



**Incline Fields
Bangor, Gwynedd
Datganiad Tai
Fforddiadwy**

Cyflwyniad i Adra

Mae Bangor yn ddinas gyda phoblogaeth amrywiol gydag amrediad o angen o ran tai. Mae'r Datganiad Angen o ran Tai yma yn rhoi trosolwg o'r sefyllfa dai bresennol, yn nodi'r prif faterion, ac yn awgrymu datrysiadau posib ar gyfer Adra i ddiwallu'r angen o ran tai yn yr ardal. Fel y gymdeithas dai fwyaf yng ngogledd Cymru, mae Adra yn darparu gwasanaethau a chartrefi o ansawdd da i breswylwyr gan geisio diogelu a chryfhau diwylliant a threftadaeth y cymunedau yr ydym yn eu gwasanaethu.

Fel landlord cymdeithasol cofrestredig, prif bwrpas Adra yw darparu tai fforddiadwy i'r rhai mewn angen. Rydym yn sefydliad annibynnol dielw sydd wedi'i gofrestru a'i reoli gan Lywodraeth Cymru.

Fel sefydliad dielw, caiff unrhyw incwm dros ben ei ddychwelyd i'r busnes i'n galluogi i barhau i ddarparu cartrefi a gwasanaethau a chyflawni ein hamcanion.

Ar hyn o bryd, mae gan Adra dros 7,300 o gartrefi rhent fforddiadwy ac rydym yn rheoli ac yn cynnal a chadw'r eiddo yma. Yn ystod y deng mlynedd diwethaf, rydym wedi buddsoddi £137 miliwn yn ein cartrefi i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) yn llwyddiannus.

Fodd bynnag, mae galw mawr am fwy o unedau fforddiadwy yng Ngwynedd. I ddiwallu'r angen, mae Adra yn adeiladu cartrefi newydd o ansawdd ac wedi rhoi 'rhaglen ddatblygu' uchelgeisiol ar waith, i fuddsoddi tua £200m yng ngogledd Cymru ar ein rhaglen adeiladu o'r newydd. Mae Adra yn cydnabod bod tai fforddiadwy yn elfen hanfodol wrth adfywio cymunedau a chryfhau cynhwysiant cymdeithasol.

Mae'r ddogfen yma wedi'i pharatoi gan Adra i gefnogi cais cynllunio i ddatblygu 48 o ddeiliadaethau cymysg sy'n unedau tai fforddiadwy. Mae'r cartrefi fforddiadwy yma (saml fel y gwelir yn y llun isod) yn cael eu cynnig ar gyfer y safle ac yn unol â Chanllaw Cynllunio Cymysgedd Tai 2018.



FRONT ELEVATION



SIDE ELEVATION



REAR ELEVATION

Math o Unedau	Nifer o bobl / ystafelloedd gwely	Nifer o Unedau a
Byngalos	3person/2ystafell wely	5
Fflat	2berson/1ystafell wely	8
Fflat	3person/2ystafell wely	6
Tŷ	4person/2ystafell wely	13
Tŷ	5person/3ystafell wely	4
Tŷ Agwedd Ddeuol	5person/3ystafell wely	6
Byngalo Byw â Chymorth	5person/3ystafell wely	1
Tŷ Blaen Llydan	5person/3ystafell wely	2
Tŷ	7person/4ystafell wely	2
Tŷ Sengl	8person/5ystafell wely	1
CYFANSWM	108 Ystafell wely	48

Mae'r tabl uchod yn darparu gwybodaeth am nifer yr unedau mae Adra yn cynnig datblygu ar y safle.



