Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC21: Astudiaeth Parth Llety Gwliau Llandudno

Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd

Mai 2023

CONWY

This document is also available in English.

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdlln Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

Gellir darparu'r ddogfen hon ar Gryno Ddisg, yn electronig neu mewn print bras a gellir ei chyfieithu i ieithoedd eraill. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Rhoddir trwydded ddirymiadwy nad yw'n gyfyngedig, heb freindal, i chi weld y Data Trwyddedig ar gyfer defnydd anfasnachol yn unig, o'r cyfnod y bydd ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;
Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu neu fel arall drefnu bod y Data Trwyddedig ar gael mewn unrhyw ffurf i drydydd partïon; a
Neilltuir hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon i'r Arolwg Ordnans.

CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

Sir Conwy, yr amgylchedd iawn i fyw, gweithio a darganfod

Conwy County, the right environment to live, work and discover

Astudiaeth Parth Llety Gwyliau Llandudno

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

25 Mai 2023

© 2023 Mae Nathaniel Lichfield & Partners Limited (yn masnachu fel “Lichfields”), Cedwir Pob Hawl, wedi’i gofrestru yn Lloegr, rhif 2778116.
Swyddfa Gofrestredig yn The Minster Building, 21 Mincing Lane, Llundain EC3R
7AG. Wedi’i fformatio ar gyfer argraffu ar y ddwy ochr.
Cynlluniau’n seiliedig ar fapio’r Arolwg Ordnans gyda chaniatâd Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Cedwir hawlfraint y Goron. Rhif Trwydded 10007707
65256/01/JCO
26539258v2

Cynnwys

1.0	Cyflwyniad	1
2.0	Cyd-destun Polisi a Strategaeth	3
3.0	Cyd-destun Cyflenwad a Galw	11
4.0	Adolygiad o heriau cynllunio sy'n gysylltiedig â'r polisi presennol	31
5.0	Ystyriaethau Eraill	33
6.0	Ymweliad Safle a Mapio	36
7.0	Ymgysylltu â Budd-ddeiliad	38
8.0	Prif Ganfyddiadau	45
9.0	Opsiynau Polisi Cychwynnol	48
10.0	Ail Ddigwyddiad Ymgysylltu â Budd-ddeiliaid	53
11.0	Diwygiadau i'r Opsiynau Cychwynnol	58
12.0	Argymell Polisi	61
13.0	Casgliadau	63

Atodiadau

Atodiad 1 Parth Llety Gwyliau

Atodiad 2 Ceisiadau COU

Atodiad 3 Adroddiad Swyddogion

Atodiad 4 Asesiad Tai Lleol

Atodiad 5 Polisi Eastbourne

Atodiad 6 Meini Prawf Eastbourne

Atodiad 7 Polisi Hastings

Atodiad 8 Meini Prawf Hastings

Atodiad 9 Mapio

1.0 Cyflwyniad

1.1 Mae gwestai a thai llety Llandudno yn agwedd bwysig ar arlwy twristiaeth gynaliadwy Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (CBSC), gan ddod â buddion cymdeithasol ac economaidd yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol i'r dref. Mae'r Cyngor o'r farn ei fod yn allweddol cadw lefelau priodol o lety â gwasanaeth yn Llandudno er mwyn diogelu ei chymeriad unigryw a sicrhau hyfywedd a thwf parhaus tuag at dwristiaeth drwy gydol y flwyddyn.

1.2 Mae Polisi TOU/3 Parth Llety Gwyliau Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) CBSC yn atal colli llety â gwasanaeth mewn ardaloedd wedi'u nodi yn Llandudno. Mabwysiadwyd y CDLl fis Hydref 2013 ac fe gafodd y polisi hwn, ynghyd â'r testun ategol, ei gymryd o Gynllun Ardal Llandudno/Conwy (1982) a oedd yn ceisio atal newid defnydd gwestai i ddefnyddiau twristiaeth eraill neu ddefnydd hollol wahanol[1]. Nid oedd Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993) yn amlinellu parthau llety gwyliau penodol ond roedd ganddo bolisi cyffredinol a oedd yn nodi y byddai rhagdybiaeth yn erbyn colli llety â gwasanaeth mewn cyrchfannau gwyliau[2].

1.3 Ers creu'r polisi cynllunio cyntaf, ac yn y cynllun diweddaraf, mae newidiadau wedi bod i'r sector twristiaeth. Mae newid hefyd wedi bod yn ymddygiad ac agweddau twristiaid at y mathau o wyliau sydd arnynt eisiau, y cyrchfannau y maent am ymweld â hwy, a'r math o lety y maent am aros ynddo.

1.4 Mae CBSC yn paratoi CDLl Newydd (CDLlN) ac yn adolygu a yw Polisi TOU/3 yn angenrheidiol ac yn berthnasol. Mae'n hanfodol i'r stoc llety aros yn addas at y diben a bodloni gofynion ymwelwyr presennol â'r ardal ac ymwelwyr y dyfodol, o ran ansawdd, math a nifer.

1.5 Mae'r farn a rennir ymhlith budd-ddeiliaid yn amlygu pwysigrwydd cadw digon o welyau yn Llandudno i ffurfio nifer hanfodol o lety sy'n cynnal enw da'r dref fel cyrchfan pwysig i dwristiaid. Mae'n hollbwysig nad yw polisi cynllunio yn lledaenu mathau o lety twristiaid nad oes marchnad ar eu cyfer mwyach. Dylai polisïau ddarparu fframwaith gyda hyblygrwydd priodol i ymateb i amgylchiadau sy'n newid yn ystod cyfnod y cynllun.

1.6 Mae'r system gynllunio yn gweithredu er budd y cyhoedd. Nid yw'n ceisio gwarchod buddion unigolion na sefydliadau, ac nid yw'n ceisio rheoli'r farchnad. Dylai'r system gynllunio geisio cydbwyso anghenion cymunedau a chymryd dull gofodol ar gyfer defnydd tir. Mae'n rhaid i'r prosesau ar gyfer creu cynlluniau a rheoli datblygiadau gael eu gosod yng nghyd-destun datblygu cynaliadwy. Bydd anghenion cymunedau yn amrywio o le i le ac yn dibynnu ar yr amser, ac mae tensiynau yn anochel. Ar gyfer y broses o greu cynllun, ble ceir tensiynau, bydd y Cyngor yn penderfynu ar ei flaenoriaethau yn seiliedig ar yr holl dystiolaeth a gasglwyd.

1.7 Yn y cyd-destun hwn, mae CBSC wedi gofyn i Lichfields gynnal astudiaeth i adolygu effeithiolrwydd y polisi ac a oes angen polisi o'r fath, gan wneud argymhellion i hysbysu paratoadau'r CDLlN.

[1] Astudiaeth Prif Ardaloedd Llety Gwyliau, Awst 2012
[2] Astudiaeth Prif Ardaloedd Llety Gwyliau, Awst 2012

1.8 Rydym ni'n ddiolchgar iawn i'r Aelodau Lleol, Mostyn Estates, Cymdeithas Lletygarwch Llandudno ac i bawb arall a ddarparodd wybodaeth leol a rhoi eu hamser a'u harbenigedd i helpu gyda'r gwaith ymchwil.

Amcanion

1.9 Amcanion yr astudiaeth oedd:

- Deall effeithiolrwydd y Polisi TOU/3 presennol
- Ceisio llunio cofnod cyfredol o lety â gwasanaeth yn y Parth Llety Gwyliau fel y'u diffinnir ym Map Cynigion y CDLl
- Ceisio sefydlu'r duedd yn y cyflenwad a'r galw am lety â gwasanaeth yn Llandudno, o fewn cyd-destun sbardunau newid ehangach i'r sector twristiaeth
- Ymgysylltu â budd-ddeiliaid, o fewn y Cyngor a'r rhai sydd â diddordeb gweithredol yn sector llety â gwasanaeth Llandudno, i wirio'r dadansoddiad 'wrth ddesg' a wnaed
- Cyrraedd argymhelliad ar gadw, neu'r angen am ddiwygiadau, i'r polisi presennol a/neu ffiniau'r Parth Llety Gwyliau

Strwythur yr Adroddiad

1.10 Mae gweddill yr adroddiad wedi'i strwythuro i adlewyrchu camau allweddol yr astudiaeth:

1 Cyd-destun Polisi a Strategaeth (Polisi Cynllunio Lleol a Chenedlaethol ac Adolygu'r Strategaeth);
2 Cyd-destun Cyflenwad a Galw (Adolygiad o'r cyflenwad presennol, nifer yr ymwelwyr, natur dymhorol, tueddiadau meddiannaeth, tueddiadau'r farchnad a sbardunau newid);
3 Adolygu Heriau Cynllunio sy'n gysylltiedig â'r polisi presennol (Dadansoddiad o Bolisi TOU/3);
4 Ystyriaethau Eraill;
5 Ymweliad Safle a Mapio;
6 Ymgysylltu â Budd-ddeiliad;
7 Prif Ganfyddiadau;
8 Opsiynau Polisi Cychwynnol;
9 Ymgysylltu Eto â Budd-ddeiliaid;
10 Diwygiadau i'r Opsiynau Cychwynnol;
11 Casgliadau; ac
12 Argymhelliad Polisi.

2.0 Cyd-destun Polisi a Strategaeth

Polisi Cynllunio Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru

2.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn cynnwys polisïau cynllunio cenedlaethol Llywodraeth Cymru. Nod PCC yw sicrhau bod y system gynllunio'n cyfrannu tuag at ddarparu datblygiadau cynaliadwy ac yn gwella lles cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru.

2.2 O ran twristiaeth, mae paragraff 5.5.1 yn nodi:

"*Mae twristiaeth yn cynnwys pob math o weithgareddau, cyfleusterau a mathau o ddatblygiad, ac mae'n hollbwysig i ffyniant economaidd ac i greu swyddi mewn sawl rhan o Gymru. Mae twristiaeth yn gallu bod yn gatalydd ar gyfer adfywio, gwella'r amgylchedd adeiledig a diogelu'r amgylchedd.*"

2.3 Mae PCC yn annog twristiaeth lle mae'n cyfrannu at ddatblygiad economaidd a chynhwysiant cymdeithasol, gan gydnabod anghenion ymwelwyr ac anghenion cymunedau lleol. Mae paragraff 5.5.2 yn nodi:

"Yn ogystal â chefnogi llwyddiant parhaus ardaloedd twristiaeth presennol, anogir datblygiadau priodol sy'n gysylltiedig â thwristiaeth mewn cyrchfannau newydd. Mewn rhai mannau, fodd bynnag, efallai y bydd angen cyfyngu ar ddatblygiad newydd i osgoi difrod i'r amgylchedd neu i amwynder pobl leol ac ymwelwyr."

2.4 Mae PCC yn cadarnhau bod y rhan fwyaf o'r cyfleusterau a'r llety ar gyfer twristiaeth yn cael eu darparu mewn lleoliadau trefol, yn cynnwys trefi a dinasoedd hanesyddol ac arfordirol. Mae paragraff 5.5.6 yn dweud:

"Dylai awdurdodau cynllunio ddarparu fframwaith ar gyfer cynnal a datblygu cyfleusterau twristiaeth o safon uchel sydd wedi'u lleoli a'u dylunio'n dda."

Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040

2.5 Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040 yw'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol. Mae'n darparu strategaeth ar gyfer mynd i'r afael â blaenoriaethau cenedlaethol allweddol drwy'r system gynllunio. Mae'n pwysleisio bod twristiaeth yn sector pwysig i economi gogledd Cymru. Mae'n nodi y dylai cynlluniau strategol a chynlluniau datblygu lleol ystyried ardaloedd twristiaeth presennol a newydd, y math o ymwelwyr maent yn denu a'r isadeiledd sydd ei angen i gefnogi twf (tudalen 117).

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 13 – Twristiaeth (1997)

2.6 Ochr yn ochr â'r PCC ceir cyfres o nodiadau cyngor. Mae TAN 13 yn nodi bod twristiaeth yn cynnwys amrywiaeth o wahanol weithgareddau a gweithrediadau rhyngddibynnol ac sy'n gorgyffwrdd â chwaraeon, adloniant, y celfyddydau a gweithgareddau hamdden eraill. Mae'n cydnabod bod twristiaeth yn gwneud cyfraniad mawr at economi Cymru, yn darparu cyflogaeth mewn amrywiaeth o swyddi ac yn dod â buddion i economïau a chymunedau lleol. Mae'r ddogfen yn nodi bod twristiaeth yn newid o ran y math o

wyliau a gymerir a hyd y tymor gwyliau.

2.7 Mae paragraff 5 yn nodi bod trosi gwestai ar gyfer dibenion eraill yn gallu gwanhau gallu tref glan môr i gynnal ei statws fel cyrchfan, a dylai'r cynlluniau datblygu ar gyfer ardaloedd o'r fath roi sylw i'r mater hwn. Mae hefyd yn datgan:

"*Dylid gofalu peidio â defnyddio'r system gynllunio i barhau oes hen lety nad oes galw amdano yn y farchnad mwyach.*"

Polisi Cynllunio Lleol

Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2007-2022

2.8 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Conwy ym mis Hydref 2013 ac mae'n nodi'r weledigaeth ar gyfer y fwrdeistref o 2007 i 2022. Yn ôl y weledigaeth, erbyn 2022 bydd cymunedau Conwy'n fwy cynaliadwy, yn cynnig gwell ansawdd bywyd ac yn cael eu cefnogi gan strwythur oedran sy'n fwy cytbwys. Mae'r ddogfen hefyd yn nodi bod yr economi, yn nhermau cyffredinol, yn dibynnu'n fawr ar dwristiaeth a'r diwydiannau gwasanaeth, sy'n amlwg iawn o fewn anheddau arfordirol trefol ac atyniad yr ardal wledig.

2.9 Amcan Gofodol 8 y CDLl yw:

"Cynorthwyo twristiaeth trwy ddiogelu a gwella atyniadau a llety twristiaeth arfordirol a gwledig, ac ecsbloetio ymhellach y potensial i ddatblygu, cryfhau ac annog y diwydiant twristiaeth drwy gydol y flwyddyn."

2.10 Mae paragraff 3.9.4 yn dweud:

"Bydd y llety twristiaeth wedi'i wasanaethu sydd ar gael yn Llandudno'n cael ei ddiogelu, a lle bo'n bosibl, yn cael ei wella i ddarparu ar gyfer cynnydd yn y galw, ond bydd yn arallgyfeirio ymhellach tuag at dwristiaeth drwy gydol y flwyddyn, gan gynnwys twristiaeth busnes, a manteisio ar ein cysylltiadau strategol gyda Pharc Cenedlaethol Eryri."

2.11 Mae Polisi TOU/1 (b) yn nodi:

"Bydd y Cyngor yn hyrwyddo economi twristiaeth gynaliadwy trwy: b. Gwrthwynebu cynigion a fyddai'n arwain at golli llety sy'n cael ei wasanaethu, yn unol â Pholisi TOU/3 – 'Ardal Llety Gwyliau'."

2.12 Mae Polisi TOU/3 yn nodi'r polisi Parth Llety Gwyliau. Mae'n nodi bod parthau llety gwyliau wedi'u dynodi yn Llandudno, sydd wedi'u hamlygu ar y map cynigion. Nodir:

'Er mwyn diogelu lefel briodol o lety â gwasanaeth ar gyfer twristiaeth, ni fydd cynigion ar gyfer ailddatblygu neu drawsnewid llety â gwasanaeth presennol i ddefnydd arall yn cael ei ganiatáu o fewn y parthau".

2.13 Mae'r CDLl yn nodi y bydd lefel a dwysedd llety â gwasanaeth yn cael eu monitro'n rheolaidd yn y Parthau Llety Gwyliau i sicrhau bod yr ardal a'r lefelau cywir yn cael eu diogelu.

Sylfaen Dystiolaeth i hysbysu'r Polisi Presennol

2.14 Cyn mabwysiadu'r CDLl yn 2013, roedd y fframwaith polisi blaenorol yn cynnwys Polisi 3A Cynllun Ardal Llandudno/Conwy 1982. Mae Polisi 3A yn nodi y bydd unrhyw fwriad i ailddatblygu neu drawsnewid gwestai i ddefnyddiau twristaidd eraill neu rai nad ydynt yn dwristaidd yn cael eu hatal yn y Prif Ardaloedd Llety Gwyliau (fel y diffinnir yn **atodiad 1**). Mae'r Brif Ardal Llety Gwyliau yn diffinio craidd canolog o lety wedi'i wasanaethu sy'n agos at ganol y dref a'i gyfleusterau, gan gynnwys Venue Cymru a'r môr.

2.15 Mae Papur Cefndir 18 (wedi'i ddiwygio) – Astudiaeth Prif Ardaloedd Llety Gwyliau Awst 2012, yn nodi bod gan Landudno grynodiad uchel o lety gwyliau hirsefydlog ac sy'n adlewyrchu ffiniau'r Cynllun Ardal. Nododd yr astudiaeth, ar y pryd, fod yr arolwg diweddaraf o lety twristiaid yn nodi bod 66% o welyau'r sir a wasanaethir yn Llandudno.

2.16 Roedd yr astudiaeth yn datgan fod trosi stoc gwestai Llandudno at ddibenion amgen yn gwanhau gallu'r dref i gadw ei statws fel cyrchfan pwysig i dwristiaid. Ymhellach i hynny, nodir bod trosi gwestai hefyd yn gallu effeithio ar obeithion Llandudno o ddenu cynadleddau – a fyddai'n niweidiol i'r ymdrechion i ymestyn y tymor a chryfhau economi'r cyrchfan.

2.17 Roedd Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993) nodi polisi cyffredinol (CH4) a oedd yn nodi y bydd rhagdybiaeth yn erbyn colli llety â gwasanaeth mewn cyrchfannau gwyliau.

2.18 Mae Papur Cefndir 18 (diwygiedig) yn nodi bod adolygiadau dilynol o ffiniau'r parth wedi arwain at leihad arfaethedig yn yr ardal yng Nghynllun Ardal Aberconwy (drafft) a Chynllun Datblygu Unedol Conwy (drafft). Ni chafodd y dogfennau hyn eu datblygu ymhellach.

Cynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy – Strategaeth a ffefrir (2019)

2.19 Mae'r Cyngor erbyn hyn yn paratoi CDLlN ar gyfer 2018-2033. Ym mis Gorffennaf 2019 cynhyrchwyd Strategaeth a Ffefrir a oedd yn nodi gweledigaeth, materion ac amcanion y Cyngor. Mae'r Cyngor yn cynnig dull polisi strategol yn y CDLlN sy'n ymatebol ac yn hyblyg i'r galw yn y farchnad dwristiaid hyd at 2033. Mae'r Cyngor wedi ymgynghori ynghylch y ddogfen hon rhwng 29 Gorffennaf 2019 a 20 Medi 2019. Mae'r polisi perthnasol yn sgil hynny, fel y nodir yn Strategaeth a Ffefrir CDLlN yn nodi:

"Bydd angen rheoli llety gwyliau yn ofalus – yn enwedig o fewn y trefni arfordirol – a'i warchod i sicrhau bod cyflenwad ac ystod addas o letyo ansawdd uchel i fodloni anghenion y farchnad dwristiaeth drwy gydol y flwyddyn."

2.20 Mae'r testun ategol yn nodi:

"Mae angen sicrhau bod cyflenwad ac ystod ddigonol o lety o safon yn yr ardaloedd cywir, i ddiwallu anghenion cyfnewidiol y farchnad, darparu ar gyfer twf a chefnogi economi twristiaeth ffyniannus. At hynny, cydnabyddir hefyd y byddai ystod ehangach o lety â gwasanaeth yn caniatáu mwy o ddewis i'r ymwelydd ac yn apelio at y farchnad seibiannau byr sy'n tyfu."

Polisïau, strategaethau, canllawiau a deunyddiau cefndir eraill

Cynllun Rheoli Cyrchfan Conwy 2019-2029[3]

2.21 Cafodd Cynllun Rheoli Cyrchfan Conwy ei greu gan Bartneriaeth Cyrchfan Conwy. Mae cynyddu gwerth twristiaeth ar draws y flwyddyn gron a sicrhau ansawdd a chynaliadwyedd profiadau ymwelwyr yn nodau allweddol i gyfrannu at y weledigaeth o roi Conwy a gogledd Cymru ar lwyfan y byd.

2.22 Mae'r cynllun hwn yn amlygu pwysigrwydd ansawdd a chynaliadwyedd profiadau ymwelwyr drwy sicrhau bod *"ansawdd yr hyn a gynigir i ymwelwyr yn flaenoriaeth, yn enwedig bod llety, atyniadau, cyfleusterau a gwasanaethau ar hyd a lled y sir yn rhagorol"*.

Cynllun Corfforaethol CBSC 2022-27 [4]

1.1 Mae'r Cynllun Corfforaethol yn rhoi pwyslais ar sicrhau bod pobl yng Nghonwy yn byw mewn sir gydag economi lewyrchus sydd â diwylliant yn ganolog iddi. Drwy strategaethau fel Strategaeth Ddiwylliant Creu Conwy, y Strategaeth Twf Economaidd, y Cynllun Rheoli Cyrchfan a Byrddau'r Rhaglenni Adfywio, mae'r Cyngor yn bwriadu datblygu economi'r nos a'r cynnig yn y gaeaf gan wneud Conwy'n gyrchfan drwy gydol y flwyddyn a chefnogi adfywiad cymunedol ar draws y sir.

CCA 19 (drafft) y CDLl: Datblygiad Twristiaeth (2015)[5]

2.23 Dechreuodd CBSC baratoi Canllaw Cynllunio Atodol i ategu Polisi TOU/3. Pwrpas y CCA oedd nodi'r manylion y byddai'r Cyngor eu hangen wrth ystyried cais i newid defnydd llety â gwasanaeth o fewn y Parth Llety Gwyliau. Roedd y CCA drafft, a oedd yn destun ymgynghoriad yn 2015, yn egluro bod diffyg gwybodaeth am y dystiolaeth fyddai ei hangen ar gyfer cais o'r fath wedi creu rhywfaint o oedi wrth brosesu ceisiadau (paragraff 2.3). Ni fabwysiadwyd y CCA. Fodd bynnag, rydym ni ar ddeall ei fod wedi'i ddefnyddio'n anffurfiol gan rai swyddogion wrth ystyried ceisiadau newid defnydd o fewn y Parth Llety Gwyliau.

Papur Testun 4 y CDLlN – Twristiaeth (Medi 2018)[6]

2.24 Dan y pennawd llety amgen, nodir bod cynnydd wedi bod yn y blynyddoedd diwethaf ers mabwysiadu'r CDLl yn y mathau o lety hunanddarpar / dros dro sydd ar y farchnad. Y mathau o lety a welwyd yw podiau, iwrtiau, pebyll 'tepee' a phebyll pren. – caiff y rhain eu hadnabod gyda'i gilydd fel llety 'gwersylla moethus' neu 'glampio'. Mae'r Awdurdod yn debygol o weld cynnydd yn nifer y ceisiadau cynllunio ar gyfer y mathau yma o lety anhraddodiadol.

2.25 Mae'r Papur Testun yn mynd yn ei flaen i nodi bod cyrchfan dwristiaeth lwyddiannus yn ddibynnol iawn ar ansawdd, lefel a math y llety sydd ar gael yn yr ardal honno. Un o flaenoriaethau allwedd Conwy yw darparu llety o ansawdd. Mae'n nodi bod angen sicrhau

[3] Cynllun Rheoli Cyrchfan Conwy 2019-2029 (Ionawr 2019)
[4] Cynllun Corfforaethol Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 2022-27
[5] CCA Twristiaeth CDLl19 gyda Diwygiadau (Mai 2015)
[6] Papur Testun 4 – Twristiaeth y CDLlN – Twristiaeth (Medi 2018)

bod cyflenwad ac ystod ddigonol o lety o safon i ddiwallu anghenion cyfnewidiol y farchnad, darparu ar gyfer twf a chefnogi economi twristiaeth ffyniannus. Adroddir hefyd y byddai ystod ehangach o lety â gwasanaeth yn caniatáu mwy o ddewis i'r ymwelydd ac yn apelio at y farchnad seibiannau byr sy'n tyfu. Nid yw'r ddogfen yn egluro beth all yr ystod ehangach o lety â gwasanaeth gynnwys.

2.26 Mae'r Papur Testun yn gwneud sylwadau ar y polisïau presennol, gan nodi bod *"ceisiadau diweddar yn dangos y gallai fod angen elfen o hyblygrwydd mewn perthynas â Pharthau Llety Gwyliau o dan amgylchiadau penodol. Mae'n bosib y byddai system â dwy haen i warchod y stoc llety 'primaidd' (e.e. Promenâd Llandudno) rhag defnydd amgen, a chaniatáu agwedd mwy hyblyg tuag at yr ardaloedd stoc 'eilaidd' yn gweithio – yn ddarostyngedig i sail dystiolaeth gadarn, a meini prawf llym."*

Strategaeth Twf Economaidd CBSC 2017-2027 [7]

2.27 Mae'r strategaeth yn nodi bod gogledd Cymru wedi'i chydnabod gan Lonely Planet fel y pedwerydd cyrchfan gwyliau gorau yn y byd, ac mae Sir Conwy yng nghalon y cynnig twristiaeth. Y dyheadau yng Nghonwy yw cynyddu cynhyrchiant, ysbryd cystadleuol a thwf ar gyfer y sir. Mae'r themâu sylfaenol i gyflawni twf yn cynnwys gweddnewid twristiaeth i wneud Conwy'n gyrchfan rhyngwladol drwy gydol y flwyddyn.

2.28 Mae'r strategaeth yn nodi bod *"tref Conwy yn enwog drwy'r byd oherwydd ei threftadaeth ragorol ac mae Llandudno wedi'i henwi'n dref lan môr orau'r DU ac yn bedwaredd orau o holl gyrchfannau'r DU gan TripAdvisor."*

2.29 Nod y Cyngor yw gwneud Conwy'n '*gyrchfan wirioneddol ryngwladol drwy'r flwyddyn*', gan bennu targed gwerth economaidd twristiaeth o £1 biliwn ar gyfer y sir. Mae'r strategaeth yn nodi bod y sector gwasanaethau llety a bwyd hefyd yn cyfrif am gan ran uchel o fusnesau yng Nghonwy (13%), gan ddangos uchafiaeth y diwydiant twristiaeth yng Nghonwy.

2.30 Mae'r strategaeth hefyd yn nodi bod y sir yn dod yn enwog drwy'r byd fel canolfan ragoriaeth ar gyfer gweithgareddau antur cyffrous gydag Adventure Park Snowdonia, Go Below a Zip World Fforest yn arwain y ffordd, sy'n amlygu pwysigrwydd denu cynulleidfaoedd newydd i'r sir a fydd yn gwneud cyfraniadau sylweddol at yr economi.

2.31 Er mwyn gweld twf yn y farchnad busnesau twristiaeth mae'r strategaeth yn egluro, er y bydd Venue Cymru yn dal yn canolbwynt, fod angen adeiladu a chryfhau arlwy celfyddydol Conwy i ategu mentrau eraill, atgyfnerthu 'synnwyr lle' a chyfrannu at wariant uwch gan ymwelwyr.

2.32 Mae'r strategaeth yn awgrymu bod ar Gonwy angen creu profiad bywiog ac atyniadol i ymwelwyr yn y gaeaf i wneud Conwy yn gyrchfan drwy'r flwyddyn. I wneud hyn mae'r strategaeth yn awgrymu buddsoddiad i atyniadau pob tywydd, calendr o ddigwyddiadau ar draws y sir a 'thiwnio' cynnig llety a bwyd dros fisoedd y gaeaf. Mae Strategaeth Ddiwylliannol Creu Conwy 2021-26[8] yn rhoi'r celfyddydau, diwylliant a threftadaeth wrth wraidd bywyd cymunedol yn sir Conwy. Un o'r sbardunau allweddol a nodir yn y ddogfen

[7] Strategaeth Twf Economaidd 2017-2027

[8] Creu Conwy – Strategaeth Ddiwylliannol ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy 2021-2026

yw sgiliau twristiaeth a datblygu i newid y canfyddiad mai dim ond rhagolygon gyrfa cyfyngedig a chyflog llai na’r cyfartaledd a gynigir gan dwristiaeth a lletygarwch.

