Llety Myfyrwyr

Canllawiau Cynllunio Atodol

CARDIFF
CAERDYDD

Mawrth 2019

Cynnwys

1	Cyflwyniad	Tudalen 2
2	Terminoleg	Tudalen 3
3	Y Cyd-destun Polisi Cynllunio	Tudalen 4
4	Lleoliad Llety Myfyrwyr	Tudalen 6
5	Dyluniad, Parcio ac Amwynderau	Tudalen 7
6	Mannau amwynder, safonau llety	Tudalen 11
7	Colli Tir Cyflogaeth a Thir Preswyl	Tudalen 12
8	Rhwymedigaethau Cynllunio (Cyfraniadau Datblygwyr)	Tudalen 13
9	Atodiadau	Tudalen 14

1 Cyflwyniad

1.1 Beth yw Canllaw Cynllunio Atodol?

Mae Llywodraeth Cymru (LlC) yn ategu'r defnydd o Ganllaw Atodol i nodi canllawiau manwl ar y ffordd y caiff polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) eu rhoi ar waith mewn amgylchiadau neu ardaloedd penodol. Rhaid i'r CCA fod yn gyson â pholisïau'r cynllun datblygu a chanllawiau polisi cynllunio cenedlaethol. Cyn iddo gael ei fabwysiadu, bydd CCA yn destun cyfnod o ymgynghoriad cyhoeddus a rhaid iddo gael ei gymeradwyo gan y Cyngor. Pan gafodd ei fabwysiadu gan Gyngor Caerdydd yn Ionawr 2019, daeth y CCA yn ystyriaeth faterol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio perthnasol.

1.2 Beth yw hanes CCA Llety Myfyrwyr?

Aeth y CCA i ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 20 Medi a 1 Tachwedd 2018. Cafodd ei fabwysiadu gan Gyngor Caerdydd ar 28 Mawrth 2019

1.3 Beth yw diben y CCA hwn?

1.3.1 Mae Llety Myfyrwyr yn nodwedd allweddol yn nifer o ddinasoedd y DU, gan gynnwys Caerdydd. Yn benodol, cafwyd twf sylweddol o ran llety myfyrwyr preifat yn y blynyddoedd diwethaf. Cyfeirir ato fel *Llety Myfyrwyr Pwrpasol (LlMP).* Gellir hefyd defnyddio'r term ar gyfer neuaddau preswyl mwy traddodiadol, a gaiff eu datblygu gan sefydliadau addysgol i fyfyrwyr un sefydliad penodol, fodd bynnag, mae LlMP yn tueddu i fod ar agor i fyfyrwyr o unrhyw sefydliad addysg uwch neu bellach. Mae'r CCA yn cyfeirio at y ddau fath o ddatblygiad ac yn defnyddio'r term LlMP does ots pa fath o sefydliad neu fyfyriwr y mae'r datblygiad ar ei gyfer.

1.3.2 Mae Caerdydd yn gartref i dair prifysgol, mwy na 40,000 o fyfyrwyr (Ffynhonnell, HESA, ffigyrau 2015/16) a nifer o golegau ac ysgolion iaith. Fel y nodir yn Adran 2.1 o'r CDLl, mae 10.8% (yn 2011) o boblogaeth y ddinas yn fyfyrwyr. Mae'r angen am lety yn cael ei gydnabod ac mae'r manteision cymdeithasol ac economaidd a ddarperir gan fyfyrwyr yn cael ei gydnabod yn llawn. Hefyd, mae bywiogrwydd y prifysgolion yn cael ei danategu gan fyfyrwyr yn gallu byw gerllaw mewn llety diogel ac addas. Yn olaf, mae methiant i ddarparu amrywiaeth yn y farchnad llety myfyrwyr yn debygol o gynyddu nifer y myfyrwyr sy'n byw mewn tai amlfeddiannaeth, a allai fynd yn groes i ddyheadau eraill y Cyngor, yn benodol CCA Tai Amlfeddiannaeth (2016). Mae darparu llety i fyfyrwyr yn amcan yn y CDLl, gydag Amcan 2b yn nodi:

> *[Amcan CDLl] Darparu amrywiaeth a dewis o gartrefi newydd o wahanol ddaliadaeth, math a lleoliad sy'n diwallu anghenion megis darparu tai fforddiadwy, llety i'r teulu, tai i'r henoed, yr anabl a myfyrwyr a chaeau ar gyfer y gymuned sipsiwn a theithwyr.*

1.3.3 Er gwaetha'r manteision ehangach y mae myfyrwyr yn eu cyflwyno i'r ddinas, gall crynodiadau dwfn o un math o lety mewn ardaloedd bach greu problemau i breswylwyr eraill, yn enwedig o ran amwynder neu gymeriad ardaloedd. O'r herwydd, mae'r CCA hwn yn ceisio cyflwyno canllaw ar gyfer datblygiadau cytbwys o lety myfyrwyr, gan sicrhau eu bod yn cyfrannu'n gadarnhaol i'r cymunedau y maen nhw wedi'u lleoli, yn ogystal â'r ddinas ehangach. Hefyd, mae angen i unrhyw ddatblygiad ddiwallu'r egwyddorion allweddol o ran dyluniad, cynaladwyedd a graddfa. Mae LlMP fel arfer yn ddatblygiad mawr, ac o ystyried amlygrwydd nifer o lety myfyrwyr pwrpasol yn y blynyddoedd diwethaf, mae hyn yn arbennig o bwysig ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, a all gael effaith sylweddol ar strydlun a chymunedau gerllaw.

1.4 Caff Llety Myfyrwyr ei drin yn wahanol i fathau eraill o lety preswyl ac ni fydd yn destun yr un safonau o ran maint neu amwynder llety. Y prif reswm am hyn yw tra bod y Cyngor yn disgwyl i ddatblygiadau gael eu hadeiladu ar gyfer y tymor hir, mae llety myfyrwyr wedi'i ddylunio i ddarparu ar gyfer pobl a fydd yn treulio llai na blwyddyn yn yr un llety cyn symud ymlaen. O'r herwydd, er bod y llety yn barhaol, mae'r preswylwyr yn defnyddio'r llety am gyfnod penodol a chyfyngedig o'u bywydau.

2 Terminoleg

2.1 Bydd y Cyngor yn diffinio llety myfyrwyr fel a ganlyn: *"Llety a ddarperir ar gyfer myfyrwyr mewn sefydliadau addysg uwch neu bellach ar ffurf ystafelloedd dortur, clwstwr neu unigol" Mae Llety Myfyrwyr Pwrpasol (LlMP) yn dod dan y dosbarth defnydd Cynllunio Sui* Generis*.*

2.2 Yn yr ystyr ehangach, gall llety myfyrwyr ddod mewn sawl ffurf. Nid yw'r CCA yn ceisio ymdrin â myfyrwyr yn byw yng nghartrefi'r rhieni, mewn tai amlfeddiannaeth, neu mewn fflatiau rhentu preifat bach. Mae'r ddau olaf yn cael eu trafod yn *CCA Tai Amlfeddianaeth (2016)* a *CCA Trosi Fflatiau (2018*) yn y drefn honno.

2.3 Mae'r CCA felly yn canolbwyntio ar ddatblygiadau mwy ar gyfer y boblogaeth myfyrwyr yn benodol. Gall y rhain fod yn glystyrau o fflatiau gyda chyfleusterau cegin a rennir, neu ystafelloedd en-suite unigol. Nid oes maint penodol y mae LlMP yn dechrau, ond fel arfer bydd y datblygiadau hyn yn fwy na thai amlfeddiannaeth, a byddant fel arfer yn cynnwys dim llai na 10 ystafell wely unigol, yn codi i gannoedd. At ddibenion cyfraniadau Mannau Agored Cyhoeddus, mae gofyn i ddatblygwyr gyfrannu pan fo niferoedd mewn datblygiad yn fwy nag 8 uned. Mae mwy o wybodaeth ar gyfraniadau cynllunio yn 10.5.