Yr angen presennol am dai

Poblogaeth a Demograffeg :

Mae gan Fangor gymysgedd o fyfyrwyr, teuluoedd, preswylwyr hŷn ac ifanc. Mae presenoldeb Prifysgol Bangor yn dylanwadu yn sylweddol ar y farchnad dai fforddiadwy. Yn ystod y 5 mlynedd diwethaf (2019/20 i 2023/24) ar gyfer gogledd Cymru, canolbarth Cymru, de orllewin Cymru, a de ddwyrain Cymru, roedd Llywodraeth Cymru yn amcangyfrif bod angen rhwng 6,200 a 8,300 o unedau tai ychwanegol yn flynyddol, gydag amcangyfrif canolog o 7,400. Mae'r ffigurau yma yn cynnwys cyfartaledd blynyddol o 1,100 o unedau tai ychwanegol i glirio'r angen heb ei ddiwallu presennol dros y 5 mlynedd gyntaf.

O dan yr amcangyfrif canolog, mae'r amcangyfrif o 7,400 o angen ychwanegol o ran tai yn cael ei rannu i 3,900 o unedau tai marchnad ychwanegol (52% o'r angen o ran tai ychwanegol) a 3,500 o unedau tai fforddiadwy ychwanegol (48% o'r angen o ran tai ychwanegol) dros y cyfnod 5 mlynedd yma (2019/20 i 23/24).

Stoc Tai

Nod y cynllun arfaethedig ar gyfer ateb yr angen o ran tai yw darparu tai o ansawdd yn y safle. Mae'r cynllun yn rhannol ddibynnol ar y Grant Tai Cymdeithasol dynodedig ac yn gofyn am gyllid preifat Adra. Bydd y cynllun yn cynnwys unedau Rhent Canolraddol a Rhent Cymdeithasol. Mae'r gymysgedd tai cychwynnol yn seiliedig ar y ffigurau galw am yr angen o ran tai yn lleol a'r ardal gyfagos.

Nodwch fod Adra wedi ymrwymo i sicrhau bod 100% o'r unedau yn fforddiadwy. Mae Adra wedi ymrwymo i gefnogi holl fathau o ddeiliadaethau tai fforddiadwy, Deiliadaeth Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol.

Mae'r cynnig cyfredol ar gyfer y gymysgedd ganlynol o unedau:

5 x byngalo 2 ystafell wely 3 person - Rhent Cymdeithasol

8 x fflat 1 ystafell wely 2 berson - Rhent Cymdeithasol

6 x fflat 2 ystafell wely 3 person - Rhent Cymdeithasol

13 x tŷ 2 ystafell wely 3 person - Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

4 x tŷ 3 ystafell wely 5 person - Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

1 x Byngalo Tai â Chymorth 3 ystafell wely 5 person - Rhent Cymdeithasol

2 x Tŷ Blaen Llydan 3 ystafell wely 5 person - Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

2 x tŷ 4 ystafell wely 7 person - Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

1 x Tŷ Arbenigol 5 ystafell wely 8 person - Rhent Cymdeithasol

6 x Tŷ Agwedd Ddeuol 3 ystafell wely 5 person

Tabl 2: Cymysgedd o ran angen am Dai yn ôl rhif plot

Rhif Plot	Math o Unedau	Nifer o ystafelloedd gwely	Maint m ²	Gofynion Ansawdd Datblygu
Plot 1	Tŷ Pen Teras (Agwedd ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 2	Tŷ Canol Teras	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 3	Tŷ Canol Teras	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 4	Tŷ Pen Teras	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 5	Tŷ Pâr	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 6	Tŷ Canol Teras	2 ystafell wely 4 person	85	Ydi
Plot 7	Byngalo Pâr	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 8	Tŷ Sengl Blaen Llydan	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 9	Tŷ Sengl Blaen Llydan	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 10	Byngalo Pâr (Dormer) Byw â Chymorth	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 11	Tŷ Sengl	5 ystafell wely 8 person	111	Ydi
Plot 12	Fflat llawr isaf	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 13	Fflat llawr isaf	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 14	Tŷ Pâr (Agwedd Ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 15	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 16	Byngalo Pâr	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 17	Byngalo Pâr	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 18	Tŷ Pâr (Agwedd Ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 19	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 20	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 21	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 Person	85	Ydi
Plot 22	Tŷ Pâr (Agwedd Ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi

Plot 23	Byngalo Pen Teras	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 24	Tŷ Canol Teras	2 ystafell wely 4 person	85	Ydi
Plot 25	Tŷ Pâr	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 26	Tŷ Pâr	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 27	Tŷ Canol Teras	2 ystafell wely 4 person	85	Ydi
Plot 28	Byngalo Pen Teras	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 29	Fflat llawr isaf	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 30	Fflat llawr isaf	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 31	Fflat llawr isaf	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 32	Fflat llawr isaf	2 ystafell wely 3 person	60	Ydi
Plot 33	Tŷ Pâr (Agwedd Ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 34	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 person	85	Ydi
Plot 35	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 person	85	Ydi
Plot 36	Tŷ Pâr	4 ystafell wely 7 person	107	Ydi
Plot 37	Tŷ Pâr	4 ystafell wely 7 person	107	Ydi
Plot 38	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 person	85	Ydi
Plot 39	Tŷ Pâr	2 ystafell wely 4 person	85	Ydi
Plot 40	Tŷ Pâr (Agwedd Ddeuol)	3 ystafell wely 5 person	95	Ydi
Plot 41	Fflat llawr isaf	1 ystafell wely 2 person	54	Ydi
Plot 42	Fflat llawr isaf	1 ystafell wely 2 person	54	Ydi
Plot 43	Fflat llawr isaf	1 ystafell wely 2 person	54	Ydi
Plot 44	Fflat llawr isaf	1 ystafell wely 2 person	54	Ydi
Plot 45	Fflat llawr isaf	1 ystafell wely 2 person	54	Ydi
Plot 46	Fflat llawr isaf	1 ystafell wely 2 person	54	Ydi
Plot 47	Fflat llawr isaf	1 ystafell wely 2 person	54	Ydi
Plot 48	Fflat llawr isaf	1 ystafell wely 2 person	54	Ydi

Angen o ran Tai fel y'i derbyniwyd gan Opsiynau Tai Gwynedd ar gyfer 4ydd chwarter 2024

Marchog	Fflat 1 ystafell wely	Fflat 2 ystafell wely	Tŷ 1 ystafell wely	Tŷ 2 ystafell wely	Tŷ 3 ystafell wely	Tŷ 4 ystafell wely	Byngalo 1 ystafell wely	Byngalo 2 ystafell wely	Byngalo 3 ystafell wely	Byngalo 4 ystafell wely
Anghenion cyffredinol - dim dynodiad oed	122	98	98	149	72	28	64	76	10	1
Wedi'i ddynodi ar gyfer y rhai 55+ oed	28	17	16	17	3	3	39	42	2	1

Hirael	Fflat 1 ystafell wely	Fflat 2 ystafell wely	Tŷ 1 ystafell wely	Tŷ 2 ystafell wely	Tŷ 3 ystafell wely	Tŷ 4 ystafell wely	Byngalo 1 ystafell wely	Byngalo 2 ystafell wely	Byngalo 3 ystafell wely	Byngalo 4 ystafell wely
Anghenion cyffredinol - dim dynodiad oed	200	169	160	239	112	49	97	107	10	4
Wedi'i ddynodi ar gyfer y rhai 55+ oed	44	34	24	29	6	3	55	56	1	1

Angen o ran Tai Rhent Fforddiadwy fel y'i derbyniwyd gan Tai Teg ar gyfer 4^{ydd} chwarter 2024