2.33 Mae’r strategaeth yn nodi cysylltiad clir rhwng cynnig diwylliannol cryfach a thwristiaeth lwyddiannus, gan nodi y gall cyfuniad o ddiwydiant creadigol cryf a thwristiaeth ddiwylliannol gydol y flwyddyn greu swyddi a chynnal twf cynaliadwy mewn twristiaeth, yn enwedig os yw'n gysylltiedig â sector manwerthu o werth uwch ac economi'r nos sy’n fwy ffyniannus.

2.34 Mae’r strategaeth yn cysylltu darparwyr llety â’r cynnig diwylliannol gan mai nhw yn aml yw'r pwynt cyswllt cyntaf ar gyfer ymwelwyr. Ar y cyfan, mae’r strategaeth yn canolbwyntio ar ddiwylliant, creadigrwydd a lles i sbarduno twf economaidd.

Astudiaeth Twristiaeth Llandudno (2022)

2.35 Cynhyrchodd AECOM astudiaeth i CBSC adrodd a dadansoddi sut mae twristiaeth yn effeithio ar Landudno, ac i ddarparu data i ddatblygu taflwybr o nifer yr ymwelwyr a thueddiadau dros y blynyddoedd nesaf. Mae’r astudiaeth yn cadarnhau bod Llandudno yn wynebu heriau gwahanol i’r rheiny yn y gorffennol, gyda thwristiaeth yn dod yn farchnad llawer mwy cystadleuol yn genedlaethol ac yn rhyngwladol. Mae’r astudiaeth yn awgrymu y bydd nodi tueddiadau su’n dod i’r amlwg a chynhyrchu cynllun rhagweithiol ar gyfer newidiadau yn helpu’r sector i barhau’n gystadleuol. Dylid croesawu rôl technoleg i hyrwyddo Llandudno fel cyrchfan o ddewis a’r cynnyrch twristiaeth yn y dref.

2.36 Er mwyn i Landudno fuddsoddi yn ei chynnyrch twristiaeth a pharhau’n gystadleuol, mae’r astudiaeth yn awgrymu’r syniadau canlynol mewn perthynas â llety i ymwelwyr:

- Sicrhau cadwyni gwesty nodweddiadol sy’n cyd-fynd â’r ddarpariaeth annibynnol bresennol
- Ehangu’r ystod o fathau o lety (sydd ar hyn o bryd yn gogwyddo at y sector gwestai)
- Gwelliannau o ran ansawdd y ddarpariaeth bresennol
- Ychwanegu mwy o randai/gwesty fflatiau â gwasanaeth i amrywio’r gymysgedd o lety ac i osgoi dibyniaeth at lety Airbnb

2.37 Mae’r astudiaeth hefyd yn awgrymu buddsoddi mewn atyniadau, gwella ansawdd y cynnig manwerthu, cynnal a chadw ac ailwampio amwynderau a strydluniau’n rheolaidd, denu gŵyl aeaf fawr a chynnal marchnad fwyd.

2.38 Os datblygir yr argymhellion yn yr astudiaeth ar gyfer Llandudno, mae dadansoddiad AECOM yn awgrymu y bydd:

1. Nifer yr ymwelwyr dydd yn debygol o gynyddu o 2.88 miliwn yn 2018 i 4.08 miliwn yn 2045;
2. Nifer y teithiau dros nos i Landudno yn debygol o godi o 440,289 yn 2018 i 561,339 erbyn 2045;
3. Effaith economaidd twristiaeth yn Llandudno yn codi o £388.8 miliwn yn 2018 i £513.6 miliwn yn 2045.

Cynllun Adfywio 10 Mlynedd Llandudno: Dogfen Creu Gweledigaeth (2022)

2.39 Penodwyd Mace gan CBSC i baratoi Cynllun Adfywio 10 Mlynedd ar gyfer Llandudno. Pwrpas y cynllun yw sicrhau bod Llandudno yn parhau i fod yn dref lwyddiannus ac yn wydn i newidiadau a chyfleoedd yn y dyfodol.

2.40 Ar ôl ymgysylltu â budd-ddeiliaid, nododd Mace fod yr heriau allweddol a oedd yn wynebu Llandudno yn cynnwys darparu gweithgareddau ac atyniadau drwy'r flwyddyn i annog twristiaeth y tu allan i'r tymor, cydbwyso'r angen am dai fforddiadwy gyda'r galw am ail gartrefi a llety gwyliau, gwella economi'r nos a gyda'r nos, a gwella'r ansawdd i annog mwy o wariant.

2.41 Gan ddefnyddio'r dadansoddiad a'r ymgysylltu yn y ddogfen, mae'r cynllun yn awgrymu cyfres o egwyddorion. Mae'r rhain yn cynnwys:

1. Uchafu'r hyn sydd Eisoes yn Bod (Gwneud y mwyaf o'r cyfoeth o asedau a nodweddion sydd eisoes yn Llandudno);
2. Llandudno Ychwanegol (Ymestyn y diwrnod, y flwyddyn a'r cynnig ymhellach i wneud y mwyaf o werth a photensial y dref i'w busnesau, ymwelwyr a'i phreswylwyr);
3. Dyrchafu Ansawdd (Creu gwaelodlin o ansawdd gwell yn gyffredinol i ddenu mwy o ymwelwyr, mwy o alw a mwy o werth i breswylwyr);
4. Dan Arweiniad Diwylliant (Cyfalafu ar gyfoeth diwylliant lleol, creadigrwydd a threftadaeth ac ysgogi hyd yn oed mwy o weithgaredd lleol ac ymgysylltu i breswylwyr ac ymwelwyr);
5. Newid Asiant (Datblygu rhwydwaith o berthnasoedd, platfformau a chefnogaeth i bobl leol a phartneriaid i gydweithio fel asiantau newid);

Bylchau yng nghyflenwad y Sector Llety

2.42 Mae Croeso i Gymru: Blaenoriaethau i'r economi ymwelwyr 2020-2025 Llywodraeth Cymru[7] yn nodi mai'r prif fwlch cynnyrch mewn sawl rhan o Gymru yw llety o ansawdd uchel. Mae Llywodraeth Cymru yn canolbwyntio ar yr her o dwf cynaliadwy ac felly'n cefnogi newid i 'ansawdd dros niferoedd; gwerth dros swmp' yn yr economi ymwelwyr ac yn ceisio gweithio gyda busnesau i gynyddu eu cyfraddau llenwi a'u cynnyrch. Ceir ffocws ar gynhyrchion drwy'r flwyddyn a fydd yn helpu i ddenu a chadw gweithlu medrus a llefydd aros sy'n darparu profiadau bythgofiadwy ac unigryw.

2.43 Mae dogfen Croeso i Gymru: Blaenoriaethau i'r economi ymwelwyr 2020-2025 yn nodi nad yw cefnogaeth Llywodraeth Cymru wedi'i chyfyngu i'r sector llety â gwasanaeth yn unig a'i bod yn dymuno cael llety o ansawdd o bob sector. Mae hynny'n cynnwys y sector carafanau a gwersylla – maes poblogaidd sy'n arallgyfeirio'n gyflym mewn ymateb i newidiadau yn y farchnad ac sy'n hanfodol i sefyllfa'r farchnad Cymru.

Cyfyngiadau Data

2.44 Mae data stoc gwelyau (2022) yn cydnabod bod tai gwyliau dros dro neu ystafelloedd preifat unigol mewn cartrefi preifat (h.y. tai gwyliau tymor byr ar safleoedd llety cymheiriaid i gymheiriaid) wedi'u cyfrifo yn anghyson o bosib' yn y data oherwydd natur amrywiol y cyflenwad yma.

2.45 Mae COVID-19 wedi newid tueddiadau patrymau o ran nifer y llety â gwasanaeth a heb wasanaeth sydd ar gael bob mis.

Crynodeb/Trosolwg

2.46 Mae'r themâu allweddol sy'n gysylltiedig â'r farchnad dwristiaeth yng Nghymru a'r cynnig llety yn sgil ein hadolygiad o'n polisi, strategaethau a'n canllawiau cysylltiedig, yn cynnwys:

Cenedligrwydd

- Mae'r angen i gefnogi amrywiaeth o gyfleusterau twristiaeth yn hanfodol i ffyniant economaidd
- Mae'n bwysig ymateb i anghenion a math o ymwelwyr
- Dylai llety twristiaid ddilyn y galw yn y farchnad ac addasu'n unol â hynny
- Ceir sbardun cydnabyddedig i lety twristiaid fod ar gael drwy'r flwyddyn, nid tymhorol yn unig

Cyd-destun ac amcanion twristiaeth lleol

- Mae Llandudno yn ganolbwynt llety â gwasanaeth rhanbarthol yng ngogledd Cymru, gan gyfrannu'n helaeth at gyfanswm stoc llety â gwasanaeth Cymru gyfan.
- Mae ar Gonwy eisiau darparu cynnig cryf drwy'r flwyddyn.
- Mae twristiaeth, lletygarwch a manwerthu yn mynd law yn llaw i greu cyrchfan y mae ar bobl eisiau ymweld ag o
- Mae angen gwella'r canfyddiad o weithio gyda'r diwydiant twristiaeth a lletygarwch, ac mae angen denu pobl i'r sector twristiaeth gyda chyflogau deniadol a chyflogaeth drwy'r flwyddyn

Llety yn Llandudno

- Yn hanesyddol, ceir rhagdybiaeth yn erbyn colli llety â gwasanaeth
- Mae strategaethau'r Cyngor yn nodi bod angen gwella ac amrywio'r llety twristiaid a geir yn Llandudno, er mwyn i'r dref allu cystadlu yn erbyn cyrchfannau gwyliau eraill
- Mae yna gynnydd yn y galw am fathau 'anhraddodiadol' o lety hunanddarpar / dros dro a rhagwelir y bydd hynny'n parhau i'r dyfodol
- Dylid addasu ar gyfer y farchnad gwyliau byr sy'n tyfu
- Angen hyblygrwydd i gwrdd ag anghenion newidiol ymwelwyr
- Ceir dymuniad i sicrhau bod anghenion busnesau, yn ogystal ag ymwelwyr, yn cael eu diwallu

3.0 Cyd-destun Cyflenwad a Galw

Cyflenwad Presennol

Gwelyau llety â gwasanaeth a heb wasanaeth

3.1 Ym mis Mehefin 2022 cyhoeddodd Llywodraeth Cymru bapur ymchwil yn crynhoi'r sefyllfa o ran data stoc gwelyau. Nododd y data gyflenwad o 16,600 o sefydliadau llety yng Nghymru. O'r cyflenwad hwn, roedd y mwyafrif (12,145) yn sefydliadau hunanddarpar (73%), nodwyd 2,582 fel llety â gwasanaeth (16%) a 1,434 yn safleoedd gwersylla a/neu garafanau (9%). Roedd gweddill y cyflenwad yn cynnwys 244 o hosteli a 195 o sefydliadau llety amgen (e.e. tipis, podiau a chytiau).

Tabl 1 Cyflenwad Llety Ymwelwyr

Ardal	Gyda gwasanaeth	Hunanddarpar	Carafán / Gwersylla	Hostel	Amgen	Cyfanswm
Cymru	2,582	12,145	1,434	244	195	16,600

Ffynhonnell: Crynodeb o Ddata Stoc Gwelyau Cymru: Mis Mehefin 2022

3.2 Ar lefel leol, canfu Adroddiad STEAM (2021), o'r holl lety â thâl yng Nghonwy, (1,233 o sefydliadau sy'n cyfateb i 59,480 o welyau) mai llety heb wasanaeth oedd y rhan fwyaf ohonynt (74%) (26% yn llety â gwasanaeth).

3.3 Roedd y data Stoc Gwelyau (Mehefin 2022) yn cofnodi nifer y sefydliadau fesul awdurdod. Nodwyd 323 o sefydliadau llety â gwasanaeth yng Nghonwy. Roedd y data'n dangos bod cyflenwad Conwy o lety â gwasanaeth y trydydd uchaf yng Nghymru, ar ôl Gwynedd (345) a Phowys (415).

3.4 Yn Adroddiad STEAM (2021)[9], nifer y llety â gwasanaeth yng Nghonwy oedd 317 (ychydig yn llai na'r nifer a nodwyd yn y data stoc gwelyau) yn 2021, sef 9,293 o welyau. Fel y nodir yn Nhabl 3, mae oddeutu traean o'r cyflenwad yn cynnwys 22 gwesty gyda 50+ o ystafelloedd gwely, gan ddarparu 3,535 o welyau.

Tabl 2 Nifer y sefydliadau fesul categori llety ac awdurdod lleol

Ardal	Gyda gwasanaeth	Hunanddarpar	Carafán / Gwersylla	Hostel	Amgen	Cyfanswm
Cymru	2,582	12,145	1,434	244	195	16,600
Ynys Môn	78	125	96	2	3	304
Blaenau Gwent	14	27	1	-	1	43
Pen-y-bont ar Ogwr	40	48	12	1	-	101
Caerffili	28	43	4	3	2	80
Caerdydd	79	33	1	21	-	134

[9] Adroddiad STEAM Conwy 2021

Ardal	Gyda gwasanaeth	Hunanddarpar	Carafán / Gwersylla	Hostel	Amgen	Cyfanswm
Sir Gâr	166	493	95	5	22	781
Ceredigion	256	628	155	17	19	1,075
Conwy	323	848	151	16	8	1,346
Sir Ddinbych	79	304	45	3	8	439
Sir y Fflint	43	13	17	0	0	73
Gwynedd	354	3,165	366	52	24	3,952
Merthyr Tudful	21	22	3	8	1	55
Sir Fynwy	133	293	31	9	44	510
Castell-nedd Port Talbot	35	100	7	2	1	145
Casnewydd	53	65	5	1	-	122
Sir Benfro	226	4,618	226	22	21	5,113
Powys	415	694	137	63	28	1,337
Rhondda Cynon Taf	27	20	1	6	-	54
Abertawe	62	403	42	7	3	517
Torfaen	11	3	-	-	-	14
Bro Morgannwg	96	170	17	4	10	297
Wrecsam	52	32	22	2	0	108

Ffynhonnell: Crynodeb o Ddata Stoc Gwelyau Cymru: Mehefin 2022

Tabl 3 Cyflenwad Llety â Gwasanaeth yng Nghonwy

	2021		Newid ers 2020		Newid ers 2010	
Llety â gwasanaeth 2021						
	Eiddo Llety	Gwelyau	Eiddo Llety	Gwelyau	Eiddo Llety	Gwelyau
Llety â gwasanaeth	317	9,293	+31	+904	-92	-2,392
Gwestai 50+ o ystafelloedd	22	3,535	+2	+304	-4	-408
Gwestai 10-50 o ystafelloedd	68	3,022	+6	+283	-36	-1,370
Gwestai gyda llai na 10 ystafell wely / eraill	227	2,736	+23	+317	-52	-614
Llety heb wasanaeth 2021						
Llety heb wasanaeth	916	50,187	+10	+9,578	+262	+842
Hunanddarpar	770	4,827	+9	+62	+255	+494

	2021		Newid ers 2020		Newid ers 2010	
Llety heb wasanaeth 2021						
Carafanau statig / cabanau	88	6,895	+1	+1,438	-1	-212
Carafanau teithiol / gwersylla	58	7,113	+1	+1,480	+8	-1,602
Statig nad yw ar gael i'w hurio	0	28,318	0	+5,890	0	-872
Airbnb	0	3,034	0	+708		

Ffynhonnell: STEAM 2021

3.5 Er bod cynnydd rhwng 2020 a 2021 (fel y dangosir yn Nhabl 3), mae'r tueddiadau hirdymor yn dangos gostyngiad sylweddol yn nifer y gwelyau mewn llety â gwasanaeth ers 2010, gyda 2,392 o welyau neu 92 lleoliad yn llai, a dros eu hanner wedi bod yn lleoliadau gyda llai na 10 ystafell wely.

3.6 Mewn cymhariaeth, mae'r ffigyrau a awgrymir yn adroddiad STEAM (2021) yn nodi, er bod cynnydd rhwng 2020 a 2021, mae tueddiadau hirach yn dangos bod gwelyau mewn llety heb wasanaeth wedi cynyddu o 49,345 gwely (neu 652 lleoliad) yn 2010 i 50,187 gwely (neu 816 lleoliad) yn 2021.

3.7 Nid yw'n glir a yw'r dirywiad hirdymor mewn llety â gwasanaeth yn gwrthdroi neu a yw hyn yn ailaddasiad dros dro. Nid oes modd cymharu colli llety â gwasanaeth yn yr hirdymor gyda'r cynnydd tymor hir mewn llety heb wasanaeth yn yr un cyfnod.

3.8 Ar lefel leol, mae Data Terfynol Conwy (2019) yn dangos bod 60 o leoliadau llety â gwasanaeth yn Llandudno, gyda 3,377 o ystafelloedd gwely. Mae'r data yma bellach yn 4 mlwydd oed ac yn debygol o fod wedi dyddio, ac nid yw'n cynnwys y newidiadau i lety â gwasanaeth sydd wedi'i effeithio gan y pandemig.

3.9 Mae Transparent Intelligence (a benodwyd gan Croeso Cymru ar ran Llywodraeth Cymru) yn darparu data ar leoliadau gwyliau tymor byr sydd ar gael ar Airbnb, Vrbo, Tripadvisor a Booking.com. Mae Transparent Intelligence yn cynghori y dylid ond defnyddio'r data i amlygu maint posibl y sector a'r tueddiadau, ac nid fel cyfrif swyddogol o nifer y lleoliadau gwyliau yn yr ardal. Yn ystod mis Gorffennaf 2022, roedd 904 o eiddo ar y platfform ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy, sy'n uwch na'r ffigwr ar y gofrestr annomestig (786). Dylid nodi na fyddai bob un o'r eiddo yma yn briodol fel preswylfa barhaol, e.e. mae gan rai amodau cynllunio sydd yn eu cyfyngu i ddefnydd llety gwyliau yn unig.

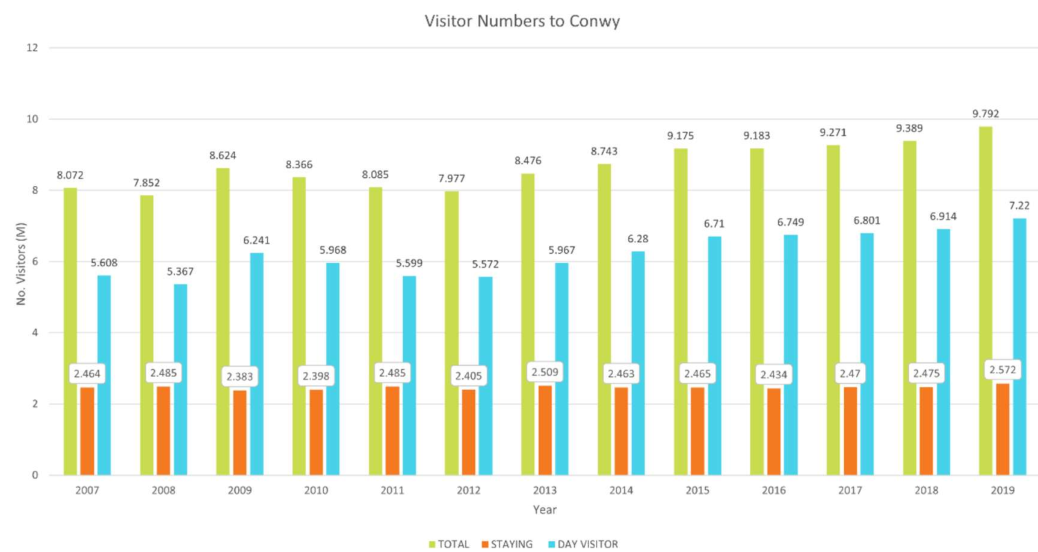
Nifer yr Ymwelwyr

3.10 Mae Data STEAM (2017, 2019 a 2021) [10] yn nodi nifer yr ymwelwyr â Chonwy. Rhwng 2007 a 2012 bu amrywiadau yng nghyfanswm yr ymwelwyr. Fodd bynnag, mae'r data, a ddangosir yn Ffigwr 1, yn dangos twf cymharol gyson yng nghyfanswm yr ymwelwyr o flwyddyn i flwyddyn i Gonwy rhwng 2013 (8.476 miliwn) a 2019 (9.792 miliwn). Mae Data STEAM 2021 yn dangos mai cyfanswm yr ymwelwyr oedd 3.501m yn 2020 a 7.876 miliwn yn 2021. Mae'r ffigurau hyn yn sylweddol is ac yn adlewyrchu cyfyngiadau COVID-19.

10 Mae rhywfaint o anghysondebau yn y data a geir yn adroddiadau STEAM o flwyddyn i flwyddyn. Ble nad oedd y data'n gyson, defnyddiwyd ffigyrau yn adroddiad STEAM 2021.

Mae'n bwysig cofio nad yw data 2020 i 2021 yn adlewyrchiad cywir ac ni ddylid ei ddefnyddio i seilio penderfyniadau sy'n gofyn am ddadansoddiad o dueddiadau tymor hwy.

Ffigwr 1 Nifer yr Ymwelwyr â Chonwy 2007-2019



Ffynhonnell: STEAM (2017, 2019, 2021)

3.11 Mae Data STEAM (2017 a 2019) yn mynd ymlaen i nodi dadansoddiad o niferoedd ymwelwyr sy'n aros ac ymwelwyr dydd i Gonwy bob blwyddyn. Mae nifer yr ymwelwyr â Chonwy sy'n aros rhwng 2007 a 2019 wedi aros yn gymharol gyson yn gyffredinol, gan amrywio rhwng 2.383 miliwn (yr isaf yn 2009) a 2.572 miliwn (yr uchaf yn 2019). Mewn cymhariaeth, mae'r data ar gyfer nifer yr ymwelwyr dydd gryn dipyn yn uwch, gyda'r nifer uchaf o 7.22 miliwn yn 2019, a'r nifer isaf o 5.367 miliwn yn 2009. Roedd yna rywfaint o leihad yn nifer yr ymwelwyr dydd rhwng 2009 (6.241 miliwn) a 2012 (5.572 miliwn), cyn codi bob blwyddyn rhwng 2013 (5.967 miliwn) a 2019 (7.22 miliwn).

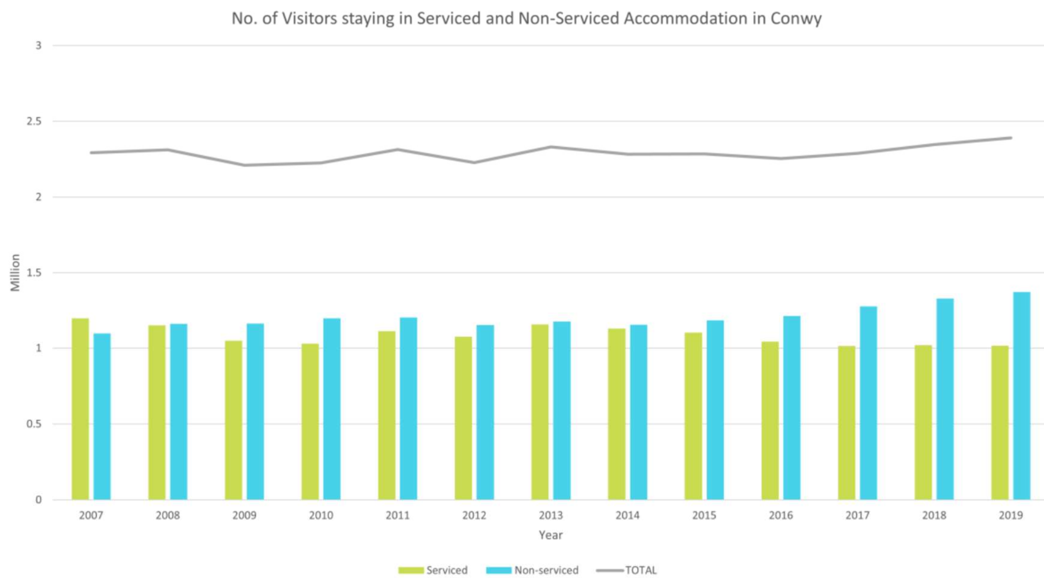
3.12 Mae Data STEAM yn nodi nifer yr ymwelwyr sydd wedi aros mewn llety â gwasanaeth neu lety heb wasanaeth rhwng 2007 a 2019. Mae Ffigwr 2 yn dangos, yn 2007, bod nifer yr ymwelwyr a oedd yn aros mewn llety â gwasanaeth (1.196 miliwn) ychydig yn fwy na'r niferoedd a arhosodd mewn llety heb wasanaeth (1.096 miliwn).

3.13 Nid yw'r rhaniad yma wedi parhau, gyda'r niferoedd sy'n aros mewn llety heb wasanaeth yn uwch na'r rheiny sy'n aros mewn llety a gwasanaeth rhwng 2008 a 2019. Roedd gostyngiad yn nifer y bobl a arhosodd mewn llety â gwasanaeth rhwng 2008 a 2010, gydag amrywiadau amrywiol tan 2015. Rhwng 2015 a 2019 roedd gostyngiad yn nifer y bobl a arhosodd mewn llety â gwasanaeth o gymharu â chynnydd graddol yn nifer y bobl a oedd yn aros mewn llety heb wasanaeth. Rhwng 2007 a 2019 cafwyd cynnydd o oddeutu 100,000 o ymwelwyr, a oedd yn aros mewn llety â gwasanaeth a heb wasanaeth. At ddibenion yr adroddiad hwn, mae adroddiad STEAM (2020) yn nodi nifer yr ymwelwyr ar gyfer llety â gwasanaeth a llety heb wasanaeth yn 2020 ond mae'r ffigyrau hyn yn sylweddol is, gan adlewyrchu rheolau COVID-19, ac nid yw Lichfields wedi'u defnyddio fel rhan o'r broses i ddeall y tueddiadau.

3.14 Yn ôl Llywodraeth Cymru (2019) roedd 10,698,000 o deithiau dros nos domestig o'r DU i Gymru yn 2019, cynnydd o 6.8% (10.02 miliwn taith) o gymharu â 2018, gan gynhyrchu gwariant o £2,003 miliwn. Mae Astudiaeth Twristiaeth AECOM (2019) yn nodi, ar lefel leol, bod nifer y teithiau dros nos i Landudno wedi gweld cynnydd o 19.2% rhwng 2008 a 2015. Y ffigwr flynyddol, ar gyfer 2008 oedd 355,000 o deithiau dros nos, a gododd i 423,000 yn 2015[11].

3.15 Mae Proffil twristiaeth – Awdurdodau Lleol Cymru 2011-19 (2021) yn awgrymu, yn dilyn yr arolwg parhaus o boblogaeth Prydain, bod 3.378 miliwn o deithiau dros nos i ogledd Cymru yn 2016-2018, a 3.653 miliwn o deithiau yn 2017-2019. Ar lefel awdurdod lleol, cafwyd 1.018 miliwn o deithiau dros nos o Brydain i Gonwy yn 2017-2019[12], tua thraean o'r holl deithiau i ogledd Cymru.

Ffigwr 2 Ymwelwyr a arhosodd mewn llety â gwasanaeth o gymharu ag ymwelwyr a arhosodd mewn llety heb wasanaeth 2007-2019

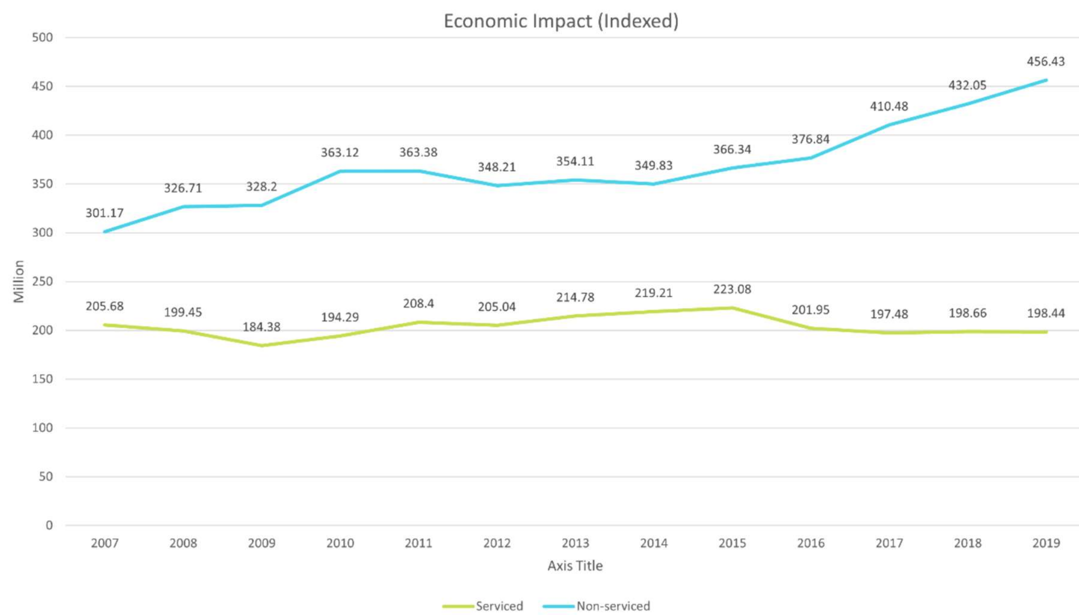


Ffynhonnell: STEAM (2017, 2019, 2021)

3.16 Mae Data STEAM hefyd yn ystyried effaith economaidd yn sgil llety â gwasanaeth a llety heb wasanaeth rhwng 2007 a 2019, gwelwch ffigwr 3.