3 Y Cyd-destun Polisi Cynllunio

3.1 Y Polisi Cenedlaethol

3.1.1 **Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9, 2016)**

Mae'r ddogfen hon yn nodi polisïau cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Fe'i hategir gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (NCT). Rhoddir cyngor gweithdrefnol mewn cylchlythyrau a llythyrau eglurhad polisi. Nid oes llawer o bolisïau cenedlaethol sy'n cyfeirio'n benodol at lety myfyrwyr; fodd bynnag mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi egwyddorion mwy cyffredinol ar ddatblygiad da, sy'n cynnwys datblygiadau myfyrwyr.
Mae Paragraff 9.1.2 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi:

Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol hyrwyddo amgylcheddau preswyl cynaliadwy, [ac] osgoi ardaloedd tai mawr o gymeriad undonog. Dylai awdurdodau cynllunio lleol hyrwyddo:

- *Datblygiadau sy'n hygyrch drwy gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.*
- *Datblygiadau defnydd cymysg er mwyn i gymunedau gael mynediad da i gyflogaeth, manwerthu a gwasanaethau eraill*
- *Mwy o bwyslais ar ansawdd, dylunio da a chreu llefydd i fyw ynddynt sy'n ddiogel a deniadol*
- *Amgylcheddau byw wedi'u dylunio'n dda, lle bo'n briodol ar ddwysedd cynyddol.*

3.2 Polisi Lleol

3.2.1 Mae Polisi KP10 y CDLl - Ardal Fusnes Canol a Bae Caerdydd yn nodi:

Ystyrir y defnyddiau canlynol yn briodol yn Ardaloedd Busnes Canol a Bae Caerdydd

i) Defnyddiau newydd swyddfeydd, preswyl a masnachol yn Ardaloedd Busnes Canol a Bae Caerdydd;
ii) Cyfleusterau manwerthu ac ategol gwell yn yr Ardal Siopa Canolog; a
iii) Defnyddiau eraill a leolir yn y lle mwyaf priodol mewn canol dinasoedd.

Mae'r Adran 4.142 ategol yn nodi:

*Mae Ardaloedd Busnes Canol a Bae Caerdydd hefyd yn cynnwys nifer sylweddol o eiddo preswyl gan gynnwys blociau fflatiau uchel, **llety myfyrwyr** a defnyddiau preswyl uwchben safleoedd masnachol. Er bod canol y ddinas ac ardaloedd y bae wedi gweld cynnydd eang o ran datblygiadau dros yr 20 mlynedd diwethaf, mae'r posibiliadau ar gyfer datblygiadau preswyl pellach yn parhau.*

Ystyrir ardaloedd Canol a Bae Caerdydd yn lleoliadau priodol ar gyfer llety myfyrwyr, a fyddai'n cyd-fynd â'r defnyddiau presennol yn yr ardaloedd hyn.

3.2.2 Mae Polisi KP5 y CDLl yn amlinellu polisïau'r Cyngor o ran dyluniad cynaliadwy o ansawdd da. Oherwydd y gall llety myfyrwyr ddod mewn amrywiaeth eang o feintiau, lleoliadau ac arddulliau, mae Polisi KP5 yn allweddol o ran pennu arfer da. Cyfeirir at y polisi hwn gydol y CCA, ac wedi'i restru yn llawn isod.

I helpu i gefnogi datblygiad Caerdydd fel Prifddinas Ewropeaidd o'r radd flaenaf, bydd angen i ddatblygiadau cwbl newydd fod o ddyluniad cynaliadwy o ansawdd uchel a gwneud cyfraniad cadarnhaol i greu cymunedau, llefydd a mannau nodedig drwy:

i) Ymateb i gymeriad a chyd-destun lleol y lleoliad adeiledig a'r dirwedd fel bod y cynllun, graddfa, ffurf, màs, uchder, dwysedd, lliw, deunyddiau, manylion ac effaith ar y dreftadaeth adeiledig a naturiol yn cael eu trin mewn cynigion datblygu;
ii) Darparu datblygiad clir sy'n hawdd mynd o'i gwmpas ac sy'n sicrhau ymdeimlad o barhad a lle caeedig.
iii) Cynnig amrywiaeth o ddefnyddiau tir i greu cymunedau cytbwys ac ychwanegu bywiogrwydd gydol y dydd;
iv) Creu strydoedd cysylltiedig, sgwariau a mannau fel lleoedd unigryw, sy'n ddiogel, hygyrch, bywiog ac sy'n cynnwys celf gyhoeddus lle bo'n briodol

v) *Cynnig amgylchedd iach a chyfleus i bob defnyddiwr sy'n cefnogi egwyddorion diogelwch cymunedol, sy'n annog cerdded a beicio, sy'n galluogi cyflogaeth, gwasanaethau hanfodol a chyfleusterau cymunedol i fod yn hygyrch trwy drafnidiaeth gynaliadwy ac sy'n manteisio ar gyfraniad rhwydweithiau amlswyddogaethol a mannau agored cysylltiedig i annog ffordd o fyw iachach*

vi) *Manteisio ar ddatrysiadau ynni adnewyddadwy;*

vii) *Cyflawni dyluniad adnodd-effeithlon a hinsawdd-ymatebol sy'n cynnig datrysiadau rheoli dŵr a gwastraff cynaliadwy ac sy'n creu cyn lleied â phosibl o allyriadau o drafnidiaeth, cartrefi a diwydiant;*

viii) *Cyflawni dyluniad y gellir ei addasu sy'n ymateb i ofynion cymdeithasol, economaidd, technolegol ac amgylcheddol yn y dyfodol;*

ix) *Hyrwyddo defnydd effeithlon o dir, gan ddatblygu ar y dwyseddau ymarferol uchaf a lle bo'n briodol adfer halogi tir;*

x) *Sicrhau nad effeithir ar amwynder deiliaid cyfagos gan gysylltu'n gadarnhaol â chymunedau cyfagos;*

xi) *Maethu dyluniad cynhwysol, gan sicrhau bod adeiladau, strydoedd a mannau agored yn hygyrch i bob defnyddiwr a bod modd ei addasu i newidiadau o ran ffordd o fyw yn y dyfodol; a*

xii) *Lleoli adeiladau tal mewn lleoliadau sy'n gwbl hygyrch trwy gerdded a thrafnidiaeth gyhoeddus ac mewn clwstwr o adeiladau tal arfaethedig sydd eisoes yn bodoli*

3.2.3 Mae PBSAs yn aml yn ddatblygiadau tir llwyd, neu'n defnyddio adeiladau presennol. Mae Polisi CDLl H6: Newid Defnydd neu Ailddatblygu at Ddefnydd Preswyl yn nodi:

Caniateir newid defnydd eiddo segur neu ailddatblygu tir segur a ddatblygwyd eisoes ar gyfer defnydd preswyl dim ond os:

i) *Nad oes angen blaenoriaethol i gadw'r defnydd tir neu eiddo presennol a dim gofyn arall blaenoriaethol ar gyfer defnydd tir lleol;*

ii) *Bydd y llety preswyl a'r amwynder a ddaw yn ei sgil yn dderbyniol;*

iii) *Na fydd effaith annerbyniol ar amodau gweithredu busnesau sy'n bodoli eisoes*

iv) *Bydd cyfleusterau cymunedol angenrheidiol yn hygyrch neu bydd modd eu darparu neu eu gwella'n rhwydd; a*

v) *Gellir dangos bod newid defnydd i ddefnydd mwy sensitif yn y pen draw wedi ei asesu o safbwynt perygl difwyno'r tir ac nad oes perygl annerbyniol i'r defnyddwyr yn y pen draw.*

3.2.4 Dylai perchnogion eiddo sydd wedi'u rhestru gan Cadw am eu diddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig, neu sydd mewn ardal gadwraeth geisio cyngor ychwanegol cyn ceisio newid i lety myfyrwyr. Gallai nifer o addasiadau neu gyfleusterau cysylltiedig (megis storfeydd biniau, ffenestri to neu estyniadau llawr) sy'n aml yn ffurfio rhan o lety myfyrwyr, fod angen caniatâd cynllunio neu ganiatâd adeilad rhestredig (CARh) a bydd yn llai derbyniol o fewn ardaloedd hanesyddol dynodedig na mewn mannau eraill yn y ddinas. Yn ogystal, argymhellir ymgynghori'n gynnar gydag Ymddiriedolaeth Archaeolegol Morgannwg-Gwent er mwyn lliniaru unrhyw faterion archaeolegol sy'n gysylltiedig ag unrhyw ddefnydd tir blaenorol.