<u>Cadarnhawyd gan Tai Teg ar gyfer yr Angen cyfredol o ran Tai ar gyfer 4^{ydd} Chwarter 2024</u>		
<u>Nifer o ystafelloedd gwely</u>	<u>Math o Unedau</u>	<u>Nifer o ymgeiswyr</u>
<u>1 Ystafell Wely</u>	<u>BYNGALO</u>	<u>0</u>
	<u>FFLAT</u>	<u>40</u>
	<u>Tŷ</u>	<u>16</u>
	<u>FFLATIAU DEULAWR (maisonette)</u>	<u>0</u>
	<u>Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely</u>	<u>56</u>
<u>2 Ystafell wely</u>	<u>BYNGALO</u>	<u>3</u>
	<u>FFLAT</u>	<u>51</u>
	<u>Tŷ</u>	<u>218</u>
	<u>FFLATIAU DEULAWR</u>	<u>0</u>
	<u>Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely</u>	<u>272</u>
<u>3 Ystafell wely</u>	<u>BYNGALO</u>	<u>1</u>
	<u>FFLAT</u>	<u>4</u>
	<u>Tŷ</u>	<u>170</u>
	<u>FFLATIAU DEULAWR</u>	<u>0</u>
	<u>Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely</u>	<u>175</u>
<u>4 Ystafell wely</u>	<u>BYNGALO</u>	<u>0</u>
	<u>FFLAT</u>	<u>0</u>
	<u>Tŷ</u>	<u>14</u>
	<u>FFLATIAU DEULAWR</u>	<u>0</u>
	<u>Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely</u>	<u>51</u>
<u>5 Ystafell wely</u>	<u>BYNGALO heb ei gofnodi</u>	<u>0</u>
	<u>Tŷ heb ei gofnodi</u>	<u>0</u>
	<u>Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely heb ei gofnodi</u>	<u>0</u>
<u>Bangor LL57 4HP Cyfanswm Ardal</u>		<u>554</u>

Ar gyfer wardiau Marchog a Hiracl yn unig mae gan Opsiynau Tai Gwynedd gyfanswm o 1,865 o ymgeiswyr ag angen o ran tai wedi'u cadarnhau.

Cyfanswm Tai Teg ar gyfer yr ardal yw 517 o ymgeiswyr yn disgwyl am dai fforddiadwy.

Cyfanswm cyfun yr ymgeiswyr neu deuluoedd sydd ag angen o ran tai ac yn disgwyl am dŷ Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol ar gyfer yr ardal yma ydi 2,382.

Ystyrir y byddai'r gymysgedd arfaethedig uchod yn cydymffurfio ag unrhyw barthau datblygu lleol A106 ac yn "darparu cymysgedd o unedau fforddiadwy o ansawdd da, o amrywiaeth o fathau o ddeiliadaeth, i ddiwallu anghenion tai lleol ar gyfer y boblogaeth gyfan"

Yn ychwanegol, bydd y datblygiad yn cyflawni'r weledigaeth ar gyfer y JLDP i greu "man lle mae anghenion tai cymunedau lleol yn cael eu cyflawni'n well o ran cyflenwad, math, ansawdd, effeithlon, lleoliad a fforddiadwyedd".

Mae 48 uned dan sylw yn y safle, ond mae'n amlwg gyda deg math gwahanol o ddyluniad a

chynllun eiddo, bod hyn yn dangos ymrwymiad Adra i gefnogi'r gymysgedd ehangach o fathau o ddyluniad tai posib. Darperir hefyd am dai arbenigol a byngalos byw â chymorth, i ateb yr angen o ran tai ehangach ar gyfer y safle.

Prif Faterion Tai

Fforddiadwyedd: Mae llawer o bobl leol fel preswylwyr yn cael trafferth gyda phrisiau rhent uchel, yn benodol teuluoedd incwm isel.

Argaeledd: Mae cyflenwad cyfyngedig o dai fforddiadwy a chymdeithasol, yn arwain at restrau aros hir a phwysau cynyddol ar stoc tai presennol Gwynedd.

Ansawdd: Er efallai nad yw tai rhent preifat rhai landlordiaid, yn arbennig eiddo hŷn, yn ateb safonau modern ar gyfer effeithlonrwydd eiddo ac amodau byw, fel sy'n ofynnol gan Lywodraeth Cymru, mae Adra fel Landlord Cymdeithasol bob amser yn ceisio diwallu holl Ofynion Safonau Dylunio Datblygu. Ethos a nod Adra yw darparu cartrefi o Ansawdd Uchel ar gyfer ein cymunedau lleol i gyd.

