



Cyngor Caerdydd - Mai 2026

Arholiad CDLI Newydd Caerdydd

Sesiwn Gwrandawriad 9
Materion tai eraill

Datganiad Cyngor HS9.01
mewn Ymateb i Gwestiynau'r
Arolygwyr yn ID08i



www.cdllcaerdydd.co.uk



02920 872087



CDL@caerdydd.gov.uk

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg/
This document is available in English



Cyngor Caerdydd
Cynllun Datblygu Lleol Newydd
Archwiliad

Sesiwn Gwrandawriad 9 – 14.00-17.00, 17 Mehefin 2026

Rhithwir

Materion tai eraill

Mater - A yw'r Cynllun yn gwneud darpariaeth briodol ar gyfer mathau penodol o dai a rheolaethau cysylltiedig

1. Agor a chyflwyniadau

2. Cartrefi hygyrch y gellir eu haddasu

2.1. A ddylai'r cynllun gynnwys gofynion ar gyfer cartrefi hygyrch y gellir eu haddasu i ddiwallu anghenion preswylwyr anabl a hŷn? (Lucy Dunhill, 91)

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn bod y Cynllun eisoes yn darparu fframwaith cryf a chytbwys ar gyfer diwallu anghenion trigolion anabl a hŷn ac nad yw ychwanegu gofynion hygyrchedd rhagnodol pellach yn angenrheidiol nac yn gymesur. Mae dull y Cynllun wedi ei gyfiawnhau am sawl rheswm allweddol.

Yn gyntaf, mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a'r Rheoliadau Adeiladu yn sefydlu safonau clir, gorfodadwy eisoes ar gyfer cartrefi hygyrch ac addasadwy. Mae'r gofynion cenedlaethol hyn yn berthnasol yn unffurf ledled Cymru ac maent yn cael eu diweddarau'n rheolaidd i adlewyrchu arfer gorau. Oherwydd bod y safonau hyn yn llywodraethu dylunio cartrefi newydd eisoes, byddai eu dyblygu neu eu hehangu yn y Cynllun yn ychwanegu cymhlethdod heb wella canlyniadau. Mae'r Cynllun yn osgoi gorgyffwrdd diangen yn gywir ac yn sicrhau cysondeb â'r fframwaith polisi cenedlaethol.

Yn ail, mae'r Cynllun yn defnyddio dull strategol, sy'n seiliedig ar dystiolaeth o ymdrin ag anghenion tai ac mae wedi'i seilio ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (AFDL), sy'n nodi'r raddfa a math o dai arbenigol sydd eu hangen. Mae'r Cynllun yn ymateb i'r dystiolaeth hon drwy'r canlynol:

- Cefnogi'r gwaith o ddarparu tai arbenigol a thai cymorth
- Annog dyluniad addasadwy lle bo hynny'n briodol
- Sicrhau bod darparwyr tai fforddiadwy yn gallu diwallu anghenion a nodwyd

Mae'r dull targedig hwn yn fwy effeithiol na gosod gofynion hygyrchedd cyffredinol ar bob cartref newydd, a allai peidio ag adlewyrchu'r galw gwirioneddol neu anghenion penodol gwahanol gymunedau.

Yn drydydd, trwy gyflwyno canrannau gorfodol o gartrefi hygyrch neu addasadwy i gadeiriau olwyn mae perygl tanseilio'r ddarpariaeth tai drwy gynyddu costau adeiladu, lleihau hyfywedd safle, arafu darpariaeth tai a chyfyngu ar allu datblygwyr i ymateb yn hyblyg i anghenion y farchnad. Ar adeg pan fo'n rhaid i Gaerdydd ddarparu nifer sylweddol o gartrefi newydd, gan gynnwys tai fforddiadwy, mae dull cytbwys y Cynllun yn osgoi gosod beichiau ychwanegol ar ddatblygiad a allai peryglu darpariaeth.

Yn bedwerydd, mae angen yr hyblygrwydd ar ddatblygwyr, cymdeithasau tai, a darparwyr gofal i ddylunio cartrefi sy'n ymateb i gyfyngiadau safle-benodol, amodau'r farchnad, tueddiadau demograffig esblygol ac arloesi technolegol a dylunio. Byddai gofyniad hygyrchedd anhyblyg, un maint i bawb yn cyfyngu'r hyblygrwydd hwn. Yn hytrach, mae'r Cynllun yn galluogi tai hygyrch ac arbenigol i gae; eu cyflwyno lle mae'n fwyaf priodol a lle mae'r angen fwyaf.