11 Astudiaeth Twristiaeth Llandudno, AECOM
12 Proffil Twristiaeth – Awdurdodau Lleol Cymru 2011-19 (llyw.cymru)

Ffigwr 3 Cyfanswm Effaith Economaidd Llety â Gwasanaeth Llety heb Wasanaeth yng Nghonwy 2007-2019



Ffynhonnell: STEAM (2017, 2019, 2021)

3.17 Mae'r data a geir yn Ffigwr 3 yn amlygu bod llety heb wasanaeth wedi cyfrannu mwy at economi leol Conwy na llety â gwasanaeth. Mae'r ffigyrau'n dangos bod effaith economaidd llety heb wasanaeth wedi cynyddu bob blwyddyn rhwng 2014 a 2019 (349.83 miliwn a 456.43 miliwn yn y drefn honno). Yn ystod yr un cyfnod mae effaith llety â gwasanaeth ar economi Conwy wedi cynyddu £100,000 rhwng 2014 a 2015, cyn gostwng oddeutu £250,000 rhwng 2015 a 2017. Rhwng 2017 a 2019 roedd effaith economaidd llety â gwasanaeth yn weddol gyson.

3.18 Mae Data STEAM ((2017, 2019, 2021) yn dadansoddi'r effaith economaidd (mynegedig) ymhellach. Yr amrywiolyn allweddol yn y data yw hyd ymweliadau heb wasanaeth o gymharu â'r holl ymweliadau a'r ymweliadau â llety a gwasanaeth. Mae canfyddiadau'r rhan hon o ddata STEAM wedi'u crynhoi fel a ganlyn:

- Mae llety heb wasanaeth yn anghymesur arwyddocaol i economi leol Cymru:
  - a Oddeutu 12% o gyfanswm yr ymwelwyr ac oddeutu 45% o gyfanswm y diwrnodau ymwelwyr.
  - b Oddeutu 47% o'r effaith economaidd ac oddeutu 37% FTE
  - c I'r gwrthwyneb, mae llety â gwasanaeth yn cyfrif am oddeutu 8% o'r ymwelwyr a'r diwrnodau ymwelwyr.
    18% o'r effaith economaidd a 29% FTE
- Mae effaith economaidd/ymwelwyr yn uwch ar gyfer llety heb wasanaeth (tua 185% o swm llety â gwasanaeth) ac mae'n cynyddu'n sylweddol. Fodd bynnag, mae effaith economaidd/diwrnod ymwelwyr yn llawer is ar gyfer llety heb wasanaeth (tua 45-50% ar gyfer llety â gwasanaeth – £55 o gymharu â £115 yn 2021) Hefyd, mae yna fwy o ddiwrnodau ymwelwyr/FTE ar gyfer llety heb wasanaeth (tua 2,000 o gymharu â 660 ar gyfer llety â gwasanaeth). Gellir priodoli hyn i'r ymweliadau hirach â llety heb

wasanaeth (tua 7.5 diwrnod o gymharu â 1.75 diwrnod â llety â gwasanaeth).

- Mae yna gynnydd uwch yn yr effaith economaidd fesul ymwelydd, ymwelydd dydd a swyddi FTE mewn llety heb wasanaeth
- Mae effaith gyffredinol llety heb wasanaeth yn uwch, a'r effaith fesul ymwelydd, ond mae'r effaith fesul diwrnod ymweld yn is nag effaith llety â gwasanaeth
- Byddem yn disgwyl i bobl aros yn hirach mewn llety heb wasanaeth, ond mae'n debyg y byddai annog pobl i aros yn hirach mewn llety â gwasanaeth yn cael mwy o effaith economaidd

Argaeledd tymhorol

3.19 Mae Data STEAM (2017, 2019, 2021) yn nodi bod:

- Darpariaeth ar gyfer llety â gwasanaeth a heb wasanaeth ar gael drwy gydol y flwyddyn o fis Ionawr tan fis Rhagfyr yn 2017 a 2019. Tarfwyd ar yr argaeledd yn 2020 a 2021 oherwydd y pandemig
- Roedd cyfanswm nifer y gwelyau mewn llety a delir amdano ychydig yn uwch bob mis yn 2017 o gymharu â 2019. Yn ystod misoedd yr haf (Mehefin, Gorffennaf ac Awst), roedd gan yr holl lety a delir amdano gyfanswm o 61,085 o welyau ym mis Mehefin a 61,090 ym mis Gorffennaf a mis Awst. Yn 2019 bu gostyngiad yn nifer y gwelyau yn yr haf (Mehefin, Gorffennaf ac Awst) i 58,778 ym mis Mehefin, 58,784 ym mis Gorffennaf a 58,690 ym mis Awst
- Gan ddadansoddi hyn ymhellach, roedd nifer y llety â gwasanaeth yn uwch yn 2017 o gymharu â 2019. I'r gwrthwyneb, bu i nifer y llety heb wasanaeth gynyddu rhwng 2017 a 2019. Mae'r cynnydd hwn fwyaf amlwg dros fisoedd y gaeaf, yn cynnwys mis Rhagfyr, lle'r oedd 8,039 o welyau ar gael yn 2017 a 10,409 yn 2019
- Ar draws popeth, mae'r data'n dangos arwyddocâd a graddfa'r cyflenwad o lety heb wasanaeth o gymharu â llety â gwasanaeth. Er enghraifft, rhwng mis Mawrth a mis Tachwedd roedd pedair gwaith yn fwy o welyau llety â gwasanaeth o gymharu â llety heb wasanaeth.
- Mae nifer y llety heb wasanaeth yn gorbwyso'r ddarpariaeth llety â gwasanaeth yn ystod y misoedd ar ôl y pandemig. O fis Ebrill i fis Medi 2021, roedd nifer y llety heb wasanaeth yn uwch na'r ffigyrau ar gyfer 2019 ar gyfer yr un cyfnod. Mae hyn yn debygol o fod yn sgil sefydliadau yn manteisio ar gyfyngiadau COVID-19 i gynnig darpariaeth heb wasanaeth. Roedd nifer y llety â gwasanaeth yn 2019 yn cyd-fynd â'r niferoedd yn 2019 rhwng mis Mehefin a mis Rhagfyr

3.20 Mae Papur Cefndir 2022: Asesiad Twristiaeth Sir Conwy (2020)[13] yn dangos bod newid wedi bod mewn darparwyr llety gwyliau dros y 10 mlynedd diwethaf. Mae'r adroddiad yn nodi bod safleoedd ar-lein, yn cynnwys llety cymheiriaid i gymheiriaid fel Airbnb,

13 Papur Cefndir 2022 Astudiaeth Twristiaeth Conwy, Mawrth 2022

yn newid natur y cynnig llety mewn llefydd fel Conwy. Yn ôl y Papur nid yw'n eglur a yw'r duedd hon wedi'i dal mewn adroddiadau STEAM.

3.21 Mae'r Papur hefyd yn awgrymu bod tueddiadau tymhorol amlwg sy'n cyrraedd y brig ym mis Awst ac sy'n isel iawn ym mis Tachwedd, Rhagfyr ac Ionawr – y mae llawer o ddarparwyr llety ac atyniadau ar gau. Mae'r Papur hefyd yn nodi bod *"cyfraddau nifer y bobl sy'n hawlio budd-daliadau diweithdra ar gyfer Sir Conwy yn dangos tuedd dymhorol debyg gyda gostyngiad yn y nifer dros fisoedd yr haf a chynnydd yn y nifer dros y gaeaf. Mae'n debygol bod y duedd hon yn adlewyrchu natur dymhorol a dibyniaeth y farchnad swyddi leol ar y fasnach dwristiaeth."*

Crynodeb o'r cyflenwad

- Mae gan lety heb wasanaeth gyfran sylweddol uwch o'r farchnad na llety â gwasanaeth yng Nghymru. Caiff hyn ei adlewyrchu yng Nghonwy
- Conwy sydd â'r trydydd cyflenwad uchaf o lety â gwasanaeth o gymharu ag ardaloedd awdurdodau eraill yng Nghymru
- Mae tua hanner y cyflenwad gwelyau llety â gwasanaeth yng Nghonwy yn sefydliadau mwy, gyda 50+ o ystafelloedd gwely
- Bu colled sylweddol mewn gwelyau llety â gwasanaeth yng Nghonwy rhwng 2010 a 2021
- Mae'r cyflenwad o lety â gwasanaeth a llety heb wasanaeth yn amrywio'n dymhorol
- Mae diffyg data is-awdurdod i gadarnhau cyflenwad yr is-sir, h.y. cyflenwad Llandudno, o lety â gwasanaeth

Tueddiadau Meddiannaeth

Diffiniadau

3.22 Mae Llywodraeth Cymru[14] wedi diffinio'r termau canlynol:

- Defnydd ystafelloedd - *"Nifer yr ystafelloedd a oedd yn llawn yn ystod y mis, wedi'i mynegi fel canran o gyfanswm nifer yr ystafelloedd a oedd ar gael yn ystod y mis (gan ystyried unrhyw gau neu gynnydd dros dro yn nifer yr ystafelloedd a oedd ar gael bob nos)."*
- Defnydd Gwelyau - "*Nifer yr arosiadau dros nos yn ystod y mis, wedi'i mynegi fel canran o gyfanswm nifer y gwelyau a oedd ar gael yn ystod y mis (gan ystyried unrhyw newidiadau dros dro yn nifer y gwelyau a oedd ar gael bob nos)."*

Llety â Gwasanaeth – Gwestai

3.23 I roi lefelau defnydd mewn cyd-destun, mae data Croeso Cymru (2021) yn nodi bod gwestai yng Nghymru wedi cyflawni lefelau defnydd ystafelloedd a gwelyau uwch yn 2021 o gymharu â 2020 oherwydd bod effeithiau pandemig COVID-19 yn llai dwys.

3.24 Cyn y pandemig roedd gwestai yng Nghrymu yn perfformio'n gyson. Rhwng 2015 a 2019 roedd cyfraddau defnydd ystafelloedd yn oddeutu 66% a chyfraddau defnydd gwelyau

[14] Adroddiad Blynyddol Arolwg Defnydd Llety Croeso Cymru 2021

yn nes at 50%. Yn ôl data Croeso Cymru (2019), mae perfformiad cyffredinol y sector yn 2019 yn gyson. Mae data o Arolwg Defnydd Croeso Cymru 2019 a 2021 wedi'u casglu a'u cyflwyno yn Nhabl 4.

Tabl 4 Cyfraddau Defnydd Gwestau 2018-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Defnydd Ystafelloedd	67%	66%	66%	45%	64%
Defnydd Gwelyau	51%	50%	49%	31%	44%

Ffynhonnell: Arolwg Defnydd Croeso Cymru 2019 a 2021

3.25 Yn ôl data Croeso Cymru, roedd cyfartaledd defnydd ystafelloedd a gwelyau Cymru yn 64% yn 2019 a 44% yn 2021. Mae hyn yn is na'r lefelau a gofnodwyd cyn COVID-19, gan fod defnydd ystafelloedd gwestai rhwng 65% a 70% a defnydd gwelyau yn oddeutu 50% yn 2017-2019[15]. Mae'n anodd dod i unrhyw gasgliad ynghylch tueddiadau tymor canolig a hirdymor ar hyn o bryd.

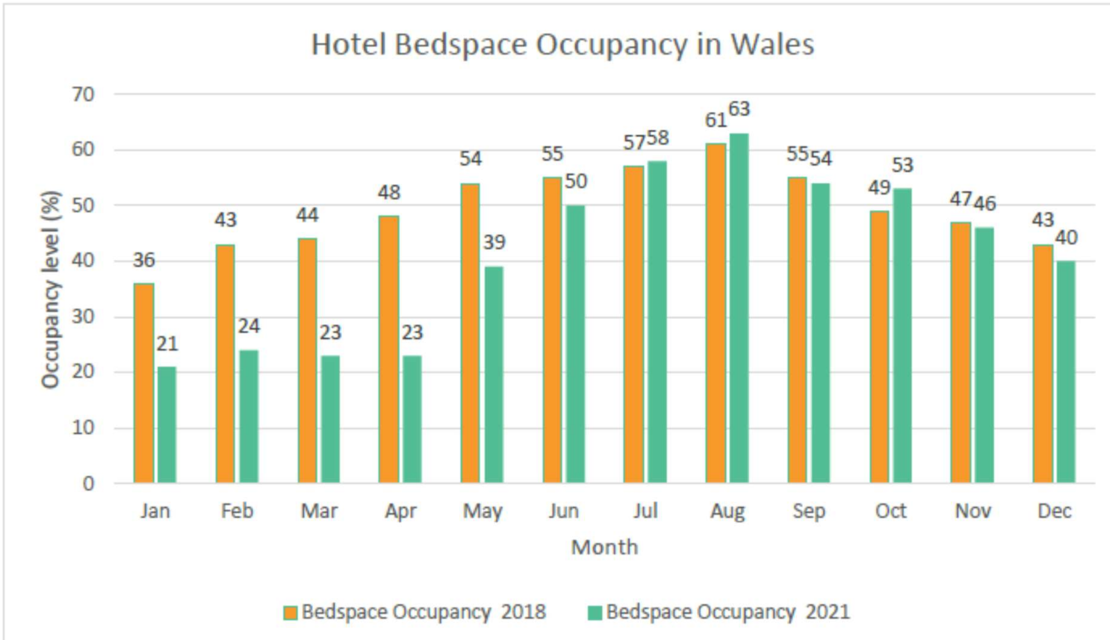
3.26 Mae'r data a gyflwynir gan Croeso Cymru yn 2019 a 2021 yn cynnwys tueddiadau defnydd gwelyau gwestai misol. Mae'r ddau set data yma wedi'u coladu a'u cyflwyno yn Nhabl 4.

3.27 Mae Ffigyrau 4 a 5 yn dangos bod natur dymhorol y sector hwn yn amlwg wrth i westai weld defnydd ystafelloedd a gwelyau uwch yn ystod mis Gorffennaf a mis Awst – mae hyn yn amlwg yn 2018 a 2021. Mae ffigyrau 2021 yn awgrymu bod gwestai wedi manteisio ar gynnydd yn y galw wrth i gyfyngiadau'r pandemig gael eu llacio ddiwedd mis Ebrill. Roedd defnydd ystafelloedd a gwelyau yn is ym mis Ionawr 2018 a 2021, oherwydd y tymor tawel a'r pandemig. Ni fu i ddefnydd gwestai, hyd yn oed ar ei anterth yn ystod misoedd yr haf, godi dros 65% yng Nghymru. Wrth gwrs, mi fydd yn amrywiadau rhanbarthol ac is-ranbarthol yn y data hwn.

15 Oherwydd effaith COVID-19, mae data defnydd Cymru ar gyfer 2020 a 2021 yn amhwysol tra bod data 2017 i 2019 yn seiliedig ar sampl pwysol a ddefnyddiwyd yn ystod blynyddoedd blaenorol hefyd. Oherwydd y newid hwn yn y fethodoleg yn ystod 2020, ni ellir cymharu'r data ar gyfer gwestai a geir yn yr adroddiad hwn â blynyddoedd eraill.

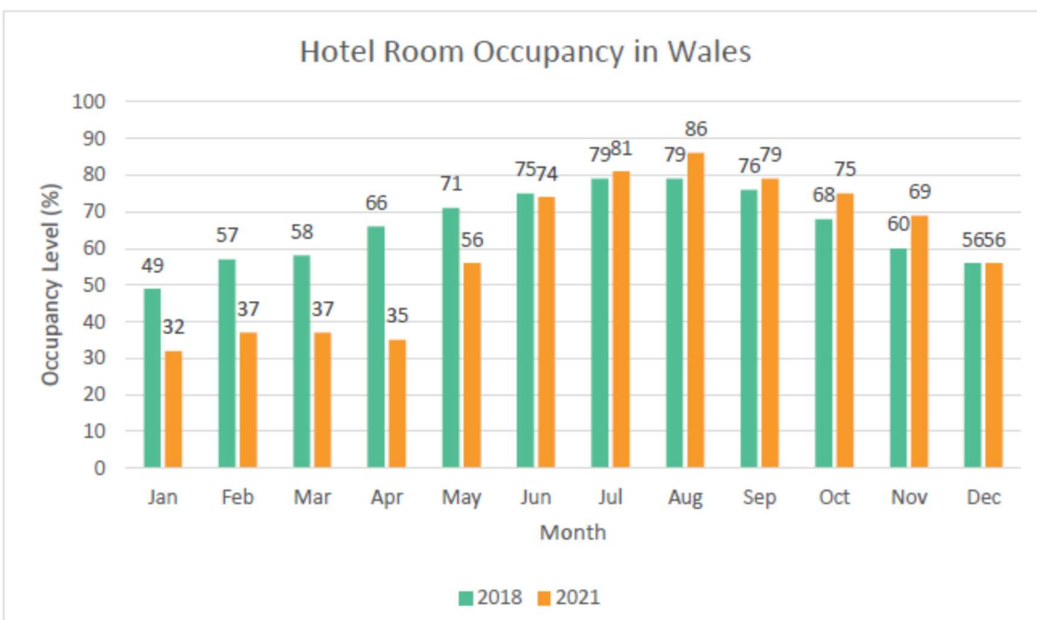
Ffigwr 4 Defnydd Gwelyau Gwestai yng Nghymru 0218 a 2021

Figure 4 Hotel Bedspace Occupancy in Wales 2018 and 2021



Source: Visit Wales Accommodation Occupancy Surveys 2019 & 2021

Figure 5 Hotel Room Occupancy in Wales 2018 and 2021



Source: Visit Wales Accommodation Occupancy Surveys 2019 & 2021

3.28 Mae data Croeso Cymru (2021) yn nodi bod cyfyngiadau teithio a llai o weithgareddau hamdden a lletygarwch yn ystod pedwar mis cyntaf 2021 wedi achosi cyfnod hir o gyfraddau defnydd isel dan 40% ar gyfer gwestai yng Nghymru. Mae'r data ar gyfer mis Mai 2021 ymlaen yn adlewyrchu'r lefel nodweddiadol cyn COVID-19 o alw, gyda natur dymhorol y sector yn arwain at gynnydd yn y defnydd yn ystod misoedd yr haf (gyda defnydd ystafelloedd yn cyrraedd 86% a defnydd gwelyau yn cyrraedd 63% ym mis Awst) ac yna'n gostwng yn ystod pedwar mis olaf y flwyddyn.

3.29 Mae arolwg Croeso Cymru (2021) yn nodi bod gwestai mawr gyda mwy na 100 o ystafelloedd yn cyflawni lefelau defnydd ystafelloedd a gwelyau is o gymharu â gwestai gyda 100 o ystafelloedd neu lai. Mae'r data yn nodi bod gwestai gydag 11-25 ystafell yn cyflawni'r defnydd gwelyau uchaf, sy'n awgrymu eu bod yn denu mwy o westeion hamdden sy'n aros mewn grwpiau o ddau neu fwy. Roedd y defnydd gwelyau isaf i'w ganfod mewn gwestai gyda mwy na 100 o ystafelloedd, sy'n awgrymu bod y gwestai hyn yn denu mwy o westeion corfforaethol a busnes sy'n tueddu i deithio ar eu pen eu hunain.

3.30 Gwelodd arolwg Croeso Cymru (2021) mai gogledd Cymru oedd y rhanbarth oedd yn perfformio orau yng Nghymru, rhwng mis Mai a mis Rhagfyr 2021, gyda chyfartaledd defnydd ystafelloedd o 79%. Yn ôl crynodeb o'r canfyddiadau rhanbarthol allweddol ar gyfer tueddiadau defnydd gwestai sydd wedi'u cyflwyno yn arolwg 2021:

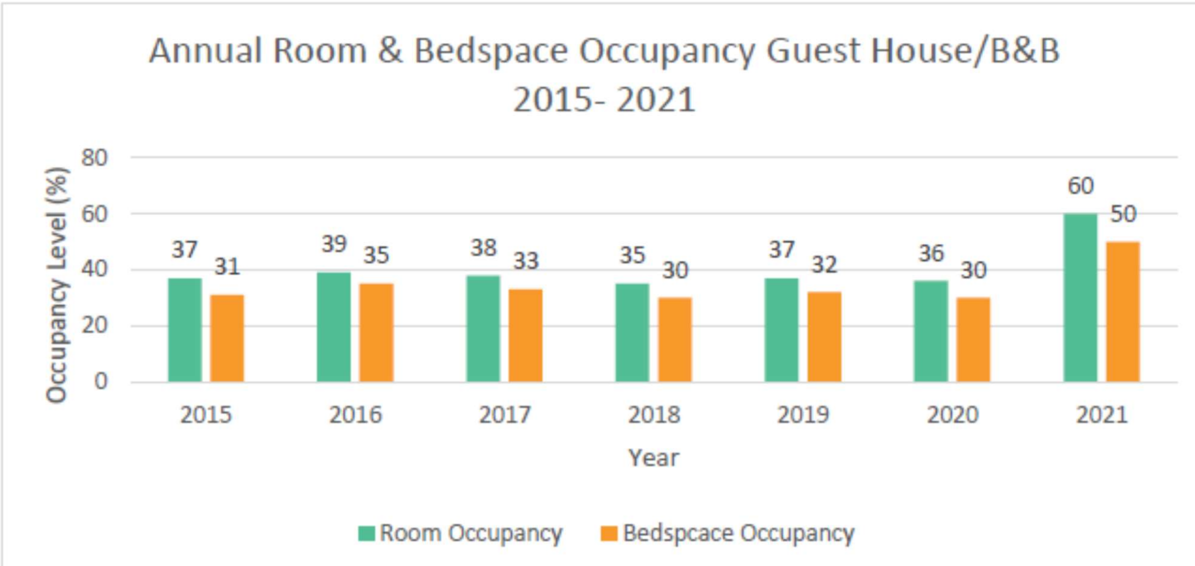
- Gogledd a de-orllewin Cymru oedd y rhanbarthau uchaf eu perfformiad rhwng mis Mai a mis Rhagfyr 2021, gan gyflawni defnydd ystafelloedd o 79% a 76% yn y drefn honno
- Gwestai canolbarth a de-ddwyrain Cymru oedd â'r defnydd isaf, ar 69%
- De-ddwyrain Cymru oedd â'r defnydd gwelyau isaf o' pedwar rhanbarth, ar 48%
- Roedd y duedd gyffredin yn 2021 yr un fath â 2020, ble gwelodd gwestai gogledd a de-orllewin Cymru y gyfradd defnydd uchaf a chanolbarth a de-ddwyrain Cymru gyda'r cyfraddau defnydd isaf

Llety â Gwasanaeth – Tai Llety a Llety Gwely a Brecwast

3.31 Yn ôl Arolwg Defnydd Twristiaeth Cymru (2021), mae'r cyfartaledd defnydd ystafelloedd a gwelyau blynyddol yn 60% i dai llety a 50% i lety gwely a brecwast – gellir cymharu hyn â defnydd gwestai. Mae'r cyfartaledd defnydd ystafelloedd a gwelyau ar gyfer 2017 i 2019 yn 35-38% a 30-33% yn y drefn honno, sy'n sylweddol is na defnydd gwestai. Mae'n bwysig nodi bod maint y sampl y 2021 yn fach iawn oherwydd y pandemig, ac felly dylid cymryd gofal wrth ddefnyddio'r canfyddiadau hyn.

3.32 Gogledd Cymru oedd y rhanbarth a berfformiodd orau o ran defnydd ystafelloedd (81%) a defnydd gwelyau (79%) ond mae'r data ar gyfer 2021 yn amhwysol a dylid ei ddefnyddio'n ofalus. Mewn cymhariaeth, roedd cyfraddau defnydd ystafelloedd a gwelyau yng ngogledd Cymru o 2017-2019 yn 35% a 31% yn y drefn honno. Mae data o Arolwg Defnydd Croeso Cymru 2019 a 2021 wedi'u casglu a'u cyflwyno yn Ffigwr 6. Roedd cyfartaledd defnydd ystafelloedd blynyddol rhwng 2015 a 2021 yn weddol gyson ar 35% a 39%, ac eithrio yn 2021 lle cododd i gyfartaledd o 60% yng Nghymru. Roedd defnydd gwelyau rhwng 2015 a 2021 hefyd yn weddol gyson, yn amrywio rhwng 20% a 35%, ond gwelwyd cynnydd yn 2021 i 50%.

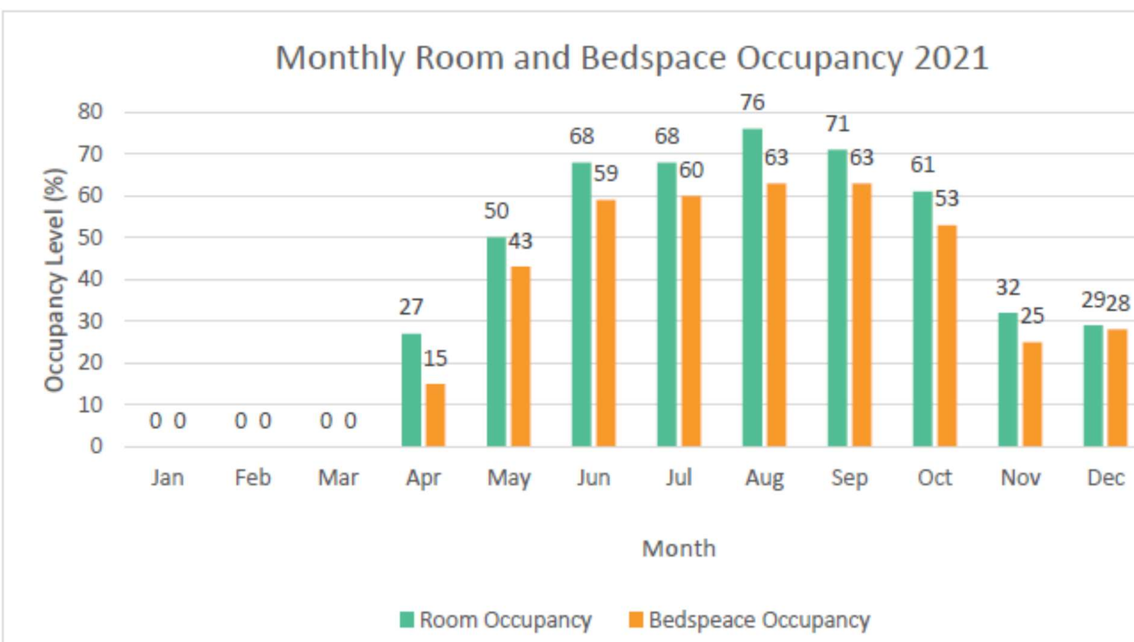
Figure 6 Room & bedspace occupancy 2015-2021



Source: Visit Wales Accommodation Occupancy Survey 2019 & 2021

3.33 Mae ffigwr 7 yn dangos data a gyflwynwyd yn Arolwg Croeso Cymru (2021). Oherwydd cyfyngiadau teithio ar ddechrau 2021 a gorfod cau busnesau llety dros dro nid oes data ar gael ar gyfer mis Ionawr, Chwefror na mis Mawrth pan godwyd y cyfyngiadau. Mae'r data yn dangos mai'r misoedd gorau o ran defnydd ystafelloedd oedd mis Awst a Mis Medi, ar 76% a 71% yn y drefn honno.