Tai Cymdeithasol: caiff tai cymdeithasol ym Mangor eu darparu gan sefydliadau fel Adra, a Chymdeithasau Tai eraill mewn partneriaeth gyda thîm Opsiynau Tai Gwynedd.

Mae Adra yn cynnig tai rhent ar brisiau fforddiadwy a chefnogi'r rheini ag angen brys.

Mae Adra yn gweithio mewn partneriaeth ag Opsiynau Tai Gwynedd hefyd i ddarparu llety Anghenion Tai Arbenigol a Byw â Chymorth yn y safle.

Argymhellion Angen o rai Tai Cyfredol Adra

Cynyddu Tai Fforddiadwy mewn partneriaeth gyda Gwynedd: Annog datblygu tai fforddiadwy newydd sy'n helpu'r A.LI. i leihau neu ateb y galw am dai.

Gwella ein Stoc Tai Bresennol: Bydd Adra yn parhau i fuddsoddi miliynau yn adnewyddu a moderneiddio stoc bresennol a gafodd ei drosglwyddo ac eiddo eraill i wella amodau byw ac ynni effeithlonrwydd ar gyfer ein holl gymunedau, fel y gwelwyd ar hyn o bryd yng Ngwynedd.

Cefnogi Grwpiau Agored i Niwed: Mae gan Adra weledigaeth i wella gwasanaethau cymorth i grwpiau agored i niwed, gan gynnwys pobl hŷn a theuluoedd incwm isel, i sicrhau bod ganddynt fynediad at dai diogel a fforddiadwy addas. Mae'r cynlluniau arbenigol a thai â chymorth o fewn y safle dan sylw mewn partneriaeth gyda Gwynedd.

Cydweithredu gyda Phrifysgolion: Mae Adra wedi bod yn gweithio gyda Phrifysgol Bangor drwy ein Hwb Datgarboneiddio Ynni ym Mhenygroes. Bydd y cyfleuster hyfforddi ac addysgu datgarboneiddio newydd yn mynd i'r afael ymhellach gyda deunyddiau a chydrannau ynni effeithlon ar gyfer darparu tai fforddiadwy i bobl leol. Mae'r cyfleuster yma o ddefnydd i'r Brifysgol yn buddsoddi mewn technolegau'r dyfodol i gynorthwyo eu hunain i ddarparu anghenion tai myfyrwyr, o bosib trwy ddatblygu mwy o lety myfyrwyr, i leddfu'r galw am yr angen o ran tai pobl leol.

Gweithio mewn partneriaeth ag eraill: Er mwyn i Adra fynd i'r afael â'r angen o ran tai ym Mangor ac ym mhob rhan o Wynedd, mae angen dull aml haen gan gynnwys Gwynedd fel yr Awdurdod Lleol, Timau Cynllunio, Aelodau Lleol, Adra fel y Gymdeithas Dai gyda gweledigaeth a chyllid yn ogystal â Datblygwyr a thirfeddianwyr parod, ar y cyd gyda dealltwriaeth o'r gymuned leol yn gweithio â'i gilydd i helpu cyflawni ac ateb anghenion o ran tai sydd wedi'u darogan gan Lywodraeth Cymru.

Drwy gynyddu argaeledd tai fforddiadwy, gwella stoc tai presennol, a darparu cefnogaeth wedi'i dargedu, gyda holl dimau yn gweithio â'i gilydd gallwn ateb yn well yr angen cyfredol o ran tai sydd gan gymunedau lleol ac a fydd gan ein preswylwyr presennol yn y dyfodol.

Cartrefi Fforddiadwy ar gyfer pobl leol

Mae Adra wedi ymrwymo i gynnig 100% o'r unedau fel cartrefi fforddiadwy. Mae hyn yn welliant ar y polisi cyfredol a bydd y ddeiliadaeth yn cael ei arwain gan angen y gymuned ochr yn ochr ag argaeledd grant a thystiolaeth.

Fel y nodwyd yn y Datganiad Cymysgedd Tai sydd hefyd yn cyd-fynd â'r cais cynllunio, mae angen cryf am gartrefi fforddiadwy a darperir tystiolaeth yn y ddogfen i gefnogi hyn.

