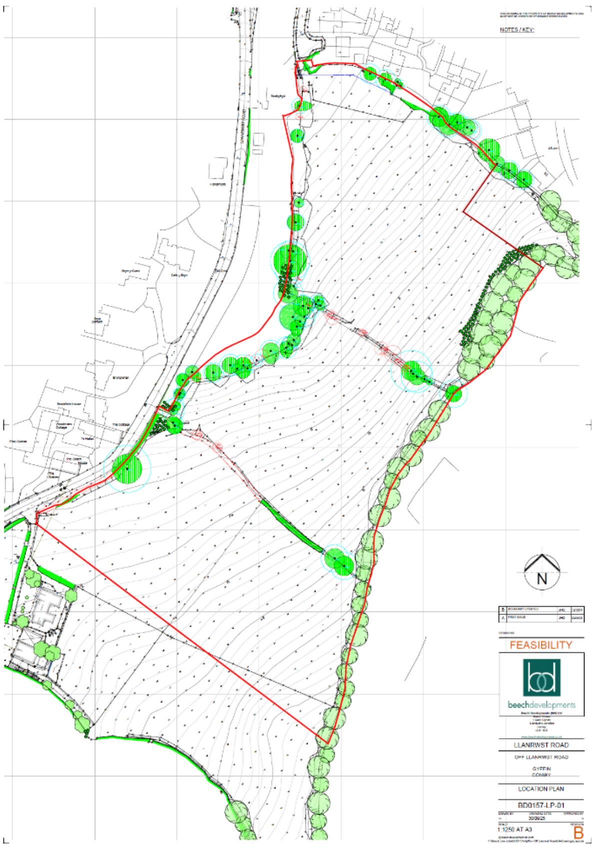
Ffordd Llanrwst,
Gyffin
Conwy
LL32 8HZ

Datganiad Cymysgedd Tai Fforddiadwy

Golwg 3D o'r datblygiad arfaethedig



(angen newid hwn)

Datblygiad: Tir ar Ffordd Llanrwst, Gyffin

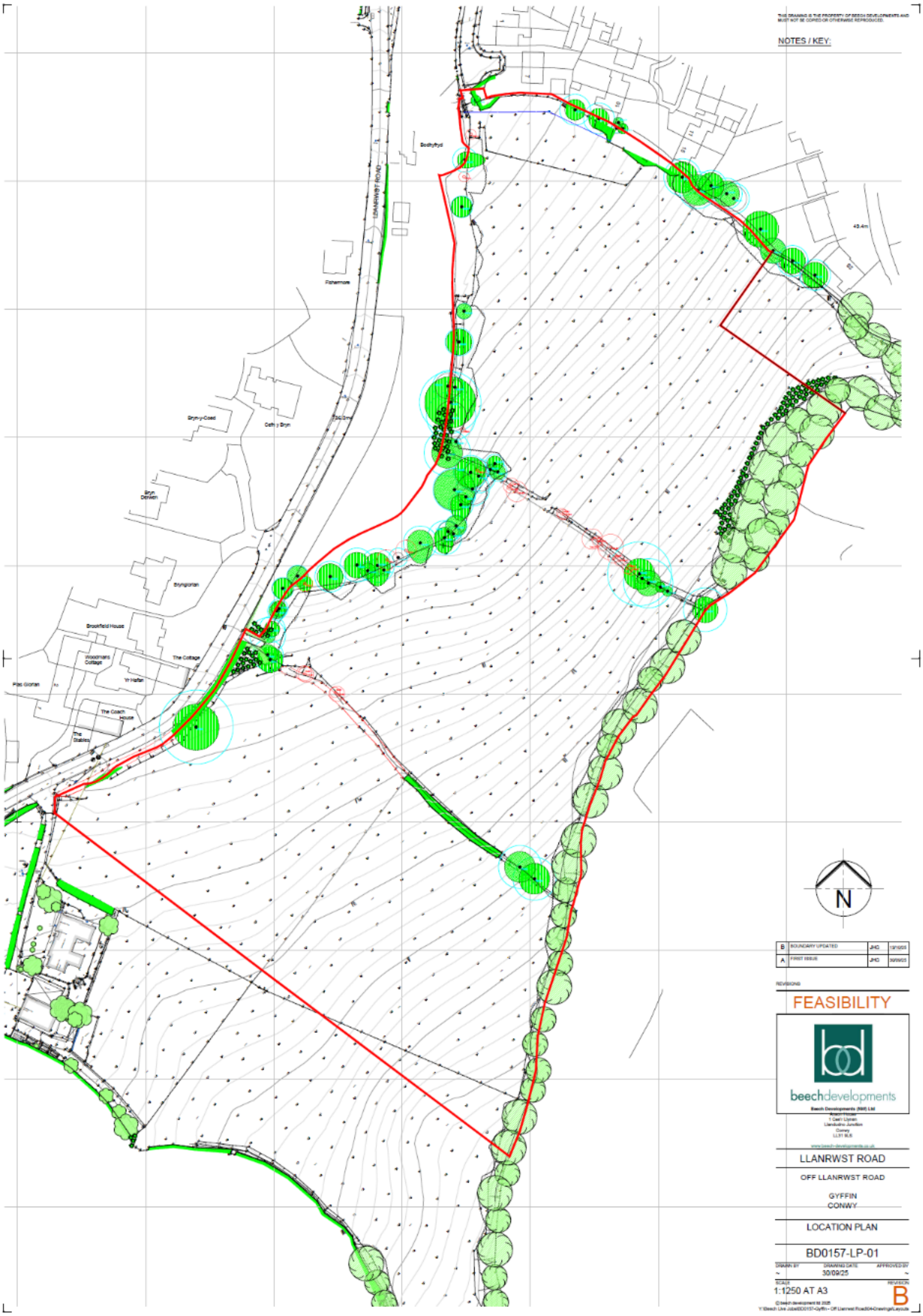
Cyfeiriad: Ffordd Llanrwst, Gyffin, Conwy, LL32 8HZ