Figure 7 Monthly Room and Bedspace Occupancy 2021



Source: Visit Wales Accommodation Occupancy Survey 2019 & 2021

Crynodeb o'r Tueddiadau Defnydd Presennol

- Cyn COVID, roedd cyfraddau defnydd ar gyfer llety â gwasanaeth yng Nghymru yn 66% (gwestai) a 37% (tai llety a llety gwely a brecwast)
- Ar ôl COVID, roedd cyfraddau defnydd ystafelloedd a gwelyau ar draws y sector tai llety a llety gwely a brecwast yn 60% a 50% yn y drefn honno, dwbl ffigyrau 2017/2019
- Yn 2021, gogledd Cymru oedd y rhanbarth gyda'r lefelau uchaf, gyda chyfartaledd defnydd ystafelloedd o 79%. Nid yw'r data hwn yn nodi'r gyfradd fesul ardal awdurdod lleol
- Yn 2021, gwelodd y gwestai mwyaf gyfraddau defnydd ystafelloedd a gwelyau is o gymharu â gwestai llai
- Mae'n anodd dod i gasgliadau ynghylch y tueddiadau tymor hirach yn defnyddio'r data sydd ar gael
- Nid yw'n bosibl dod i gasgliadau ynghylch Llandudno yn defnyddio'r data sydd ar gael
- Felly nid yw'n bosibl dod i gasgliad ynghylch a yw'r gostyngiad yn nifer yr ymwelwyr sy'n aros mewn llety â gwasanaeth yng Nghonwy wedi'i achosi gan ostyngiad yn argaeledd gwelyau neu'r galw gan ymwelwyr

Y Farchnad Ymwelwyr Bresennol

Demograffeg Ymwelwyr a Tharddiad

3.34 Mae Adroddiad galw'r farchnad ym maes twristiaeth Croeso Cymru (2022) yn nodi bod y rhaniad rhyw yn y farchnad gwyliau domestig yn weddol gyfartal (51% yn ddynion a 49% yn ferched). Mae'r ffigyrau hyn ychydig yn wahanol wrth eu cymharu yn erbyn Arolwg Ymwelwyr Cymru (2019), sy'n nodi bod 59% o'r ymwelwyr sy'n aros yn ferched. Awgrymir bod hyn yn adlewyrchu'r ffordd y caiff teithiau eu trefnu.

3.35 Yn ôl ffigyrau Proffil Twristiaeth – Gogledd Cymru 2017-2019 (2021), y cyfnod bywyd a oedd yn gyfrifol am y ganran fwyaf o wyliau domestig yng ngogledd Cymru o rannau eraill o Brydain yn ystod 2017-2019 oedd y 'cyn-nythwyr'[16] (37% o'r gwyliau), gyda theuluoedd wedyn ar 35%.

3.36 Gwelodd Adroddiad galw'r farchnad ym maes twristiaeth Croeso Cymru (2022)[17] fod teuluoedd yn cyfrif am y cyfnod bywyd mwyaf (38%), gyda'r 'cyn-nythwyr' yn cyfrif am y cyfnod bywyd lleiaf (13%), a'r rheiny mewn oed ymddeol a phobl hŷn annibynnol yn cyfrif am y gweddill (23% a 26% yn y dref honno).

3.37 Mewn cymhariaeth, mae Astudiaeth Twristiaeth Llandudno (2022) yn nodi bod proffil ymwelwyr Llandudno yn cynnwys canran uchel o bobl yn y categori oed 65+ (42%) a 55-64 oed (18%). I'r gwrthwyneb, dim ond 15% o'r ymwelwyr oedd rhwng 18 a 34 oed. Mae ymwelwr yn tueddu i fod yn gyplau (65%) neu'n unigolion sengl (24%), gyda chanran fach yn deuluoedd gyda phlant (10%). Mae'r astudiaeth yn datgan, er bod y diffyg mewn teuluoedd yn cael effaith yn nhermau ymwelwyr i'r dyfodol, mae nifer y cyplau ac unigolion sengl yn cael effaith gadarnhaol yn y tymor byr gan fod yr ymwelwyr hyn yn gwario mwy. Mae'r astudiaeth yn awgrymu, tra bod perfformiad presennol y sector twristiaeth yn un

[16] Mae tudalen 15 dogfen Proffil Twristiaeth – Gogledd Cymru 2017-2019 yn categoreiddio Pobl y mae eu plant wedi gadael cartref yn y grŵp oedran 55+. Mae teuluoedd yn 16-34 oed gyda phlant neu'n 35-54 oed gyda phlant. Mae Cyn Nythwyr yn 16-34 oed, heb briodi neu'n briod a heb blant.

[17] Adroddiad galw'r farchnad ym maes twristiaeth Croeso Cymru – y DU Mehefin 2022

cadarnhaol, y gall y diffyg ffocws ar ddenu cenedlaethau iau, yn enwedig teuluoedd, fod yn niweidiol i'r dyfodol.

3.38 Mae Astudiaeth Twristiaeth Llandudno (2022) hefyd yn nodi bod y rhan fwyaf o'r farchnad dwristiaeth wedi'i sbarduno gan ogledd-orllewin Lloegr, Cymru a Chanolbarth Lloegr, gan awgrymu y dylai datblygiad y sector edrych ar ehangu ac amrywio'i gynnig i apelio at sbectrwm daearyddol ehangach.

3.39 Mae Croeso Cymru (2022) yn nodi bod oddeutu hanner y farchnad gwyliau domestig mewn cyflogaeth llawn amser, gydag 1 ymhob 7 mewn cyflogaeth ran-amser. Mae'r data hwn hefyd yn awgrymu bod y rhan fwyaf (61%) o'r farchnad gwyliau domestig o fewn y graddau cymdeithasol ABC1 (dosbarth canol uchaf, dosbarth canol a dosbarth canol isaf).

3.40 Mae data Croeso Cymru (2022) hefyd yn awgrymu bod ymwelwyr i Gymru sy'n byw yn ne-ddwyrain Lloegr yn cyfrif am y ganran uchaf o'r farchnad gwyliau domestig (14%), ac yna ymwelwyr o Lundain / Llundain Fawr (13%) a gogledd-orllewin Lloegr (11%). Mae Astudiaeth Twristiaeth Llandudno (2019) yn awgrymu bod oddeutu hanner yr holl ymweliadau â'r arfordir yng Nghymru yn cael eu gwneud gan bobl sy'n byw yng ngogledd-orllewin Lloegr a chanolbarth Lloegr; a daw 19% ohonynt o Gymru, sy'n dangos pwysigrwydd y farchnad 'gartref' i dwristiaeth glan y môr. Dim ond 4% oedd yn dod o Lundain, 5% o dde-ddwyrain Lloegr a 6% o dde-orllewin Lloegr, gan awgrymu bod cyfle i ddenu mwy o ymwelwyr o'r ardaloedd hyn, yn enwedig os caiff y gwelliannau arfaethedig i isadeiledd cludiant eu cymeradwyo.

3.41 Mae Arolwg Ymwelwyr Cymru (2019) yn nodi bod canran preswylwyr Cymru sy'n mynd ar wyliau i Gymru yn uwch yn yr haf na'r gaeaf. Ar y llaw arall, roedd canran uwch o ymwelwyr o Loegr yn ystod y gaeaf na'r haf[18]. Mae'r arolwg hefyd yn nodi bod mwyafrif (84%) o'r ymwelwyr o'r DU sy'n dod i Gymru yn 2019 yn byw yn Lloegr, fel yn y blynyddoedd blaenorol.

Crynodeb o'r Farchnad Ymwelwyr Bresennol

- Mae cyfanswm y teithiau domestig dros nos i Gymru, ac i Landudno yn benodol, wedi cynyddu rhwng 2009 a 2019
- Pobl â'u plant wedi gadael cartref oedd yn cyfrif am y gyfran fwyaf o deithiau dros nos i Gymru
- Categori oedran 65+ oedd y gyfran fwyaf ym mhroffil ymwelwyr Llandudno
- Mae llawer o farchnad dwristiaeth Llandudno yn dod gan Ogledd Orllewin Lloegr, Cymru a Gorllewin Canolbarth Lloegr

Y Galw Presennol yn y Farchnad

3.42 Yn ôl Adroddiad galw'r farchnad ym maes twristiaeth Croeso Cymru (2022), mae 24% o farchnad gwyliau domestig y DU (sy'n cyfrif am 15% o boblogaeth y DU) yn dweud eu bod wedi mynd ar wyliau i Gymru yn 2022 (rhwng mis Ionawr a mis Mehefin), gyda 26% yn dweud eu bod nhw wedi archebu neu'n bwriadu mynd ar wyliau i Gymru yn ystod y 12 mis nesaf. Preswylwyr o Gymru, gogledd-orllewin Lloegr a chanolbarth Lloegr sy'n dangos y dymuniad cryfaf i wneud hynny. Mae'r tueddiadau eraill yn y farchnad yn cynnwys:

- Mae ymwelwyr i Gymru fwyaf tebygol o gynllunio eu taith i Gymru ym mis Awst neu fis Medi – mwy o deuluoedd ym mis Awst a grwpiau eraill ym mis Medi

[18] Arolwg Ymwelwyr Cymru 2019 Ymwelwyr sy'n Aros o'r DU (llyw.cymru)

- 'Rhoi cynnig ar fwydydd a diodydd lleol' ac 'ymweld ag atyniadau awyr agored' yw'r profiadau y mae marchnad wyliau'r DU yn fwyaf tebygol o wneud ar wyliau yn y DU, ac yna 'ymweld ag atyniadau treftadaeth/diwylliannol' a 'cerdded, mynydda neu grwydro'
- Mae ymwelwyr 'tymor tawel' sy'n dod i Gymru yn fwy tebygol o aros mewn 'gwesty/motel', yna 'tai llety/llety gwely a brecwast' ac wedyn 'tŷ/bwthyn ar osod'
- Mae Eryri yn un o gyrchfannau mwyaf deniadol ar gyfer gwyliau yn ystod y tymor tawel yng Nghymru, yna Caerdydd, Llandudno a Bae Colwyn a Sir Benfro
- Mae'r cyfnodau bywyd hŷn yn fwy tebygol o aros mewn llety â gwasanaeth, yn arbennig gwestai. Mae teuluoedd yn ymddangos yn uwch ar wahanol fathau o lety, yn arbennig gwersylla a charafanau

3.43 Mae Arolwg Ymwelwyr Cymru (2019) hefyd yn nodi bod Cymru yn gyrchfan gwyliau byr yn bennaf, yn hytrach na phrif wyliau ar gyfer ymwelwyr sy'n aros o'r DU: mae bron i 6 ymhob 10 (56%) yn disgrifio eu taith bresennol i Gymru fel gwyliau byr, mwy na dwbl y nifer a ddywedodd mai hwn oedd eu prif wyliau (24%). Ychydig iawn o newid sydd wedi bod yn y canrannau hyn dros y blynyddoedd

3.44 Yn ôl Strategaeth Twristiaeth Llandudno (2022) sbardun allweddol twristiaeth yn Llandudno yw'r dirwedd a'r olygfa, gyda hanes, diwylliant a'r traethau yn nodweddion pwysig hefyd. Dim ond 12% o'r ymwelwyr a ddywedodd bod gweithgareddau awyr agored yn "atynnwr"

3.45 Mae Arolwg Ymwelwyr Cymru (2019) yn awgrymu mai'r atynwyr mwyaf poblogaidd i Gymru oedd mwynhau tirwedd naturiol y wlad (gyda bron i 8 allan o 10 ymwelydd yn nodi hynny), ymweld â llefydd penodol, hanesyddol a chrefyddol neu atyniadau (gyda bron i 6 allan o 10 yn nodi hynny) a chymryd rhan mewn gweithgareddau awyr agored neu chwaraeon (dros 4 allan o 10 yn nodi hynny). Roedd 1 allan o 5 yn ymweld â ffrindiau neu deulu, i siopa neu i gael gwyliau yn y ddinas

3.46 Tra bod patrwm canlyniadau 2019 yn debyg i rai'r blynyddoedd blaenorol, mae cynnydd wedi bod yn nifer y bobl sy'n sôn am ddod i Gymru i fwynhau'r dirwedd naturiol (o 67% yn 2016 i 79% yn 2019) ac i gymryd rhan mewn gweithgareddau awyr agored neu chwaraeon (o 32% i 44%)

Crynodeb o'r galw yn y farchnad rŵan

- Cyrchfan gwyliau byr yw Cymru yn bennaf
- Mae ymwelwyr yn fwy tebygol o gynllunio taith i Gymru ym mis Awst neu fis Medi
- Eryri yw'r cyrchfan mwyaf deniadol i drefnu taith y tu allan i'r cyfnod gwyliau prysur
- Mae ymwelwyr hŷn yn fwy tebygol o aros mewn llety â gwasanaeth
- Mae'r atynwyr i Gymru yn cynnwys y dirwedd naturiol a chwaraeon awyr agored

[19] Arolwg Ymwelwyr Cymru 2019 Ymwelwyr sy'n Aros o'r DU (llyw.cymru)

Sbardunau Newid / Tueddiadau yn y Farchnad i'r Dyfodol

Rhagolwg Ymwelwyr

3.47 Ar gyfer y DU, mae Visit Britain[20] yn rhagweld 35.1 miliwn ymweliad yn 2023 (86% o'r lefel yn 2019 ac 18% yn uwch na 2022) a £29.5 biliwn o wariant (104% o lefel 2019 a 14% yn uwch na 2022). Os cyflawnir y ffigyrau hynny, byddai'n record ar gyfer gwerth y gwariant rhyngwladol yn y DU yn nhermau nominal, ond ar ôl addasu ar gyfer chwyddiant byddai'r ffigwr yn 87% o lefel 2019 yn nhermau real, yn unol â'r duedd yn nifer yr ymwelwyr.

3.48 Yn ôl Baromedr Twristiaeth Cymru (2022), ar gyfer y ddau haf blaenorol, yn ystod y pandemig, roedd yn rhaid i weithredwyr ddibynnu'n drwm ar dwristiaeth ddomestig gan fod teithio rhyngwladol ar adegau ac o lefydd penodol naill ai'n anodd neu wedi'i wahardd. Yn ystod haf 2023, mae'r Baromedr (2022) yn awgrymu y bydd y diwydiant twristiaeth Cymreig yn dibynnu ar ymwelwyr domestig unwaith eto, gan na ragwelir y bydd nifer yr ymwelwyr tramor yn codi'n ôl i'r lefelau cyn y pandemig. Mae hyn yn gyson ar draws bob rhanbarth a sector.

Costau Byw

3.49 Mae Baromedr Twristiaeth Cymru hefyd yn awgrymu bod gweithredwyr yn aros gydag elfen o anesmwythder i weld a fydd twristiaid domestig yn (a) canfod yr arian i fynd ar wyliau a (b) yn dewis gwario yng Nghymru yn hytrach na thramor. Gall oedi cyn hedfan a thrafferthion canslo mewn meysydd awyr wthio rhai ymwelwyr i gyfeiriad Cymru.

3.50 Mae Adroddiad galw'r farchnad ym maes twristiaeth Croes Cymru (2022) yn nodi bod arian yn chwarae rôl bwysig wrth ddewis gwyliau, gyda 49% o'r ymatebwyr ag agwedd ofalus oherwydd yr argyfwng costau byw. 'Gwerth gwych am arian' yw'r prif ddylanwad ar gyfer archebu gwyliau domestig / gwyliau byr yn ystod y 12 mis nesaf. Er nad yw 'gwerth gwych am arian' o reidrwydd yn golygu 'teithiau cost isel', gyda dau draean o farchnad wyliau'r DU yn nodi eu bod nhw naill ai wedi'u heffeithio'n galed gan yr argyfwng costau byw neu'n gorfod bod yn ofalus, a chostau yn brif rwystr i ymweld â Chymru, mae'n debyg y bydd pobl yn ffafrio teithiau rhatach.

3.51 Mae Baromedr Twristiaeth Cymru (2022) yn adeiladu ar yr uchod gan ddweud bod y rhagolwg ym mis Mehefin 2022 yn cynnwys elfen o siomedigaeth gan fod y galw am wyliau domestig wedi bod yn uchel iawn yr haf diwethaf, ond ymddengys y bydd yn rhaid i fusnesau ymdrechu'n galetach i lenwi gwelyau yn 2022-2023. Y ddau ffactor allweddol yn ôl pob tebyg yw costau byw a'r cyfle (os yw gwyliau'n fforddiadwy) i ddechrau mynd ar wyliau dramor eto.

3.52 Mae Baromedr Twristiaeth Cymru (2022) hefyd yn rhagweld y bydd tueddiadau archebu i'r dyfodol yn arwain at archebion munud olaf, gyda rhywfaint o achosion o ganslo. Er bod busnesau yn gweld cynnydd sylweddol mewn costau gweithredu, nid ydynt ar hyn o bryd yn trosglwyddo'r cynnydd hwn i'w cwsmeriaid. Mae bron i hanner y busnesau (46%) wedi dewis peidio â newid eu prisiau ar gyfer 2022-2023, ac mae canran debyg (45%) wedi penderfynu codi eu prisiau 'ychydig'. Mae llawer o weithredwyr yn cydnabod bod terfyn i'r hyn y mae cwsmeriaid yn gallu ei fforddio ac nid oes arnynt eisiau prisio eu hunain allan o'r farchnad[21].

[20] Visit Britain (2023)
[21] Baromedr Twristiaeth (Mehefin 2022)

3.53 Mae'r Seventy Ninth Group (2022)[22] wedi creu erthygl ar gynnydd gwyliau gartref yn y DU; y galw parhaus mewn tirwedd twristiaeth sy'n newid yn gyflym. Mae'r adroddiad hwn yn nodi bod y rhyfel parhaus yn Wcráin a Brexit wedi arwain at broblemau yn y gadwyn gyflenwi ar draws y byd, gan godi prisiau llawer o bethau fel tanwydd awyrennau. Oherwydd hynny, mae prisiau gwyliau rhyngwladol yn debygol o godi flwyddyn nesaf (2023). Mae'r erthygl yn awgrymu y bydd hynny'n arwain at gyfan fawr o'r boblogaeth yn methu fforddio gwyliau tramor ac yn canfod ffyrdd eraill i fwynhau gwyliau yn y DU. Ymhellach i hynny, mae'r Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol (2023) yn adrodd na fydd safonau byw yn dychwelyd i'r lefelau cyn COVID am o leiaf 5 mlynedd, gan awgrymu y bydd yr argyfwng costau byw yn parhau i gyfnod y cynllun nesaf.

Teithiau yn ystod y tymor tawel

3.54 Mae Adroddiad galw'r farchnad ym maes twristiaeth Croes Cymru (2022) yn awgrymu bod lefel uchel o ddiddordeb posibl mewn dod i ŵyl yng Nghymru fel rhan o daith y tu allan i'r tymor prysur – 'digwyddiadau cynnyrch/celf/crefftau lleol' yw'r gwyliau mwyaf apelgar, ac yna 'gwyliau bwyd a diod' a 'sioeau amaethyddol/cefn gwlad / garddio'. Mae'r adroddiad hwn wedi canfod mai 'digwyddiadau chwaraeon' yw'r lleiaf apelgar yn ôl y rheiny a ymatebodd i'r arolwg.

Teithiau Rhyngwladol

3.55 Mae'r Great Britain Tourism Survey (2019) yn nodi bod nifer y teithiau rhyngwladol i Gymru yn ystod 2019 wedi codi 3.6% i 1,023,000. Roedd gwarant ymwelwyr yn £515 miliwn, sef cynnydd o 18.8% o gymharu'r â'r flwyddyn flaenorol.

3.56 Yn debyg iawn, mae Adroddiad galw'r farchnad Croeso Cymru (2022) hefyd yn awgrymu y bydd y galw rhyngwladol yn cynyddu, cyn belled â bod yna farchnata digidol effeithiol a'r cyfryngau cymdeithasol yn cael eu defnyddio'r effeithiol. Bydd datblygu a marchnata yn canolbwyntio ar y marchnadoedd rhyngwladol craidd (Iwerddon, yr Almaen, gwledydd Ewropeaidd eraill, a'r UDA).

3.57 Mae atyniadau Gogledd Cymru sy'n datblygu, yn enwedig Conwy, wedi golygu bod nifer cynyddol o ymwelwyr rhyngwladol yn treulio amser yn y sir. Mae ymwelwyr rhyngwladol wedi cynyddu bron i 50% rhwng 2011 a 2016 i 80,000 o ymwelwyr y flwyddyn (Cynllun Rheoli Cyrchfan Conwy 2019).

Disgwyliadau Ymwelwyr yn Newid

3.58 Mae dogfen Drivers of Change in Hospitality gan IHG [23] yn amlinellu sbardunau newid yn y diwydiant lletygarwch. Mae'r ddogfen yn cyflwyno'r 'Rise of Tech-Augmented Hospitality', 'Achieving Cult Status at Scale' a 'the Beginning of the End for Room Types' fel sbardunau allweddol o newid yn y sector. Mae'r tueddiadau defnyddwyr a nodir yn y ddogfen wedi'u hamlinellu isod:

1 Mae ymwelwyr erbyn hyn yn disgwyl Wi-Fi cyflym iawn, y dechnoleg ddiweddaraf yn yr ystafelloedd, cynllun modern a gwasanaeth wedi'i bersonoli. Yn wir, mae dyrchafiad ffonau clyfar a'r cyfryngau cymdeithasol, ynghyd ag amwynderau technolegol fel sgwrsfotiaid deallusrwydd artiffisial a thechnoleg yn yr ystafell, yn ei gwneud hi'n fwy tebygol y bydd gwesteion y dyfodol yn disgwyl mwy gan y diwydiant teithio a lletygarwch.

[22] The rise of UK staycations: the ongoing demand in a rapidly changing tourism landscape - The 79th Group (Medi 2022)
[23] Drivers of Change in Hospitality - IHG

2 Yn fwy nag erioed o'r blaen, mae'n rhaid integreiddio cyffyrddiadau dynol lletygarwch gydag arloesedd technolegol – boed hynny'n ddyfeisiau, llwyfannau neu'n apiau i gwrdd â disgwyliadau modern y defnyddwyr.

3 Bydd rhai ffurfiau ar awtomatiaeth yn hanfodol i optimeiddio gwasanaeth ar raddfa, sy'n hanfodol wrth i nifer y gwesteion barhau i gynyddu.

4 Mae gwasanaeth dynol yn dal yn cael ei werthfawrogi. Yn 2018, yn fyd-eang, roedd bron i ddau draean o westeion gwestai (63%) yn ffafrio rhyngweithio â staff y gwesty yn hytrach na thechnoleg hunan-wasanaeth. Roedd 67% arall yn hoffi siarad efo staff, boed hynny i drefnu dathliad neu wneud cwyn.

5 Ni fydd y math traddodiadol o ystafell yn gynnyrch craidd gwestai, yn hytrach bydd gwesteion yn dewis y cynllun ystafell sy'n diwallu eu hanghenion orau. Gelwir hyn yn archebu yn seiliedig ar nodweddion (amwynderau yn yr ystafell, rhestr eiddo ddim yn yr ystafell a hyd yn oed tocynnau ar gyfer gweithgareddau y tu allan i'r gwesty).

Twf heb ei reoleiddio yn y diwydiant twristiaeth

3.59 Mae'r Local Government Association (LGA) (2022) wedi darparu ymateb i ddatblygu cynllun llety twristiaid yn Lloegr[24]. Er bod y blog yn canolbwyntio'n bennaf ar lety heb wasanaeth, a'i fod yn ymwneud â Lloegr, mae'n darparu mewnwelediad defnyddiol i effaith twf heb ei reoleiddio ar y diwydiant twristiaeth sydd, yn ei dro, yn cael effaith bosibl ar lety â gwasanaeth. Drwy drosolwg, mae negeseuon allweddol yr LGA sy'n deillio o'r cynnydd mewn llety gwyliau dros dro yn y sector llety twristiaeth yn cynnwys:

1 Cynnydd ym mhrisiau tai y tu hwnt i fforddiadwyedd preswylwyr lleol.

2 Mwy o denantiaid yn cael eu troi allan i droi cartrefi yn llety gwyliau tymor byr proffidiol, yn cynnwys y rheiny sy'n hanfodol i redeg yr economi ymwelwyr fel cogyddion a gweithwyr lletygarwch, gan danseilio gallu'r economi ymwelwyr lleol i recriwtio a chadw staff.

3 Methiant llawer o fusnesau i gofrestru'n gywir ar gyfer trethi busnes.

4 Annhegwch rhwng gwahanol rannau o'r sector llety ymwelwyr, gan roi busnesau presennol dan anfantais.

3.60 Mae'n werth nodi hefyd bod ymgynghoriad diweddar wedi bod yng Nghymru ynghylch rheoliadau drafft i estyn yr eithriadau ar gyfer premiymau ail gartrefi a'r canllawiau. Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai eiddo sy'n cael ei osod fel llety hunanddarpar ar sail anghyson fod yn atebol am dreth y cyngor. Mae'r llywodraeth wedi deddfu cynnydd yn nifer y diwrnodau y mae'n rhaid i eiddo hunanddarpar fod ar gael i'w gosod neu ei osod er mwyn cael ei nodi'n eiddo annomestig.

3.61 Bydd y meini prawf gosod newydd yn dod i rym ar 1 Ebrill 2023 ac yn sicrhau bod eiddo hunanddarpar yn cael ei gategoreiddio yn annomestig, os ydynt yn cael eu defnyddio at ddibenion busnes am y mwyafrif o'r flwyddyn. Mae'r llywodraeth hefyd wedi deddfu cynnydd yn y lefel uchaf o bremiwm treth y cyngor y gall awdurdodau lleol godi ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor i 300% o 1 Ebrill 2023.

[24] Ymateb yr LGA: Developing a tourist accommodation scheme in England, 21 Medi 2022 (Local Government Association)

3.62 Mae Rheoliadau drafft y Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) (Cymru) 2023 yn ceisio estyn yr eithriad presennol i gynnwys eiddo gydag amod cynllunio sy'n pennu na chaniateir defnyddio annedd ond ar gyfer llety gwyliau tymor byr, neu sy'n atal meddiannaeth o'r eiddo hwnnw fel unig neu brif breswylfa person. Byddai eiddo o'r fath yn talu treth y cyngor ar y raddfa safonol os nad ydynt yn bodloni'r gofynion gosod ar gyfer eiddo annomestig, ond ni ellir codi premiwm arnynt. Mae hyn yn cyd-fynd â pholisi'r llywodraeth o ran dylai perchnogion eiddo wneud cyfraniad teg at gymunedau lleol naill ai drwy dreth leol neu drwy ddod â budd economaidd i'r ardal.

3.63 I reoli twf, mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno tri dosbarth defnydd newydd ar gyfer 'tŷ annedd fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (dosbarth C3), 'tŷ annedd, ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (dosbarth C5) a 'llety gosod tymor byr' (dosbarth C6). Mae'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir wedi'i ddiwygio i ganiatáu ar gyfer newidiadau a ganiateir o fewn y dosbarthiadau defnydd newydd, C3, C5 a C6. Mae Awdurdodau Cynllunio Lleol yn gallu gwneud diwygiadau lleol i'r system gynllunio drwy gyfarwyddyd Erthygl 4, i dynnu hawliau datblygu a ganiateir, a chael caniatâd cynllunio i newid defnydd o un dosbarth i'r llall.

Cynllun trwyddedu statudol ar gyfer yr holl ddarparwyr llety i ymwelwyr yng Nghymru

3.64 Mae Croeso Cymru yn gweithredu cynllunio ansawdd a chynllun gwirio ar gyfer lety ymwelwyr, fodd bynnag, mae cymryd rhan yn y cynlluniau hyn yn gwbl wirfoddol, gyda chynlluniau gwahanol ar gyfer mathau gwahanol o lety.

3.65 Ym mis Gorffennaf 2022, cyhoeddodd y Prif Weinidog ac Arweinydd Plaid Cymru gynlluniau i gyflwyno cynllun trwyddedu statudol ar gyfer yr holl lety ymwelwyr yng Nghymru, yn cynnwys llety gwyliau tymor byr. Y cynnig yw ei gwneud yn ofynnol i ddarparwyr gael trwydded i weithredu, a fyddai'n helpu i godi safonau ar draws y diwydiant, sicrhau diogelwch ymwelwyr a sicrhau tegwch i bob gweithredwr. Un o brif nodau'r cynllun trwyddedu statudol yw sicrhau tegwch i bob darparwr llety ymwelwyr yn y sector.