Fel rhan o'r datganiad Tai Fforddiadwy mae tystiolaeth o'r galw am rent cymdeithasol wedi'i darparu gan Dîm Opsiynau Tai Gwynedd ac os oes angen mae'r galw am ddeiliadaethau fforddiadwy eraill wedi'i ddarparu gan Tai Teg.

Bydd holl unedau fforddiadwy yn cael eu hadeiladu i safonau Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru a byddant yn cael eu gosod i bersonau lleol yn unol â'r polisïau a meini prawf perthnasol a osodwyd gan Dîm Tai Gwynedd a chefnogi gan Tai Teg.

Cymhariaeth cost fforddiadwyedd eiddo ar y farchnad agored

Mae'r angen am rent fforddiadwy yn cael ei weld oherwydd bod y safle ar gyrion y ddinas ac ystyrir ei fod yn ardal boblogaidd gan y rheini sy'n dymuno aros yn agos at gymunedau Hirael, Marchog, ac ardaloedd cyfagos. Mae'r tabl isod yn dangos cymysgedd o eiddo sydd ar werth gan Werthwyr Tai: W.Owen-Bangor, Dafydd Hardy, a Rightmove, neu ar Zoopla (Rhagfyr 2024) o fewn radiws o 10 milltir.

Pentir LL57	Tŷ Sengl 6 ystafell	£750,000
Llanllechid LL57	Tŷ Sengl 4 ystafell	£725,000
Glasinfryn LL57	Tŷ Sengl 4 ystafell	£650,000
Ffordd Garth Uchaf LL57	Tŷ Sengl 2 ystafell wely	£269,000
Llandegai LL57	Tŷ Pâr 3 ystafell	£550,000
Breeze Hill LL57	wely	£355,000
	Tŷ Sengl 3 ystafell	£350,000
	Cyfanswm ar gyfer 7 Uned	3,649,000
	Cost Gyfartalog	£521.2857

Oherwydd bod incwm yr ardal yn weddol isel, ystyrir bod y gost gyfartalog o brynu tŷ ar y farchnad tu hwnt i gyrraedd y rhan fwyaf o'r boblogaeth leol.

Gan fod mäs y safle yn cael ei ystyried yn deg o ran y lleoliad, Bangor, ystyriwyd mai ffocws y safle oedd darparu tai Rhent Cymdeithasol a Rhent Canolraddol mewn ymateb i'r angen o ran tai gan bobl leol.

Mewn gwrthgyferbyniad i gartrefi fforddiadwy, nid oes gofyniad i drigolion sy'n prynu unedau ar y farchnad agored fod yn lleol, ond wrth ddarparu'r cartrefi fforddiadwy newydd o ansawdd uchel, bydd bob amser gofyniad i unrhyw breswylwr yn y dyfodol fod â chysylltiad lleol.

Pwyslais ar Unedau 2 a 3 ystafell wely

Mae amcangyfrif cartrefi Llywodraeth Cymru yn 2014 yn dangos y rhagwelir y bydd cyfansoddiadau cartrefi yn newid. Bydd llai o alw am eiddo mawr, ond bydd cynnydd i'w weld mewn eiddo llai, wrth i aelwydydd a theuluoedd llai ddod yn norm. Fel y nodwyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018) "Bydd darparu fflatiau / tai dau a thair ystafell wely yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc a phobl ifanc sy'n dymuno rhannu, neu aelwydydd hŷn sy'n dymuno symud i dŷ llai. Byddai'r math yma o aelwyd yn ei chanfod yn anodd fforddio cartrefi pedwar neu bum ystafell wely, neu byddai cartrefi o'r maint yma yn rhy fawr ar eu cyfer."

Cartrefi ar gyfer pobl hŷn

Wrth ddylunio'r datblygiad mae Adra wedi ystyried anghenion y boblogaeth sy'n newid o hyd ac wedi gwneud y datblygiad yn addas ar gyfer y dyfodol lle'n bosib. Yn unol â Chyfrifiad 2011, roedd tua 10% o aelwydydd un person yng Ngwynedd yn 65+ oed. Rhagwelir y bydd y ffigurau yma yn cynyddu dros y degawdau nesaf.