3.2.5 Mae gofyn i gynigion mewn ardaloedd cadwraeth gadw neu wella cymeriad neu ymddangosiad yr ardal, fel y nodir ym mholisïau KP17 ac EN9 y CDLl. Mae cyngor penodol yn gysylltiedig â phob ardal gadwraeth ar gael ar wefan y Cyngor www.caerdydd.gov.uk/cadwraeth. Gellir hefyd gweld lleoliad ardaloedd cadwraeth ac adeiladau rhestredig ar y wefan.

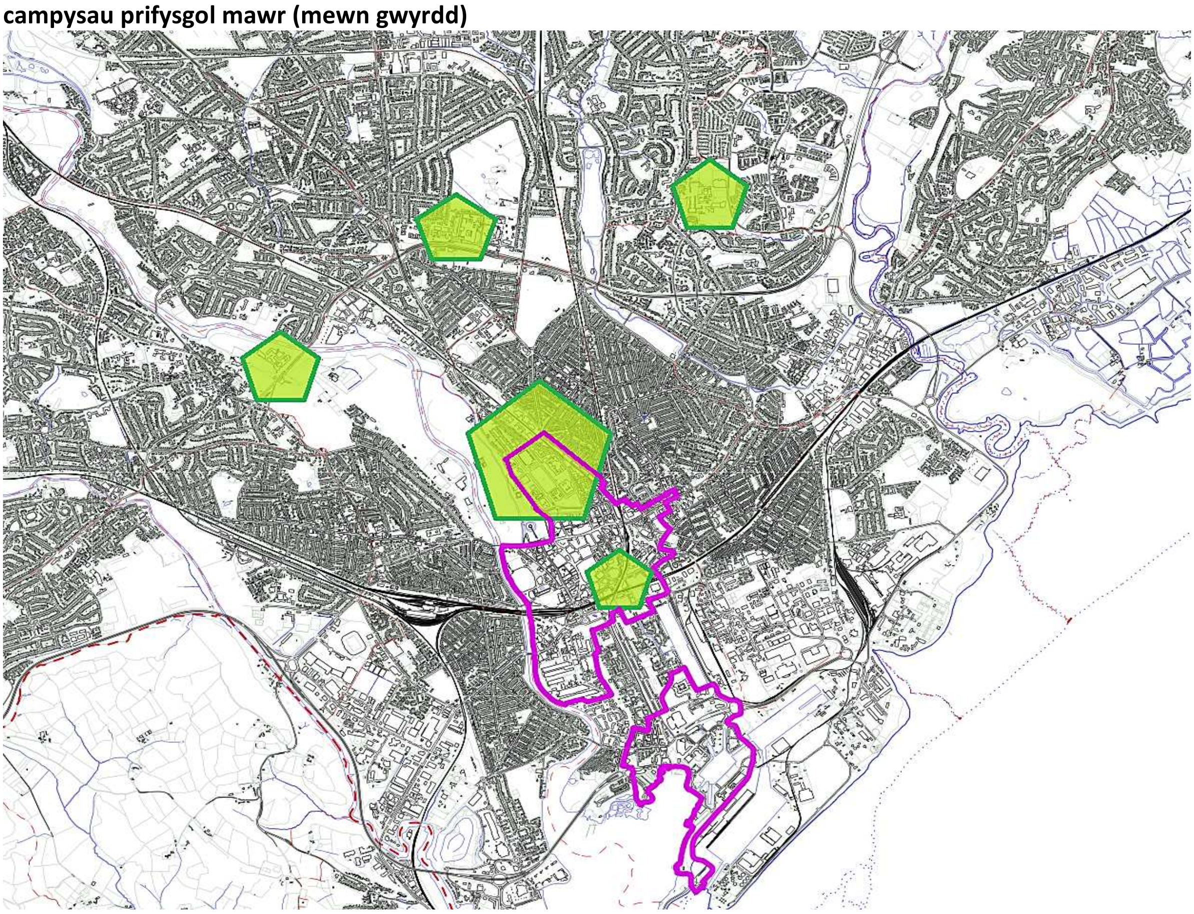
4 Lleoliad Llety Myfyrwyr

4.1 Gall Llety Myfyrwyr, yn enwedig datblygiadau mwy, gael effaith sylweddol ar yr ardal gyfagos, gan ddod â nifer fawr o bobl o ddemograffeg benodol i ardal. Fel y nodir yn 1.3, mae'r cyngor yn cydnabod manteision economaidd llety myfyrwyr sydd wedi'i leoli'n briodol yn ogystal â'r hyfywedd a'r bywiogrwydd y gall ei gyflwyno. Fodd bynnag, cydnabyddir bod y datblygiad yn cyflwyno cydbwysedd o effeithiau a bod y datblygiad cynaliadwy o ddefnyddiau o'r fath yn hanfodol i'w llwyddiant i fyfyrwyr a'r gymuned gyfagos. Mae lleoliad y llety myfyrwyr presennol yn y ddinas i'w weld yn Atodiad A

4.2 Fel y nodir yn 1.4, un o'r prif fanteision o ddatblygiadau myfyrwyr yw'r effaith economaidd y gall y datblygiadau eu cynnig o ran yn aml cannoedd o bobl angen nwyddau a gwasanaethau yn yr ardal amgylchynol. I'r gwrthwyneb, gall effaith cymaint o bobl o un ddemograffeg arwain at bryderon dros sŵn neu aflonyddwch i breswylwyr presennol yn y cymunedau lle maen nhw wedi'u lleoli. O ystyried hyn, ac er mwyn alinio gyda pholisïau cynaliadwyedd fel y rheiny a nodir ym Mholisi KP8 y CDLl, mae PBSAs fel arfer yn cael eu hystyried yn fwy derbyniol yng nghanol y ddinas a Bae Caerdydd, fel y nodir yn 3.2.1, yn ogystal â lleoliadau sydd wedi'u gwasanaethu'n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus. Mae diffiniad o ardaloedd busnes Canol y Ddinas a'r Bae i'w weld yn 4.3

4.3 Cydnabyddir hefyd nad yw holl lety myfyrwyr yn gwasanaethu prifysgolion y ddinas, a bod gan y prifysgolion hynny hefyd nifer o safleoedd gydol y ddinas. Yn gyffredinol fodd bynnag, mae PBSAs yn gyffredinol yn cael eu meddiannu gan fyfyrwyr prifysgol sy'n mynychu'r campysau mwy, megis ym Mharc Cathays, Canol y Ddinas, Llandaf, Cyncoed ac Ysbyty'r Waun. O'r herwydd, mae llety myfyrwyr yn fwy derbyniol (os nad yng nghanol y ddinas neu'r Bae) mewn lleoliadau cynaliadwy mor agos â phosibl â hynny at y campysau, neu oddi mewn iddynt.

Mae'r map isod yn dangos lleoliad ardaloedd busnes Canol y Ddinas a'r Bae (mewn pinc) yn ogystal â'r campysau prifysgol mawr (mewn gwyrdd)



5 Dyluniad, Parcio ac Amwynderau

5.1 Egwyddorion Cyffredinol

5.1.1 Yn aml, mae PBSAs yn adeiladau mawr, sy'n cael effaith sylweddol ar olygfa a chymeriad y stryd. Gallant gael effaith negyddol pan na fyddant yn unol ag egwyddorion dylunio da. Mae dyluniad yn bwysig i'r holl ddatblygiadau, ond mae hyn yn arbennig o bwysig pan fo'r adeiladau yn fawr o ran graddfa. Fel y rhestrwyd yn 3.2.2, mae KP5 y CDLl yn nodi 12 egwyddor, gan gynnwys tair egwyddor allweddol o ran dyluniad.