3.66 Byddai cynllun trwyddedu statudol yn rhoi mwy o ddealltwriaeth i Lywodraeth Cymru a'r awdurdodau perthnasol, yn ogystal â chofrestr gynhwysfawr o bwy sy'n gweithredu yn y diwydiant. Ar hyn o bryd nid yw'n bosibl cyfrifo faint o ddarparwyr llety i ymwelwyr sydd yna yng Nghymru, neu mewn unrhyw gymuned. Mae deall graddfa a natur y sector yn offeryn pwysig i drefnu a datblygu polisïau a gwasanaethau, ar lefel leol a chenedlaethol.

3.67 Caeodd yr ymgynghoriad ynghylch hyn ym mis Mawrth 2023; nid yw'r canlyniad yn hysbys ond disgwylir y bydd cynllun trwyddedu/cofrestru tebyg i gynllun Rhentu Doeth Cymru yn cael ei gyflwyno.

Crynodeb o'r Tueddiadau i'r Dyfodol

- Rhagwelir 35.1 miliwn o ymweliadau â Chymru yn 2023
- Mae'r argyfwng costau byw yn debygol o ddylanwadu ar wyliau domestig/seibiannau byr dros y 5 mlynedd nesaf
- Mae ymwelwyr rhyngwladol i Gymru yn debygol o gynyddu

- Disgwylir i'r angen am lety o safon uchel gynyddu
- Mae ymwelwyr yn disgwyl lefelau uchel o dechnoleg drwy'r profiad o drefnu llety â gwasanaeth
- Gall ffactorau eraill yn cynnwys rheoleiddio’r sector llety gwyliau yn ehangach, yn benodol drwy’r Rheoliadau i ymestyn eithriadau i bremiymau ail gartrefi, ddylanwadu ar effeithlonrwydd a darpariaeth gwasanaeth o fewn y sector llety â gwasanaeth
- Mae’n rhy fuan i ddeall effaith y dosbarthiadau defnydd ar wahân ar gyfer llety gwyliau a gallu awdurdodau lleol i gyfyngu symudiadau rhydd rhwng dosbarthiadau defnydd perthnasol
- Mae rhyw fath o gofrestriad ar gyfer llety hunanddarpar yn debygol o ddod i rym

4.0 Adolygiad o heriau cynllunio sy’n gysylltiedig â’r polisi presennol

4.1 Mae Polisi TOU/3 Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2007-2022 yn nodi:

Mae parthau llety gwyliau wedi’u dynodi yn Llandudno ac yn cael eu dangos ar y map cynigion. Er mwyn diogelu lefel briodol o lety â gwasanaeth ar gyfer twristiaeth, ni fydd cynigion ar gyfer ailddatblygu neu drawsnewid llety â gwasanaeth presennol i ddefnydd arall yn cael ei ganiatáu o fewn y parthau.

4.2 Nid yw polisi’r cynllun datblygu yn caniatáu unrhyw hyblygrwydd ar gyfer colli llety â gwasanaeth o fewn y parth llety gwyliau. Serch hynny, gall ymgeisydd ofyn am newid defnydd llety o’r fath drwy’r broses gynllunio a byddai’n rhaid i’r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud penderfyniad ynghylch a oes ystyriaethau perthnasol a fyddai’n troi’r fantol yn erbyn y polisi sydd wedi’i fabwysiadu.

4.3 Mae CBSC wedi darparu rhestr o geisiadau newid defnydd o lety â gwasanaeth o fewn y parth llety gwyliau rhwng 2017 a 2022. Mae rhagor o wybodaeth ar gael yn **Atodiad 2**.

4.4 Cyflwynwyd 10 cais; cafodd 2 eu tynnu’n ôl, 1 ei wrthod a chymeradwywyd y lleill. Roedd dau o’r ceisiadau a gymeradwywyd yn geisiadau a gyflwynwyd eto ar ôl eu tynnu’n ôl. Mae hwn yn sampl cymharol fach ond mae yna gasgliadau clir i’w cael o’r adroddiadau pwyllgor / swyddogion a/neu’r nodiadau penderfyniad ar gyfer y ceisiadau. Sef:

1. Roedd safon y deunydd a gyflwynwyd yn amrywio
2. Cyflwynwyd amrywiaeth o ddogfennau ategol i geisio dangos ers faint mae’r eiddo wedi’i farchnata
3. Roedd rhai ceisiadau yn cynnwys datganiadau ariannol a/neu adroddiadau hyfywedd, ac eraill ddim wedi’u cynnwys
4. Doedd dim cysondeb yn y wybodaeth a dderbyniwyd
5. Nid yw’n glir sut mae’r Cyngor wedi adolygu, barnu a herio’r dystiolaeth o farchnata a hyfywedd yn y dogfennau
6. Ychydig iawn o gyfiawnhad sydd yna o ran y datganiadau gan swyddogion yn eu hadroddiadau, gan awgrymu y byddai colli llety â gwasanaeth yn annhebygol o gael effaith niweidiol ar y parth llety gwyliau
7. Ceir prinder ffigyrau (mewn tystiolaeth neu fel arall) o gyflenwad a’r galw am lety â gwasanaeth yn yr adroddiadau dirprwyedig neu’r adroddiadau swyddog

Dadansoddiad o’r achos diweddar o wrthod caniatâd

4.5 Cafodd y cais mwyaf diweddar i newid gwesty o fewn y Parth Llety Gwyliau yn dŷ amlfeddiannaeth dros dro ei wrthod gan Aelodau’ pwyllgor, yn groes i argymhelliad y Swyddog Achos (cais rhif 0/49626). Dyma’r rhesymau dros wrthod:

i *Roedd ansawdd y llety yn is na'r safon ac nid oedd yn addas i'r diben; a*

ii *Roedd y cynnig yn groes i bolisïau TOU/3 a HOU/10 y Cynllun Datblygu Lleol, a oedd yn ceisio diogelu llety twristiaeth a gwrthsefyll darparu tai amlfeddiannaeth.*

4.6 Mae adroddiad y swyddogion **(Atodiad 3)** yn cadarnhau bod y cynnig yn groes i bolisi TOU/3 ac yn rhoi gwybod i'r Aelodau na chafwyd manylion hyfywedd y busnes presennol na manylion marchnata'r gwesty gyda'r cais.

4.7 Mae'r adroddiad yn amlinellu sylwadau Tîm Strategaeth Tai CBSC, gan ddweud bod *"diwallu anghenion tai dinasyddion y sir yn dod yn fwyfwy anodd ac mae'r sefyllfa bresennol yn cael ei disgrifio fel argyfwng tai. Arweiniodd effaith y pandemig at gyfarwyddyd gan Lywodraeth Cymru i awdurdodau lleol i sicrhau bod unrhyw un sy'n cysgu ar y stryd neu mewn cartref ansicr yn cael llety, oedd felly'n atal y prawf angen blaenoriaethol yn y ddeddfwriaeth bresennol.*

4.8 *Mae cryfder y farchnad dai, newidiadau mewn incwm tai a ffactorau allanol eraill yn rhoi pwysau cynyddol ar adnoddau sydd eisoes yn gyfyngedig... Mae'r galw yn cynyddu oherwydd bod yna ddiffyg tai fforddiadwy yn y sir, ac mae teuluoedd yn treulio cyfnodau hir mewn llety dos dro a dyna pam bod ar y Cyngor angen amrywiaeth o lety dros dro."*

4.9 Daeth y swyddogion i'r casgliad *"tra bod y cais yn gwyro oddi wrth bolisïau HOU/10 a TOU/3, mae'r swyddogion yn ystyried bod yr angen i ddarparu llety brys/dros dro yn amgylchiad eithriadol i ddiystyru pryderon polisi i ganiatáu i'r eiddo gael ei ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth dros dro."*

Myfyrdodau eraill ar y polisi mabwysiedig

4.10 Wedi ystyried y polisi ymhellach, dyma bwyntiau eraill i'w nodi:

1 Nid yw'r term 'llety â gwasanaeth' wedi'i ddiffinio yn y polisi.

2 Mae'r polisi yn absoliwt ac felly'n anhyblyg. Nid yw'n helpu'r Cyngor i ddarparu fframwaith i ymateb i amgylchiadau newidiol yn ystod oes y cynllun.

3 O ganlyniad, ni cheir meini prawf yn y polisi, nac o fewn y testun ategol, i bennu'r hyn a all fod ei angen fel rhan o gais i newid defnydd, petai cais o'r fath yn cael ei wneud. Gall enghreifftiau o'r wybodaeth o'r fath gynnwys:

a Pa mor hir y dylid marchnata llety â gwasanaeth a'r dogfennau y byddai'r Cyngor yn eu derbyn i gefnogi cais am newid defnydd.

b Y math o werthusiad hyfywedd sydd ei angen i gefnogi cais.

4 Mae diffyg gwybodaeth o'r fath yn golygu bod CBSC wedi gorfod dibynnu ar wneud penderfyniadau ad-hoc, sy'n gallu arwain at ddulliau anghyson. Mae hefyd yn golygu ei bod yn anodd i swyddogion ac aelodau wrthod ceisiadau lle darperir rhywfaint o wybodaeth.

5.0 Materion eraill i'w hystyried

Papur Polisi Cymdeithas Lletygarwch Llandudno ar CCA 19 Datblygiad Twristiaeth CDLl (2017)

5.1 Mae Cymdeithas Lletygarwch Llandudno yn cynrychioli canran sylweddol o fusnesau llety â gwasanaeth, lletygarwch a manwerthu Llandudno a'r ardal ehangach. Ysgrifennwyd y papur mewn ymateb i CCA Llety Twristiaid a gyhoeddwyd at ddibenion ymgynghori yn 2015, ond ni chafodd ei fabwysiadu'n swyddogol (gwelwch adran 2). Mae llawer o'r cynnwys yn berthnasol at ddibenion yr adroddiad hwn.

5.2 Mae'r papur yn awgrymu, er bod Llandudno wedi dal ei thir yn erbyn y dirywiad sydd wedi'i weld mewn cyrchfannau glan y môr eraill, y dylid cydnabod bod llety twristiaeth y dref wedi lleihau'n sylweddol yn ystod yr hanner canrif diwethaf. Mae'r papur yn mynd ymlaen i nodi, ar adeg ei ysgrifennu yn 2017, bod dros 200 o lety â gwasanaeth (gwestai, tai llety, llety gwely a brecwast ac ati) a dros 100 o leoliadau hunanddarpar (bythynnod, rhandai ac ati) yn y dref. Mae'r adroddiad yn nodi bod hyn yn cyfateb i oddeutu 6,000 o nosweithiau ystafell neu lety ar gyfer 15,000 o bobl bob noson o'r flwyddyn.

5.3 Mae'r papur yn nodi bod ffigyrau cenedlaethol yn dangos galw cynyddol am wyliau domestig. Nodir yn ogystal bod ffigyrau Croeso Cymru a Chanolfan Groeso Llandudno yn dangos galw cynyddol am lety [ni nodir y math] yn y dref, gyda lefelau meddiannaeth y blynyddoedd diwethaf yn 95% ac uwch yn ystod misoedd yr haf, gan awgrymu bod y dref yn llawn a bod galw am fwy o lety â gwasanaeth.

5.4 Mae Cymdeithas Lletygarwch Llandudno yn credu bod safle Llandudno fel prif gyrchfan glan y môr Cymru yn un y dylid ei warchod a'i wella i sicrhau lles yr economi lleol. Oherwydd hynny, mae'r gymdeithas wedi gosod cyfres o argymhellion i hysbysu cynnwys CCA 19 y CDLl (ar y pryd): Gwelwch **Atodiad 4**.

Dogfennau cynllunio ategol eraill yn ymwneud â llety twristiaid

5.5 Fel rhan o'r astudiaeth hon rydym ni wedi adolygu dwy ddogfen gynllunio ategol sy'n gysylltiedig â thwristiaeth, wedi'u paratoi gan awdurdodau cynllunio lleol eraill ar sut i gynnal lefelau priodol o lety â gwasanaeth. Mae'r canfyddiadau allweddol wedi'u nodi isod.

SPD Cadw Llety Twristiaid Eastbourne (Chwefror 2017)

5.6 Mae gan Eastbourne bolisi llym o ran colli pob mathau o lety twristiaid ers 1970. Mae Cynllun Lleol Bwrdeistref Eastbourne (mabwysiadwyd yn 2003) yn dynodi ardal a elwir yn Ardal Llety Twristiaid, sy'n cynrychioli ardal a ystyrir i fod yn ardal lle gall ymwelwyr ddisgwyl canfod llety i ymwelwyr. Yn yr ardal hon, byddai ceisiadau a fyddai'n arwain at golli llety ymwelwyr yn cael eu caniatáu os ydynt yn gallu dangos bod y llety i ymwelwyr yn anhyfyw (mae Polisi Cynllun Bwrdeistref Eastbourne TO1 a TO2 yn **Atodiad 5**).

5.7 Cafodd yr SPD ei gynhyrchu mewn ymateb i westywyr yn awgrymu bod ansawdd y cynnig llety i dwristiaid wedi lleihau oherwydd gorgyflenwad o lety. Oherwydd bod amseriad y pryderon hyn yn alinio gyda chreu'r cynllun, cynhyrchwyd yr SPD, nid i newid y polisi ond i ychwanegu canllawiau ar sut dylid gweithredu'r polisi yn sgil newidiadau i'r farchnad dwristiaeth a'r tueddiadau cyfredol. Roedd y budd-ddeiliaid yn teimlo bod angen gwella ansawdd y llety i dwristiaid a chadw'r rheiny o ansawdd da (gwestai, tai llety, llety gwyliau a llety gwely a brecwast).

5.8 Nod yr SPD yn y pendraw oedd rhyddhau llety gwyliau gwael er mwyn lleihau argaeledd gwelyau. Byddai'r llety sydd ar ôl wedyn yn gallu codi mwy am ystafelloedd a chynyddu hyfywedd y gweithrediadau. Byddai'r gweithredwyr wedyn yn gallu buddsoddi mwy yn eu heiddo a'r cynnig, a byddai hynny yn ei dro yn denu mwy o ymwelwyr i'r ardal.

5.9 Mae'r Cyngor wedi nodi'r materion canlynol fel rhai sydd angen sylw yn yr SPD hwn:

- Cadw nifer priodol o lety
- Ail-gydbwyso stoc i gwrdd â'r galw yn y farchnad. Ar adeg ysgrifennu'r SPD, roedd gwestai bach annibynnol tuag at ben isaf y sbectrwm ansawdd yn ei chael hi'n anodd cystadlu a darparu'r ansawdd y mae ymwelwyr yn chwilio amdano. Roedd hyn yn effeithio ar y ffordd yr oedd ymwelwyr yn gweld Eastbourne. Y gofyniad i leihau stoc llety i sbarduno buddsoddiad mewn cynnig o ansawdd gwell
- Diogelu cymeriad glan y môr. Mae blaen gwestai sydd wedi'u cynnal a'u cadw'n dda yn hanfodol i gymeriad ac edrychiad glan y môr.
- Polisi clir a chyson. Mae'r Cyngor yn credu bod yn rhaid i'r SPD fod yn hawdd i'w ddeall gyda pholisïau sy'n caniatáu elfen o sensitifrwydd o ran sut y gweithredir hwy i adlewyrchu amgylchiadau newidiol. Mae angen monitro newidiadau i lefelau meddiannaeth a chyfraddau ystafelloedd yn rheolaidd i weld pa mor llwyddiannus yw'r polisi
- Annog perchnogion i redeg eu busnesau'n briodol. Mae'r galw cynyddol am dai yn rhoi pwysau ar ddefnyddiau gwerth is i newid, sy'n golygu y gall adeilad gwesty fod o fwy o werth fel datblygiad preswyl na busnes gwesty. Nid yw hyn yn golygu nad yw gwestai bellach yn fasnachol hyfyw ac na fydden nhw'n cael prynwyr os rhoddir hwy ar y farchnad fel llety i dwristiaid.

5.10 Mae'r SPD yn rhoi mwy o bwyslais ar hyfywedd a chynaliadwyedd economaidd. Mae'r SPD yn amlinellu tystiolaeth helaeth a chlir sydd ei hangen i ddangos nad yw eiddo yn economaidd hyfyw, i gyfiawnhau cais cynllunio i newid defnydd.

5.11 Mae yna debygrwydd rhwng Eastbourne a Llandudno.

5.12 Bwriad Eastbourne oedd sicrhau bod llety twristiaid sydd o fewn y prif ardaloedd a'r ardaloedd mwyaf poblogaidd yn cael eu cadw, a bod stoc o ansawdd salach mewn lleoliadau llai poblogaidd yn cael eu lleihau dros amser. O'r herwydd mae'r ardal llety twristiaid wedi'i rhannu'n ddau sector, sef y prif sector (ar lan y môr) a'r sector eilaidd (tu ôl i lan y môr).

5.13 Nodir fod gan Eastbourne bolisi arall sy'n nodi na fydd newid defnydd i dŷ amlfeddiannaeth yn cael ei ganiatáu, hyd yn oed os gall y busnes llety i dwristiaid ddangos nad yw'r busnes yn hyfyw dan feini prawf yr SPD.

5.14 Gweler **Atodiad 6** ar gyfer meini prawf Eastbourne. Yn gryno, yn Eastbourne, bydd yn rhaid i bob cais sy'n arwain at golli llety i dwristiaid o fewn y prif sector fodloni meini prawf gan ddangos nad yw'r llety i dwristiaid yn hyfyw drwy gyflwyno tystiolaeth benodol ac ystyried goblygiadau defnyddiau llety i dwristiaid drwy ddull dilyniannol i ddefnyddiau amgen. Mae'n rhaid i'r dystiolaeth ddangos nad yw defnydd presennol yr eiddo yn economaidd hyfyw (cam un) ac nad oes modd i ddefnydd presennol yr eiddo fod yn hyfyw (cam dau).

5.15 Yn y sector eilaidd, bydd ceisiadau i newid ar gyfer defnyddiau eraill yn cael eu cefnogi.

5.16 Mae'r SPD yn amlygu pwysigrwydd monitro newidiadau mewn lefelau meddiannaeth a chyfraddau ystafelloedd yn rheolaidd er mwyn deall pa mor llwyddiannus yw'r polisi. Fodd bynnag, ni oes adolygiad o'r SPD wedi'i gynnal eto.

SPD Cadw Llety Ymwelwyr Cyngor Bwrdeistref Hastings (Rhagfyr 2015).

5.17 Mae SPD Hastings yn nodi pwysigrwydd sicrhau cyflenwad digonol o lety i ymwelwyr, a bod eiddo llety ymwelwyr yn cael ei ddiogelu lle rhagwelir y bydd y defnydd yn gallu parhau. Ystyriwyd fod yr SOD yn angenrheidiol i ddarparu eglurder a manylion ar gyfer darpar ymgeiswyr, yn nhermau'r dystiolaeth sydd ar y Cyngor ei hangen i gefnogi unrhyw gais cynllunio ar gyfer newid defnydd llety ymwelwyr. Gweler **Atodiad 7** ar gyfer Polisi E4 Strategaeth Gynllunio Hastings.

5.18 Yn Hastings, ni ddefnyddiwyd prif barthau na pharthau eilaidd. Mae'n rhaid i geisiadau gynnwys tystiolaeth, yn dibynnu ar faint y sefydliad (3 neu lai o ystafelloedd aros neu 4 neu fwy o ystafelloedd aros). Mae'r meini prawf i gefnogi ceisiadau o'r fath yn **Atodiad 8**.

6.0 Ymweliad Safle a Mapio

Dull

6.1 Heb gofnod o lety â gwasanaeth o fewn y parth llety gwyliau roedd yn rhaid creu cofnod o'r newydd.

6.2 Edrychwyd ar bob eiddo o fewn ac wrth ymyl y parth llety gwyliau, a thynnwyd lluniau o bob eiddo neu grwpiau o eiddo a'u cofnodi. Ar ôl yr ymweliad safle, cafodd pob uned liw ar y map i adlewyrchu ei ddefnydd fel llety â gwasanaeth, llety heb wasanaeth, preswyl neu ddefnydd arall. Cynhaliwyd dau ymweliad safle i ddeall cyd-destun ffisegol Llandudno ac i helpu i fapio llety â gwasanaeth.

6.3 O ran gwahaniaethu rhwng llety â gwasanaeth, llety heb wasanaeth ac eiddo preswyl, ystyriwyd y canlynol:

1. A oedd yr eiddo wedi'i alw'n westy, tŷ llety neu'n llety gwely a brecwast?
2. A oedd gan yr eiddo ddeunydd marchnata tu allan yn dangos ei fod yn westy, tŷ llety neu'n llety gwely a brecwast?
3. A oedd tystiolaeth fod gan yr eiddo sawl 'cyfeiriad' e.e. rhifau drysau, mwy nag un blwch post, ac ati (ni fyddem yn disgwyl hynny mewn llety â gwasanaeth)?
4. A oedd nodweddion eraill yn awgrymu bod yr eiddo yn rhan o un sefydliad e.e. un drws ffrynt ar gyfer sawl adeilad cyfagos?

6.4 Cynhaliwyd yr ymweliad safle cyntaf ar 22 Awst 2022. Cafodd y map cyntaf ei gyflwyno yn y digwyddiad i fudd-ddeiliaid. Cyfeiriodd sawl un at anghysondebau yn nefnydd rhai eiddo. Felly, cynhaliwyd ail ymweliad safle ar 13 Rhagfyr 2022 i ystyried yr anghysondebau a soniwyd amdanynt yn ystod y digwyddiad. Cafodd y gwaith mapio ei ddiwygio fel y bo'n briodol.

6.5 Cafodd y map diwygiedig ei gyflwyno yn ystod yr ail ddigwyddiad i fudd-ddeiliaid, a nodwyd fod angen diwygiadau pellach. Gofynnwyd am fewnbwn y budd-ddeiliaid ar e-bost, a chasglwyd yr holl ddiweddariadau.

6.6 Mae'r map terfynol yn **Atodiad 9**.

Cyfyngiadau

6.7 Heb gofnod cyfredol o'r holl lety â gwasanaeth cofrestredig, roedd hi'n anodd ar adegau i benderfynu o'r tu allan beth yn union oedd defnydd eiddo. Yn wir, roedd ychydig o achosion o anghysondebau rhwng mewn bwn y budd-ddeiliaid. Penderfynwyd ar ddefnydd yr eiddo yma yn seiliedig ar y meini prawf uchod.

6.8 Y rhan anoddaf oedd gwahaniaethu rhwng eiddo preswyl a llety heb wasanaeth (sy'n aml yn gweithredu fel llety cymheiriaid i gymheiriaid heb arwyddion na thystiolaeth o'r defnydd ar flaen yr eiddo). Felly, dylid defnyddio'r map fel cofnod tybiedig o lety â gwasanaeth, yn hytrach na chofnod sy'n cadarnhau presenoldeb llety heb wasanaeth neu eiddo preswyl preifat.

6.9 Cynhaliwyd yr ail ymweliad safle ym mis Rhagfyr (tymor tawel). Mae llawer o ddarparwyr llety â gwasanaeth yn cau ar gyfer seibiant a/neu i wneud gwaith cynnal a chadw ac ailwampio. Mae hynny'n gallu gwneud pethau'n anodd wrth geisio penderfynu a yw'r eiddo yn weithredol. Fodd bynnag, roedd yr eiddo'n cael ei nodi'n llety â gwasanaeth os oedd yn bodloni'r meini prawf uchod.

6.10 Mae'r mapio yn rhoi ciplun o'r llety â gwasanaeth ar yr adeg honno'n unig. Gall pethau newid, yn enwedig o ran eiddo sy'n mynd drwy broses o newid defnydd heb ganiatâd cynllunio priodol.

7.0 Ymgysylltu â Budd-ddeiliaid

7.1 Cynhaliwyd dau ddigwyddiad i fudd-ddeiliaid, ar 12 ac 13 Rhagfyr 2022. Daeth budd-ddeiliaid allanol i'r un cyntaf, yn cynnwys cynrychiolwyr o Ystadau Mostyn, gwestywyr lleol, gweithredwyr cyfleusterau twristiaeth lleol ac aelodau o Gyngor Tref Llandudno. Budd-ddeiliaid mewnol oedd yn bresennol yn yr ail weithdy, yn cynnwys Aelodau Cyngor Tref Llandudno a swyddogion o wahanol adrannau CBSC (datblygu economaidd, twristiaeth ac adfywio).

7.2 Pwrpas y digwyddiadau oedd casglu barn budd-ddeiliaid am y canlynol:

- Y ddarpariaeth llety gwyliau bresennol o fewn a'r tu allan i Barth Gwyliau Llandudno, a'r newidiadau disgwyliedig yn y dyfodol
- Eu cynlluniau ar gyfer Parth Llety Gwyliau Llandudno (buddsoddi/gwelliannau, ehangu/adleoli)
- A yw'r stoc llety â gwasanaeth presennol yn addas i'r diben
- Eu profiad o'r polisi cynllunio presennol ar gyfer y Parth Llety Gwyliau a'r effaith ar fusnesau llety â gwasanaeth
- Heriau sy'n effeithio ar fusnesau llety â gwasanaeth yn Llandudno
- Cryfderau a gwendidau Llandudno fel canolfan i dwristiaid
- Strategaeth / polisi cynllunio i'r dyfodol ar gyfer llety gwyliau yn y Parth Llety Gwyliau

7.3 Anfonwyd cyfres o gwestiynau at y budd-ddeiliaid cyn y digwyddiad er mwyn iddyn nhw gael cyfle i lunio eu barn ymlaen llaw. Dechreuodd bob digwyddiad gyda chyflwyniad i amlinellu pwrpas yr astudiaeth a darparu cyd-destun i gefndir y polisi presennol. Cynhaliwyd y digwyddiadau fel sgyrsiau o amgylch y bwrdd, ac roedd bob bwrdd wedi'i gadeirio gan Lichfields i sicrhau bod yr holl gyfranogwyr yn cael cyfle i gyfrannu a bod pob sylw yn cael ei gofnodi. Dyma'r prif ganfyddiadau:

Dyheadau

7.4 Pan ofynnwyd am ddyheadau Llandudno, cadwyd atebion tebyg gan ymgynghorwyr mewnol ac allanol. Roedd budd-ddeiliaid mewnol yn dymuno cadw a denu gwesteion da a denu ymwelwyr sy'n aros dros nos yn y dref, yn hytrach nag ymwelwyr dydd. Roedd estyn hyd y tymor i ddarparu cyrchfan drwy'r flwyddyn hefyd yn bwysig i'r cyfranogwyr.

7.5 O ran y budd-ddeiliaid allanol, roedd dyhead clir i well ansawdd y cynnig llety â gwasanaeth yn Llandudno. Roedd awch i ddenu ymwelwyr sy'n gallu gwario arian a fydd, yn ei dro, yn gofyn am gyflenwad o safon uwch. Roedd denu adloniant gyda'r nos a chynadleddau a digwyddiadau mawr hefyd yn bwysig i rai o'n budd-ddeiliaid allanol. Awgrymodd un budd-ddeiliad bod ar Landudno angen bod yn uchelgeisiol i gadw ei henw da fel cyrchfan i dwristiaid.

Y ddarpariaeth llety â gwasanaeth bresennol

Ystod

7.6 Awgrymodd y budd-ddeiliaid mewnol bod yna ystod dda o lety ar gael yn Llandudno, gan nodi bod y cynnig hunanddarpar wedi cynyddi dros y blynyddoedd. Awgrymodd rai budd-ddeiliaid mewnol bod teuluoedd yn cael eu denu at lety heb wasanaeth, a bod yn rhaid i lety â gwasanaeth addasu i ddenu teuluoedd a phobl ifanc. Awgrymodd fudd-ddeiliaid mewnol eraill bod diffyg gwestai o ansawdd uchel yn Llandudno.

7.7 Awgrymodd un budd-ddeiliad fod ar ymwelwyr eisiau gweld mwy o ddewis o lety i ddiwallu anghenion teuluoedd, ond dywedodd un arall fod ystod y llety yn Llandudno wedi ehangu ond bod gormod o lety Airbnb.

7.8 Ychwanegodd rywun arall bod yn rhaid i'r ddarpariaeth llety â gwasanaeth adlewyrchu anghenion y cwsmer ac esblygu yn unol â'r tueddiadau. Nododd y budd-ddeiliad hwn fod yr ystod o lety â gwasanaeth yn Llandudno yn cwrdd â'r galw, ar bwyntiau pris isel ac uchel.