Tabl 4: Rhagamcanion sylfaenol 2014 o nifer o bobl 65+ oed yng Ngwynedd

Nifer o bobl 65+ oed - rhagamcan sylfaenol 2014	2014	2019	2024	2029	2034	2039
Gwynedd	17,000	18,000	20,000	21,000	22,000	23,000

(* gwybodaeth a ddarparwyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai)

Bydd yr holl gartrefi a gynigir yn y datblygiad yn cynnig cartrefi a fydd yn diwallu holl Ofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru yn ogystal â Safonau Diogel trwy Ddyluniad.

Hefyd, wrth gyflawni gofynion Safonau Cartrefi Gydol Oes, bydd y Byngalos a'r holl gartrefi newydd yn darparu dyluniad sy'n addas at y dyfodol a fydd hefyd yn ateb angen poblogaeth sy'n heneiddio. Yn ychwanegol at y cartrefi yn darparu am eu hanghenion gydol oes, bydd hyn yn annog preswylwyr i ddod yn rhan o'u cymuned, ac i gael sicrwydd na fydd rhaid iddynt symud, os byddai amgylchiadau yn newid unrhyw bryd.

Bydd mynediad o amgylch y stad newydd yn ystyried pawb, gan fod mynediad gwastad ac ardaloedd cymunedol glaswelltog yn brif nodwedd yn y dyluniad.

Bydd hyn yn caniatáu i breswylwyr uniaethu â'r byd tu allan o fewn ardal wedi'i gwarchod, diogel a distaw, lle gall ymgysylltu gyda holl breswylwyr eraill ddod yn rhan bwysig o fyw yn y gymuned leol.

Ansawdd a Hyblygrwydd

Caiff ansawdd a hyblygrwydd y dyluniad ei gyflawni wrth ateb Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru.

Bydd pob cartref yn cydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru ac felly, mae hyn yn rhoi'r hyblygrwydd i newid ac addasu deiliadaethau'r eiddo os byddai angen y gymuned yn newid neu os byddai mwy o grant tai cymdeithasol yn dod ar gael.

Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

Cynigir rhent cymdeithasol ar gyfer y rhan fwyaf o'r safle, gyda thua traean ar gyfer Rhent Canolraddol. Mae pobl leol ar incwm isel yn cymhwyso ar gyfer unedau rhent cymdeithasol sy'n cael eu cyllido drwy dîm Opsiynau Tai Gwynedd. Lle bydd angen i'n hymgeiswyr gofrestru fel angen llety, yn ddigartref neu'n ailsefydlu.

Gall pobl leol eraill ar incwm isel i ganolig gofrestru am gartref newydd drwy Tai Teg.

O gymharu gyda (Rhent y Farchnad), mae rhent canolraddol Adra yn cynorthwyo i ddarparu datrysiad tai rhent canol-farchnad i bobl, yn ogystal â'u cynorthwyo o bosibl i brynu cartref gwahanol yn gyfan gwbl yn y dyfodol, ar ôl cael amser i gynilo. Mae opsiwn rhent canolraddol i bobl nad ydynt yn gallu prynu cartref am amryw resymau, fel dim digon o flaendal neu hanes credyd gwael.

Mae'r safle wedi'i hanelu at bobl gydag Angen Tai Cymdeithasol drwy dîm Opsiynau Tai Gwynedd a Rhent Canolraddol drwy Tai Teg.

Cymysgedd Tai

Dros y blynyddoedd diwethaf mae datblygiadau deiliadaeth gymysg wedi dod yn fwy poblogaidd. Yn 2006 cynhaliodd Sefydliad Joseph Rowntree astudiaeth a oedd yn canmol cynlluniau tai cymysg ac wedi barnu bod cymysgedd tai fel y cymunedau mwyaf llwyddiannus i bobl fyw ynddyn nhw. Roedd yr astudiaeth yn canfod fod cymunedau lle mae cymysgedd tai yn leoedd dymunol i fyw.

