



Tyddyn Fletcher Caernarfon

Datganiad Tai
Fforddiadwy

Datblygiad: **Tyddyn Fletcher**

Cyfeiriad: **Ffordd Llanberis, Caernarfon, LL55 2BS.**

Datblygwr: **Adra (Tai) Cyfyngedig**

Teitl y Ddogfen: **DEV0132 Datganiad Tai Fforddiadwy**

Wedi ei baratoi gan: G W Owen Dyddiad: Mai 2025

Wedi'i wirio gan: G W Owen Dyddiad: Mai 2025

1.0 GWYBODAETH AM ADRA (TAI) CYF.

- 1.1 Fel y gymdeithas dai mwyaf 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 y mae'n eu gwasanaethu.
- 1.2 Fel landlord cymdeithasol, un o brif amcanion 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 wrth gyflawni ein hamcanion.
- 1.3 Ar hyn o bryd, mae gan Adra dros 7,400 o gartrefi rhent fforddiadwy ac rydym yn rheoli ac yn cynnal yr eiddo yma ar gyfer dros 18,000 o bobl. Yn ystod y pum mlynedd nesaf rydym yn bwriadu buddsoddi dros £85 miliwn yn ein stoc tai presennol ac adeiladu 800 o gartrefi newydd ar draws rhanbarth gogledd Cymru erbyn 2030.
- 1.4 Fodd bynnag, mae galw mawr am fwy o unedau fforddiadwy yng Ngwynedd. Er mwyn helpu i ddiwallu'r angen hwn, mae Adra yn adeiladu cartrefi newydd ac yn cyflwyno rhaglen 'ddatblygu' uchelgeisiol i adeiladu 800 o gartrefi rhwng 2025-2030.
- 1.5 Mae Adra yn cydnabod bod tai fforddiadwy yn elfen hanfodol wrth adfywio cymunedau a chryfhau cynhwysiant cymdeithasol.

2.0 Y DATBLYGIAD ARFAETHEDIG

- 2.1 Mae'r cynllun arfaethedig yn ceisio darparu cartrefi gydol oes o ansawdd ac sy'n ynni effeithlon, yng Nghaernarfon. Bydd y cynllun yn cynnig deiliadaethau fforddiadwy cymysg o rent cymdeithasol a chanolradd a fydd yn cefnogi twf parhaus y boblogaeth yn yr ardal.
- 2.2 Mae'r cynnig presennol ar gyfer y gymysgedd ganlynol o unedau:
 - 10 fflat 1 ystafell wely 2 berson - Rhent cymdeithasol
 - 3 x byngalo 2 ystafell wely 3 pherson - Rhent cymdeithasol
 - 8 x tŷ 2 ystafell wely 4 person - Rhent cymdeithasol
 - 2 x tŷ 3 ystafell wely 5 person - Rhent cymdeithasol
 - 2 x tŷ 4 ystafell wely 7 person - Rhent cymdeithasol
 - 1 x tŷ 5 ystafell wely 8 person - Rhent cymdeithasol
 - 5 tŷ 2 ystafell wely 4 person - Rhent canolradd
 - 5 tŷ 3 ystafell wely 5 person - Rhent canolradd
- 2.3 Mae'r datblygiad yn cynnig darparu 100% o unedau fforddiadwy ar y safle yma sy'n cydymffurfio gyda gofynion Cynllun Datblygu Lleol yr awdurdod.

Trosolwg o'r galw am gartrefi rhent cymdeithasol yn yr ardal

Cofrestr Tai Cyffredin Gwynedd - ar 03.01.2024	Caernarfon
Galw am Rent Cymdeithasol ar gyfer maint eiddo:	Nifer o ymgeiswyr
Fflatiau 1 ystafell wely	178 (49)
Fflatiau 2 ystafell wely	159 (56)
Byngalo 2 ystafell wely	46 (22)
Tai 2 ystafell wely	187 (64)
Tai 3 ystafell wely	91 (54)
Tai 4 ystafell wely	40 (23)
Tai 5 ystafell wely	8 (2)
Tai 6 ystafell wely	0
Cyfanswm	709 (270)

Mae yna alw mawr am dai yn ardal Caernarfon.

