

Adroddiad i'r	Pwyllgor Craffu Cymunedau
Dyddiad y cyfarfod	30 Mehefin 2002
Aelod/ Swyddog Arweiniol	Y Cyngorydd Win Mullen-James, Aelod Arweiniol Datblygu Lleol a Chynllunio/ Angela Loftus - Rheolwr Cynllunio Strategol a Thai
Awdur yr Adroddiad	Lara Griffiths – Uwch Swyddog Cynllunio
Teitl	Gofynion Cynllunio mewn Perthynas ag Ail Gartrefi a Thai Gosod Byrdymor

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

- 1.1. Mae'r adroddiad yn archwilio'r gofynion cynllunio presennol mewn perthynas ag ail gartrefi a thai gosod byrdymor, yn ogystal â'r mesurau posib y gellid eu cyflwyno yn y dyfodol a'u goblygiadau.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

- 2.1. Darparu gwybodaeth am y gofynion a'r rheolaethau cynllunio presennol sydd ar gael mewn perthynas ag ail gartrefi a thai gosod byrdymor.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod yr Aelodau yn:

- 3.1 gwneud sylwadau am gynnwys yr adroddiad, ac yn
3.2 cytuno i gael adroddiad diweddarau pan fydd canlyniadau ymgynghoriad Llywodraeth Cymru wedi dod i law ac wedi'u cyhoeddi.

4. Manylion yr adroddiad

Diffiniad o Ail Gartrefi a Thai Gosod Byrdymor

- 4.1. Mae'r adroddiad hwn wedi'i gyfyngu i ystyried y defnydd o eiddo ar y farchnad fel ail gartrefi neu dai gosod byrdymor. Diffinnir ail gartref er dibenion treth y

cyngor fel annedd nad yw'n unig gartref nac yn brif gartref i unigolyn, sydd wedi ei ddodrefnu'n helaeth. Yn gyffredinol, ystyrir tŷ gosod byrdymor yn eiddo a osodir er dibenion gwyliau yn unig; bydd gan y gwestai brif gartref yn rhywle arall ac mae'r tŷ yn cael ei osod am lai na 3 mis.

- 4.2. Mae darparu llety mewn carafanau, cabanau gwyliau, podiau glampio neu drosi adeiladau gwledig eisoes yn gofyn am ganiatâd cynllunio, felly maent wedi cael eu hystyried gan y broses gynllunio ac mae'r amodau perthnasol wedi'u gosod. Mae'r polisïau Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) perthnasol ar gyfer y mathau hyn o lety, a syniad o nifer yr unedau a gafodd ganiatâd cynllunio yn y blynyddoedd diweddar, wedi'u cynnwys yn Atodiad 1.
- 4.3. Rhaid i unrhyw fesurau ychwanegol i reoli tai gosod gael eu cydbwysu i gefnogi datblygiad priodol y diwydiant twristiaeth yn Sir Ddinbych. Yn aml, pobl leol sydd berchen ar dai gosod ac maent yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth ac yn gwneud cyfraniad gwerthfawr i'r economi lleol, gan gefnogi nifer o gyfleusterau a gwasanaethau. Mae tystiolaeth yn dangos y bu i dwristiaeth gyfrannu £552 miliwn i economi Sir Ddinbych, a chefnogi 6,470 o swyddi yn 2019.¹

Graddfa'r Broblem yn Sir Ddinbych

- 4.4 Amcangyfrifir bod yna 43,543 o gartrefi yn Sir Ddinbych². Dengys data o gofnodion Treth y Cyngor fod yna 401 o ail gartrefi wedi'u cofnodi yn Sir Ddinbych yn 2022, sy'n cyfateb i 0.9% o'r cartrefi yng Nghymru (1.5% o'r ail gartrefi yng Nghymru). Mae'r lefelau'n isel ar hyn o bryd o'u cymharu â rhannau eraill o Gymru fel Gwynedd (20%), Ynys Môn (9%) a Chonwy (5%). Pan fo eiddo'n cael eu defnyddio fel tai gosod byrdymor ar sail busnes, cânt eu heithrio rhag talu treth y cyngor; yn 2022, roedd 228 o gartrefi wedi'u cofrestru fel busnesau er dibenion treth y cyngor. Mae hyn yn gwneud cyfanswm o 629 o dai, neu 1.4% o stoc dai bresennol Sir Ddinbych. Mae'r lefel hon yn amrywio ledled y sir, fel y dengys y tablau a'r graffiau yn Atodiad 2.