7.9 Dywedodd y budd-ddeiliaid allanol fod y cynnig llety â gwasanaeth yn canolbwyntio ar y dosbarth canol, gan ychwanegu fod Llandudno yn denu gwyliau bws nad ydynt yn rhad, gan awgrymu y dylid addasu ar gyfer ymwelwyr gyda chyllidebau gwahanol. Yn ogystal, awgrymodd eraill fod diffyg gwestai mawr yn golygu bod y dref yn colli allan ar gynadleddau busnes a digwyddiadau. Nid oedd yr holl fudd-ddeiliaid allanol o'r farn hon, ac awgrymodd fudd-ddeiliad arall fod angen amrywiaeth o lety ar gyfer cynadleddau ac na fyddai gwesty cadwyn mawr yn darparu'r amrywiaeth hwnnw.

Nifer

7.10 Amlygodd sawl budd-ddeiliad mewnol anawsterau wrth fesur y cyflenwad presennol yn nhermau mynd i'r afael â'r angen. Dywedodd un budd-ddeiliad bod sicrhau bod y cyflenwad ychydig yn is na'r galw yn rhan o'r gallu i gynnal cyfraddau llenwi da. Awgrymodd rai budd-ddeiliaid mewnol ac allanol nad oes digon o lety â gwasanaeth, a bod angen nifer critigol i barhau i ddenu ymwelwyr a digwyddiadau i Landudno.

7.11 Awgrymodd rai budd-ddeiliaid allanol nad oes digon o lety ar adegau prysur yn ystod yr haf, ac nad oes llety wedi'i frandio ar gyfer grwpiau sy'n mynd i gynadleddau a digwyddiadau mawr yn Venue Cymru. Awgrymodd budd-ddeiliad allanol arall bod y ffaith bod darparwyr mawr, yn cynnwys Premier Inn, bellach yn gweithredu yn y dref yn dangos bod galw cryf am lety â gwasanaeth a bod y dref yn gallu amsugno cynnig mwy. Awgrymodd un budd-ddeiliad allanol bod yna berygl y gall tan-ddarpariaeth arwain at droi cwsmeriaid i ffwrdd, gyda budd-ddeiliad arall yn awgrymu y bydd y farchnad yn penderfynu a yw ansawdd y llety yn gywir. Os byddai'r dref yn colli llety â gwasanaeth, yna mae rhai budd-ddeiliaid mewnol ac allanol yn credu y byddai'n annhebygol y byddai'r ddarpariaeth llety honno'n cael ei hail-ddarparu ar yr un lefel mewn rhan arall o'r dref.

Ansawdd

7.12 Awgrymodd y budd-ddeiliaid mewnol ei bod yn anodd sefydlu a yw'r cyflenwad presennol yn mynd i'r afael a'r angen yn nhermau ansawdd. Dywedwyd fod ansawdd llety â gwasanaeth yn gwella, gan gyfeirio'n benodol at westy 4 seren y Dunoon. Awgrymodd fudd-ddeiliad mewnol arall y bydd perchnogion gwestai yn gwario arian i wella eu cynnig, a bod prisiau ystafelloedd yn y dref yn adlewyrchu hynny.

7.13 Roedd y budd-ddeiliaid allanol yn cwestiynu a yw gwestai 4 seren wir yn westai 4 seren, gan awgrymu bod yr ansawdd yn is na'r disgwyl. Dywedodd fudd-ddeiliad allanol arall fod gwerth yn bwysicach na niferoedd, ond mae heriau wrth ddarparu ansawdd. Eglurodd un cyfranogwr nad oes digon o adenillon ar fuddsoddiad a bod unrhyw elw gros yn cael ei wario ar atgyweirio adeiladau. I'r gwrthwyneb, awgrymodd budd-ddeiliad allanol arall fod y diwydiant wedi addasu i ddarparu safonau ansawdd a chyfleusterau a ddisgwylir gan ymwelwyr (e.e. Wi-Fi da ac ystod dda o gyfleusterau o ansawdd o fewn ystafelloedd â gwasanaeth).

Bygythiadau i lety â gwasanaeth

7.14 Awgrymodd y budd-ddeiliaid mewnol fod denu staff i weithio yn y sector llety â gwasanaeth yn anodd oherwydd oriau "caled", Brexit, y sector twristiaeth cyfnewidiol a chyflogau. Yn ogystal, bu iddynt awgrymu bod sicrhau bod staff yn gallu byw'n agos at y gweithle yn hanfodol i wasanaethu'r ddarpariaeth bresennol.

7.15 Sylwadau eraill gan fudd-ddeiliaid allanol:

1 Mae'r cynnydd yn nifer y tai amlfeddiannaeth yn fygythiad mawr i lety â gwasanaeth.

2 Mae diffyg craffu i weld a yw llety â gwasanaeth yn hyfyw ai peidio yn fygythiad sylweddol i lefelau stoc llety â gwasanaeth.

7.16 Dywedodd y budd-ddeiliaid mewnol ac allanol fod diffyg eglurder o ran nifer y llety Airbnb sydd yna yn Llandudno ac a ydynt yn cydymffurfio â deddfwriaeth. Dywedodd un budd-ddeiliad fod angen gweithredu proses leol o gofrestru llety er mwyn cofnodi a monitro niferoedd a pherchnogion.

Diffiniad o lety â gwasanaeth

7.17 Derbyniodd bob budd-ddeiliad ddiffiniad Cymdeithas Lletygarwch Llandudno o lety â gwasanaeth. Sef:

7.18 *"Pob math o lety sy'n darparu llety cysgu a (fel rheol) rhyw fath o gynllun prydau fel rhan o arhosiad yr ymwelydd. Byddai hyn yn cynnwys llety a ddiffinnir gan Croeso Cymru fel gwestai (pob math), tai llety, llety gwely a brecwast, llety ymwelwyr, hostelau a llety tebyg."*

7.19 Ar y cyfan, roedd y ddau set o fudd-ddeiliaid yn awgrymu bod angen mireinio'r diffiniad presennol o lety â gwasanaeth. Awgrymodd y budd-ddeiliaid mewnol y dylai'r diffiniad o lety a gwasanaeth gynnwys bwyd, derbynfa/desg *concierge* a bwyty. Awgrymodd rai budd-ddeiliaid allanol bod arnynt angen adolygu'r geiriad yn fanylach cyn darparu sylw. Awgrymodd fudd-ddeiliaid allanol eraill:

Bod defnyddio'r geiriau 'cynllun prydau' yn rhy amwys ac mae'n aneglur pam bod rhai defnyddiau wedi'u heithrio.

7.20 Amlygodd un o'r budd-ddeiliaid allanol fod y diffiniad hwn wedi'i gymryd o Visit Britain (yn hytrach na Chroeso Cymru) ac nad oes unrhyw newid wedi bod iddo ers ei gyhoeddi.

Lletygarwch Ehangach Llandudno

7.21 Dywedodd y budd-ddeiliaid mewnol bod ansawdd y cynnig lletygarwch ehangach yn dda a bod cynnal y cynnig hwnnw yn hanfodol i sicrhau bod y dref yn parhau'n gyrchfan gwyliau llwyddiannus. Dywedodd rai budd-ddeiliaid mewnol, er bod yr ansawdd yn dda, bod bwytai'n cau'n gynnar sy'n cyfyngu ar y potensial i hyrwyddo'r economi nos. Yn ogystal, bu iddynt awgrymu y gellid gwneud mwy i annog teuluoedd i aros yn y dref, a'u bod yn cefnogi defnyddio cyfarwyddyd Erthygl 4 i gyfyngu ar ddatblygiadau a ganiateir draw oddi wrth ddefnyddiau sy'n gysylltiedig â thwristiaeth.

7.22 Dywedodd y budd-ddeiliaid allanol bod parcio ac ail gartrefi yn broblem yn Llandudno. Awgrymodd un budd-ddeiliad nad yw'r rheiny gydag ail gartrefi yn Llandudno, sy'n gweithredu llety heb wasanaeth, yn cefnogi nac yn cyfrannu at yr economi lleol drwy drethi nac, mewn rhai amgylchiadau, at gyflogaeth leol. Awgrymodd y budd-ddeiliaid mewnol ac allanol y gellir gwella economi'r nos, gan ddweud bod ar bobl eisiau bwyta, yfed ac aros mewn lleoliadau o ansawdd uchel.

7.23 Roedd y budd-ddeiliaid mewnol ac allanol yn benderfynol bod cysylltiad sylfaenol rhwng darparu digon o lety a llwyddiant y diwydiant lletygarwch ehangach yn Llandudno.

Swyddi

7.24 Teimlodd y budd-ddeiliaid mewnol ei fod yn bwysig nodi bod bron i 5,000 o swyddi twristiaeth yn Llandudno sy'n cyfrannu £300 miliwn y flwyddyn i'r economi Gymreig. Dywedodd y budd-ddeiliaid allanol ei fod yn anodd cael pobl i weithio mewn rolau twristiaeth oherwydd cludiant cyhoeddus gwael, opsiynau preswylio cyfyngedig, oriau anghymdeithasol a chyflogau isel.

7.25 Awgrymodd un budd-ddeiliad fod angen ystyried effaith y Parth Llety Gwyliau ar gyflogaeth yn Llandudno a'r fwrdeistref yn ei chyfanrwydd.

Tueddiadau

7.26 Dywedodd y budd-ddeiliaid mewnol fod ymwelwyr rhyngwladol yn gwario llawer yn y dref a bod diffyg Gweinidog dros Dwristiaeth yng Nghymru yn golygu nad yw Croeso Cymru yn cael ei hyrwyddo i'w llawn botensial o ran y farchnad ryngwladol [25].

7.27 Amlygodd un o'r budd-ddeiliaid allanol bod pandemig COVID-19 wedi achosi newid dramatig mewn teithio rhyngwladol a gwyliau mewn llety â gwasanaeth. Mae nifer yr opsiynau hunanddarpar wedi cynyddu ond mae'r duedd hon bellach yn newid, gyda nifer o eiddo hunanddarpar ar werth yn Llandudno yn ôl pob sôn. Awgrymodd y budd-ddeiliad yma na ddylid

[25] Mae'r sefyllfa hon bellach wedi newid; yn ystod yr wythnos yn dechrau ar 6 Chwefror 2023 cyhoeddwyd y byddai'r Dirprwy Weinidog dros y Celfyddydau, Chwaraeon a'r Prif Chwip, Dawn Bowden, yn arwain ar faterion yn ymwneud a thwristiaid 'yn ac i Gymru'.

seilio penderfyniadau ar yr ychydig flynyddoedd diwethaf a'i bod yn bwysig i'r diwydiant gymryd amser i ailsetlo i weld beth yw'r cyfleoedd hirdymor.

7.28 Cyn pandemig COVID-19, awgrymodd un budd-ddeiliad, dros y ddeng blynedd ddiwethaf, fod pethau wedi bod i fyny ac i lawr ond bod masnach wedi bod yn dda. Yn ogystal, awgrymodd un budd-ddeiliad fod y newid at y galw am wyliau antur (yn Eryri er enghraifft) wedi cynyddu'r galw am lety hunanddarpar.

Polisi TOU/3

7.29 Nid yw'r budd-ddeiliad mewnol yn teimlo bod y polisi presennol yn gweithio ac nad yw'n diogelu lefel briodol o lety â gwasanaeth, mae'n rhy ddu a gwyn, yn rhy lym, ac mae angen ei gryfhau. Awgrymodd un budd-ddeiliad mewnol fod ar y polisi angen caniatáu i bobl archwilio cyfyngiadau hyfywedd gwirioneddol ac y dylai geiriad y polisi fynd i'r afael â hynny.

7.30 Roedd y budd-ddeiliad allanol yn teimlo, ar ôl adolygu geiriad y polisi, nad yw mor gryf â hynny wedi'r cwbl, er ei fod wedi cyflawni'r diben yn dda dros y blynyddoedd. Mynegwyd pryder ynghylch sut mae'r polisi'n cael ei blismona ac nad yw'r polisi fe y mae yn annog nac yn cefnogi gweithredwyr newydd.

7.31 Awgrymodd un budd-ddeiliad allanol fod hi'n hawdd camddefnyddio'r polisi ond, ar yr un pryd, bod y polisi wedi gweithio'n dda i ddiogelu llety â gwasanaeth rhag cael eu troi'n dai amlfeddiannaeth. Dywedodd y budd-ddeiliad hwn fod y polisi yn werthfawr ond bod angen cynnwys proses glir i hwyluso newid (os nad yw rhedeg busnes llety â gwasanaeth yn hyfyw).

7.32 Nododd fudd-ddeiliaid mewnol ac allanol y dylai unrhyw ddiwygiad i bolisi TOU/3 a ffin y Parth Llety Gwyliau gael ei ystyried yng nghyd-destun sefyllfa cyflenwad tai Conwy, cynlluniau adfywio canol y dref a materion tai amlfeddiannaeth yng Nghonwy.

Ffiniau'r Parth Llety Gwyliau

7.33 Awgrymodd rai budd-ddeiliaid mewnol nad yw rhai gweithredwyr llety â gwasanaeth o fewn y parth yn sylweddoli eu bod o fewn y dynodiad. Dywedodd fudd-ddeiliaid mewnol eraill ei fod yn anodd nodi manteision bod yn weithredwr yn y Parth Llety Gwyliau, gan bwysleisio ei fod yn gyfyngiad sy'n gwneud gwerthu eiddo yn anoddach. Ar y llaw arall, awgrymodd rai budd-ddeiliaid mewnol fod manteision bod yn y parth yn cynnwys bod yn agos at fusnesau tebyg, amddiffyn diwylliant a darparu elfen o sicrwydd na fydd eiddo cyfagos yn cael eu troi'n dai amlfeddiannaeth.

7.34 Awgrymodd rai budd-ddeiliaid mewnol bod yn rhaid rhoi lle i'r Parth Llety Gwyliau dyfu a newid wrth i anghenion cwsmeriaid ddatblygu, gan gynnal cydbwysedd rhwng darpariaethau llety. Dywedodd un ymgynghorai mewnol bod goblygiadau diwygio'r Parth Llety Gwyliau yn aneglur ac felly ei bod yn anodd awgrymu unrhyw ddiwygiad yn hyderus.

7.35 Awgrymodd rai budd-ddeiliaid mewnol y dylid cadw'r rhan o St David's Road sydd o fewn y parth gan fod yna farchnad ar gyfer ymwelwyr nad oes arnynt eisiau bod yn agos at farrau a phrysurdeb glan y môr. Awgrymodd fudd-ddeiliad arall bod diogelu ardal y promenâd yn un opsiwn, a chaniatáu hyblygrwydd ar gyfer newid defnydd yn ardaloedd eraill y parth. Cytunodd fudd-ddeiliaid eraill y byddai polisi gyda phrif ardal ac ardal eilaidd ar gyfer y parth yn helpu i ddiogelu ardaloedd allweddol, ond byddai angen mwy o ddealltwriaeth o'r gwahaniaeth yng ngwerth

eiddo preswyl a llety â gwasanaeth, yn ogystal â chefnogaeth i agor llety gwyliau newydd yn y parth.

7.36 Yn unol â barn rhai budd-ddeiliaid mewnol, dywedodd rai o'r budd-ddeiliaid allanol bod cost, ac nid budd o fod o fewn y parth. Awgrymodd un budd-ddeiliad nad oes modd ystyried y parth ar ei ben ei hun, a bod angen mwy o bwyslais ar sbardunau economaidd yn y CDLl. Awgrymodd un budd-ddeiliad na ddylid newid ffiniau'r parth, ac ychwanegodd un arall y gellir gwneud diwygiadau i gynnwys yr holl eiddo llety â gwasanaeth presennol. Cytunodd rai budd-ddeiliaid allanol y gall polisi prif ardal ac ardal eilaidd weithio'n well i bwysleisio pa mor bwysig yw glan y môr a chadw cymeriad Fictoraidd y dref.

7.37 Pwysleisiodd un budd-ddeiliaid allanol bod yr egwyddor o ddiffinio Parth Llety Gwyliau yn werthfawr ac yn darparu strwythur ar gyfer rheoli cynllunio i beidio â chaniatáu newid defnydd heb fod yr eiddo'n bodloni meini prawf penodol. Roedd hefyd yn ansicr a yw'n gywir dweud, os oes erydiad wedi bod yn y llety â gwasanaeth, a ddylai'r ardaloedd hynny gael eu tynnu allan o'r Parth Llety Gwyliau neu a ddylid eu diogelu ymhellach i osgoi colli llety yn gyfan gwbl.

7.38 Dywedodd fudd-ddeiliad arall y dylid mireinio'r ffin i gynnwys y llety â gwasanaeth a eithriwyd pan gafodd y map ei ail-wneud yn 2013/14. Dywedodd un budd-ddeiliad y gall rhoi llinell goch o amgylch eiddo penodol achosi cymhlethdodau ac y dylid ystyried diogelu gwestai/llety â gwasanaeth ymhellach i ffwrdd (Bae Colwyn).

7.39 Mae'n bwysig nodi hefyd bod rhai budd-ddeiliaid wedi amlygu'r angen i ystyried dylanwad Mostyn Estates yn Llandudno, fel prif berchennog, i sicrhau aliniad â'r system gynllunio.

Hyfywedd

7.40 Cytunodd y budd-ddeiliaid mewnol ac allanol fod y polisi yn caniatáu i ymgeiswyr gyflwyno ychydig iawn o wybodaeth am hyfywedd ac nad yw'r wybodaeth honno'n cael ei herio'n dda iawn. Cytunodd y budd-ddeiliaid mewnol y dylai marchnata a phrosesau llety â gwasanaeth gael eu nodi'n glir mewn polisi, gan ofyn i'r eiddo gael ei farchnata yn seiliedig ar werth y farchnad. Roedd syniadau eraill gan y budd-ddeiliaid mewnol yn cynnwys adolygiad gan gymheiriaid, aseswyr hyfywedd annibynnol a/neu ddefnyddio arbenigwyr sy'n gweithredu yng Nghonwy.

7.41 Awgrymodd y budd-ddeiliaid allanol fod eiddo gwely a brecwast yn gwerthu, ac y dylid ystyried y ffordd orau i ddiogelu eiddo cyfagos. Dywedwyd hefyd nad yw pob eiddo yn trosi'n dda i lety preswyl, ac y byddai'r newid defnydd yn andwyol i gymeriad Llandudno.

7.42 Roedd y ddau set o fudd-ddeiliaid yn cytuno y dylai ymgeiswyr orfod arddangos sut maen nhw wedi ceisio gwerthu'r eiddo ar werth y farchnad am gyfnod penodol o amser. Roedd y farn o ran pa mor hir y dylai eiddo fod ar y farchnad cyn gostwng y pris yn amrywio o 12 mis i 3 blynedd.

7.43 Awgrymodd un budd-ddeiliad allanol y dylid sefydlu panel i asesu pob cais, gan asesu unrhyw gais am newid defnydd sy'n arwain at golli llety â gwasanaeth.

Byddai’r panel hwn yn darparu lefel o graffu profiadol. Cytunodd y budd-ddeiliaid allanol, i osgoi camddefnydd, y dylai’r ceisiadau fod o ansawdd uchel a bod yn destun craffu gan banel sy’n cael ei barchu gan yr awdurdod cynllunio.

Crynodeb

7.44 Yn dilyn y ddau ddigwyddiad ymgysylltu, roedd safbwyntiau cyffredin y budd-ddeiliaid yn cynnwys:

- Ceir dyhead i gadw hunaniaeth Llandudno fel y cyrchfan orau i dwristiaid a gwella ansawdd y cynnig lletygarwch a thwristiaeth sydd ar gael yn y dref
- Ar y cyfan, mae yna ystod dda o lety â gwasanaeth ar gael yn Llandudno ond mae’n rhaid i’r ystod esblygu dros amser i ddiwallu anghenion sy’n newid
- Nid yw’n glir os yw’r cyflenwad o lety â gwasanaeth yn cwrdd â’r galw gan nad oes tystiolaeth i gefnogi tan neu or-gyflenwad o lety â gwasanaeth
- Mae diffyg eglurder o ran nifer y darparwyr llety cymheiriaid i gymheiriaid sy’n gweithredu yn Llandudno, ac a yw’r rhain yn cydymffurfio â deddfwriaeth
- Angen mireinio’r diffiniad o lety â gwasanaeth
- Cysylltiad pwysig rhwng darparu nifer digonol o lety a llwyddiant y diwydiant lletygarwch ehangach Llandudno
- Dylid ystyried diwygiadau i bolisi TOU/3 a ffiniau'r Parth Llety Gwyliau yng yng nghyd-destun sefyllfa cyflenwad tai Conwy a chynlluniau i adfywio canol y dref
- Mae Polisi TOU/3 yn caniatáu i ymgeiswyr gyflwyno ychydig iawn o wybodaeth am hyfywedd ac nid yw’r wybodaeth honno’n cael ei herio’n briodol
- Ni cheir polisi amlwg i gefnogi creu neu ailwampio’r llety â gwasanaeth yn y dref

8.0 Prif Ganfyddiadau

8.1 Wedi ystyried yr adolygiad o'r polisi a'r strategaeth, y dadansoddiad pen desg a'r digwyddiad ymgysylltu â budd-ddeiliaid cyntaf, mae yna negeseuon cyson sy'n siapio canlyniad yr astudiaeth hon. Sef:

Pwysigrwydd twristiaeth

1 Mae twristiaeth yn hanfodol i les cymdeithasol ac economaidd Llandudno;

2 Mae sicrhau'r niferoedd a'r ansawdd cywir o lety gwyliau yn hanfodol i fywiogrwydd a hyfywedd parhaus y dref;

Math o Lety

3 Llety heb wasanaeth yw'r math mwyaf arwyddocaol o lety gwyliau yng Nghonwy o hyd;

4 Mae Llandudno yn ganolfan allweddol ar gyfer llety â gwasanaeth yng Nghonwy;

5 Mae ystod dda o lety â gwasanaeth yn y dref, o eiddo llai i eiddo mwy ac o eiddo heb eu graddio i eiddo 4* sy'n cael eu marchnata;

6 Ymddengys bod bwlch o lety â gwasanaeth 'o'r radd flaenaf*/5* yn y ddarpariaeth bresennol;

7 Mae ystod o feintiau ac ansawdd yn denu amrywiaeth o fathau o ymwelwyr ar hyn o bryd, er hynny mae mwy o alw gan y rhai dros 50 oed yn hytrach na gan bobl iau a theuluoedd;

8 Un o asedau cryfaf tref Llandudno yw'r lan y môr gyda'i chymeriad Fictoraidd;

9 Mae'r llety â gwasanaeth ar hyd y lan y môr yn darparu canolbwynt hanfodol o weithgaredd a golygfa unigryw o'r môr;

10 Mae'r eiddo allweddol o fewn cynnig llety â gwasanaeth Llandudno, fel y Dunoon a'r Premier Inn, wedi'u lleoli y tu allan i'r parth llety gwyliau presennol diffiniedig;

11 Y pellaf yr ewch chi o'r lan y môr, y mwyaf tameidiog yw'r llety â gwasanaeth yn y parth diffiniedig;

Dyheadau, tueddiadau a heriau sy'n newid

12 Mae gan ymwelwyr ddyheadau newidiol yn nhermau'r mathau o wyliau y maent eisiau mynd arnynt, natur y llety y maent yn chwilio amdano, ac ansawdd y cyfleusterau sydd ar gael;

13 Mae Conwy wedi ymrwymo i ddenu ymwelwyr y tu allan i'r tymor traddodiadol fel y bydd cynnig gydol y flwyddyn yn darparu mwy o gyfle economaidd a chymdeithasol i'r rhai sy'n byw yn Llandudno a'r sir ehangach;

14 Nid oes unrhyw ddata sy'n llethu sy'n awgrymu bod yna or-ddarpariaeth neu ddiffyg darpariaeth o lety â gwasanaeth yn y dref yn ystod y prif dymor gwyliau o fis Mawrth i fis Tachwedd, ond mae yna ddiffyg data cywir;

15 Byddai tymor gwyliau gydol y flwyddyn yn cefnogi cyfraddau meddiannu uwch yn ystod y cyfnodau sydd fel arfer yn dawelach;

16 Mae newid cymdeithasol ehangach mewn dewisiadau llety gwyliau dros y 10 mlynedd diwethaf wedi cefnogi twf mewn llety heb wasanaeth, yn enwedig o fewn y farchnad heb ei rheoleiddio;

17 Mae Llywodraeth Cymru yn archwilio cynigion i reoleiddio rhannau sydd heb eu rheoleiddio ar hyn o bryd o'r farchnad heb wasanaeth a allai, os byddai'n cael ei roi mewn grym, weld lleihad mewn darpariaeth llety heb wasanaeth ac felly cyfanswm y gwelyau ar draws y dref a'r sir;

18 Yn ogystal, mae'r pandemig Covid-19 wedi cael effaith ar ddata yn seiliedig ar dueddiadau, gan greu llawer o ansicrwydd yn nhermau lle mae'n debygol y bydd angen i'r farchnad llety â gwasanaeth fod dros gyfnod y cynllun;

19 Mae angen i weithredwyr llety â gwasanaeth ymateb i ddisgwyliadau a galwadau ymwelwyr er mwyn parhau i ddenu ymwelwyr newydd ac ymwelwyr dychwel i'r dref;

20 Mae angen ymdrechion cynnal a chadw sylweddol ar eiddo hŷn ac maent yn fwy heriol i'w trosi e.e. i greu'r platiau llawr mwy a geisir gan deuluoedd;

21 Mae pryderon helaeth gan fudd-ddeiliaid y bydd eiddo a gollwyd i ddefnyddiau amgen, e.e. preswyl, yn arbennig ar hyd y lan y môr, yn annhebygol o ddychwelyd i lety â gwasanaeth yn y dyfodol;

Fframwaith polisi cadarnhaol

22 Mae'n rhaid i'r cynllun datblygu newydd barhau i ddarparu fframwaith cadarnhaol i gefnogi twristiaeth yn Llandudno (ac ar draws Conwy);

23 Dylai'r cynllun gynnig hyblygrwydd i'r sir, gweithredwyr a pherchnogion eiddo i ymateb i dueddiadau tymor hir ar ôl i'r farchnad setlo eto;

24 Mae angen polisi i gefnogi darpariaeth llety newydd neu welliannau i lety â gwasanaeth o'r radd flaenaf yn y dref;

25 Mae'n rhaid i bolisïau ddarparu dull tryloyw i helpu'r Cyngor i benderfynu ar geisiadau mewn ffordd gyson;

26 Mae'n rhaid i achosion o golli llety â gwasanaeth gael eu rheoli'n llym, gan mai ychydig iawn o dystiolaeth sydd yna dros gynnydd yn y dyfodol mewn gwelyau â gwasanaeth;

27 Ni ddylid colli llety â gwasanaeth yn y llefydd cywir gael ei wahardd yn gyfan gwbl gan mai prif nod y Cyngor yw darparu llety o ansawdd. Byddai rhyddhau rhywfaint o lety yn helpu i wella ansawdd, yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol;

28 Ni ddylid caniatáu i weithredwyr a pherchnogion gymryd mantais o'r hyblygrwydd yn y polisi drwy gamreoli eiddo neu fusnesau yn fwriadol;

29 Mae'n rhaid i ymgeiswyr gyflwyno ceisiadau cynllunio o safon uchel, gyda thystiolaeth gadarn i hysbysu'r broses o wneud penderfyniadau;

30 Mae budd-ddeiliaid yn fodlon cyfrannu safbwyntiau proffesiynol i helpu'r Cyngor gyda'i broses gwneud penderfyniadau;

31 Dylai'r cynllun gynnwys monitro colli ac ennill llety â gwasanaeth, gan ddefnyddio'r data a gesglir i hysbysu penderfyniadau ar geisiadau cynllunio ac adolygu'r cynllun;

32 Mae'r system gynllunio yn un arf dan reolaeth y Cyngor i gefnogi'r sector twristiaeth yn Llandudno. Mae gan y Cyngor nifer o strategaethau sydd angen amser i'w darparu.

8.2 Ceir cefnogaeth unfrydol i hyrwyddo twristiaeth gan Mostyn Estates, Cymdeithas Lletygarwch Llandudno a pherchnogion a gweithredwyr unigol. Mae'n amlwg bod y grwpiau a'r unigolion hyn yn angerddol dros bwysigrwydd twristiaeth a'i fanteision i'r bobl sy'n byw, gweithio ac yn ymweld â Llandudno.