> *I helpu i gefnogi datblygiad Caerdydd fel Prifddinas Ewropeaidd o'r radd flaenaf, bydd angen i'r holl ddatblygiadau newydd fod o ddyluniad cynaliadwy o ansawdd uchel, a gwneud cyfraniad cadarnhaol i greu cymunedau, lleoliadau a mannau unigryw drwy:*
>
> *i) Ymateb i gymeriad a chyd-destun lleol y lleoliad adeiledig a'r dirwedd fel bod y cynllun, graddfa, ffurf, màs, uchder, dwysedd, lliw, deunyddiau, manylion ac effaith ar y dreftadaeth adeiledig a naturiol yn cael eu trin mewn cynigion datblygu;*
> *ii) Darparu datblygiad clir sy'n hawdd mynd o'i gwmpas ac sy'n sicrhau ymdeimlad o barhad a lle caeedig;*
> *iii) Cynnig amrywiaeth o ddefnyddiau tir i greu cymunedau cytbwys ac ychwanegu bywiogrwydd gydol y dydd.*

5.1.2 Bydd angen i ddatblygiadau llety newydd i fyfyrwyr gael eu hystyried o ran dylunio troseddu allan a chreu amgylcheddau diogel. Anogir ymgeiswyr i ymgysylltu â Swyddogion Dylunio Troseddu Allan yr Heddlu a chyfeirio at egwyddorion Diogelwch drwy Gynllunio, y gellir dod o hyd iddynt yn www.securedbydesign.com. Mae Polisi C3 (Diogelwch Cymunedol / Creu Amgylcheddau Diogel) o'r CDLl yn datgan:

> *Caiff yr holl ddatblygu a'r ailddatblygu newydd ei ddylunio i hyrwyddo amgylchedd saff a diogel a lleihau'r cyfle am drosedd. Yn benodol bydd datblygu yn :*
>
> *i) Gwneud y mwyaf o wyliadwriaeth naturiol o ardaloedd a fydd o bosibl yn agored i niwed oherwydd trosedd megis mannau sy'n hygyrch i'r cyhoedd, mannau agored, mannau parcio ceir a llwybrau troed*
> *ii) Bod â llwybrau, mannau a mynedfeydd a ddiffinir yn dda sy'n darparu symudiad cyfleus heb beryglu diogelwch*
> *iii) Cynnal gwahaniaeth y gellir ei weld rhwng mannau cyhoeddus a phreifat trwy ffiniau a mannau amddiffynnol a ddiffinnir yn dda.*
> *iv) Darparu goleuadau o ansawdd dda i fannau a llwybrau cyhoeddus wrth leihau defnydd ynni a llygredd golau; a*
> *Chael ei ddylunio gan ystyried rheoli a chynnal a chadw, er mwyn atal trosedd yn y presennol a'r dyfodol.*

5.1.3 Yn ogystal â'r CCA hwn, gellir dod o hyd i ragor o arweiniad yn *CCA Safleoedd Mewnlenwi* (2017) a *CCA Canllaw Dylunio Adeiladau Tal (2017)*, os ydynt yn berthnasol.

5.2 Uchder

5.2.1 Gall datblygiadau Llety Myfyrwyr yn aml fod yn adeiladau tal. Mae'r *CCA Adeiladau Tal (2017)* yn amlinellu'r lleoliadau a ffefrir a chyfres o feini prawf dylunio ar gyfer adeiladau tal newydd. Mae adeiladau tal fel arfer yn cael eu hystyried fel mwy nag wyth llawr neu 25m neu fwy yng nghanol y ddinas a Bae Caerdydd, a'r tu allan i'r ardaloedd hyn, mwy na dwbl uchder yr adeiladau amgylchynol.

5.2.2 Mae'r *CCA Adeiladau Tal* yn cynnig amrywiaeth o egwyddorion dylunio a defnydd tir, a grynhoir yn Adran 2.2. o'r CCA fel a ganlyn:

> *Rhaid i'r holl gynigion adeiladau tal ddangos y canlynol:*
>
> - *Ni fydd unrhyw effeithiau negyddol ar olygfeydd pwysig.*

- *Ni achosir niwed i gymeriad neu leoliad asedau treftadaeth.*
- *Bydd y cynnig yn nodwedd gadarnhaol o ran y nenlinell a'r strydlun, unai drwy gyd-fynd â chlwstwr o adeiladau tal neu drwy ffurfio tirnod strategol.*
- *Bydd modd cyrraedd trafnidiaeth gynaliadwy a chyfleusterau lleol drwy gerdded neu feicio.*

Bydd Cynigion Manwl yn:

- *Arddangos safonau pensaerniol eithriadol: ceinder o ran ffurf ac ansawdd deunyddiau.*
- *Manteisio ar weithgarwch trwy ddefnyddiau llawr daear a ffenestriad.*
- *Cynnig y safonau uchaf o ran perfformiad, diogelwch, natur gynhwysol a hyblygrwydd adeiladau.*
- *Cynnwys mannau storio beiciau, lefelau parcio ceir isel a gwasanaethau integredig, storfeydd ailgylchu a gwastraff enghreifftiol.*
- *Profi na fydd y datblygiad yn creu effeithiau micro-hinsoddol negyddol*
- *Cynnig gwelliannau sylweddol i'r tir cyhoeddus*

5.3 Rhyngweithio â'r stryd

5.3.1 Mae blociau Llety Myfyrwyr yn fannau preifat gan mwyaf. Pan fônt yn rhyngweithio â'r tir cyhoeddus, mae rhyngwyneb croesawgar ac o ansawdd uchel yn ofynnol. Mae Polisi KP5 o'r CDLl yn amlinellu rhai egwyddorion allweddol, a nodir yn 3.2.2

5.3.2 Byddai'r Cyngor yn ffafrio defnyddiau llawr daear actif. Dyma'r achos yng Nghanol y Ddinas, Bae Caerdydd neu mewn canolfannau lleol a'r ardal lle byddai cyfleusterau manwerthu sydd ar agor i'r cyhoedd yn cael eu ffafrio. Lle nad yw hyn yn bosibl, neu mewn lleoliadau sy'n anaddas i ddefnydd manwerthu, dylai cyfleusterau cymunedol mewnol fod ar y llawr gwaelod, yn cynnig rhywfaint o weithgarwch ac yn rhyngweithio â'r stryd. Mae CCA Adeiladau Tal 2017 yn nodi:

> *"Mae defnyddiau llawr gwaelod actif (yn ogystal â mynediad llety preswyl neu fyfyrwyr) gan gynnwys digon o bwyntiau mynediad yn hanfodol i ganol y ddinas a lleoliadau trefol ar brydiau ar hyd y ffasâd mewn lleoliadau strategol i fywiogi'r stryd ddydd a nos."*

Fel y nodwyd, mae'r egwyddor hon yn arbennig o bwysig mewn lleoliadau dinesig, canolfannau ardal, canolfannau lleol a chanol y ddinas a'r Bae, ac ar gyfer adeiladau tal, ond mae'r egwyddor o ddefnyddiau llawr gwaelod actif yn cael ei ffafrio ledled y ddinas. Mewn achosion pan fo'r llawr daear yn cynnig darpariaethau mewnol ar gyfer deiliaid yr adeilad, dylai'r gwydr a'r dyluniad ryngweithio â'r stryd, gan gynnig rhyngweithio gweledol a sicrhau nad ydynt yn atal defnydd posibl yn y dyfodol o'r llawr daear at ddibenion cyhoeddus.