¹ <https://www.denbighshire.gov.uk/cy/dogfennau/eich-cyngor/strategaethau-cynlluniau-a-pholisïau/cynlluniau/cynllun-rheoli-cyrchfan-2021-2022.pdf>

² <https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Housing/Dwelling-Stock-Estimates/dwellingstockestimates-by-localauthority-tenure> Mawrth 2020

Gofynion cynllunio presennol

4.5 Nid yw'r polisi cenedlaethol presennol yn diffinio'r defnydd o annedd fel ail gartref neu dŷ gosod byrdymor fel datblygiad. Felly nid oes angen gwneud cais am newid defnydd sy'n gofyn am ganiatâd cynllunio pan fo eiddo yn cael ei ddefnyddio i'r diben hwn. Mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn diffinio annedd o dan ddoosbarth C3.

Dosbarth C3 – Tai annedd Defnydd fel tŷ annedd (p'un ai fel unig neu brif breswylfa ai peidio) gan:...

Rhan allweddol y diffiniad yw '**p'un ai fel unig neu brif breswylfa ai peidio**'; mae hyn yn caniatáu'r defnydd o unrhyw dŷ fel ail gartref neu dŷ gosod o fewn y diffiniad o annedd mewn termau cynllunio.

Gofynion cynllunio posib y dyfodol

4.6 Ar 6 Gorffennaf 2021, cyhoeddodd y Gweinidog Newid Hinsawdd ddull 3 elfen o fynd i'r afael â phroblemau fforddiadwyedd ac effaith ail gartrefi a thai gosod byrdymor ar gymunedau a'r Gymraeg. Mae copi o'r cyhoeddiad llawn ynghlwm wrth yr adroddiad hwn yn Atodiad 3. Bydd y dull tair elfen yn canolbwyntio ar y canlynol:

- cefnogaeth – rhoi sylw i fforddiadwyedd ac argaeledd tai;
- fframwaith a system rheoleiddio - edrych ar y gyfraith gynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau;
- cyfraniad tecach – defnyddio systemau treth lleol a chenedlaethol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'r cymunedau lle maen nhw'n prynu.

4.7 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori'n ddiweddar ar ddeddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a thai gosod. Nid yw canlyniad yr ymgynghoriad yn hysbys ar hyn o bryd. Cysylltwyd â Llywodraeth Cymru mewn perthynas ag amserlenni, ond ni chafwyd ymateb hyd yma. Mae'r paragraffau isod yn amlinellu ambell i ddull posib y gellid eu hystyried, gyda rhai'n ymwneud â chynllunio ac eraill ddim.

4.8 **Newid Defnydd** – byddai hyn yn golygu cyflwyno is-adran newydd yn y diffiniad o annedd C3. O ran deddfwriaeth, hon fyddai'r ffordd fwyaf

uniongyrchol o gyflwyno newid. Ond nid yw'n ddull syml o ran ei weithredu gan y byddai'n annhebygol o allu cael ei gymhwyso'n ôl-weithredol, felly dim ond yn y dyfodol y byddai angen ceisio caniatâd, heb wneud unrhyw beth am yr eiddo sydd eisoes yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau. Mae'r ail broblem yn ymwneud ag adnoddau i fonitro a chymryd camau gorfodi. Byddai angen i'r Cyngor allu dangos pryd y newidiwyd defnydd yr eiddo i fod yn llety gwyliau, a byddai hyn yn anodd i eiddo nad ydynt yn cael eu gosod drwy'r flwyddyn. Byddai'r newid hwn hefyd yn cael ei gymhwyso'n genedlaethol, ac ni fyddai'n cynnig unrhyw ateb wedi'i addasu ar gyfer ardaloedd lle mae angen mwy o reolaeth.