9.0 Opsiynau Polisi Cychwynnol

9.1 Mae'r prif ganfyddiadau wedi hysbysu cyfres o opsiynau i'r budd-ddeiliaid eu hystyried fel rhan o ail ymarfer ymgysylltu â budd-ddeiliaid. Mae pob opsiwn wedi'i nodi a'i werthuso isod.

Opsiwn 1: Dim newid mawr i TOU/3 (Cryfhau'r polisi drwy ddiffinio llety â gwasanaeth a gwneud mân ddiwygiadau)

9.2 Manteision yr opsiwn hwn:

- Mae'r polisi yn darparu Datganiad o fwriad clir ar gyfer gweithredwyr a darpar ymgeiswyr
- Mae'r polisi wedi bod yn llwyddiannus ac yn effeithiol hyd yma. Nid oes ceisiadau cynllunio niferus wedi'u cyflwyno yn ystod y pum mlynedd ddiwethaf i newid defnydd llety â gwasanaeth. Mewn un achos, mae'r polisi wedi gweithio'n effeithiol i ddiogelu defnyddiau llety â gwasanaeth yn y parth llety gwyliau
- Mae egwyddorion y Parth Llety Gwyliau yn cyd-fynd â dyheadau'r Cyngor a'r budd-ddeiliaid i gadw Llandudno'n gyrchfan i dwristiaid, i barhau i atgyfnerthu ei rôl yng ngogledd Cymru a gweld gostyngiad yn yr amrywiadau tymhorol
- Mae data ymwelwyr sy'n aros, ynghyd â newidiadau sydd ar ddod i reoliadau, yn golygu bod taflwybr aneglur ar gyfer y galw am lety â gwasanaeth yn ystod oes y cynllun. Mae hyn yn golygu bod ansicrwydd ynghylch yr angen i ddiogelu neu ryddhau llety â gwasanaeth yn y tymor byr, canolig a'r hirdymor
- Bydd diwygiadau i'r ffiniau yn adlewyrchu'r sefyllfa bresennol, i gynnwys darparwyr gwelyau allweddol yn y dref
- Byddai cynnwys diffiniad newydd clir o lety â gwasanaeth yn lleihau heriau o ran dehongli

9.3 Rhesymau yn erbyn yr opsiwn hwn:

- Mae Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (Argraffiad 3) (Mawrth 2020)[26] yn nodi cyfres o gwestiynau i helpu i amlygu'r materion hynny a all fod yn berthnasol dan bob prawf cadernid. Prawf allweddol wrth asesu pa mor effeithiol fydd cynllun yw ystyried a yw'n ddigon hyblyg ac a oes darpariaethau wrth gefn priodol. Fel y mae, nid oes hyblygrwydd ym mholisi TOU/3 i ddelio gydag amgylchiadau newidiol yn y sector twristiaeth dros gyfnod y cynllun
- Nid yw'r polisi yn gosod meini prawf a fyddai'n caniatáu ceisiadau newid defnydd, a fyddai'n darparu lefel uwch a chyson o graffu drwy'r broses o benderfynu ar geisiadau cynllunio
- Nid yw'r opsiwn hwn yn gwahaniaethu rhwng prif ardaloedd llety â gwasanaeth (fel glan y môr) ac ardaloedd eraill
- Nid yw'r polisi yn cynnwys fframwaith i fonitro nifer y llety â gwasanaeth sydd wedi'u newid, na'r rhesymau dros hynny

[26] Dogfen ganllaw a baratowyd gan Lywodraeth Cymru i helpu i baratoi cynlluniau datblygu yng Nghymru.

- Mae'r polisi yn rhoi'r un pwyslais ar bob llety â gwasanaeth ac nid yw'n ystyried nifer yr ystafelloedd, ansawdd ac ati

Opsiwn 2a: Cael gwared ar ffiniau'r Parth Llety Gwyliau a chreu polisi newydd sy'n seiliedig ar feini prawf

9.4 Mae'r opsiwn hwn yn cael gwared ar yr holl ffiniau ac yn darparu polisi cyffredinol sy'n cynnwys fframwaith cadarnhaol ar gyfer ymgeiswyr i wella llety â gwasanaeth, newid defnydd adeiladau i lety â gwasanaeth a newid defnydd eiddo llety â gwasanaeth.

9.5 Rhesymau o blaid yr opsiwn hwn:

- Byddai pob llety â gwasanaeth yn Llandudno (ac ardal ehangach Bwrdeistref Sirol Conwy) yn cael ei gynnwys dan y polisi hwn, nid y rheiny yn y Parth Llety Gwyliau yn unig
- Gall y polisi newydd roi pwyslais ar wella llety â gwasanaeth yn y lle cyntaf, cyn bod gweithredwyr yn ystyried newid defnydd
- Byddai'r fframwaith cadarnhaol yn sicrhau trefniadau craffu gwell ar gyfer deunyddiau ceisiadau cynllunio (h.y. asesiadau hyfywedd ac achosion busnes)
- Mae'r opsiwn hwn yn cyd-fynd â dyheadau polisi lleol a nodir yn y Strategaeth a Ffefrir ar gyfer CDLl Conwy ac yng Nghynllun Adfywio Llandudno i wella a gwneud y gorau o'r cynnig llety â gwasanaeth presennol
- Mae'r ffiniau presennol yn hepgor rhai o'r darparwyr llety â gwasanaeth mwyaf (h.y. Premier Inn a gwesty'r Dunoon) ac felly byddai'r rhain yn cael eu cynnwys yn awtomatig yn y polisi newydd
- Mae'r opsiwn hwn yn gyfle i wahaniaethu rhwng llety â gwasanaeth mawr neu o ansawdd uchel
- Mae'r opsiwn hwn yn caniatáu hyblygrwydd i ymateb i sbardunau newid yn ystod oes y cynllun

9.6 Rhesymau yn erbyn yr opsiwn hwn:

- Nid yw'r opsiwn hwn yn gwahaniaethu rhwng prif ardaloedd llety â gwasanaeth (e.e. glan y môr) ac ardaloedd eraill yn y dref
- Yn anuniongyrchol, mae'r opsiwn hwn yn caniatáu i'r farchnad benderfynu ar ddefnydd eiddo, sy'n gallu tanseilio gallu Llandudno i fod yn dref sy'n canolbwyntio ar dwristiaid. Mae perygl y byddai newid defnydd eiddo i lety preswyl o fwy o werth ar hyd glan y môr yn cael ei ganiatáu, a cholli stoc gwelyau llety â gwasanaeth yn tanseilio'r nifer critigol sydd ei angen ar gyfer y dref
- Gall cael gwared ar ffiniau'r Parth Llety Gwyliau erydu cymeriad a natur ardaloedd glan môr allweddol Llandudno, ac ardal ehangach Bwrdeistref Sirol Conwy sydd â lleoliadau Fictoraidd a glan môr

Dewis 2b: Cael gwared ar ffiniau'r Parth Llety Gwyliau a pheidio â chael polisi (gadael i'r farchnad benderfynu)

9.7 Rhesymau o blaid yr opsiwn hwn:

- Byddai pob llety â gwasanaeth yn Llandudno (ac ardal ehangach Bwrdeistref Sirol Conwy) yn cael ei gynnwys dan y polisi hwn
- Mae'r opsiwn hwn yn caniatáu hyblygrwydd i ymateb i sbardunau newid yn ystod oes y cynllun
- Mae'r opsiwn hwn yn gyfle i'r Cyngor flaenoriaethu amcanion eraill y Cynllun Lleol
- Byddai'r opsiwn hwn yn rhyddhau adeiladau at ddefnydd preswyl a fyddai'n ysgafnhau rhywfaint o'r pwysau sydd ar y cyflenwad tai

9.8 Rhesymau yn erbyn yr opsiwn hwn:

- Nid yw'r opsiwn hwn yn gwahaniaethu rhwng prif ardaloedd gwelyau (e.e. glan y môr) ac ardaloedd eraill
- Mae'r opsiwn hwn yn caniatáu i'r farchnad benderfynu, sy'n gallu tanseilio gallu Llandudno i fod yn dref sy'n canolbwyntio ar dwristiaid. Mae perygl y byddai newid defnydd eiddo i lety preswyl o fwy o werth ar hyd glan y môr yn cael ei ganiatáu, a cholli stoc gwelyau llety â gwasanaeth yn tanseilio'r nifer critigol sydd ei angen ar gyfer y dref
- Gall cael gwared ar ffiniau'r Parth Llety Gwyliau erydu cymeriad a natur ardaloedd glan môr allweddol Llandudno, ac ardal ehangach Bwrdeistref Sirol Conwy sydd â lleoliadau Fictoraidd a glan môr. Mae'r opsiwn hwn yn debygol o newid cymeriad a natur ardaloedd glan y môr allweddol
- Nid yw'r opsiwn hwn yn darparu fframwaith i asesu ceisiadau yn nhermau colli'r defnydd presennol
- Ymhellach i hynny, nid oes fframwaith ar gyfer cysondeb wrth benderfynu ar geisiadau
- O fewn ffiniau'r anheddiad, byddai unrhyw ddefnydd trefol bron yn cael ei ystyried yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn destun polisïau eraill y cynllun

Opsiwn 3: Cadw'r ffiniau presennol (gyda newidiadau lleol) a chreu polisi newydd sy'n seiliedig ar feini prawf i ganiatáu newid defnydd

9.9 Rhesymau o blaid yr opsiwn hwn:

- Byddai'r opsiwn hwn yn darparu proses graffu safonol a chyson ar gyfer deunyddiau a gyflwynir (h.y. asesiadau hyfywedd ac achosion busnes)
- Mae egwyddorion y Parth Llety Gwyliau yn cyd-fynd â dyheadau'r Cyngor a'r budd-ddeiliaid i gadw Llandudno'n gyrchfan i dwristiaid, i barhau i atgyfnerthu ei rôl yng ngogledd Cymru a gweld gostyngiad yn yr amrywiadau tymhorol
- Mae'r opsiwn hwn yn galluogi gweithredwyr i ymateb i sbardunau newid yn ystod oes y cynllun
- Mae'r opsiwn hwn yn darparu cyfle i gefnogi gwelliannau i lety â gwasanaeth, yn ogystal â cheisiadau ar gyfer llety â gwasanaeth newydd
- Bydd cynnwys diffiniad newydd clir o lety â gwasanaeth yn lleihau heriau o ran dehongli

- Bydd newidiadau i'r ffiniau yn adlewyrchu'r sefyllfa ddiweddaraf
- Gall gweithredwyr sydd wedi'u heithrio gael eu cynnwys yn y Parth Llety Gwyliau rŵan
- Mae'r opsiwn hwn yn gyfle i wahaniaethu rhwng llety â gwasanaeth mawr neu o ansawdd uwch
- Gellir cynnwys fframwaith monitro yn y polisi

9.10 Rhesymau yn erbyn yr opsiwn hwn:

- Nid yw'r opsiwn hwn yn diffinio prif ardaloedd ac ardaloedd eilaidd i adlewyrchu pwysigrwydd darpariaeth llety â gwasanaeth e.e. ar y promenâd – bydd pob ardal ac eiddo'n cael eu trin yn gyfartal, heb ystyried diogelu'r prif ddarpariaethau

Opsiwn 4a: Diffinio parth glan y môr ac ardaloedd eraill yn seiliedig ar y ffiniau presennol (gyda diwygiadau lleol) a gweithredu polisi sy'n seiliedig ar feini prawf – system ddwy haen

9.11 Mae'r opsiwn yn ceisio cadw ffiniau'r Parth Llety Gwyliau (yn seiliedig ar y ffiniau presennol a diwygiadau lleol i gynnwys llety â gwasanaeth sydd wedi'i hepgor ar hyn o bryd) gyda meini prawf polisi dwy haen. Byddai prif ardal ac ardal eilaidd yn cael eu nodi, a byddai'r gallu i newid defnydd llety â gwasanaeth yn amrywio yn dibynnu ar y lleoliad.

9.12 Y bwriad dan yr opsiwn hwn oedd cynnwys glan y môr yn y brif ardal a pheidio â chaniatáu newid defnydd llety â gwasanaeth yn yr ardal hon. Byddai'r ardal eilaidd yn cynnwys yr holl ardaloedd eraill draw oddi wrth glan y môr, lle gellir caniatáu newid defnydd llety â gwasanaeth yn amodol ar fodloni cyfres o feini prawf.

9.13 Rhesymau o blaid yr opsiwn hwn:

- Mae egwyddorion y Parth Llety Gwyliau yn cyd-fynd â dyheadau'r Cyngor a'r budd-ddeiliaid i gadw Llandudno'n gyrchfan i dwristiaid, i barhau i atgyfnerthu ei rôl yng ngogledd Cymru a gweld gostyngiad yn yr amrywiadau tymhorol
- Mae'r ffrynt yn cael ei gadw, cymeriad y dref yn cael ei ddiogelu a threftadaeth Fictoraidd y dref yn dal yn offeryn gwerthu allweddol i ddenu ymwelwyr
- Caiff eiddo gyda golygfeydd o'r môr eu diogelu i barhau i gyfrannu at ystod o opsiynau llety i ymwelwyr
- Bydd ansawdd a chysondeb y broses graffu ar ddeunyddiau a gyflwynir gyda cheisiadau o ardaloedd eilaidd (h.y. asesiadau hyfywedd ac achosion busnes) yn well
- Mae'r opsiwn hwn yn galluogi'r Cyngor a'r gweithredwyr i ymateb i sbardunau newid
- Mae'r opsiwn hwn yn darparu cyfle i wahaniaethu rhwng llety â gwasanaeth mawr neu o ansawdd uchel
- Gellir cynnwys fframwaith monitro yn y polisi

9.14 Rhesymau yn erbyn yr opsiwn hwn:

- Gall hyblygrwydd i ganiatáu newid defnydd (yn amodol ar y meini prawf) mewn ardaloedd eilaidd arwain at erydiad pellach mewn rhai ardaloedd

Dewis 4b: Parth glan y môr yn unig gyda pholisi sy’n seiliedig ar feini prawf ar gyfer pob ardal arall yn Llandudno – system ddwy haen

9.15 Rhesymau o blaid yr opsiwn hwn:

- Mae egwyddorion y Parth Llety Gwyliau yn cyd-fynd â dyheadau’r Cyngor a’r budd-ddeiliaid i gadw Llandudno’n gyrchfan i dwristiaid, i barhau i atgyfnerthu ei rôl yng ngogledd Cymru a gweld gostyngiad yn yr amrywiadau tymhorol
- Mae’r ffrynt yn cael ei gadw, cymeriad y dref yn cael ei ddiogelu a threftadaeth Fictoraidd y dref yn dal yn offeryn gwerthu allweddol i ddenu ymwelwyr
- Caiff eiddo gyda golygfeydd o’r môr eu diogelu i barhau i gyfrannu at ystod o opsiynau llety i ymwelwyr
- Bydd ansawdd a chysondeb y broses graffu ar ddeunyddiau a gyflwynir gyda cheisiadau o ardaloedd eilaidd (h.y. asesiadau hyfywedd ac achosion busnes) yn well
- Mae’r opsiwn hwn yn galluogi’r Cyngor a’r gweithredwyr i ymateb i sbardunau newid
- Mae’r opsiwn hwn yn darparu cyfle i wahaniaethu rhwng llety â gwasanaeth mawr neu o ansawdd uchel
- Bydd newidiadau i’r ffiniau yn adlewyrchu’r sefyllfa ddiweddaraf
- Gellir cynnwys fframwaith monitro yn y polisi

9.16 Rhesymau yn erbyn yr opsiwn hwn:

- Gall hyblygrwydd i ganiatáu newid defnydd (yn amodol ar y meini prawf) mewn ardaloedd eilaidd arwain at erydiad pellach mewn rhai ardaloedd

10.0 Ail Ddigwyddiad Ymgysylltu â Budd-ddeiliaid

10.1 Cynhaliwyd sesiwn arall i fudd-ddeiliaid ar 7 Mawrth 2023. Roedd y sesiwn hon yn cynnwys cymysgedd o fudd-ddeiliaid mewnol ac allanol, yn cynnwys cynrychiolwyr o Mostyn Estates, Cymdeithas Lletygarwch Llandudno, gweithredwyr llety gwely a brecwast lleol, ac aelod o Gyngor Tref Llandudno, un Cynghorydd Sir a swyddogion o adrannau amrywiol CBSC (datblygu economaidd, twristiaeth ac adfywio).

10.2 Pwrpas yr ail sesiwn oedd:

- Cyflwyno'r prif negeseuon a gafwyd yn yr adolygiad o'r polisi, cyflwyno'r data cyflenwad a galw, trafodaeth gyda Chyngor Eastbourne ac edrych yn ôl ar y sesiynau ymgysylltu blaenorol
- Profi'r opsiynau arfaethedig a'r argymhellion i fudd-ddeiliaid a derbyn adborth

10.3 Cyflwynwyd opsiynau 1 i 4b i'r budd-ddeiliaid ac fe'u gwahoddwyd i fynegi barn arnynt yn ystod trafodaeth ford gron. Yn y cyfarfod hwn, cyflwynodd Lichfields opsiwn 4b fel y strategaeth a ffefrir.

10.4 Mae'r prif bwyntiau trafod mewn perthynas â'r opsiynau a'r testunau ehangach, cysylltiedig wedi'u casglu a'u crynhoi isod.

Diogelu glan y môr ac ardaloedd eraill

10.5 Roedd barn y budd-ddeiliaid wedi'i hollti o ran gosod polisi 'dim colli llety' ar gyfer glan y môr a chaniatáu dull sy'n seiliedig ar feini prawf mewn llefydd eraill.

10.6 Awgrymodd rai budd-ddeiliaid y byddai diogelu glan y môr yn unig yn arwain at greu 'milltir aur' a all leihau ansawdd eiddo ar hyd glan y môr. Roedd budd-ddeiliaid eraill yn teimlo y byddai gweithredwyr nad ydynt ar lan y môr yn teimlo eu bod yn cael eu tanseilio a heb eu diogelu. Awgrymodd rai budd-ddeiliaid na ddylid gwahaniaethu rhwng glan y môr ac ardaloedd eraill, gan awgrymu y dylid diogelu pobman (gan gyfeirio at Deganwy Avenue yn benodol). Cytunodd fudd-ddeiliad arall ac awgrymu y gellid lleihau maint y Parth Llety Gwyliau, nodi strydoedd allweddol lle na chaniateir colli llety â gwasanaeth, a chyflwyno polisi gyda meini prawf ar gyfer gweddill Llandudno.

10.7 Awgrymodd un budd-ddeiliad y dylai'r parth orchuddio'r dref gyfan, gyda pholisi cadarn a fyddai'n atal erydiad llety â gwasanaeth ar draws Llandudno.

10.8 Roedd budd-ddeiliaid eraill yn gefnogol o ddiogelu ardal ddiffiniedig o lan y môr a chyflwyno polisi gyda meini prawf mewn rhannau eraill o Landudno. Roedd y budd-ddeiliaid â'r farn hon yn awgrymu bod grŵp o lety â gwasanaeth yn well na dull gwasgarog, gan ychwanegu bod diogelu glan y môr yn hyrwyddo bywiogrwydd y dref.

10.9 Dywedodd un budd-ddeiliad fod nifer y llety â gwasanaeth yn gydgysylltiol â thrwyddedu, ac y dylid archwilio'r opsiwn i reoli nifer y llety â gwasanaeth mewn parth penodol. Awgrymodd budd-ddeiliad arall fod diogelu adeiladau allweddol a/neu lety rhestredig rhag newid defnydd yn opsiwn arall.

Materion Ehangach

10.10 Roedd y budd-ddeiliaid yn teimlo y dylai proses adolygu'r Cynllun Lleol ystyried diogelu llety â gwasanaeth a diogelu stoc breswyl gyda'i gilydd, ac nid fel materion ar wahân.

10.11 Dywedodd un budd-ddeiliad y byddai tŷ amlfeddiannaeth drws nesaf i lety â gwasanaeth yn arwain at broblemau mawr ac, o bosibl, yn gorfodi'r llety â gwasanaeth i gau. I ddiogelu'r sector llety â gwasanaeth, dylid archwilio'r opsiwn i atal tai amlfeddiannaeth yn y Parth Llety Gwyliau ymhellach.

10.12 Amlygodd budd-ddeiliad arall bwysigrwydd diogelu stoc breswyl rhag cael eu defnyddio fel llety cymheiriaid i gymheiriaid er mwyn galluogi gweithwyr y sector twristiaeth i fyw a gweithio yn y dref. Roedd consensws ar draws y budd-ddeiliaid bod cydbwyso a chefnogi buddiannau sy'n gwrthdaro drwy'r broses gynllunio yn anodd.

Polisi ar sail Meini Prawf

10.13 Arweiniodd Lichfields drafodaeth ar gynnwys polisi ar sail meini prawf. Roedd yr elfennau i'w hystyried yn cynnwys:

- Marchnata
- Cymeriad
- Panel Adolygu
- Atgyweiriadau Adeileddol / Cost Atgyweirio
- Cynllun Busnes
- Cymwysterau gweithredwyr
- Cyfraddau ystafelloedd a llenwi
- Ailwampio eiddo

Egwyddorion Polisi ar Sail Meini Prawf

10.14 Roedd rhai budd-ddeiliaid ar y cychwyn yn credu bod polisi ar sail meini prawf yn caniatáu gormod o hyblygrwydd i newid defnydd llety â gwasanaeth. Ar ôl egluro bod yr hyblygrwydd yn angenrheidiol i alinio â phrofion cadernid yn y broses o wneud y cynllun, roedd cytundeb bod y dull hwn, yn amodol ar bennu'r meini prawf cywir, yn darparu fframwaith polisi priodol.

Deunyddiau a Gyflwynir gan Ymgeiswyr

10.15 Dywedodd un budd-ddeiliad y gall fod terfynau ar alluoedd Swyddog Achos sy'n asesu cynllun busnes. Roedd budd-ddeiliad arall yn pryderu ynghylch unrhyw fath o feini prawf gan ei fod yn teimlo y gellir eu camddefnyddio heb fod gan y Cyngor yr arbenigedd cywir i graffu ar ddeunyddiau a gyflwynir gan ymgeiswyr. Aeth y budd-ddeiliad hwn ymlaen i awgrymu y gall y deunyddiau gael eu barnu yn erbyn gwybodaeth waelodlin a gytunir arni drwy bolisi/canllaw cynllunio atodol newydd.

10.16 Holodd un budd-ddeiliad a fyddai ffi gwneud cais cynllunio yn cwrdd â'r adnoddau sydd eu hangen ar y Cyngor i ystyried deunyddiau'n fanwl yn erbyn polisi ar sail meini prawf. Dywedodd budd-ddeiliad o'r Cyngor y gall fod mecanwaith i adennill costau i gefnogi adolygiad o gais, ac y byddai hynny'n cael ei ystyried mewn mwy o fanylder yn fewnol.

10.17 Awgrymodd budd-ddeiliaid eraill y dylai'r meini prawf gynnwys canllawiau ar y deunyddiau marchnata a ddylid eu darparu, y gofyniad i farchnata'r eiddo am fwy nag un tymor a'r gofyniad i farchnata eiddo am bris realistig.

10.18 I'r gwrthwyneb, dywedodd un budd-ddeiliad nad yw set gyfan o ddeunyddiau marchnata yn cael eu cynhyrchu weithiau os yw cyfle yn gofyn i berchennog tir neu weithredwr gipio cyfle' i sicrhau cytundeb. Awgrymodd y budd-ddeiliad hwn y dylai'r meini prawf gynnwys elfen o hyblygrwydd a chydnabod y gall datblygiad gael effaith gadarnhaol ar y dref ac y dylai penderfyniadau fod yn seiliedig ar ragolygon hirdymor, gan amlygu y gellir colli rhai cyfleoedd os oes yn rhaid i'r eiddo gael ei farchnata am flwyddyn er enghraifft.

10.19 Awgrymodd fudd-ddeiliad arall y dylid edrych ar yr opsiwn i gynnwys meini prawf ar sail amser (h.y. os yw adeilad wedi bod yn llety â gwasanaeth am 10 mlynedd, yna mae'n rhaid iddo gadw'r defnydd hwnnw). Roedd y Cyngor yn credu bod yr awgrym hwn yn anaddas, o ystyried y cymhlethdodau yn sgil hyfywedd.

10.20 Cafodd y budd-ddeiliad drafodaeth ar ddefnyddio'r gair 'ansawdd'. Cytunwyd fod ansawdd yn adlewyrchu'r pris yn erbyn y cyfleusterau a gynigir yn hytrach na gofyn i bob darparwr llety â gwasanaeth fod yn 4* neu 5*. Dywedodd y budd-ddeiliad fod ansawdd yn cael ei bennu'n wahanol gan bob unigolyn, ac felly dylid ailystyried y defnydd o'r gair.

Panel o Arbenigwyr Diwydiant

10.21 Roedd consensws cyffredinol ymhlith y budd-ddeiliaid y byddai cynnwys panel adolygu yn y meini prawf yn fuddiol ac yn hanfodol i lwyddiant polisi ar sail meini prawf. Cytunwyd y byddai panel o arbenigwyr diwydiant yn hanfodol i graffu ar ddeunyddiau a gyflwynir fel rhan o gais i newid defnydd sy'n arwain at golli eiddo llety â gwasanaeth. Amlygodd un budd-ddeiliad nad oes ar arbenigwyr diwydiant eisiau cadw eiddo sydd wirioneddol yn anhyfyw ar agor.

10.22 Dywedodd rai budd-ddeiliaid y byddai'n rhaid i bwysoliad barn y panel wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio gael ei sefydlu drwy'r polisi i sicrhau y byddai eu mewnbwn yn cael ei ystyried yn briodol gan y Swyddog Achos.

10.23 Dywedodd budd-ddeiliad o'r Cyngor, er bod dull panel wedi gweithio'n dda yn y gorffennol (gan gyfeirio at y panel cadwraeth), na ellir rhoi sicrwydd y bydd panel yn cael ei ffurfio ond byddai'n rhywbeth i'w archwilio yn ei dro.

Diffiniad o lety â gwasanaeth

10.24 Yn ystod y ddau ddigwyddiad roedd Lichfields yn awyddus i archwilio a fyddai diffiniad o lety â gwasanaeth yn ddefnyddiol. Roedd yn amlwg o'r trafodaethau bod diffiniad budd-ddeiliaid o lety â gwasanaeth yn wahanol, ac y dylid ei fireinio i hysbysu a chryfhau'r polisi argymelledig. Cynigiwyd y pedwar opsiwn canlynol i fudd-ddeiliaid edrych ar ffyrdd

i ddiffinio llety â gwasanaeth:

- a Peidio â diffinio llety â gwasanaeth:
  - i Gwneud penderfyniad fesul achos.
- b Diffinio llety â gwasanaeth e.e.:
  - i Cynnig o leiaf un pryd bwyd sy'n cael ei baratoi mewn cegin ar y safle.
  - ii Trefniadau cadw tŷ dyddiol.
  - iii Derbynfa.
  - iv Staff ar gael i ddiwallu anghenion yn ystod yr arhosiad.
  - v Cyfyngiad yn y cyfnod rhentu.
- c Enwi mathau o lety â gwasanaeth:
  - i Gwestai.
  - ii Tai Llety.
  - iii Llety Gwely a Brecwast.
- d Eithrio mathau o lety gwyliau:
  - i Llety hunanddarpar.
  - ii Parciau carafanau.
  - iii Llety cymheiriaid i gymheiriaid.

10.25 Cafodd bob budd-ddeiliad wybod bod gan bob opsiwn ei wendidau. Awgrymodd rai budd-ddeiliaid bod hyd arhosiad yn elfen hanfodol i'w hystyried wrth ddiffinio llety â gwasanaeth. Dywedodd un budd-ddeiliad y gall hyd arhosiad gael ei bennu gan y cwmni yswiriant, sy'n gadael i bobl aros mewn llety â gwyliau am hyd at 12 wythnos.

10.26 Dywedodd budd-ddeiliaid eraill fod gweithredwyr gwestai yn fodlon derbyn pobl am gyfnodau hirach, gan amlygu bod arosiadau hamdden a busnes yn cyfrannu at yr economi leol ac y dylid rhoi'r un pwysoliad ar y ddau fath o ymwelydd. Dywedwyd fod arosiadau busnes yn debygol o feddiannu llety â gwasanaeth yn ystod yr wythnos ac ar adegau tawel, sy'n cyfrannu at yr economi drwy gydol y flwyddyn.