Datblygwr: Adra (Tai) Cyf

Teitl y Ddogfen: DEV-0115 Datganiad Cymysgedd Tai Fforddiadwy

Wedi ei baratoi Goronwy Owen Dyddiad: 24/11/2025

Wedi'i wirio Owen Bracegirdle Dyddiad: 24/11/2025



Cynllun Lleoliad

1.0 ADRA (TAI) CYF

Fel y gymdeithas dai fwyaf yng ngogledd Cymru, mae Adra yn darparu gwasanaethau a cartrefi o ansawdd da i breswylwyr gan geisio diogelu a cryfhau diwylliant a threftadaeth y cymunedau yr rydym 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 Llywodraeth 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 yr eiddo yma. Yn ystod y deng mlynedd diwethaf, rydym wedi buddsoddi £137 miliwn yn ein cartrefi i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC).

Fodd bynnag, mae galw mawr am fwy o unedau fforddiadwy yng Nghonwy. I ddiwallu'r angen, mae Adra yn adeiladu cartrefi newydd 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.

2.0 Y DATBLYGIAD ARFAETHEDIG

Tabl 1: Pob uned

Math o Unedau	Nifer o bobl / Ystafelloedd Gwely	Nifer o Unedau a Gynigir
Fflat – Math A a B	2per / 1 ystafell wely	30
Tŷ – Math C	4per / 2 ystafell wely	10
Tŷ – Math D	4per / 2 ystafell wely	12
Fflat – Math E	3per / 2 ystafell wely	12
Byngalos – Math F	3per / 2 ystafell wely	2
Tŷ – Math G	5per / 3 ystafell wely	1
Tŷ – Math H	5per / 3 ystafell wely	2
Tŷ – Math J	5per / 3 ystafell wely	21
Tŷ – Math K	6per / 4 ystafell wely	4
Tŷ – Math L	8per / 5 ystafell wely	1
CYFANSWM	Hyd at 342per/195 ystafell wely	**95**

Mae'r tabl uchod yn rhoi gwybodaeth ar y nifer a'r gymysgedd o unedau ar safle Adra

Nod y cynllun arfaethedig yw darparu cartrefi o ansawdd da yng Nghonwy. Bydd y cynllun yn cynnig deiliadaethau fforddiadwy cymysg o rent cymdeithasol a rhent canolradd a fydd yn cefnogi twf parhaus y boblogaeth yn yr ardal.