Yn olaf, mae'r Cynllun eisoes yn hyrwyddo cymdogaethau deiliadaeth gymysg, oedran cymysg, cymunedau cerdded, mynediad at wasanaethau, mannau gwyrdd, a thrafnidiaeth gyhoeddus ac egwyddorion dylunio a chreu lleoedd o ansawdd uchel. Mae'r polisiâu gofodol a dylunio ehangach hyn yn hanfodol ar gyfer cefnogi trigolion hŷn ac anabl. Nid yw hygyrchedd yn ymwneud â chynllun mewmol cartrefi yn unig, mae'n ymwneud â chreu amgylcheddau cynhwysol, ac mae'r Cynllun yn mynd i'r afael â hyn yn gynhwysfawr. Yn wir, mae cyfle pellach i gyflwyno canllawiau arfer da yn fwy addas i'r adolygiad arfaethedig o'r holl Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) a arweinir gan ddyluniad am y rhesymau uchod.

I gloi, mae'r Cyngor o'r farn nad oes angen gofynion ychwanegol ar y Cynllun ar gyfer cartrefi hygyrch ac addasadwy. Mae eisoes yn darparu fframwaith cryf, sy'n seiliedig ar dystiolaeth:

- Sy'n cyd-fynd â pholisi cenedlaethol
- Sy'n cefnogi tai arbenigol lle bo angen
- Sy'n diogelu darpariaeth tai a hyfywedd
- Sy'n hyrwyddo cymunedau cynhwysol, sy'n dda i bobl hŷn
- Sy'n osgoi dyblygu neu or-reoleiddio diangen
- Nad yw'n atal Canllawiau Cynllunio Atodol rhag cael eu paratoi yn ddiweddarach

Dull cytbwys a hyblyg y Cynllun yw'r ffordd fwyaf effeithiol o ddiwallu anghenion trigolion anabl a hŷn wrth sicrhau bod Caerdydd yn gallu darparu'r cartrefi sydd eu hangen ar ei phoblogaeth gynyddol.

3. Hosteli'r digartref

3.1. A ddylai'r cynllun gynnwys polisi i atal gor-grynodiad o hosteli digartrefedd? (Y Cynghorydd H Gunter, 132)

Mae'r Cyngor o'r farn na ddylid cynnwys polisi sy'n atal gor-grynodiad hosteli i'r digartref yn y Cynllun oherwydd y byddai cyfyngiad o'r fath yn anhyblyg, ac yn

anghyson â strategaeth ddigartrefedd y ddinas ac egwyddorion cynllunio sy'n seiliedig ar dystiolaeth. Mae'r heriau y mae Caerdydd yn eu hwynebu yn gofyn am ddarpariaeth sy'n ymateb i anghenion ac sydd wedi'i llywio gan angen, nid terfynau gofodol sy'n peryglu tanseilio gallu'r Cyngor i gyflawni dyletswyddau statudol. Mae fframwaith y Cynllun Datblygu, gan gynnwys ond heb fod yn gyfyngedig i, y polisïau hynny a argymhellir yn y CDLI Newydd Adnau yn darparu rheolaeth ddigonol dros leoliad llety hosteli newydd i'r digartref o ran mynd i'r afael â'u heffeithiau o safbwynt yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae gan y Cyngor ddyletswyddau cyfreithiol i ddarparu llety addas i bobl sy'n profi digartrefedd. Gallai cyflwyno polisi sy'n cyfyngu ar ble y gellir lleoli hosteli oedi darpariaeth llety sydd ei angen ar frys, lleihau nifer y safleoedd hyfyw, cynyddu costau drwy orfodi darpariaeth i ardaloedd â gwerthoedd tir uwch a chreu rhwystrau i gyflawni dyletswyddau statudol yn ystod cyfnodau o alw cynyddol. Dylai polisi cynllunio gefnogi, nid cyfyngu, gallu'r Cyngor i ymateb yn gyflym ac yn effeithiol i bwysau digartrefedd.

Nid yw'r sylfaen dystiolaeth yn dangos bod crynodiad yn achosi niwed cynllunio. Rhaid i'r CDLIN ddangos tystiolaeth glir o'r niwed amlwg a achosir gan glystyru i gyfiawnhau unrhyw bolisi o'r fath. Ar hyn o bryd, nid yw'r sylfaen dystiolaeth yn sefydlu bod crynodiadau presennol hosteli yng Nghaerdydd yn creu niwed cynllunio fel colli amwynder, materion diogelwch, na phwysau anghynaliadwy ar wasanaethau lleol. Heb dystiolaeth o'r fath, mae polisi crynodiad mewn perygl o fod yn anghyson, yn agored i her, ac yn anghyson â PCC sy'n gofyn am bolisïau cymesur sydd wedi'u llywio gan dystiolaeth.