5.4 Parcio i Gerbydau

5.4.1 Mae effaith datblygiadau ar barcio a thraffig ffyrdd yn fater allweddol i gymunedau lleol a'r ddinas yn gyffredinol. Mae Polisi KP8 yn y CDLl yn nodi sawl polisi allweddol o ran cyflawni trafnidiaeth gynaliadwy, gan gynnwys:

i) Cyflawni'r targed o raniad moddol 50:50 rhwng siwrneiau yn y car a siwrneiau drwy gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus
ii) Lleihau'r galw teithio a dibyniaeth ar y car;
iii) Galluogi a manteisio ar y defnydd o ddulliau trafnidiaeth cynaliadwy ac actif.

O'r herwydd, mae'n bwysig bod datblygiadau, yn ogystal â bod mewn lleoliadau cynaliadwy (gweler adran 4), hefyd yn ceisio annog pobl i beidio â defnyddio car Mae hyn yn arbennig o bwysig ar gyfer y farchnad myfyrwyr, lle mae datblygiadau yn aml yn fawr a'r deiliaid yn llai tebygol o fod yn berchen ar gar. Mae cynlluniau Asesu Trafnidiaeth a Theithio yn ofynnol ar gyfer datblygiadau i fyfyrwyr o 25 neu fwy o unedau. Dylai unrhyw fannau parciau a ddarperir gael eu goruchwylio'n dda a chyd-fynd â'r egwyddorion a ddisgrifir yn 5.1.2

5.4.2 Mae trefniadau casglu a gollwng i ddeiliaid yn arbennig o bwysig ar gyfer datblygiadau myfyrwyr. Bydd angen rhoi ystyriaeth i reoli niferoedd mawr o bobl yn cyrraedd ac yn gadael ar adegau tebyg wrth symud i mewn a gadael y llety heb effeithio'n negyddol ar yr ardal leol neu'r rhwydwaith trafnidiaeth.

5.4.3 Dylid cyfeirio at safonau parcio'r Cyngor, sydd wedi eu nodi yn CCA Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth a Safonau Parcio, sy'n rhoi canllawiau ar ddarpariaeth, gosodiad a dyluniad parcio ceir, beiciau, beiciau modur a pharcio anabl. Mae'r safonau yn y CCA wedi'u nodi isod. Rhaid i barcio beiciau preswyl ac arhosiad hir fod yn ddiogel a dan gysgod. (gw. 6.22 y CCA uchod). Gall y cysgod hwnnw fod ar ffurf lle o fewn adeiladau, mewn sied feiciau neu strwythur cysgodol arall a gall gynnwys loceri beicio neu gaetsys sy'n agos i brif fynedfa'r adeilad.

Lleoliad y Ddinas	Natur y datblygiad	Uchafswm y Mannau Parcio Ceir .	Parcio i Feiciau	Uchafswm y Mannau Parcio i Feiciau Modur	Mannau Parcio i Bobl Anabl
Pob Ardal	Llety myfyrwyr dwysedd uchel pwrpasol	1 lle fesul 25 gwely ar gyfer parcio gweithredol. Gellid hefyd gosod amod yn gwneud cyflwyno cynllun rheoli parcio a thraffig yn ofynnol	1 fesul 2 wely	Pwrpasol	1 fesul ystafell myfyrwyr anabl + 2 le

5.4.4 Mae Adran 6.37 *CCA Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth a Safonau Parcio* (2018) yn amlinellu cefnogaeth y Cyngor ar gyfer cyfleusterau Clwb Ceir. Lle bo'n briodol gallai fod gofyn i ddatblygwyr ddarparu cyfleusterau Clwb Ceir ar neu gerllaw'r datblygiad i'w ddefnyddio gan y cyhoedd ac unrhyw ddeiliaid.

5.5 Gwastraff ac Ailgylchu

5.5.1 Rhaid cynnig darpariaeth ddigonol ar gyfer gwastraff, ailgylchu a chyfleusterau compostio. Mae polisi W2 (Darpariaeth ar gyfer Cyfleusterau Rheoli Gwastraff mewn Datblygiad) yn y CDLl yn datgan:

> *"Lle y bo'n briodol, ceisir darpariaeth ym mhob datblygiad newydd ar gyfer cyfleusterau i storio, ailgylchu neu reoli gwastraff mewn ffordd arall."*

5.5.2 Gall trefniadau casgliadau gwastraff amrywio ar sail datblygiad penodol, ond ar gyfer datblygiadau mawr o fflatiau pwrpasol i fyfyrwyr, dylai datblygwyr gyfeirio at y gofynion cadw gwastraff isod. Canllaw yw hwn, gyda darpariaeth benodol yn cael ei bennu fesul achos.

Nifer y Fflatiau (hyd at 3 ystafell wely)	Ailgylchu (L)	Cyffredinol (L)	Gardd* (L)	Bwyd** (L)	Storfa Sbwriel / Swmpus
5	660	660	-	240	5m²
10	1100	1100	-	240	5m²
15	2200	2200	-	240	5m²
20	2200	2200	-	240	5m²
25	3300	3300	-	480	5m²
30	4400	4400	-	480	5m²
35	4400	4400	-	480	5m²
40	5500	5500	-	480	5m²
45	6600	6600	-	720	10m²
50	6600	6600	-	720	10m²

Tabl 1: Capasiti storio gwastraff ac ailgylchu ar gyfer datblygiadau myfyrwyr pwrpasol

**Nid yw gwastraff gardd yn cael ei gynnwys dan yr honiad nad oes gan fflatiau erddi unigol / ardaloedd amwynder y maen nhw'n gyfrifol am eu cynnal. Os oes gan y datblygiad arfaethedig erddi unigol, gellir darparu biniau gwastraff mewn cynwysyddion 240L ar gais.*

***Ni chaiff cyneilyddion ar gyfer gwastraff bwyd fod yn fwy na chynwysyddion olwyn 240L, oherwydd y pwysau a'r goblygiadau iechyd a diogelwch i weithredwyr casgliadau.*

5.5.3 Mewn achosion lle mae datblygiadau myfyrwyr yn cynnig ‘fflatiau clwstwr’ (h.y. amryw ystafelloedd gwely gyda chegin ac ystafell fyw a rennir) bydd y gofynion storio yn seiliedig ar nifer yr ystafelloedd gwely. Mae’r cyfrifiadau isod yn seiliedig ar y swm gwastraff disgwyliedig canlynol fesul wythnos fesul ystafell wely:

- 60 litr o wastraff cyffredinol
- 60 litr o wastraff wedi’i ailgylchu
- 7 litr o wastraff bwyd

Nifer yr Ystafelloedd Gwely	Ailgylchu (L)	Cyffredinol (L)	Gardd* (L)	Bwyd** (L)	Storfa Sbwriel / Swmpus
10	1100	1100	-	240	$5m^2$
20	2200	2200	-	240	$5m^2$
30	2200	2200	-	240	$5m^2$
40	3300	3300	-	480	$5m^2$
50	3300	3300	-	480	$5m^2$
60	4400	4400	-	480	$10m^2$
70	4400	4400	-	480	$10m^2$
80	5500	5500	-	720	$10m^2$
90	5500	5500	-	720	$10m^2$
100	6600	6600	-	720	$10m^2$

**Nid yw gwastraff gardd yn cael ei gynnwys dan yr honiad nad oes gan fflatiau erddi unigol / ardaloedd amwynder y maen nhw’n gyfrifol am eu cynnal. Os oes gan y datblygiad arfaethedig erddi unigol, gellir darparu biniau gwastraff mewn cynwysyddion 240L ar gais.*

***Ni chaiff cyneilyddion ar gyfer gwastraff bwyd fod yn fwy na chynwysyddion olwyn 240L, oherwydd y pwysau a’r goblygiadau iechyd a diogelwch i weithredwyr casgliadau.*

5.5.4 Mae opsiynau casglu amgen ar gael (megis sgipiau agored a chau, cynwysyddion sy’n rholio ac ati. Gall y rhain leihau'r ôl-troed storio sy’n ofynnol, fodd bynnag, ni fyddent ar gael trwy’r gwasanaeth casglu domestig am ddim.