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

- 28 x Fflat 1 ystafell wely 2 berson - Rhent Cymdeithasol
- 12 x Fflat 2 ystafell wely 3 berson - Rhent Cymdeithasol
- 10 x Tŷ 2 ystafell wely i 4 unigolyn - Rhent Cymdeithasol
- 2 x Byngalo 2 ystafell wely 3 Person - Rhent Cymdeithasol
- 10 x Tŷ 3 ystafell wely i 5 unigolyn - Rhent Cymdeithasol
- 3 x Tŷ 4 ystafell wely i 6 unigolyn - Rhent Cymdeithasol
- 1 x Tŷ 5 ystafell wely i 8 unigolyn - Rhent Cymdeithasol
- 2 x Fflat 1 ystafell wely 2 berson - Rhent Canolradd
- 12 x tŷ 2 ystafell wely i 4 person - Rhent Canolradd
- 14 x tŷ 3 ystafell wely i 5 person - Rhent Canolradd
- 1 x tŷ 4 ystafell wely i 6 person - Rhent Canolradd

Yn ôl Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2007-2022 a roddwyd ar waith ym mis Hydref 2013, rhaid i unrhyw ddatblygiad o 2 eiddo neu fwy yn Gyffin, Conwy gynnwys o leiaf 30% o unedau fforddiadwy (POLISI HOU/2: Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol). Mae'r cynnig cyfredol ar gyfer y datblygiad hwn ymhell y tu hwnt i'r gofyniad hwn, gyda'r cynnig yn cynnwys o bosib darparu 100% o unedau fforddiadwy ar y safle.

Tabl 2: Cymysgedd arfaethedig o dai

Rhif Plot	Math o Unedau [Cyfeirnod Math]	Nifer o Ystafelloedd Gwely	Maint m²	Gofynion Ansawdd Datblygu
Plot 1	Tŷ Pâr – Mynediad Ochr [G]	3 ystafell wely 5 person	93	Ia
Plot 2	Tŷ Pâr [C]	2 ystafell wely 4 Person	83	Ia
Plot 3	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 Person	83	Ia
Plot 4	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 Person	83	Ia
Plot 5	Tŷ Pen Teras [H]	3 ystafell wely 5 person	93	Ia
Plot 6	Tŷ Canol Teras [C]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 7	Tŷ Pen Teras [C]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 8	Tŷ Pen Teras [C]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 9	Tŷ Canol Teras [C]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 10	Tŷ Pen Teras [H]	3 ystafell wely 5 person	93	Ia

Plot 11	Tŷ Pen Teras [C]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 12	Tŷ Canol Teras [C]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 13	Tŷ Canol Teras [C]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 14	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 15	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 16	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 17	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 18	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 19	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 20	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 21	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 22	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 23	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 24	Fflat llawr isaf [E]	2 ystafell wely 3 person	65	Ia
Plot 25	Fflat llawr Cyntaf [E]	2 ystafell wely 3 person	66	Ia
Plot 26	Tŷ Canol Teras [C]	2 ystafell wely 4 Person	83	Ia
Plot 27	Tŷ Canol Teras [C]	2 ystafell wely 4 Person	83	Ia
Plot 28	Fflat llawr isaf [E]	2 ystafell wely 3 person	65	Ia
Plot 29	Fflat llawr Cyntaf [E]	2 ystafell wely 3 person	66	Ia
Plot 30	Fflat llawr isaf [E]	2 ystafell wely 3 person	65	Ia
Plot 31	Fflat llawr Cyntaf [E]	2 ystafell wely 3 person	66	Ia
Plot 32	Fflat llawr isaf [E]	2 ystafell wely 3 person	65	Ia
Plot 33	Fflat llawr Cyntaf [E]	2 ystafell wely 3 person	66	Ia
Plot 34	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 35	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 36	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia

Plot 37	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 38	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 39	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 40	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 41	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 42	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 43	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 44	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 45	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 46	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 47	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 48	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 49	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 50	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 51	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 52	Tŷ Pâr [K]	4 ystafell wely 6 person	114	Ia
Plot 53	Tŷ Pâr [K]	4 ystafell wely 6 person	114	Ia
Plot 54	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 55	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 56	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 57	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 58	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 59	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 60	Tŷ ar wahân [L]	5 ystafell wely 8 person	131	Ia
Plot 61	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 62	Tŷ Pâr [D]	2 ystafell wely 4 person	83	Ia
Plot 63	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 64	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 65	Tŷ Pâr [K]	4 ystafell wely 6 person	114	Ia
Plot 66	Tŷ Pâr [K]	4 ystafell wely 6 person	114	Ia

Plot 67	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 68	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 69	Tŷ Pen Teras [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 70	Tŷ Canol Teras [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 71	Tŷ Pen Teras [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 72	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 73	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 74	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 75	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 76	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 77	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 78	Fflat llawr isaf [A]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 79	Fflat Llawr Cyntaf [A]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 80	Byngalo Pâr [F]	2 ystafell wely 4 person	59	Ia
Plot 81	Byngalo Pâr [F]	2 ystafell wely 4 person	59	Ia
Plot 82	Fflat llawr isaf [E]	2 ystafell wely 3 person	65	Ia
Plot 83	Fflat llawr Cyntaf [E]	2 ystafell wely 3 person	66	Ia
Plot 84	Fflat llawr isaf [E]	2 ystafell wely 3 person	65	Ia
Plot 85	Fflat llawr Cyntaf [E]	2 ystafell wely 3 person	66	Ia
Plot 86	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 87	Tŷ Pâr [J]	3 ystafell wely 5 person	92	Ia
Plot 88	Fflat llawr isaf [B]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 89	Fflat Llawr Cyntaf [B]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 90	Fflat llawr isaf [B]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 91	Fflat Llawr Cyntaf [B]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 92	Fflat llawr isaf [B]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 93	Fflat Llawr Cyntaf [B]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia
Plot 94	Fflat llawr isaf [B]	1 ystafell wely 2 person	51	Ia
Plot 95	Fflat Llawr Cyntaf [B]	1 ystafell wely 2 person	54	Ia

Ystyrir bod y gymysgedd arfaethedig uchod yn cydymffurfio gydag 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 ar gyfer pob rhan o'r boblogaeth"

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

Er bod 95 o unedau wedi'u cynnig, mae'n amlwg, gyda deg math gwahanol o ddyluniadau, fod hyn yn dystiolaeth o ymrwymiad Adra i gefnogi'r cymysgedd ehangaf posibl o fathau o ddyluniadau tai er mwyn diwallu'r angen tai sy'n ofynnol ar gyfer yr ardal hon.

3.0 CARTREFI FFORDDIADWY

Mae Adra wedi ymrwymo i ddarparu 95 o unedau fforddiadwy yn y cynllun yma, mae hynny yn 100% o'r datblygiad sy'n welliant mawr i'r polisi presennol. Bydd y daliadaethau yn rhai rhent cymdeithasol neu ganolradd yn ddibynnol ar anghenion y gymuned a'r lefel o grant tai cymdeithasol sydd ar gael.

Er mwyn darparu'r ganran yma o unedau fforddiadwy yn llwyddiannus a sicrhau bod eu lefelau rhent yn unol â'r paramedrau tai fforddiadwy, bydd y datblygiad yn dibynnu ar dderbyn grant tai cymdeithasol gan Gyngor Conwy a Llywodraeth Cymru.

Os bydd grant ychwanegol neu arian SHG ar gael gall Adra ystyried, yn ofalus iawn, gynyddu nifer o gartrefi cymdeithasol sydd ar gael ar y safle.

I fod yn gymwys ar gyfer unedau rhent cymdeithasol, bydd angen i ymgeiswyr gofrestru gyda Thîm Datrysiadau Tai Conwy, tra bydd angen i ymgeiswyr am Rent Canolradd gofrestru eu diddordeb gyda Tai Teg.

Bydd pob uned fforddiadwy yn cael ei hadeiladu i safonau Gofyniad Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru a bydd yn cael ei gosod i bobl leol yn unol â'r polisïau a'r meini prawf perthnasol fel y'u gosodwyd gan Dîm Datrysiadau Tai Cyngor Conwy a'u cefnogi gan Tai Teg.