Daeth yr astudiaeth a wnaed gan Sefydliad Joseph Rowntree i'r casgliad nad oedd math o dai cymysg ac "incwm cymysg yn faterion o bwys" i'r preswylwyr ac roeddent yn gweld eu cymdogion fel "pobl gyffredin" a bod y berthynas rhwng y gwahanol breswylwyr deiliadaeth yn "sifil" ac yn "gwrtais".

Mae'r datblygiad yma yn darparu'r cyfle perffaith am fath o ddyluniad cymysg llwyddiannus, o gynllun datblygu fforddiadwy i'w greu y gellid ei newid ac esblygu i ddiogelu a chryfhau diwylliant a threftadaeth y cymunedau y mae'n ei wasanaethu.

Ymgynghorir â Thîm Opsiynau Gwynedd i ddarganfod yr angen ac i ddyrannu'r unedau rhent cymdeithasol fforddiadwy, a byddant yn cael eu cynnig yn unol â'r polisïau perthnasol.

Costau Rhedeg

Bydd y safle yn cael ei adeiladu gyda manyleb inswleiddio lefel uchel iawn; gyda'r holl anheddau yn cyflawni EPC A. Bydd pypiau gwres ffynhonnell aer, paneli ffoto-foltaic (PV) a chyfarpar ynni effeithlon yn cael eu gosod.

Bydd hyn yn sicrhau bod costau rhedeg cartrefi o ansawdd uchel yn isel a bydd y P.V. yn cynorthwyo i leihau biliau trydan a chostau byw eraill ar gyfer tenantiaid.

Bydd cefnogaeth ar gael gan ddarparwyr gwres i sicrhau bod yr offer yn cael ei ddefnyddio'n gywir ac i annog tenantiaid i fod yn ynni effeithlon.

Ffynonellau

Defnyddiwyd ffynonellau ac adroddiadau canlynol fel cyfeiriadau ar gyfer y datganiad cymysgedd tai hwn.

- Cofrestr Tai Cyngor Gwynedd
- Cofrestr Tai Teg
- Adroddiadau Gwerthwyr Tai Lleol
- Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
- Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd (Drafft Ebrill 2019)
- Sefydliad Joseph Rowntree: Astudiaeth Gymunedol Gymysg (Mawrth 2006)

Casgliad Angen o ran Tai

- Mae'r gymysgedd tai arfaethedig yn bodloni'r galw lleol, gan gynnwys tai arbenigol.
- Bydd y tai yn effeithlon o ran ynni, wedi'u hadeiladu i safon uchel ac yn darparu lle byw sy'n ddigonol ar gyfer byw modern cyfforddus.
- Mae'r math a chymysgedd o ddyluniad dan sylw yn mynd i'r afael gyda'r anghydbwysedd o gyflenwad tai yn yr ardal, mae'r unedau mwy i ateb galw penodol am dai.
- Gan fod y rhan fwyaf yn gartrefi 2 a 3 ystafell wely, mae hyn yn mynd i'r afael â'r angen am gartrefi llai, ar gyfer newid cyfansoddiad yn y cartref, ac ar gyfer yr unigolion hynny lle mae'r dreth ystafell wely yn effeithio arnynt.
- Mae'r lleoliad a'r math o uned yn cynnig datrysiad ar gyfer aelwydydd ifanc a hŷn a theuluoedd llai.
- Mae adeiladu i safonau Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru yn sicrhau hyblygrwydd ar gyfer gydol oes yr adeilad.
- Mae gan ddatblygiad deiliadaeth gymysg y gallu i greu cymuned gynaliadwy.
- Mae'r manau agored cyhoeddus sydd wedi'u cynnwys yn y datblygiad yn cynnig lle dymunol i fyw.
- Mae Buddion Cymunedol yn cynnwys nifer o opsiynau ar gyfer lleoedd chwarae cyhoeddus