Mae hosteli yn seilwaith arbenigol sy'n aml yn elwa ar fod wedi'u lleoli'n agos at ei gilydd ac mae gwasanaethau digartrefedd yn aml yn dibynnu ar rannu staff, agosrwydd at wasanaethau iechyd a chymorth, mynediad at drafnidiaeth, arbedion maint a rhwydweithiau sefydledig o ddarparwyr arbenigol. Gallai gwasgaru darpariaeth yn artiffisial ledled y ddinas wanhau ansawdd gwasanaeth, cynyddu costau gweithredol, a lleihau effeithiolrwydd y cymorth. Nid yw agosrwydd cyfleusterau o'r fath mewn ardaloedd trefol trwchus yn gynhenid negyddol; mewn llawer o achosion, mae'n angenrheidiol yn swyddogaethol ar gyfer darparu llety arbenigol o ansawdd uchel.

Mae ymgorffori rheol "dim gor-grynhoi" yn y Cynllun yn anfon neges ymhlyg bod hosteli digartrefedd yn ddefnyddiau tir annymunol y mae'n rhaid eu rheoli neu eu cadw ar wahân. Mae perygl drwy hyn o atgyfnerthu stigma ynghylch digartrefedd, atal buddsoddiad mewn llety â chymorth a chreu naratifau cyhoeddus sy'n cysylltu hosteli â niwed. Dylai polisi cynllunio osgoi iaith neu fecanweithiau sy'n ymylu grwpiau agored i niwed neu sy'n fframio gwasanaethau hanfodol yn broblematig.

Yn bwysig, mae offer cynllunio presennol eisoes yn caniatáu i'r cyngor reoli effeithiau. Os byddai hostel arfaethedig yn creu effeithiau annerbyniol, mae'r system gynllunio yn darparu mecanweithiau i fynd i'r afael â hyn eisoes drwy asesiadau amwynder, ystyriaethau effaith gronns, amodau dylunio a rheoli a chamau lliniaru penodol i

leoliad. Ar ben hynny, mae ein hymgyngoreion statudol a thechnegol mewn sefyllfa dda i ddarparu unrhyw dystiolaeth sy'n ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried ceisiadau yn briodol ar y rhinweddau cynllunio. Mae polisi crynodiad newydd yn ddiangen yn absenoldeb tystiolaeth, a phan all offer presennol reoli effeithiau fesul achos.

I gloi, mae'r Cyngor o'r farn y byddai polisi sy'n atal gor-grynodiad hosteli i'r digartref yn anhyblyg, yn seiliedig yn annigonol ar dystiolaeth, ac o bosibl yn niweidiol i ddefnyddwyr gwasanaeth a gallu'r Cyngor i gyflawni ei ddyletswyddau statudol. Mae angen fframwaith cynllunio ar Gaerdydd sy'n cefnogi darpariaeth ymatebol, wedi'i llywio gan anghenion ac nid un sy'n ei chyfyngu drwy derfynau gofodol mympwyol. Am y rhesymau hyn, ni ddylid cynnwys polisi o'r fath yn y Cynllun.

4. Polisi H5, Tai Amlfeddiannaeth

4.1. A yw'r trothwyon ym Mholisi H5 (i) a (ii) wedi'u cyfiawnhau gan dystiolaeth o niwed? (Tai Myfyrwyr John Winter, 88 a Quin & Co a CPS Homes, 124)

Ymateb:

Mae'r Cyngor ar y cyd ag awdurdodau cyfagos (Casnewydd a Rhondda Cynon Taf) wedi paratoi asesiad trylwyr, methodolegol gadarn sy'n sail uniongyrchol i'r angen am ymyrraeth bolisi yn seiliedig ar drothwy i reoli crynodiadau tai amlfeddiannaeth a diogelu cydlyniant cymunedol, cymysgedd tai ac amwynder preswyl. Mae'r astudiaeth Ranbarthol hon o Dai Amlfeddiannaeth (CDLIN39) yn dangos tystiolaeth glir o niwed mewn crynodiadau uwch o dai amlfeddiannaeth ac yn cefnogi'r trothwyon a nodir ym Mholisi H5 (i) a (ii).

Er bod y tri awdurdod yn wahanol o ran stoc dai a phwysau demograffig, mae'r Astudiaeth yn nodi patrymau cyson o niwed lle mae crynodiadau tai amlfeddiannaeth yn fwy na lefelau penodol. Nid yw'r niwed hwn yn ddyfaliadol; maent yn cael eu dangos yn empirig drwy ddadansoddiad gofodol, data arolygon, a thystiolaeth ar lefel gwasanaeth.

Mae'r Astudiaeth yn dangos bod ardaloedd â chrynodiadau uchel o dai amlfeddiannaeth yn profi:

- Trosiant poblogaeth sylweddol uwch, yn aml yn sylweddol fwy na'r cyfartaledd rhanbarthol.
- Llai o breswyl hirdymor, gan wanhau rhwydweithiau cymdeithasol a sefydlogrwydd cymunedol.
- Lefelau is o gyfranogiad dinesig, gan gynnwys llai o ymgysylltu ag ysgolion lleol, practisau meddygon teulu, a sefydliadau cymunedol.