5.6 Storio Gwastraff

5.6.1 Fel y dangosir yn nhabl 5.5.3, mae gofyn i bob datblygiad myfyriwr ddarparu digon o le storio ar gyfer isafswm o 3 ffrwd gwastraff penodol; ailgylchu, bwyd a gwastraff gweddiliol / cyffredinol. Rhaid gwneud darpariaeth ar gyfer cyfanswm yr holl ffrydiau gwastraff a gynhyrchir dros gyfnod o 14 diwrnod. Rhaid i’r storfa hon fod ar wahân i’r annedd mae’n ei wasanaethu. Nid yw’n dderbyniol i wastraff gael ei storio am gyfnod hir yn yr annedd [yn yr achos hwn, ystafelloedd gwely, neu fflatiau glwstwr] ei hun.

5.6.2 I alluogi ac annog deiliaid unedau preswyl newydd i ailgylchu eu gwastraff, dylai datblygwyr ddarparu digon o le storio mewnol, fel arfer yn y gegin, ar gyfer gwahanu deunyddiau ailgylchadwy a gwastraff arall. Rhaid i ddatblygwyr sicrhau bod preswylwyr yr holl fflatiau yn gallu cael mynediad i’r ardal storio sbwriel ac ailgylchu. Ar gyfer datblygiadau o bump uned neu fwy mae angen storfa sbwriel penodol neu ardal storio gyda sgrin ar gyfer biniau/bagiau. Rhaid i’r storfa biniau allu dal yr uchafswm cynwysyddion sy’n ofynnol, yn seiliedig ar asesiad o’r gwastraff arfaethedig. Ni ellir storio gwastraff ar y briffordd dan unrhyw amgylchiadau.

5.6.3 Oherwydd targedau statudol, mae storfa dan orchudd ar gyfer ailddefnyddio / ailgylchu eitemau gwastraff swmpus bellach yn elfen orfodol at ddibenion fflatiau pwrpasol, (gan gynnwys datblygiadau myfyrwyr.) Dylai’r ardal storio arfaethedig fod yn ardal benodol, er mwyn sicrhau nad yw eitemau swmpus sy’n aros i gael eu casglu yn ymyrryd â’r broses o gasglu biniau eraill. Dylai datblygwyr ganiatáu rhywfaint o hyblygrwydd o ran storio gwastraff, yn enwedig ar gyfer fflatiau pwrpasol, i ganiatáu ar gyfer newidiadau posibl yn y dyfodol i ddull casglu gwastraff y Cyngor.

6 Mannau amwynder, safonau llety

6.1 Mae'r Cyngor yn cydnabod mai un o'r ffyrdd y mae darparwyr llety myfyrwyr yn cystadlu yw o ran ansawdd y datblygiad, mannau amwynder i ddeiliaid a meintiau ystafelloedd. O ran mannau amwynder a meintiau ystafelloedd, nid yw'n bosibl darparu polisi un maint i bawb, oherwydd y gall graddfa llety myfyrwyr amrywio. Gellir darparu amwynderau ar y safle neu gallai fod yn destun cyfraniad ar gyfer darpariaeth oddi ar y safle (gweler adran 8). Yn yr un modd, gellir darparu mannau amwynder ar y cyd neu gellir eu rhannu'n gyfres o glystyrau. Hefyd, mae meintiau ystafell yn destun ystyriaethau gwahanol, megis p'un a yw cyfleusterau ystafell folchi neu gegin yn cael eu darparu ar gyfer pob uned, neu'n gymunedol ar gyfer nifer fach o fflatiau.

6.2 O ran meintiau fflatiau, mae Atodiad B yn dangos dadansoddiad o gymeradwyaethau cynllunio llety myfyrwyr diweddar yn y ddinas a maint safonol unedau ystafell wely unigol oddi mewn iddynt. Cydnabyddir y bydd mathau o lety a meintiau ystafelloedd yn amrywio, ond roedd meintiau cyfartalog y mathau mwyaf cyffredin o lety yn y ceisiadau hynny a aseswyd fel a ganlyn:

- Fflatiau stiwdio: 14m² - 32.6m² (Maint cyfartalog : 20.8m²) gan gynnwys cegin a chyfleustodau.
- Stiwdio Dwy Ystafell / Stiwdio Dwbl: 27m² - 45m² (Maint cyfartalog 36.5m²)
- Unedau 1 ystafell wely clwstwr: 11.5m² - 17.5m² (Cyfartaledd 14.7m²)
- Hybiau Clwstwr: 18.25m² – 38.5m² (Cyfartaledd: 26.95m²)

Fel y nodir yn 6.1, nid y bwriad yw bod yn or-ragnodol o ran hyn, ond byddai disgwyl i'r datblygwr gyflawni'r isafswm meintiau a nodir uchod i sicrhau digon o amwynderau ar gyfer deiliaid yn y dyfodol. Dyma'r achos o ystyried y cais am ddatganiad hyblygrwydd (gweler Adran 6.4) i sicrhau bod adeiladau a gweithgareddau yn cael eu diogelu pe bai'r farchnad llety myfyrwyr yn newid yn y dyfodol. Byddai hyn yn alinio â *Deddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol* (2015) yn enwedig o ran nod *Cymru Iachach* lle mae iechyd corfforol a meddwl pobl yn cael ei flaenoriaethu. Nodir hefyd bod maint hybiau clwstwr yn ddibynnol ar faint o fyfyrwyr maen nhw'n eu gwasanaethu. Fel arfer, maen nhw'n cynnig tua 5-7.5m² fesul myfyriwr, a ddylai gynnig safon ar gyfer datblygiadau yn y dyfodol.

6.3 O ran golau a golwg, dylai fod gan bob ystafell drigiadwy fod â golau naturiol, ffordd o edrych allan ac awyriad. Mae hyn er mwyn sicrhau amgylchedd sy'n addas i bobl sydd o bosibl yn treulio cyfnodau hir yn eu hystafelloedd.

6.4 Fel y nodir yn 1.4, mae llety myfyrwyr yn cael ei ystyried fel math arbennig o lety preswyl. Fodd bynnag, cydnabyddir ar ôl iddo gael ei sefydlu, nad yw'n annirnadwy y gallai llety myfyrwyr yn y dyfodol geisio newid i safon C3 llety preswyl ar ffurf fflatiau, neu C1 o bosibl fel Gwesty. Byddai newidiadau o'r fath yn destun cynllunio llawn ac ar wahân ar unrhyw bwynt yn y dyfodol. Ar wahân i hynny, byddai'r Cyngor yn croesawu Datganiad Hyblygrwydd, a fyddai'n ystyried sut na fyddai'r datblygiad yn niweidio defnyddiau yn y dyfodol, megis ar gyfer defnydd preswyl neu westy. Gallai hyn gyfeirio at feintiau ystafelloedd, platiau llawr, problemau mynediad neu amwynder ymysg eraill. Fel y nodir yn 8.3, byddai unrhyw newid yn y dyfodol i lety preswyl yn destun cyfraniad tai fforddiadwy

7 Colli Tir Cyflogaeth a Thir Preswyl

7.1 Mae Llety Myfyrwyr yn aml yn cael ei ddatblygu arno, neu o fewn cyfyngiadau adeiladau swyddfeydd sydd eisoes yn bodoli. Mae amddiffyn tir a pholisïau cyflogaeth yn egwyddor bwysig i ddarparu twf cynaliadwy yn y ddinas. Mae Polisi EC3 y CDLl yn datgan:

Caniateir datblygu tir ac eiddo busnes, diwydiannol a warws at ddibenion eraill dim ond os:

- *i) Nad yw'r tir neu'r eiddo mwyach mewn lleoliad da ar gyfer defnydd busnes, diwydiant neu warws; neu*
- *ii) Nad oes gobaith realistig o ddefnydd cyflogaeth ar y safle a/neu nad yw'r eiddo yn ffisegol addas ar gyfer defnydd cyflogaeth, hyd yn oed wedi addasu/ailwampio neu ailddatblygu; neu*
- *iii) Nad oes angen cadw'r tir ar gyfer defnydd busnes, diwydiannol neu warws, o ystyried y galw ar gyfer tir ac eiddo o'r fath a'r angen i ddarparu ystod a dewis o safleoedd ar gyfer defnydd felly; ac*
- *iv) Na fydd effaith annerbyniol ar amodau gweithredu busnesau sy'n bodoli eisoes*

7.2 O'r herwydd, gellid disgwyl i'r datblygwr ddangos nad oes galw mawr ar y pryd i'w ddefnyddio fel safle cyflogaeth. Os ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol, yna gofynnir am gyfraniadau i liniaru'r effaith o golli tir cyflogaeth. Manylir ar hyn yn adran 10.

