith ar gynllunio o fewn un statud, ac mae RTPI Cymru yn croesawu hyn. Byddai hyn yn rhoi cyfle hefyd i gynnwys y newid yn niffiniad datblygu a byddem yn argymhell y dylid cyflwyno hyn cyn gynted â phosibl. Byddai angen cyflwyno Rheoliadau i weithredu'r newid deddfwriaethol hwn hefyd ac felly byddai angen i Lywodraeth Cymru fuddsoddi mewn da bryd.

Fodd bynnag, ni fyddai'r cynnig hwn ar gyfer cynllunio ond yn effeithiol pe bai cynllun trwyddedu a newidiadau trethiant ynghlwm wrtho, yn ogystal â rhoi adnoddau i ACLlau i'w galluogi i weithredu'r newidiadau.

¹³ [Dyfodol cyfraith Cymru: Rhaglen ar gyfer 2021 i 2026](#)

I gael rhagor o wybodaeth am waith polisi RTPI Cymru

www.rtpi.org.uk/policyandresearchcymru

**RTPI - Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol (Royal Town Planning
Institute)**

walespolicy@rtpi.org.uk

Royal Town Planning Institute,
41 Botolph Lane, London EC3R 8DL.

Registered Charity in England (262865) & Scotland (SC037841)