Mae'r canfyddiadau hyn yn cefnogi'r egwyddor bod trothwyon yn angenrheidiol i atal erydiad pellach gydlyniant cymunedol mewn cymdogaethau sy'n fregus eisoes.

Mae'r Astudiaeth hefyd yn nodi perthynas glir rhwng galw uchel am dai amlfeddiannaeth a:

- Chwyddiant mewn gwerthoedd eiddo uwchlaw lefelau incwm lleol, gan wneud tai teulu yn llai fforddiadwy.
- Pwysau trosi ar dai teras traddodiadol, gan leihau cyflenwad cartrefi sy'n addas i deuluoedd.
- Dadleoli aelwydydd sy'n ceisio llety sefydlog, hirdymor.

Mae hyn yn dangos heb y trothwyon y byddai effaith gronrus trosi tai amlfeddiannaeth yn gynyddol yn tanseilio amcan strategol y Cynllun i gynnal stoc dai gytbwys.

O ran effeithiau amgylcheddol ac amwynder, mae'r Astudiaeth yn canfod bod ardaloedd tai amlfeddiannaeth dwysedd uchel yn arddangos:

- Lefelau uwch o wastraff a halogiad ailgylchu
- Mwy o achosion o gwynion am sŵn
- Straen parcio a pherchnogaeth mwy o gerbydau fesul aelwyd
- Galw uwch am ymyriadau gorfodi

Mae'r effeithiau hyn yn cydgysylltu'n gryf â lefelau crynodiad tai amlfeddiannaeth, gan atgyfnerthu'r angen am fecanwaith polisi sy'n atal dwysáu y tu hwnt i derfynau cynaliadwy.

Yn arwyddocaol, mae'r astudiaeth yn cefnogi'r defnydd o drothwyon ac yn dod i'r casgliad bod rheolaethau sy'n seiliedig ar drothwyon yn effeithiol wrth atal clystyru niweidiol, yn dryloyw i ymgeiswyr a'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau, yn gyson â dulliau a ddefnyddir yn llwyddiannus mewn dinasoedd eraill yn y DU ac yn gymesur â graddau'r effeithiau a nodwyd. Felly nid yw trothwyon yn fympwyol; maent yn ymateb uniongyrchol i'r dystiolaeth o niwed cronrus.

Er nad yw'r Astudiaeth yn rhagnodi canrannau penodol, mae'n darparu sail dystiolaeth glir ar gyfer trothwyon ar lefel stryd, lle mae effeithiau amwynder yn fwyaf aciwt a throthwyon ar lefel cymdogaeth, lle mae effeithiau cronrus ar gymysgedd tai a chydlyniant yn dod i'r amlwg. Mae dull dwy haen Polisi H5 yn adlewyrchu casgliad yr Astudiaeth bod rheolaethau ar lefel micro a macro yn angenrheidiol i atal crynodiadau niweidiol. Felly mae'r trothwyon a ddewiswyd gan y Cyngor wedi'u gwreiddio yn nhystiolaeth yr Astudiaeth, yn cyd-fynd ag arferion gorau rhanbarthol, yn gyson ag amcanion strategol y Cynllun ac yn angenrheidiol i atal niwed amlwg.

I gloi, mae'r Cyngor o'r farn bod yr Astudiaeth Ranbarthol o Dai Amlfeddiannaeth (CDLIN39) yn darparu sylfaen dystiolaeth gadarn, aml-awdurdod sy'n dangos bod crynodiadau uchel o dai amlfeddiannaeth yn arwain at niwed adnabyddadwy a mesuradwy sy'n ymwneud â chydlyniant cymunedol, cydbwysedd y farchnad dai, ac amwynder preswyl. Mae Polisi H5(i) a (ii) yn ymateb yn uniongyrchol i'r canfyddiadau hyn. Mae'r trothwyon yn gyfiawn, yn gymesur ac yn hanfodol i sicrhau bod Caerdydd yn cynnal cymunedau cynaliadwy, cytbwys a chydlynol. Felly mae'r dystiolaeth yn cefnogi cadernid Polisi H5 ac yn dangos bod y trothwyon wedi'u seilio'n gadarn mewn niwed amlwg.