4.9 **Diffiniad o Ddatblygiad** – fel y soniwyd uchod, nid yw'r defnydd o annedd er dibenion gwyliau wedi'i ddiffinio fel datblygiad ar hyn o bryd yng Nghymru. Yn yr Alban, mae'r diffiniad wedi cael ei ddiwygio ac mae rheoliadau wrthi'n cael eu paratoi a fydd yn gadael i awdurdodau lleol ddiffinio 'ardaloedd rheoli tai gosod byrdymor' o fewn eu ffiniau. O fewn yr ardaloedd hyn, byddai angen caniatâd cynllunio i newid defnydd i fod yn dŷ gosod. Mae cynllun trwyddedu cyfochrog ar gyfer llety gwyliau hefyd yn cael ei gyflwyno yn yr Alban, a gallai cael caniatâd cynllunio lunio rhan o'r gofynion trwyddedu. Byddai hyn yn dod â'r holl dai gosod presennol a rhai'r dyfodol o fewn cwmpas y cynllun, nid dim ond y rhai sy'n codi o'r newydd.

4.10 Byddai newid y diffiniad o ddatblygiad er mwyn cyflwyno newid tebyg yng Nghymru yn gofyn am newid i ddeddfwriaeth sylfaenol, a dim ond y llywodraeth genedlaethol all wneud hynny.

Atebion posib nad ydynt yn ymwneud â chynllunio

4.11 Mae'n amlwg nad yw rheoliadau cynllunio ychwanegol ar eu pennau eu hunain yn debygol o reoli tai gosod ac ail gartrefi'n effeithiol. Mae yna nifer o fesurau cyflenwol y dylid eu hystyried ochr yn ochr ag unrhyw newidiadau cynllunio.

4.12 **Trethu** – Gall Cyngorau eisoes godi premiwm treth y cyngor ar ail gartrefi, ac mae Sir Ddinbych ar hyn o bryd yn codi premiwm ychwanegol o 50% ar ail gartrefi. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2022 y byddai Cyngorau'n gallu codi premiwm o hyd at 300% o fis Mawrth 2023 ymlaen. Mae'r farn yn gymysg am p'un ai yw hon yn ffordd effeithiol o reoli ail gartrefi, gan y gallai rhai unigolion gofrestru fel busnes a chael eu heithrio rhag talu

unrhyw Dreth y Cyngor, a fyddai'n golled ariannol i'r Cyngor. Mae Llywodraeth Cymru hefyd yn bwriadu dod â newidiadau i dynhau'r man gwan hwn yn y dyfodol. Bydd effeithiau posib y dewisiadau trethu newydd ar Sir Ddinbych yn cael eu trafod yn y dyfodol.

- 4.13 **Trwyddedu** – mae trwyddedu yn ffordd o reoli'r gofynion cynllunio yn ogystal â darpar effeithiau ehangach tai gosod. Gellir plethu trwyddedu ynghyd â threthu a'r drefn gynllunio i sicrhau dull cydlynol sy'n defnyddio adnoddau'n effeithlon.

Casgliadau

- 4.14 Ychydig o reolaeth sydd gan y fframwaith cynllunio presennol dros y defnydd o anheddau fel ail gartrefi neu dai gosod byrdymor. Nid yw newidiadau i ddeddfwriaeth gynllunio yn unig yn debygol o fod yn effeithiol. Dull cydlynol sy'n targedu meysydd sy'n cael yr effaith fwyaf ac yn gwneud defnydd o amrywiaeth ehangach o reolaethau sydd fwyaf tebygol o gynnig ffordd bosib ymlaen.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

Amherthnasol

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

Dim goblygiadau cost

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o'r Effaith ar Les?

Amherthnasol - dim angen Asesiad o'r Effaith ar Les.

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?

Amherthnasol

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Ar hyn o bryd, nid oes unrhyw oblygiadau cyllidebol yn codi o'r adroddiad hwn.

10. Pa risgiau sydd yna ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

Amherthnasol

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

Adran 21 Deddf Llywodraeth Leol 2000.

Adran 7.2.3 ac Adran 7.4.1 Cyfansoddiad y Cyngor.