7.3 Mae Polisi H4 y CDLl yn ymdrin â'r newidiadau defnydd arfaethedig o dir preswyl ac felly mae'n berthnasol mewn achosion lle credir bod tir preswyl wedi'i golli i lety myfyrwyr.

Y tu allan i Ardaloedd Busnes Canolog a'r Bae a Chanolfannau Ardal a Lleol, a nodir ar y Map Cynigion, caniateir newid neu ailddatblygu eiddo preswyl i ddefnyddiau eraill yn yr achosion canlynol:

- *i) Nid yw'r eiddo na'u lleoliad yn addas mwyach ar gyfer defnydd preswyl; neu*
- *ii) Mae'r cynnig ar gyfer defnydd cymunedol angenrheidiol o fewn ardal breswyl.*
- *iii) Ni fyddai unrhyw effaith annerbyniol ar amwynder preswyl*

8 Rhwymedigaethau Cynllunio (Cyfraniadau Datblygwyr)

8.1 Mae datblygiadau newydd yn aml yn creu galw ychwanegol ar wasanaethau, cyfleusterau, seilwaith a'r amgylchedd sy'n bodoli eisoes. Fel y nodwyd ym mholisi KP7 y CDLl, bydd rhwymedigaethau cynllunio yn weithredol er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig, lle maent yn:

- *Angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio;*
- *Ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad; ac yn*
- *Ymwneud yn deg a rhesymol o ran maint a math â'r datblygiad.*

8.2 Mae'n bosib y gofynnir am y cyfraniadau canlynol, un ai drwy ddarpariaethau o fath arall neu gyfraniad ariannol, tuag at ddarparu seilwaith penodol i'r safle a fydd ei angen yn sgil y datblygiad, neu lle bydd angen lliniaru effeithiau'r datblygiad. Ni ofynnir am ddarpariaeth tai fforddiadwy a gofal iechyd gan ddatblygiadau llety myfyrwyr oherwydd bod datblygiadau yn cael eu diffinio fel *Sui Generis* yn y system Dosbarth Defnydd Cynllunio. Ceir manylion pellach yn *CCA Rhwymedigaethau Cynllunio Caerdydd (2017)*

8.3 Fel y cydnabyddir yn Adran 7 ac mewn perthynas â 8.1, byddai unrhyw newidiadau yn y dyfodol o lety myfyrwyr i ffurfiau eraill o lety yn cael eu dosbarthu fel newid defnydd i C3 yn y system Dosbarth Defnydd Cynllunio. Yn y sefyllfa hon, byddai datblygwyr ar y cam hwn yn atebol i gyfraniadau tai fforddiadwy ac yn achos datblygiadau mawr iawn, cyfraniad Gofal Iechyd Sylfaenol a Chymunedol. Mewn amgylchiadau anghyffredin, gellid ystyried newid defnydd cyfyngiad amser dros dro i anheddau preswyl.

8.4 **Trafnidiaeth a Phriffyrdd** Efallai y gofynnir am gyfraniadau at fesurau penodol yn union yng nghyffiniau llety myfyrwyr newydd sydd eu hangen er mwyn gwella mynediad at gyfleusterau lleol trwy ddulliau cynaliadwy (h.y gwelliannau i safleoedd bysus neu lwybrau cerdded). Fel rheoli bydd disgwyl i ddatblygwyr dalu cost unrhyw Orchmynion Rheoli Traffig (GRhT) fydd ei angen ar gyfer y datblygiad newydd.

8.5 **Hyfforddiant a Chyflogaeth Lleol:** Fel y nodwyd yn 6.3, mewn amgylchiadau lle bo cynigion datblygu yn golygu colli tir a/neu ofod llawr Dosbarth B1, B2 neu B8, gofynnir am gyfraniad ariannol i hyrwyddo cyflogaeth iawndal a chyfleoedd hyfforddi.

8.6 **Cyfleusterau Cymunedol:** Bydd datblygu mwy na 25 annedd [yn yr achos hwn, ystafelloedd sengl] yn destun cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaethau cyfleusterau cymunedol. Byddai datblygiadau mawr o fwy na 500 uned [yn yr achos hwn, ystafelloedd sengl] yn destun darpariaeth mewn nwyddau o gyfleusterau cymunedol ar y safle. Yn dibynnu ar y lleoliad a manylebau cynlluniau, gallai datblygiadau ddarparu cyfuniad o gyfleusterau ar y safle a chyfraniad at gyfleusterau oddi ar y safle.

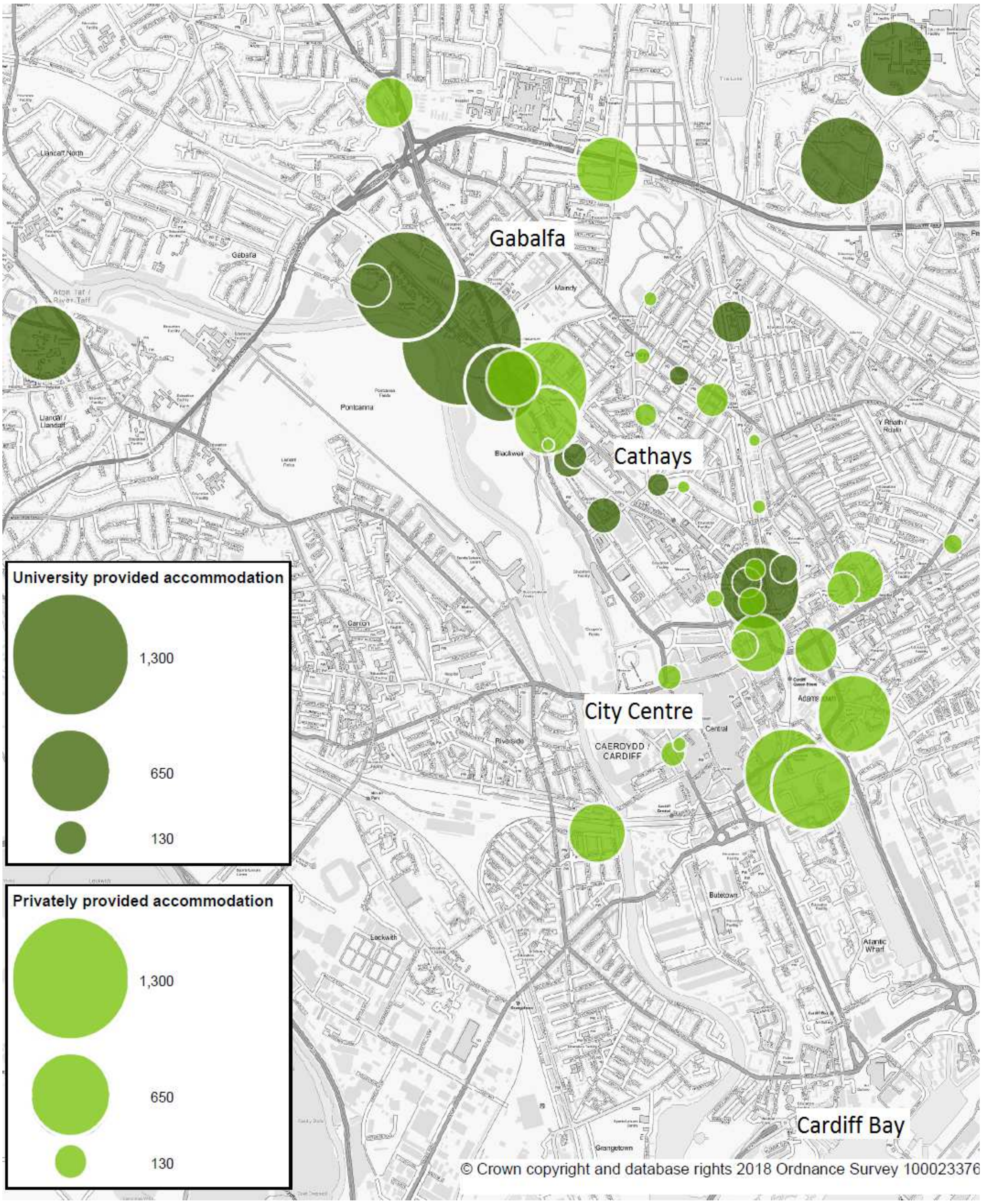
8.7 **Gofod Agored Ymarferol:** Gofynnir am gyfraniad at greu gofod agored ymarferol ar ddatblygiadau sydd yn fwy nag wyth uned, gan ddarparu lleiafswm o 2.43 ha o ofod agored ymarferol i bob 1000 o'r boblogaeth arfaethedig. Ar gyfer datblygiadau o 14 neu fwy o anheddau ceisir elfen o fannau agored swyddogaethol ar y safle.