5. Polisi H6, LIPF

5.1. Mae Polisi H6 yn datgan y bydd LIPF ond yn cael ei ganiatáu pan fydd wedi'i leoli yn Ardal Fusnes y Canol a'r Bae neu pan fydd wedi'i leoli yn agos at gampysau prifysgolion a cholegau presennol. A yw hyn yn rhy gyfyngol ac a yw'n atal datblygu safleoedd addas a hygyrch ar gyrion canol y ddinas, neu rhwng canol y ddinas a'r Bae? (Grŵp Watkin Jones, 19 a Thai Myfyrwyr John Winter, 88)

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn nodi bod Polisi H6 yn mabwysiadu dull â ffocws wedi'i lywio gan gynllun o ddarparu Llety Pwrpasol i Fyfyrwyr (LIPF), gan sicrhau bod datblygiad newydd wedi'i leoli naill ai o fewn Ardal Fusnes y Canol a'r Bae neu yn agos at gampysau prifysgolion a cholegau presennol. Mae'r dull hwn yn briodol, wedi'i gyfiawnhau ac yn angenrheidiol i reoli twf yn gynaliadwy ac i osgoi'r effeithiau negyddol sy'n gysylltiedig â gwasgariad LIPF ledled y ddinas.

Mae'r Cynllun yn sefydlu hierarchaeth ofodol glir sy'n canolbwyntio ar ddefnyddiau mawr sy'n cynhyrchu teithiau (fel LIPF) o fewn y rhannau mwyaf hygyrch o'r ddinas. Ardal Fusnes y Canol a'r Bae yw'r brif ganolfan ar gyfer trafndiaeth gyhoeddus, llwybrau teithio llesol, a gwasanaethau lefel uwch, gan ei wneud y lleoliad mwyaf cynaliadwy ar gyfer llety myfyrwyr dwysedd uchel. Byddai lleoli LIPF y tu allan i'r ardaloedd hyn yn tanseilio cydlyniant gofodol y cynllun ac mewn perygl o greu pocedi ynysig o dai myfyrwyr sydd wedi'u hintegreiddio'n wael â rhwydwaith trafndiaeth a seilwaith gwasanaeth y ddinas.

Mae myfyrwyr yn grŵp poblogaeth sydd â lefelau uchel o deithio llesol, ac mae'n rhaid i'w llety fod wedi'i leoli lle mae'n realistig ac yn ddiogel i gerdded a beicio i'r campws. Mae dull y Cyngor yn sicrhau bod LIPF o fewn pellter cerdded ymarferol i gyfleusterau addysgu, wedi'i gysylltu'n dda â phatrymau symud myfyrwyr presennol ac wedi'i integreiddio ag ardaloedd sydd wedi'u cynllunio eisoes i gefnogi bywyd myfyrwyr. Trwy ganiatáu i LIPF ledaenu i leoliadau llai cynaliadwy mae perygl o greu lleoliadau nad ydynt yn ddigon agos at gampysau nac yn cael eu gwasanaethu'n dda gan y rhwydwaith trafndiaeth gyhoeddus a theithio llesol, gan arwain at fwy o ddibyniaeth ar gerbydau preifat.

Mae'r awgrym bod Polisi H6 yn "rhy gyfyngol" yn anwybyddu'r ffaith nad yw'r polisi yn gwahardd datblygu ar safleoedd ymylol; mae'n syml yn gofyn bod safleoedd o'r fath yn dangos agosrwydd gwirioneddol at gampysau, neu berthynas swyddogaethol ag Ardal Fusnes y Canol a'r Bae. Mae llawer o leoliadau ymylol yn bodloni'r meini prawf hyn eisoes. Mae'r polisi yn sicrhau mai dim ond y safleoedd hynny sy'n wirioneddol gynaliadwy a hygyrch sy'n cael eu cyflwyno, yn hytrach na chefnogi cynigion mewn ardaloedd na fyddai'n cefnogi anghenion myfyrwyr na seilwaith y ddinas.

Heb feini prawf lleoliad clir, mae perygl y bydd datblygiad LIPF yn lledaenu i gymdogaethau preswyl sefydledig, gan gynyddu gwerthoedd tir, dadleoli tai teuluol a

chreu cymunedau anghytwys. Mae Polisi H6 yn darparu'r mesurau diogelu angenrheidiol i sicrhau nad yw twf LIPF yn tanseilio amcanion tai ehangach y Cyngor na chymeriad a chydlyniant cymunedau presennol.

Mae dull y Cyngor wedi'i seilio ar dystiolaeth o batrymau teithio myfyrwyr, asesiad o leoliadau campws, dadansoddiad o gapasiti seilwaith a'r angen i gynnal cymunedau cytwys. Mae'r polisi yn taro'r cydbwysedd cywir rhwng galluogi darpariaeth LIPF a sicrhau bod datblygiad yn digwydd yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy a phriodol.