10.27 Amlygodd un budd-ddeiliad nad yw llety â gwasanaeth wedi'i ddiffinio mewn cyfraith achosion, gyda budd-ddeiliad arall yn ychwanegu fod yn rhaid gallu addasu'r diffiniad i dueddiadau sy'n esblygu. Dywedodd fudd-ddeiliad arall fod yna ddiffyg 'podiau glampio, cabannau ac iyrtiau' yn Llandudno, a all ddod o dan y diffiniad o lety â gwasanaeth.

10.28 Cafwyd trafodaeth am westai fflatiau ac a ddylid eu cynnwys yn y diffiniad. Er bod budd-ddeiliaid yn cydnabod bod marchnad gadarn ar gyfer gwestai fflatiau, nid yw'n amlwg beth yw cynnwys eu cynnig. Dywedodd un budd-ddeiliad, 10 mlynedd yn ôl, nad oedd gwestai fflatiau yn bodoli, sy'n dangos bod angen addasu i dueddiadau sy'n esblygu yn y polisi.

10.29 Awgrymodd fudd-ddeiliad fod anhawster ychwanegol wrth benderfynu ar ddosbarth defnydd rhai eiddo oherwydd geiriad rhai prydlesi, sy'n dyddio'n ôl 150 o flynyddoedd, yn cynnwys termau hanesyddol fel '*boarding house*' nad yw'n adlewyrchu'r cynnig heddiw.

10.30 Awgrymodd un budd-ddeiliad y dylai'r diffiniad o lety â gwasanaeth ddiogelu nodweddion y cynnig. Mae rhai gwestai, tai llety a llety gwely a brecwast yn defnyddio bwytai, gwestai neu geginau eraill i baratoi brecwast sy'n danfon y bwyd atynt, felly nid yw rhai lleoliadau yn paratoi eu prydau ar y safle. Ychwanegodd fudd-ddeiliad arall nad oes gan rai llefydd weithiwr ar y dderbynfa a bod pobl yn defnyddio iPads (neu ddulliau electronig eraill) i ddweud eu bod wedi cyrraedd, sy'n ychwanegu haen arall o gymhlethdod wrth ddiffinio llety â gwasanaeth.

10.31 O ran yr opsiynau a gyflwynwyd i ddiffinio llety â gwasanaeth, dywedodd un budd-ddeiliaid fod data STEAM (2021) yn nodi llety â gwasanaeth fel gwesty, tŷ llety a llety gwely a brecwast.

10.32 Nid oedd consensws o ran pa opsiwn yw'r un mwyaf priodol ar gyfer polisi newydd.

Crynodeb o'r ail sesiwn ymgysylltu

- Pam bod yr ardal ar lan y môr mor bwysig, neu'n bwysicach nag ardaloedd eraill o'r dref? Dylai polisi arfaethedig ddiogelu glan y môr yn ogystal ag ardaloedd eraill sy'n cynnig llety â gwasanaeth
- Roedd pobl yn ffafrio diogelu clystyrau o lety â gwasanaeth i gadw darpariaeth llety â gwasanaeth mewn ardaloedd allweddol
- Mae'n anodd cydbwyso buddiannau sy'n gwrthdaro yn y broses gynllunio, yn enwedig o ran darparu digon o stoc tai i gefnogi'r rheiny sy'n gweithio yn y sector twristiaeth yn Llandudno
- Roedd y budd-ddeiliaid yn derbyn bod angen caniatáu hyblygrwydd o fewn y polisi er mwyn alinio â phrofion cadernid y broses o wneud y cynllun lleol
- Dylid ystyried cyfyngu tai amlfeddiannaeth yn y Parth Llety Gwyliau neu wrth ymyl gweithredwyr llety â gwasanaeth gan fod pobl yn teimlo bod y ffordd y mae tai amlfeddiannaeth yn cael eu gweithredu yn effeithio ar amwynder llety twristiaid
- Dylid cynnwys gofyniad i gyflwyno deunyddiau o ansawdd i gefnogi ceisiadau newid defnydd er mwyn helpu'r broses o wneud penderfyniad ac atal ymgeiswyr rhag camddefnyddio'r broses
- Byddai cael barn arbenigwyr yn y diwydiant ar y ceisiadau yn darparu lefel briodol o graffu gan y rheiny sy'n deall y diwydiant orau
- Mae angen ystyriaeth bellach i ddiffinio llety â gwasanaeth a nodi beth ddylid ei gynnwys

11.0 Diwygiadau i'r opsiynau cychwynnol

11.1 Roedd yn amlwg yn nhrafodaethau'r budd-ddeiliaid bod diogelu cynnig twristiaeth Llandudno yn hollbwysig. Mae'r canfyddiadau allweddol a adroddwyd arnynt eisoes yn dal yn ystyriaethau allweddol, ynghyd â sylwadau ychwanegol a gafwyd yn ystod yr ail sesiwn i fudd-ddeiliaid, yn yr adran uchod, i hysbysu'r ffordd ymlaen ar gyfer Polisi TOU/3.

11.2 Mae 'Opsiwn 4b' a ffefrir gan Lichfields yn cynnwys dull dwy haen sy'n cynnwys ffin glan y môr yn unig lle nad yw unrhyw golled yn dderbyniol, gyda pholisi ar sail meini prawf ar gyfer yr holl ardaloedd eraill yn Llandudno lle mae colledion yn dderbyniol dan amgylchiadau penodol er mwyn darparu hyblygrwydd i'r Cyngor ymateb i amgylchiadau sy'n newid. Mae hefyd yn diogelu eiddo nad ydynt o fewn y Parth Llety Gwyliau presennol.

11.3 Yn dilyn yr ail gylch o drafodaethau gyda budd-ddeiliaid, roedd angen ystyried yr agweddau canlynol ymhellach a, ble bo'n berthnasol, eu cynnwys yn yr argymhellion. Mae Lichfields wedi ystyried y materion hyn ymhellach:

A ddylid cynnwys diffiniad o lety â gwasanaeth mewn polisi?

11.4 Na. Ar ôl ystyried a phrofi'r opsiynau gyda budd-ddeiliaid mae'n amlwg bod problemau gyda phob opsiwn. Mae adroddiadau STEAM yn defnyddio tri chategori i ddiffinio llety â gwasanaeth: gwestai, tai llety a llety gwely a brecwast. Fodd bynnag, gall gosod diffiniad penodol arwain at golledion e.e. lle nad yw eiddo, er ei fod yn chwarae rhan bwysig yn narpariaeth llety â gwasanaeth Llandudno, yn cyd-fynd â'r diffiniad a hynny wedyn yn golygu nad yw'n cael ei ddiogelu gan y polisi. Ymhellach i hynny, wrth i'r math o lety esblygu e.e. gwesty fflatiau, bydd peidio â chael diffiniad yn y polisi yn darparu hyblygrwydd i'r Cyngor ymateb i newidiadau anorfod yn y cynnig dros gyfnod y cynllun. Byddai hyn yn cynnwys pylu'r ffiniau rhwng llety â gwasanaeth a llety heb wasanaeth.

11.5 Er nad yw mewn polisi, rydym ni'n argymell bod y testun cyfiawnhau sy'n myned efo'r polisi yn cyfeirio at fathau o weithrediadau a geisir eu diogelu dan y polisi. Byddai hynny'n caniatáu i'r Cyngor farnu fesul achos, yn dibynnu ar nodweddion defnydd presennol yr eiddo. Fe all y Cyngor ddewis cynnwys testun eglurhaol yn seiliedig ar yr opsiynau a gyflwynwyd i'r budd-ddeiliaid yn yr ail ddigwyddiad ymgysylltu.

A oes angen diogelu clystyrau o lety â gwasanaeth? A oes angen ystyried effaith eiddo defnydd amgen wrth ymyl llety â gwasanaeth i osgoi canlyniadau anfwriadol unrhyw newid mewn polisi?

11.6 Nid yw clystyru llety â gwasanaeth yr un mor bwysig â chlystyru defnyddiau stryd fawr er enghraifft. Ceir enghreifftiau da yn y dref o lety â gwasanaeth llwyddiannus nad ydynt yn rhan o glwstwr cyfagos. Ymhellach i hynny, gyda chanol y dref o fewn pellter cerdded i gyfleusterau allweddol a chynnig i dwristiaid, gellir dadlau bod y dref ynddi'i hun yn glwstwr.

11.7 Fodd bynnag, mae yna fanteision i glystyrau is-drefol o eiddo llety â gwasanaeth. Mae glan y môr yn enghraifft wych o sut mae'r clwstwr yn darparu gofod bywiog gyda'r promenâd yn cysylltu Venue Cymru â throed y Gogarth, a'r ffyrdd cysylltu â lleoliadau lletygarwch a manwerthu allweddol y dref. Mae'r clystyru hefyd yn darparu cymeriad clir ar gyfer ardal. Mae hyn yn mynd y tu hwnt i ardaloedd glan y môr i lefydd fel Deganwy Avenue. Mae'r clystyru hefyd yn golygu synergedd o ddefnyddiau yn nhermau'r amwynderau cyfagos.

Mae clystyrau o eiddo efo'r un defnydd yn aml iawn yn achosi llai o densiynau yn sgil gweithrediadau e.e. sŵn, parcio, gwasanaethu ac ati, a all gael effaith andwyol ar hyfywedd parhaus y gweithrediadau.

11.8 Am y rhesymau hyn, pan fo eiddo yn ceisio newid defnydd, dylid ystyried yr effaith bosibl ar lety â gwasanaeth cyfagos i sicrhau nad yw'r gweithgareddau newydd yn cael unrhyw ganlyniad anfwriadol ar amwynder neu gymeriad yr ardal.

A ddylid caniatáu newid defnydd eiddo o lety â gwasanaeth i ddefnydd arall?

11.9 Mae yna addasiad yn cael ei wneud o ran y mathau o lety sy'n boblogaidd gydag ymwelwyr. Dros y 5-7 blynedd ddiwethaf mae dirywiad wedi bod yn nifer yr arosiadau mewn llety â gwasanaeth a thwf yn nifer yr arosiadau mewn llety heb wasanaeth. Gyda newidiadau i reoliadau Treth y Cyngor ac awdurdodau yn gallu cyflwyno cyfarwyddyd Erthygl 4 i gyfyngu ar aneddiadau hunanddarpar, ynghyd â newidiadau disgwyliedig a fyddai'n arwain at orfod cofrestru llety heb wasanaeth, nid oes sicrwydd y bydd y tueddiadau hyn yn parhau. Fe all pethau droi fel arall, yn enwedig os yw darparwyr llety â gwasanaeth yn buddsoddi ac yn addasu eu heiddo i ddarparu gofodau sy'n cyrraedd mwy o ddisgwyliadau eu hymwelwyr e.e. gofod llawr neu drefniadau *suite*.

11.10 Ceir cytundeb unfrydol gan y budd-ddeiliaid ac o'r data a ddadansoddwyd, fod y sector twristiaeth yn arwyddocaol i les economaidd a chymdeithasol y dref a'r gymuned. Mae holl strategaeth CBSC yn ceisio ehangu cynnig twristiaeth y dref, estyn y tymor gwyliau i fod yn ddarpariaeth drwy'r flwyddyn a buddsoddi mewn cyfleoedd a fydd yn denu mwy o ymwelwyr. Mae Mostyn Estates hefyd yn rhannu'r un nodau. Yn y cyd-destun hwn, dylid osgoi colli gwelyau ar gyfer gwyliau lle bo'n bosibl, yn enwedig defnyddiau sy'n llai tebygol o newid yn ôl i ddefnydd twristiaeth.

11.11 Am y rhesymau hyn, mae Lichfields yn awgrymu, os yw colli llety â gwasanaeth yn angenrheidiol, yna dylai llety heb wasanaeth fod yn ddefnydd amgen cyntaf i'w brofi. Gall y Cyngor ychwanegu prawf dilyniannol at y meini prawf os yw'n angenrheidiol fel rhan o flaenoriaethu amcanion eraill y CDLl.

Pam bod hi'n angenrheidiol i ddiogelu glan y môr?

11.12 Nid oes unrhyw un o strategaethau diweddar y Cyngor yn amlygu'n eglur bod angen diogelu llety â gwasanaeth ar hyd glan y môr. Fodd bynnag, heb amheuaeth, dylai'r glan môr, gyda'i hanes wedi'i ysgythru ar gymeriad y gwestai, y tai llety a'r llety gwely a brecwast, gael ei gadw ar gyfer y defnydd hwn. Byddai colli llety â gwasanaeth yn eiddo mwyaf y dref i e.e. ddefnyddiau preswyl, yn lleihau'r ddarpariaeth gwelyau yn sylweddol. Byddai hefyd, mwy na thebyg, yn lleihau bywiogrwydd y promenâd a'r ardaloedd glan y môr. Byddai hefyd newid i gymeriad yr adeiladau, ond fe ellir lleihau hynny drwy reolau cynllunio cryf mewn deddfwriaeth neu bolisi.

Yn ogystal â glan y môr, a ddylai ardaloedd allweddol eraill sydd â llety â gwasanaeth gael y lefel gryfaf o ddiogeliad?

11.13 Yn seiliedig ar drafodaethau a negeseuon allweddol a rannwyd yn ystod yr ail ddigwyddiad ymgysylltu â budd-ddeiliaid, roedd pryder amlwg ynghylch colli diogeliad rhai ardaloedd oddi wrth lan y môr ac er na ddwedwyd hyn yn eglur, roedd budd-ddeiliaid yn ffafrio Opsiwn 4a yn hytrach nag Opsiwn 4b. Byddai peidio â chyfyngu'r diogeliad polisi cryfaf i'r glan môr yn unig yn ddull priodol ar hyn o bryd. Byddai'r dull hwn yn darparu cydbwysedd rhwng cyflwyno hyblygrwydd i bolisi diwygiedig i addasu i ofynion sy'n newid gan ymwelwyr yn ogystal â diogelu clystyrau o lety sydd mewn perygl o gael eu tanseilio gan newidiadau annerbyniol i'r ardaloedd hynny.

11.14 Mae'r ffordd y caiff yr ardaloedd hynny eu diffinio wedi'i hystyried. Mae'r ardal ddiwygiedig arfaethedig yn **Atodiad 9**. Mae'n defnyddio dull dyfarniad sy'n seiliedig ar ffiniau'r Parth Llety Gwyliau presennol. Mae'n canolbwyntio ar glystyru a'r ddarpariaeth fwyaf o welyau yn y dref.

Y ffordd ymlaen a argymhellir

11.15 Wrth lunio polisi newydd dylai'r Cyngor sicrhau bod gan y polisi gysylltiad clir ag amcanion y cynllun lleol newydd yn ogystal â strategaethau ehangach y Cyngor ar gyfer gwlad a thref.

11.16 Nid oes opsiwn clir ar gyfer y ffordd ymlaen ar hyn o bryd, o ystyried yr ansicrwydd ynghylch y gofynion ar lety â gwasanaeth i'r dyfodol. Ceir dadl resymol i gadw'r polisi a'r ffin bresennol (neu ffin ddiwygiedig well) ac i adolygu'r polisi eto yn ystod cyfnod adolygu'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd. Fodd bynnag, fe all hynny fod ymhen 6 i 8 mlynedd ac fe all y sector twristiaeth fod wedi newid cryn dipyn erbyn hynny. Nid oes unrhyw hyblygrwydd yn y polisi ar hyn o bryd ac, yn y sefyllfa waethaf bosibl, byddai mewnlifiad o geisiadau newid defnydd yn yr ardaloedd fwyaf gwerthfawr ar gyfer llety â gwasanaeth yn niweidiol i Landudno. Bydd cyflwyno hyblygrwydd i'r polisi yn rhoi mecanwaith i'r Cyngor ganiatáu rhai datganiadau lle y bo'n briodol gwneud hynny. Byddai'r datganiadau yn mynd drwy brofion trwyadl, gan ddefnyddio set glir o feini prawf, ar sail gyson a thryloyw.

11.17 Am y rhesymau hyn, argymhellir dull cytbwys drwy Opsiwn 4a.

12.0 Argymell Polisi

12.1 Mae Lichfields yn argymell bod y Cyngor yn mabwysiadu'r chwe elfen ganlynol ar gyfer polisi diwygiedig:

1. Cymorth eglur ar gyfer codi neu drosi eiddo i lety â gwasanaeth yn Llandudno.
2. Cefnogaeth i weithredwyr a pherchnogion i wneud gwaith i lety â gwasanaeth er mwyn gwella ansawdd yr eiddo i gefnogi’r dref drwy ddarparu llety gwell i dwristiaid.
3. Parhau â’r dull i beidio â cholli llety â gwasanaeth ar hyd ardal ddiffiniedig o’r glan môr ac mewn ardaloedd clwstwr eraill.
4. Gosod rhagdybiaeth yn erbyn colli llety â gwasanaeth y tu allan i’r ardal ddiffiniedig oni bai bod tystiolaeth gref sy’n dangos y gellir bodloni gofynion penodol sy’n seiliedig ar dri maen prawf penodol:
   a. Mae defnydd y llety yn anhyfyw ac nid oes rhagolwg realistig o wneud y llety’n hyfyw eto.
   b. Ni fydd effaith andwyol ar edrychiad a chymeriad y cyrchfan a’r ardal gyfagos.
   c. Ni fydd effaith annerbyniol ar amwynder defnyddiau cyfagos, yn cynnwys gallu llety â gwasanaeth cyfagos i barhau i weithredu.
5. Dylai ymgeiswyr sy’n gwneud cais i newid defnydd llety â gwasanaeth gyflwyno gwybodaeth gadarn i gyfiawnhau'r sefyllfa ac i helpu’r Awdurdod Cynllunio Lleol i benderfynu ar y cais. Mewn perthynas â phwynt 4a uchod, dylai hyn gynnwys:
   a. Tystiolaeth fod cymeriad yr ardal wedi newid i’r fath raddau nad yw’n addas ar gyfer defnydd llety â gwasanaeth bellach.
   b. Tystiolaeth fod yr eiddo wedi’i farchnata’n iawn am o leiaf dwy flynedd, gyda rhestr o dystiolaeth sydd ei hangen wedi’i nodi mewn canllaw cynllunio atodol.
   c. Tystiolaeth o ymarferion marchnata a hyrwyddo busnes sydd wedi’u cynnal yn dda am o leiaf blwyddyn cyn rhoi’r eiddo ar y farchnad i’w werthu ac yn ystod y ddwy flynedd y mae’r eiddo wedi bod ar werth.
   d. Tystiolaeth o feddiannaeth a chyfraddau ystafelloedd yn ystod y 5 mlynedd ddiwethaf, yn cynnwys y ddwy flynedd y mae’r eiddo wedi bod ar werth.
   e. Tystiolaeth o unrhyw ymgais gan y perchennog presennol i uwchraddio’r eiddo a/neu’r busnes er mwyn denu mwy o ymwelwyr a llenwi'r ystafelloedd fel bod y busnes yn hyfyw.
   f. Tystiolaeth o’r costau os oes angen gwaith adeileddol i’r eiddo er mwyn cynnal y defnydd.

g Cefnogaeth panel o arbenigwyr[27] sy'n gallu adolygu a darparu cyngor ar yr uchod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

6 Dylai'r Cyngor fonitro newidiadau i'r stoc llety â gwasanaeth dan y polisi hwn yn flynyddol. Yna, dylid adolygu'r polisi adeg adolygu'r cynllun nesaf er mwyn ail-werthuso'r ansicrwydd o ran y data tro hwn.

12.2 Os yw'r Cyngor yn derbyn bod polisi ar sail meini prawf yn briodol i gefnogi colli llety â gwasanaeth mewn achosion cyfyngedig, yna gall y polisi hefyd gyflwyno:

1 Dull dilyniannol ar gyfer defnyddiau amgen. Gall hyn hyrwyddo defnyddiau twristiaeth a/neu lety twristiaeth amgen a defnyddiau amgen a nodir fel blaenoriaethau gan y Cyngor a dan amcanion y CDLl.

2 Maen prawf sy'n gwahaniaethu yn ôl maint llety/nifer y gwelyau i reoli main y golled.

12.3 Gellir cefnogi'r polisi mewn mwy o fanylder drwy gynhyrchu canllaw cynllunio atodol. Mae Lichfields yn annog y defnydd o ganllaw cynllunio atodol i ddarparu fframwaith cefnogi clir i benderfynu ar fanylder y deunyddiau i'w cyflwyno, yn ogystal â chanllawiau ar lywodraethu i reoli'r panel budd-ddeiliaid.

Ffiniau'r Parth Llety Gwyliau

12.4 Er mwyn diogelu'r ardaloedd gyda chlystyrau o lety â gwasanaeth, mae Lichfields yn cynghori y dylid ailddiffinio terfyn y Parth Llety Gwyliau i gynnwys ffyrdd a lleoliadau yn Llandudno lle ceir nifer fawr o eiddo llety â gwasanaeth. Dylid cynnwys llety â gwasanaeth sydd â 10 neu fwy o ystafelloedd gwely er mwyn diogelu darparwyr sydd wedi'u hepgor o'r parth ond sy'n gwneud cyfraniad pwysig at y ddarpariaeth yn Llandudno.

12.5 Byddai hyn yn sicrhau y byddai ystod gytbwys o wahanol fathau o lety â gwasanaeth yn cael eu cynnwys yn y parth, a bod cymeriad a phrif ddefnydd ffyrdd penodol yn Llandudno yn cael eu diogelu.

[27] Gellir ffurfio panel/grŵp o arbenigwyr y diwydiant gyda gwybodaeth leol. Eu rôl fyddai asesu ansawdd y cynigion, craffu ar y deunyddiau sydd wedi'u cyflwyno, nodi cyfleoedd i wella'r defnydd presennol a gwneud argymhelliad a fydd yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais.

13.0 Casgliadau

13.1 Mae gan dwristiaeth rôl uniongyrchol ac anuniongyrchol sylweddol yn lles economaidd a chymdeithasol Llandudno. Mae'r polisi cenedlaethol yn cefnogi amrywiaeth o gyfleusterau ar gyfer ffyniant economaidd, yn gofyn am ymateb i anghenion a'r mathau o ymwelwyr a'r gallu i addasu i ofynion y farchnad, ac yn ceisio hyrwyddo llety i dwristiaid drwy'r flwyddyn. Yn ystod yr 20 mlynedd ddiwethaf mae llety â gwasanaeth mewn rhai rhannau o Landudno wedi'u diogelu drwy bolisi cynllunio. Fodd bynnag, mae strategaethau presennol CBSC yn nodi angen i wella stoc llety i dwristiaid ac arallgyfeirio er mwyn i Landudno barhau'n gyrchfan cystadleuol i dwristiaid.

13.2 Mae Polisi TOU/3 ar hyn o bryd yn gwahardd colli llety â gwasanaeth o fewn y Parth Llety Gwyliau diffiniedig. Nid yw'r polisi yn darparu hyblygrwydd sy'n golygu bod ceisiadau a benderfynir arnynt yn erbyn y polisi hwn yn cael eu hystyried mewn ffyrdd anghyson.

13.3 Mae'r astudiaeth hon wedi ceisio deall effeithiolrwydd y Polisi TOU/3 presennol, creu cofnod diweddar o lety â gwasanaeth o fewn y Parth Llety Gwyliau, nodi tueddiadau yn y cyflenwad a'r galw am lety â gwasanaeth yn Llandudno ac ymgysylltu â budd-ddeiliaid i wneud argymhellion ar gynnwys y polisi newydd.

13.4 Mae'r dadansoddiad o'r data yn dangos bod arosiadau mewn llety â gwasanaeth wedi lleihau'n raddol dros y 5-7 mlynedd ddiwethaf, tra bod arosiadau mewn llety heb wasanaeth wedi cynyddu'n sylweddol. Fodd bynnag, mae gallu diweddar y Cyngor i godi Treth y Cyngor uwch a'r gofyniad newydd disgwyliedig i gofrestru llety heb wasanaeth yn debygol o leihau unrhyw dwf pellach mewn llety heb wasanaeth; yn wir gall y ddarpariaeth hon grebachu. Mae'n rhaid i Landudno sicrhau bod digon o welyau i fodloni gofynion meintiol ymwelwyr.

13.5 Bydd angen cynnig cymysgedd o lety i gwrdd ag anghenion gwesteion amrywiol o ran pris, ac felly bydd angen llety â gwasanaeth a llety heb wasanaeth yn y dref. Rhagwelir y bydd llai o wahaniaeth rhwng y ddau fath o lety dros y blynyddoedd nesaf.

13.6 Gan ystyried y polisïau cynllunio cenedlaethol, strategaethau'r Cyngor, dadansoddiad data, tueddiadau yn nyheadau ymwelwyr, ymgysylltiad budd-ddeiliaid ac ymweliadau safle, ystyrir y dylai CBSC gyflwyno mecanwaith i alluogi'r dref a'r Cyngor i ymateb i ofynion marchnad sy'n newid dros gyfnod y cynllun mewn ardaloedd o'r dref draw oddi wrth y prif glystyrau gweithgarwch. Dylid cadw'r diogeliad cryf yn erbyn colli llety â gwasanaeth mewn ardaloedd allweddol. Dylid cael dull cyson, tryloyw a chadarn i benderfynu ar geisiadau sy'n arwain at golli llety â gwasanaeth.

13.7 Er mwyn bodloni gofynion ymwelwyr o ran ansawdd, dylai bod cefnogaeth ar gael i ddarparwyr llety â gwasanaeth fuddsoddi ac addasu eu heiddo, ac i gymryd dull ymatebol i newidiadau mewn disgwyliadau yn ystod oes y cynllun.

13.8 Felly mae Lichfields yn argymell bod Polisi TOU/3 yn cael ei ddiwygio er mwyn:

1 Darparu cefnogaeth i godi neu drosi eiddo yn llety â gwasanaeth yng nghanol tref Llandudno.

2 Darparu cefnogaeth i wneud gwelliannau i lety â gwasanaeth er mwyn gwella'r cynnig llety.

3 Parhau atal colli llety â gwasanaeth o fewn yr ardaloedd allweddol a ddiffinnir mewn Parth Llety Gwyliau llai, sy'n cynnwys glan y môr.

4 Gosod rhagdybiaeth yn erbyn colli llety â gwasanaeth y tu allan i'r ardal ddiffiniedig oni bai bod tystiolaeth gref sy'n dangos y gellir bodloni gofynion penodol.

5 Dylai ymgeiswyr sy'n gwneud cais i newid defnydd llety â gwasanaeth gyflwyno gwybodaeth gadarn i gyfiawnhau'r sefyllfa ac i helpu'r Awdurdod Cynllunio Lleol i benderfynu ar y cais. Gyda phanel o arbenigwyr yn craffu ar y dystiolaeth hefyd.

6 Dylai'r Cyngor fonitro newidiadau i'r stoc llety â gwasanaeth dan y polisi hwn yn flynyddol.

13.9 Gall y Cyngor fabwysiadu dull dilyniannol i ddefnyddiau amgen ac estyn y meini prawf dim colled i gynnwys pob llety â gwasanaeth gyda 10 ystafell wely neu fwy yn y dref er mwyn sicrhau nad yw unrhyw golled yn tanseilio'r ddarpariaeth gyffredinol.

13.10 Ni argymhellir cynnwys diffiniad o lety â gwasanaeth yn y polisi ond fe ddylai'r testun cyfiawnhau gynnwys manylion sy'n helpu ymgeiswyr a'r rheiny sy'n gwneud penderfyniadau i benderfynu ar geisiadau dan y polisi os yw'r ffiniau rhwng llety â gwasanaeth a llety heb wasanaeth yn dechrau chwalu.

13.11 Gall gostyngiad bychan yn nifer y llety â gwasanaeth sy'n anhyfyw gael effaith gadarnhaol ar y ddarpariaeth sydd ar ôl, a fyddai'n helpu dyheadau ehangach y Cyngor a budd-ddeiliaid ar gyfer y dref.

I gloi, nid yw llety â gwasanaeth eraill yng Nghonwy wedi'u diogelu gan bolisi yn y CDLl ac felly fe all hyn fod yn rhywbeth i'r Cyngor ei ystyried fel rhan o baratoadau'r cynllun.