8.8 **Tir Cyhoeddus, Diogelwch Cymunedol a Chelf Gyhoeddus:** Pan fo galw yn sgil y datblygiad, mae'n bosib y gofynnir am ddarparu, neu gyfraniad tuag at, dir cyhoeddus, celf gyhoeddus, neu fesurau diogelwch cymunedol yng nghyffiniau'r safle.

9 Atodiadau

9.1 Atodiad A – Lleoliad llety myfyrwyr presennol yng Nghaerdydd.

Mae'r map yn dangos lleoliadau llety myfyrwyr gweithredol ar ddechrau 2018.



9.2 Atodiad B: Meintiau Ystafelloedd Cymeradwyaethau Cynllunio Diweddar

Mae’r tabl isod yn seiliedig ar asesiad o feintiau ystafelloedd nodweddiadol ar gyfer naw cais cynllunio Llety Myfyrwyr diweddar rhwng 2012 a 2016. Mae’r ceisiadau a aseswyd fel a ganlyn: 12/01910, 12/00309, 13/00130, 13/01888, 14/03004, 15/01036, 15/3097, 15/02820 a 16/01808.

Mae’r datblygiadau yn cynnwys cynlluniau yn amrywio mewn maint o 34 ystafell i 644 ystafell ac yn cynnwys cymysgedd o ddatblygiadau myfyrwyr newydd ac adeiladau wedi’u trawsnewid a hefyd cymysgedd o ddatblygiadau yn seiliedig ar ystafelloedd en-suite yn ogystal â fflatiau clwstwr. Roedd yr holl geisiadau un ai wedi’u cymeradwyo, wrthi’n cael eu hadeiladu neu’n llawn ar adeg ysgrifennu.

Mae’r maint ystafell cyfartalog yn seiliedig ar sampl o’r meintiau ystafelloedd nodweddiadol yn y datblygiadau ac nid yw’n ystyried cyfanswm nifer yr unedau o bob math ym mhob datblygiad. Mae meintiau ystafelloedd yn cael eu cronni i’r 0.1m² agosaf

Math o Lety		Esiamplau Lleiaf	Maint Ystafell Cyfartalog	Esiamplau Mwyaf
Unedau Unigol	Stiwdio (1 ystafell wely)	14m²	20.8m²	32.6 m²
	Stiwdio Dwbl / Fflat Dwy Ystafell (2 berson)	27 m²	36.5 m²	45 m²
	Fflat 1 Ystafell Wely	35 m²	37.4 m²	42.9 m²
Unedau sy’n ffurfio Clystyrau	Unedau Clwstwr (1 ystafell wely)	11.5 m²	14.7 m²	17.5 m²
	Hyb Clwstwr (cyfleusterau cymunedol yn wasanaethau unedau 1 ystafell wely)	18.25 m²	26.95 m²	38.5 m²

9.4 Atodiad C: Sylwadau Ymgynghori

Mae’r sylwadau a’r ymatebion canlynol yn rhoi crynodeb o’r atebion a gafwyd yn yr ymgynghoriad cyhoeddus. Nid yw’r sylwadau air am air ac maent yn crynhoi’r ymatebion i’r CCA yn hytrach na rhoi rhestr gyflawn o’r holl bwyntiau a wnaed. Roedd y cyfnod ymgynghori cyhoeddus rhwng 20 Medi a 1 Tachwedd 2018**.**

Paragraff	Sylwad	Ymateb	Gweithred
Cyffredinol	Croesawu'r CCA, ond yn bryderus am nad oes cyfeiriad at ddiogelwch cymunedol.	Mae adran newydd wedi'i hychwanegu (5.1.2) sy'n mynd i'r afael â'r nifer o bryderon a wnaed ynghylch diogelwch cymunedol	Diwygiwyd y CCA
Cyffredinol	Awgrym y dylai'r CCA ei gwneud yn ofynnol i ymgeiswyr ddarparu tystiolaeth o'r galw am lety.	Nid yw hyn o fewn cylch gorchwyl y system gynllunio.	Dim Newid
1.3.3	Pryderon y bydd y polisïau yn gwasgaru myfyrwyr o amgylch y ddinas.	Bydd y CCA yn ceisio sicrhau bod myfyrwyr yn cael eu lletya mewn lleoliadau priodol	Dim Newid
3.2.4	Dylid cyfeirio at bryderon archeolegol, o gofio natur a lleoliad llawer o ddatblygiadau myfyrwyr.	Ychwanegwyd geiriad i'r perwyl hwn i 3.2.4	Diwygiwyd y CCA
5.1.1	Yn teimlo y dylid defnyddio geiriad cryfach i ddangos effaith negyddol bosibl ar strydoedd cyfagos pan fo'r dyluniad yn wael.	Diwygiwyd y geiriad i adlewyrchu hyn	Diwygiwyd y CCA
5.4	Pryder y bydd polisïau parcio yn cael effaith negyddol ar strydoedd cyfagos.	Mae'r CCA yn cyd-fynd â'r CCA ar Reoli Effeithiau Trafnidiaeth.	Dim Newid
5.4.3	Yn teimlo y dylid darparu mwy o leoedd parcio beiciau.	Mae'r CCA yn cyd-fynd â'r CCA ar Reoli Effeithiau Trafnidiaeth.	Dim Newid
5.4.3	Cefnogi darpariaeth parcio beiciau, ond yn teimlo y dylai fod yn fwy nag un lle i bob 2 wely.	Nodir hyn yn y CCA ar Reoli Effeithiau Trafnidiaeth	Dim Newid
6	Pryderon bod meintiau ystafelloedd yn rhy fach, gan effeithio'n negyddol ar fyfyrwyr.	Yr egwyddor yw bod llety i fyfyrwyr yn cael ei gynllunio fel llety dros dro yn unig ac felly'n wahanol i fathau eraill. Mae 6.2 yn amlinellu'r safonau a ddisgwylir gan y Cyngor	Dim Newid
6.2	Yn teimlo y dylai'r cyngor fynnu 'datganiad addasu' i sicrhau bod adeiladau yn addas ar gyfer defnydd posibl yn y dyfodol.	Bydd y Cyngor yn croesawu'r datganiad hwn, ond ni allwn fynnu, ac mae'n rhaid barnu pob cais a ddaw i law yn erbyn yr hyn a gynigir.	Dim Newid