I gloi, mae'r Cyngor o'r farn nad yw Polisi H6 yn rhy gyfyngol; mae'n fecanwaith angenrheidiol a chymesur i sicrhau bod datblygiad LIPF yn cefnogi strategaeth ofodol y ddinas, yn diogelu cymdogaethau preswyl, ac yn darparu llety mewn lleoliadau sy'n wirioneddol hygyrch a chynaliadwy i fyfyrwyr. Mae dull y Cyngor yn gyfiawn, yn effeithiol ac yn gyson ag egwyddorion cynllunio cenedlaethol sy'n hyrwyddo

5.2 A yw'r polisi yn peryglu gor-grynodiad llety myfyrwyr, yn enwedig yn Butetown?
(CBC Fforwm Ieuenctid Pafiliwn Grange (143))

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn nodi bod pwyslais gofodol Polisi H6 yn strategaeth fwriadol sy'n seiliedig ar dystiolaeth sydd wedi'i chynllunio i sicrhau bod Llety Pwrpasol i Fyfyrwyr (LIPF) wedi'i leoli yn y rhannau mwyaf cynaliadwy, hygyrch a phriodol o'r ddinas. Ymhell o greu perygl gor-grynodiad yn Butetown, mae'r polisi yn darparu fframwaith clir, rheoledig sy'n cyfeirio LIPF i ardaloedd lle gellir ei integreiddio'n llwyddiannus heb danseilio cydbwysedd cymunedol nac amcanion adfywio.

Ardal Fusnes y Canol a'r Bae (AFCB) yw'r rhan fwyaf hygyrch o Gaerdydd, a wasanaethir yn dda gan drafnidiaeth gyhoeddus, yn agos at wasanaethau ac amwynderau allweddol, a nodweddir gan ddatblygiad defnydd cymysg dwysedd uwch ac sydd wedi'i chynllunio ar gyfer twf ac adfywio sylweddol eisoes. Mae'r nodweddion hyn yn ei gwneud y lleoliad mwyaf priodol ar gyfer LIPF. Mae canolbwyntio llety myfyrwyr mewn ardaloedd sydd â seilwaith cryf yn egwyddor gynllunio gadarn, gan leihau'r pwysau ar gymdogaethau preswyl ac osgoi gwasgaru galw myfyrwyr i ardaloedd sy'n gallu darparu ar ei gyfer yn llai.

Er bod rhannau o Butetown yn dod o fewn AFCB, mae ardal y polisi yn cynnwys canol y ddinas hefyd, mae hyn yn golygu bod galw LIPF wedi'i ddsbarthu ar draws daearyddiaeth eang, nid ei gyfeirio i mewn i un ward. Mae AFCB yn fwriadol fawr i osgoi'r union berygl o or-grynodiad y mae'r cwestiwn yn ei godi. Mae prif gampws addysgu prifysgol Caerdydd yn Cathays, ac mae prifysgolion eraill wedi'u lleoli yn Adamsdown yn ogystal ag Ysbyty Prifysgol Cymru sydd wedi'i leoli y tu hwnt i'r ardaloedd hyn.

Mae'r Cynllun yn nodi AFCB fel prif leoliad y ddinas ar gyfer datblygiad preswyl dwysedd uchel, twf masnachol, adfywio defnydd cymysg, adeiladau tal a buddsoddiad seilwaith strategol. Mae LIPF yn gwbl gyson â'r amcanion hyn. Mae lleoli LIPF yma yn

cefnogi teithio cynaliadwy, yn gwneud y defnydd mwyaf o dir llwyd, yn hyrwyddo'r datblygiadau dwysedd uchaf yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy ac yn lleihau'r pwysau ar stoc tai maestrefol. Dyma'r union fath o ardal lle mae crynodiadau uwch o LIPF yn briodol ac yn cyd-fynd â pholisi.

Trwy gyfyngu LIPF y tu allan i AFCB i leoliadau ger campysau, mae Polisi H6 yn atal llety myfyrwyr rhag lledaenu i gymunedau sefydledig, yn amddiffyn y cymysgedd tai mewn ardaloedd maestrefol, yn lleihau'r perygl o ddadleoli tai teuluol ac yn osgoi creu "mannau prysur" newydd o fyfyrwyr mewn lleoliadau amhriodol. Mae hwn yn fesur amddiffynnol, nid un caniatool.

Hyd yn oed o fewn AFCB, rhaid i gynigion LIPF fodloni meini prawf dylunio ac amwynder, gofynion trafndiaeth a mynediad, disgwyliadau cynllun rheoli ac ystyriaethau effaith gronnydd (trwy'r broses Rheoli Datblygu). Mae hyn yn sicrhau nad oes un ardal, gan gynnwys Butetown, yn ddirlawn.