- Y ffigur mewn (*) yw'r ymgeiswyr sydd â chysylltiad lleol 5 mlynedd â Pheblig, Caernarfon

	ac sydd mewn angen tai (Band 1A, Band 2 a Band 3 ar y Gofrestr Tai)
--	---

Trosolwg o'r galw am gartrefi rhent canolraddol yn yr ardal	Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg - ar Awst 2024	Caernarfon
	Galw am Rent Canolradd ar gyfer:	Nifer o ymgeiswyr
	Tai 2 ystafell wely	96
	Tai 3 ystafell wely	109
	Cyfanswm	205
	** Rydym fel arfer yn gweld bod y ffigurau galw yn cynyddu unwaith y bydd y cynllun yn dechrau ar y safle ac rydym yn cyfeirio ymgeiswyr â diddordeb at Tai Teg i gofrestru **	

- 4.3 Mae gan Adra nifer fawr o eiddo Rhent Cymdeithasol a Rhent Canolradd i'w rhentu yng Nghaernarfon eisoes fel y manylir isod.

PROFFIL STOC CAERNARFON (ar 13.02.2025)					
	Nifer o Ystafelloedd Gwely				
Math o eiddo	1	2	3	4	CYFANSWM
Byngalo / Bungalow					
Rhent Cymdeithasol - Wythnosol	19	49	1	1	70
Fflat / Flat					
Rhent Cymdeithasol - Wythnosol	169	75	29		273
Ty / House					

Rhent Cymdeithasol - Wythnosol		118	539	36	693
Rhent Canolraddol		4	4		8
Rhentu i Brynu:		3	6		9
Fflat Deulawr / Maisonette					
Rhent Cymdeithasol - Wythnosol		9	7		16
CYFANSWM	188	258	586	37	1069

- 4.4 Drwy ddarparu eiddo yn agos at ganol y dref ac ar hyd rhwydwaith trafndiaeth gyhoeddus gyfleus mae'n golygu bod pobl yn gallu cyrraedd a mynd o ganol tref Caernarfon yn hawdd gyda chysylltiadau pellach i lwybrau trafndiaeth gyhoeddus sylweddol, ac felly'n lleihau dibyniaeth ar geir.
- 4.5 Byddai darparu eiddo 1, 2, 3, 4 a 5 ystafell wely'n cynnig cyfle i deuluoedd amrywiol sydd mewn anheddau anaddas ar hyn o bryd gael cartref newydd gyda gardd breifat mewn lleoliad dymunol. Byddai hyn yn cynorthwyo teuluoedd amrywiol i sefydlu cartref yn yr ardal trwy wella'r amodau byw i bawb.
- 4.6 Yn dilyn newidiadau diweddar i'r system fudd-daliadau, mae sawl tenant wedi dioddef yn sgil y dreth ystafell wely oherwydd tan-feddiannaeth ac yn dymuno symud i gartref llai. Byddai eiddo dwy ystafell wely yn cynorthwyo Adra i reoli ei stoc bresennol yn well a galluogi'r ymgeiswyr hynny sy'n dymuno symud i gartref llai wneud hynny, a thrwy hynny ryddhau eiddo mwy i ymgeiswyr eraill. Byddai hyn hefyd yn helpu teuluoedd ar y gofrestr dai sydd angen cartrefi 3 neu 4 ystafell wely.

5.0 ANGEN O RAN TAI - EIDDO RHENT CANOLRADD

- 5.1 Pwrpas Rhent Canolradd yw cynnig dewis amgen i bobl sydd o bosib yn cael trafferthion ar y farchnad agored, fodd bynnag, oherwydd eu hamgylchiadau nid ydynt yn cael eu hystyried yn flaenoriaeth ar gyfer tai cymdeithasol. Bydd y cartrefi hyn yn cael eu targedu at bobl mewn cyflogaeth, nad ydynt yn dibynnu ar fudd-daliadau, ac yn ennill rhwng £16,000 a £ 45,000 y flwyddyn. Caiff lefelau'r rhent ar gyfer unedau rhent canolradd eu pennu gan renti'r farchnad leol - fel arfer, ar gyfradd 80% i'r rhent marchnad am anheddau tebyg yn yr ardal dan sylw.
- 5.2 Gellir gweld cofrestr o'r holl bobl sydd wedi ceisio am ac yn diwallu'r meini prawf cymhwysu ar gyfer unedau fforddiadwy drwy Tai Teg.

Ar hyn o bryd mae 205 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg sy'n dymuno cael eu hystyried ar gyfer tŷ rhent yng Nghaernarfon.

