Tyddyn Fletcher Caernarfon

-

Datganiad Cyflawni'r Cynllun

Datblygiad: Tyddyn Fletcher

Cyfeiriad: Ffordd Llanberis, Caernarfon, LL55 2BS

Datblygwr: Adra (Tai) Cyfyngedig

Teitl y Ddogfen: DEV0132 Datganiad Cyflawni'r Cynllun

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

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

Cais ar gyfer 36 o dai fforddiadwy ar dir yn Tyddyn Fletcher, Ffordd Llanberis, Caernarfon.

Datganiad Cyflawni yn unol â Nodyn Cyfarwyddyd Datblygwr Cyngor Gwynedd ar 'Gynigion Tai y Tu Allan i'r Cynllun Datblygu Lleol (Ffiniau Datblygu CDLl)'.

Cyfyngiadau Ffisegol y Safle

Mae safle'r cais yn ardal o 1.37 hectar ac mae wedi'i ffinio gan ddatblygiad preswyl presennol i'r De-ddwyrain, Ystâd Ddiwydiannol Cibyn i'r De-orllewin a thir amaethyddol i'r gogledd a Phriffordd yr A4086 i'r dwyrain. Mae'r tir yn cynnwys un cae sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd i ddefaid a gwartheg bori arno ac mae wedi'i asesu a'i ddosbarthu fel ALC Lefel 3a a 3b. Mae'r safle ar lethr graddol o'r gornel ddeheuol tuag at gornel ogleddol y cae.

Mae mynediad i'r briffordd yn hawdd ei gael o briffordd bresennol Ffordd Llanberis ar ffin orllewinol y safle.

Mae'r tirlunio presennol i berimedr safle'r cais wedi'i ymgorffori yn y cynigion ac nid oes unrhyw nodweddion ecolegol ataliol o fewn ffiniau'r safle.

Mae ymchwiliad tir wedi cadarnhau nad yw'r safle wedi'i halogi, a byddai gosod sylfaen safonol yn dderbyniol.

Mae strategaeth draenio a baratowyd gan Datrys Ltd wedi nodi y bydd draenio dŵr wyneb yn ymgorffori cynllun SuDS gyda phantiau, pyllau coed, gerddi glaw, 'cellular soakaway' a 'detention basin'.

Mae prif bibell ddŵr 8” bresennol yn croesi’r safle ac mae dyluniad y cynllun yn cynnwys gadael hon yn ei lle. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod gan y gwaith trin lleol y capasiti i ymdopi â'r carthffosydd budr o'r datblygiad.

Mae llinell bŵer 33kv sydd uwchben ar hyn o bryd yn croesi rhan o'r safle a bydd hon yn cael ei dargyfeirio o dan y ddaear fel rhan o'r cynllun arfaethedig.

Mae'r strategaeth ddraenio hefyd yn cynnwys asesiad llifogydd sy'n dangos nad yw'r safle yn destun unrhyw berygl llifogydd annerbyniol. Rydym hefyd wedi darparu dyluniadau draenio yn ein cyflwyniad sy'n manylu ar y cynigion y draenio yn fanylach.

Mae'r uchod yn cadarnhau nad oes unrhyw gyfyngiadau ffisegol i'r datblygu ar hyn o bryd.

Ein Diddordeb Cyfreithiol yn y Safle

Mae Adra wedi cytuno ar gontract gyda'r tirfeddianwyr presennol i brynu'r safle yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio boddhaol, sef y cais hwn a gyflwynir.

Rydym yn cynnig darparu 100% o dai fforddiadwy o fewn y cynllun gyda chymysgedd o ddeiliadaethau perchnogaeth fforddiadwy fel y nodir yn y tabl isod:

Daliadaeth	Fflat 1 Llofft	Byngalo 2 Lofft	Tŷ 2 Lofft	Tŷ 3 Llofft	Byngalo 3 Llofft	Tŷ 4 Llofft	Tŷ 5 Llofft	Cyfanswm
Rhent Cymdeithasol	10	3	8	2	0	2	1	26
Rhent Canolradd	0	0	5	5	0	0	0	10
Cyfanswm	10	3	13	7	0	2	1	36

Mae'r cymysgedd o ddeiliadaethau fel y'i cynigiwyd wedi'u trafod a'u cytuno gyda tîm Tai Strategol y Cyngor.

Nid oes unrhyw rwystrau cyfreithiol i gyflawni'r gwaith.

Ein Rhaglen Arfaethedig ar gyfer y Safle hwn

Mae Adra yn bwriadu penodi contractwyr i ddechrau adeiladu cyn gynted ag sy'n rhesymol bosib ar ôl cael caniatâd cynllunio, cwblhau unrhyw gytundebau cyfreithiol cysylltiedig â chyflawni unrhyw amodau cynllunio cyn cychwyn perthnasol.

Rydym yn bwriadu cwblhau'r eiddo cyntaf o fewn naw mis i ni gael yr hawl gyfreithiol i ddechrau'r gwaith a chwblhau o leiaf tua 50 eiddo'r flwyddyn gan arwain at gwblhau'r cynllun yn derfynol o fewn 18 mis i'w gychwyn.

Hyfywedd Ariannol y Safle

Fel y manylir uchod, mae gan Adra gontract yn ei le i brynu'r safle ac maent wedi cwblhau gwerthusiad ariannol llawn o'r cynigion a gyflwynwyd.

Mae cyllid ac arian grant hir dymor wedi ei gadarnhau ar gyfer y datblygiad Mae'r cynllun wedi ei gynnwys yng nghynllun rhaglen cyflawni Grant Tai Cymdeithasol Cyngor Gwynedd ar gyfer blynyddoedd i ddod.

Rydym felly'n cadarnhau bod gan ADRA y modd ariannol i gyflawni'r safle yn unol â'r amserlen a ddarperir uchod.