I gloi, mae'r Cyngor o'r farn nad yw Polisi H6 yn creu perygl gor-grynodiad yn Butetown. Yn hytrach, mae'n darparu strategaeth ofodol glir, reoledig a chynaliadwy sy'n cyfeirio LIPF i'r rhannau o'r ddinas sydd â'r gallu gorau i ddarparu ar ei gyfer. Mae'r dull yn diogelu cymdogaethau preswyl, yn cefnogi adfywio, ac yn sicrhau bod llety myfyrwyr yn cael ei ddarparu mewn lleoliadau lle gellir ei integreiddio'n llwyddiannus heb effeithiau andwyol.

5.3 A oes angen diwygio maen prawf (iv) i gydnabod y gall rhai unedau gael eu ceginau eu hunain?

Ymateb:

Mae'r Cyngor yn cytuno bod angen diwygio maen prawf H6(iv) i gydnabod y gall rhai unedau LIPF gynnwys ceginau preifat. Mae hyn yn adlewyrchu dyluniad LIPF modern, yn osgoi amwysedd, yn cefnogi cynhwysiant, ac yn cynnal pwrpas craidd y polisi o sicrhau llety o ansawdd uchel, wedi'i reoli'n dda i fyfyrwyr. Mae'r newidiadau a awgrymir i baragraff maen prawf H6 (iv) wedi'u nodi isod (dangosir geiriau wedi'u dileu gyda llinell drwyddynt) a chynigir bod y rhain yn cael eu cynnwys yn yr ymgynghoriad Newidiadau i Faterion sy'n Codi sydd ar ddod.

'Maent yn cynnwys cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol sy'n ddigonol i fodloni gofynion preswylwyr ac yn cynnig mynediad cyfleus i ~~gegin gymunedol, man bwyta yn egyptal â mannau amwynder~~ fannau cymunedol i sicrhau y gellir darparu amgylchedd cymdeithasol a chynhwysol.'

5.4. A fyddai dileu cyfeiriad at safonau gofod gofynnol yn cyflwyno perygl o ddarparu llety islaw'r safon?

Ymateb:

Mae'r Cyngor o'r farn y byddai dileu cyfeiriad at safonau gofod gofynnol ym Mholisi H6 yn cynyddu'n sylweddol y risg y bydd LIPF islaw'r safon yn cael ei ddarparu, oherwydd mai safonau gofod yw un o'r ychydig offer gwrthrychol sydd gan yr awdurdod cynllunio i sicrhau ansawdd, amwynder, a defnyddioldeb hirdymor.

Safonau gofod yw'r prif amddiffyniad rhag gor-ddwysáu. Heb safonau gofod gofynnol, mae gan ddatblygwyr gymhellant clir i leihau maint ystafelloedd, cynyddu nifer yr unedau ar bob llawr, lleihau gofod cymunedol a gwthio dwysedd i lefelau masnachol optimaidd yn hytrach na lefelau derbyniol yn gymdeithasol. Mae LIPF yn ddosbarth asedau gwerth uchel, ac mae absenoldeb safonau yn aml yn arwain at ficro-unedau sy'n peryglu'r gallu i fyw ynddynt. Mae safonau gofynnol yn atal hyn.

Mae gan fyfyrwyr hawl i'r un amddiffyniadau amwynder sylfaenol â thrigolion eraill. Byddai eu dileu ar gyfer LIPF yn creu system dwy haen, sy'n awgrymu y gall myfyrwyr gael eu lletya mewn llety llai, o ansawdd is na grwpiau eraill. Byddai hyn yn anghyson ag egwyddorion cydraddoldeb, amcanion lles ac ymrwymiad y Cynllun i ddylunio o ansawdd uchel.

Nid yw LIPF ar gyfer israddedigion blwyddyn gyntaf yn unig mwyach. Mae llawer o drigolion yn byw mewn LIPF am sawl blwyddyn, yn astudio'n ddwys, yn gweithio'n rhan-amser ac yn gofyn am le preifat ar gyfer ymchwil a dysgu o bell. Byddai maint ystafelloedd islaw'r safon yn tanseilio gallu'r preswylwyr hyn i fyw ac astudio'n effeithiol.

Mae tystiolaeth gref bod amodau byw cyfyng, diffyg golau naturiol, manau storio annigonol, gweithle annigonol i gyd yn cyfrannu at ganlyniadau iechyd meddwl gwael. Mae myfyrwyr eisoes yn grŵp sydd â risgiau lles uchel. Byddai dileu safonau gofod yn gwanhau mesur amddiffynnol pwysig.

Mae safonau gofod gofynnol yn darparu eglurder i ymgeiswyr, cysondeb i'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau, amddiffyniad mewn apêl a sicrwydd i breswylwyr. Os yw'r cyfeiriad yn cael ei ddileu, rhaid i swyddogion ddibynnu ar farn oddrychol am "ddigonolrwydd," sy'n anoddach ei hamddiffyn ac yn haws i ddatblygwyr ei herio.