O'r ymgeiswyr yma, mae 96 wedi mynegi diddordeb mewn tŷ 2 ystafell wely a 109 ymgeisydd wedi mynegi diddordeb mewn tŷ 3 ystafell wely.

Trwy hysbysebu, hyrwyddo a marchnata'r cynllun hwn ymhellach, disgwylir y bydd mwy o ymgeiswyr yn dod ymlaen.

O brofiad, bydd y ffigurau yma yn cynyddu wrth i'r prosiect agosáu at y cam adeiladu.

6.0 HYBLYGRWYDD

- 6.1 Bydd yr eiddo'n cael eu hadeiladu yn unol â safonau Cartrefi Gydol Oes a fydd yn darparu hyblygrwydd i'r eiddo. Bydd hyn yn caniatáu i breswylwyr aros yn eu cartrefi hyd yn oed os bydd amgylchiadau'n newid; gan y bydd yr eiddo'n addas ar gyfer tenantiaid gydag ychydig o broblemau symudedd.
- 6.2 Trwy sicrhau bod yr holl anheddau gan gynnwys ardaloedd allanol yn cael eu datblygu yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru, bydd ymwelwyr a thenantiaid yn gallu symud yn rhydd o fewn eu rhan nhw o'r datblygiad.
- 6.3 Wrth adeiladu eiddo tai cymdeithasol yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru, bydd hyblygrwydd i newid i ddeiliadaethau eraill os bydd anghenion yr ardal yn newid ac os oes grant ar gael.
- 6.4 Wrth adeiladu tai yn agos at ganol tref Caernarfon, gall trigolion gael mynediad at yr holl wasanaethau mawr. Byddai'r lleoliad yn gweddu i'r rhai sy'n dymuno byw mewn lleoliad lled-drefol, ond eto cael mynediad cyflym i'r cyfleusterau sydd ar gael yng Nghaernarfon neu Fangor.

7.0 COSTAU RHEDEG

- 7.1 Bydd yr eiddo'n cael eu hadeiladu i fanyleb inswleiddio lefel uchel iawn a chyfleusterau gwresogi modern. Bydd Solar PV a chyfarpar Gwresogi Ffynhonnell Aer yn cael eu gosod ym mhob eiddo. Bydd y cyfuniad hwn o fesurau yn sicrhau bod costau rhedeg y cartref i breswylwyr yn isel iawn a bydd yn lleihau biliau preswylwyr a fydd yn byw yma.
- 7.2 Bydd cefnogaeth ar gael i'r unedau fforddiadwy i sicrhau bod yr offer yn cael ei ddefnyddio'n gywir ac i annog tenantiaid i fod yn ynni effeithlon.

8.0 CASGLIAD

- 8.1 Ar hyn o bryd, mae gan Adra dros 7,400 o gartrefi rhent fforddiadwy ac mae'n dymuno diwallu'r galw mawr am dai rhent cymdeithasol yn yr ardal hon.

- 8.2 Bydd y cartrefi dwy ystafell wely yn denu rhai sy'n cael eu heffeithio gan dreth ystafell wely, a bydd yn rhyddhau cartrefi mwy i deuluoedd sydd eu hangen.
- 8.3 Bydd y tai tri, pedair a phum ystafell wely yn rhoi cyfle i deuluoedd mwy cael eiddo newydd sy'n addas i'w hanghenion.
- 8.4 Mae'r cynllun yn darparu'r potensial i adeiladu 100% o'r cynllun fel unedau fforddiadwy i'w gosod, ac mae'n cwrdd â gofynion Timau Strategol Tai Cyngor Gwynedd, hynny yw, darparu unedau mwy fforddiadwy i deuluoedd lleol.
- 8.5 Mae'r datblygiad yn cynnwys deiliadaethau cymdeithasol, ond hefyd yn cynnig hyblygrwydd a chyfleoedd i amrywiaeth o unigolion ac amgylchiadau, ac mae hyn yn cael ei ategu gan y galw mawr am wahanol fathau o unedau yng Nghaernarfon a chymunedau cyfagos.
- 8.6 Bydd y cartrefi modern a ddarperir yn rhai lle bydd y costau rhedeg yn isel yn ogystal â chynnig ffordd gyffyrddus o fyw i'r rhai mewn angen.