Mae LIPF yn ased hirdymor. Bydd unedau a adeiladwyd heddiw yn dal i gael eu defnyddio ymhen 30–40 mlynedd. Os yw'r polisi yn caniatáu meintiau islaw'r safon nawr, mae Caerdydd mewn perygl o sicrhau stoc o ansawdd gwael, adeiladau na ellir eu defnyddio at ddibenion gwahanol a materion rheoli hirdymor. Mae safonau gofod gofynnol yn sicrhau bod LIPF y ddinas yn parhau i fod yn addasadwy ac yn addas at y diben.

I gloi, mae'r Cyngor o'r farn y byddai dileu'r cyfeiriad at safonau gofod gofynnol ym Mholisi H6 yn cynyddu'n sylweddol y perygl y bydd LIPF islaw'r safon yn cael ei ddarparu. Mae safonau gofod yn amddiffyniad hanfodol sy'n sicrhau llety y gellir byw yndo, lles myfyrwyr, ansawdd dylunio, cynaliadwyedd hirdymor, a chysondeb â

pholisi tai ehangach. Am y rhesymau hyn, mae cadw safonau gofod gofynnol yn angenrheidiol ac yn gyfiawn.

6. Polisi H7, Llety Cyd-fyw

6.1. A yw'r newidiadau i'r cyfiawnhad rhesymol a geisiwyd gan Grŵp Watkin Jones (19) yn angenrheidiol i wneud y cynllun yn gadarn?

Ymateb:

Er nad yw'r Cyngor o'r farn bod y newidiadau a geisir yn angenrheidiol er mwyn gwneud y Cynllun yn gadarn, mae'r Cyngor yn cytuno ar y newidiadau canlynol i baragraffau 7.48 a 7.49 o'r cyfiawnhad wedi'i resymu a geisiwyd gan Grŵp Watkin Jones (dangosir geiriau wedi'u dileu gyda llinell drwyddynt) a chynigir cynnwys y rhain yn yr ymgynghoriad sydd ar ddod ar gyfer Newidiadau i Faterion sy'n Codi.

'7.48 Bydd datblygiadau yn cael eu hystyried yn rhai cyd-fyw pan fyddant yn cynnwys o leiaf 10 uned a lle mae elfen o'r ddarpariaeth ddomestig nodweddiadol yn ddarpariaeth gymunedol. Dylid darparu amrywiaeth dda o gyfleusterau cymunedol, sy'n berthnasol i leoliad a dyluniad yr adeiladau hefyd. Gall gwasanaethau nodweddiadol gynnwys glanhau ystafelloedd, dillad gwely, campfa ar y safle a gwasanaeth concierge, nid yw'r un o'r rhain yn ddarpariaeth ddomestig nodweddiadol. Bydd unrhyw beth llai yn cael ei ystyried yn Dŷ Amlfeddiannaeth fel arfer.'

'7.49 Bydd manau coginio a bwyta cymunedol yn cael eu cynllunio'n gynhwysol ar gyfer nifer y preswylwyr sydd i'w gwasanaethu ar bob llawr a byddant yn darparu amrywiaeth o fannau addas i wneud sicrhau'r potensial mwyaf ar gyfer rhyngweithio cymdeithasol, coginio cymunedol a byw'n gyfforddus. Gall datblygiadau darparu mynediad i gyfleusterau a reolir ar y safle, sy'n berthnasol i leoliad a dyluniad yr adeiladau fel gwasanaeth glanhau, darparu dillad gwely a gwasanaeth concierge. Er mwyn annog ffordd o fyw gymunedol, dylid ystyried manau fel lolfeydd, campfeydd, sinemâu, ystafelloedd gemau, llyfrgelloedd a manau gweithio/ astudio cymunedol. Anogir cysylltu manau amwynder mewnol ac allanol.'

Yn ogystal, mae'r Cyngor yn nodi'r sylwadau a wnaed gan Grŵp Watkins Jones ar y CCA y cyfeirir atynt ym mharagraff 7.51 o'r Cynllun. Bydd rhagor o wybodaeth a chanllawiau ar gyfer gweithredu Polisi H7 yn cael eu nodi yn y CCA hwn. Mae'r Cyngor yn cadarnhau y bydd yn gweithio'n agos gyda rhanddeiliaid ar baratoi'r CCA hwn ac yn wir, mae'n gwneud hynny eisoes.

7. Polisi CP2 Trosi, ymestyn a disodli adeiladau yng nghefn gwlad

7.1. Mae'r Arolygwyr yn nodi ymatebion y Cyngor i'r Sylwadau a'r Cwestiynau Cychwynnol ond yn dymuno trafod y mater ymhellach. Nid oes disgwyl i'r Cyngor roi datganiad.

8. Camau Gweithredu