Gwelir yr angen am rent fforddiadwy gan fod y safle wedi'i leoli ar gyrion Conwy ac mae galw mawr amdano gan y rhai sy'n dymuno aros yn agos at gymunedau Caerhun, Deganwy, Llansanffraid ac ardaloedd lleol eraill yng Nghonwy.

Mae pris cyfartalog tŷ ym Mwrdeistref Sirol Conwy tua £248,000, yn seiliedig ar ddata o fis Tachwedd 2025.

Mae'r tabl canlynol yn dangos prisiau cyfartalog ar gyfer eiddo cymysg sydd ar werth gan Werthwyr Tai: Iwan M Williams, Idris Estaes, Dafydd Hardy, Beresford Adams, Fletcher & Poole, a Rightmove (Tachwedd 2025) o fewn radiws o 1 filltir:

- Tai Un Ystafell Wely - £176,250
- Fflat Un Ystafell Wely - £115,000
- Tai Dwy Ystafell Wely - £202,675
- Byngalo Dwy Ystafell Wely - £260,238
- Byngalo Dwy Ystafell Wely - £157,250
- Tai Tair Ystafell Wely - £315,700
- Tai Pedair Ystafell Wely - £569,995
- Tai Pump Ystafell Wely - £701,250

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.

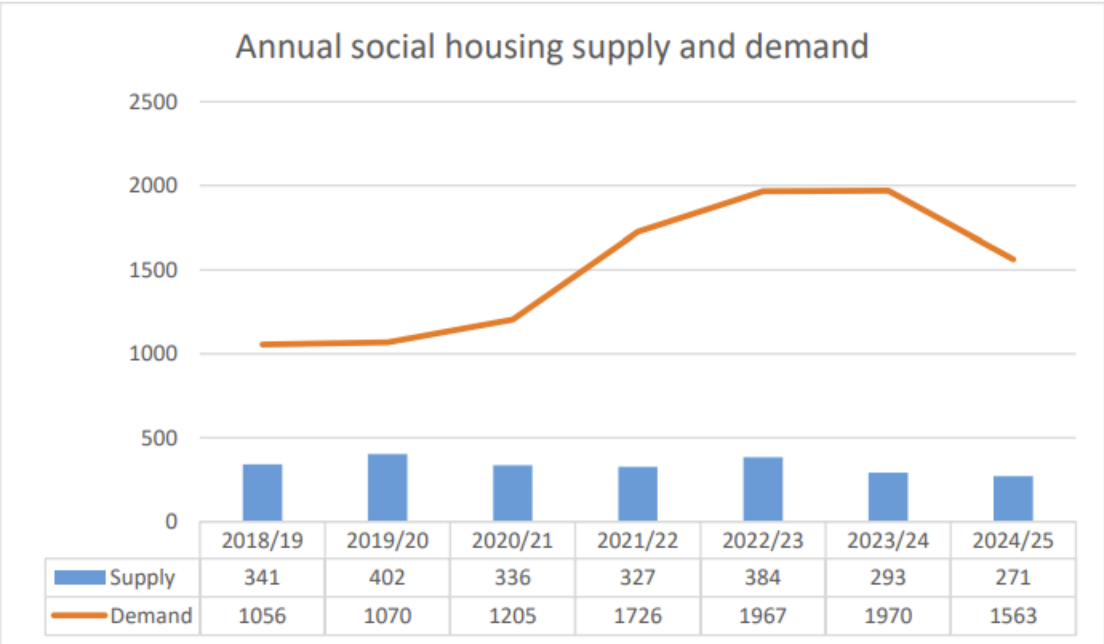
Gan fod màs y safle yn cael ei ystyried yn deg mewn perthynas â lleoliad Conwy, ystyriwyd mai ffocws y safle oedd darparu tai fforddiadwy mewn ymateb i angen tai pobl leol.

Mewn cyferbyniad â'r tai fforddiadwy yma, nid oes unrhyw ofynion i'r trigolion sy'n prynu'r unedau gwerthu ar y farchnad fod yn lleol i Conwy, ond gan fod Adra yn darparu'r tai fforddiadwy newydd o ansawdd uchel hyn, bydd gofyniad bob amser i unrhyw drigolion yn y dyfodol gael cysylltiad lleol.

4.0 ANGHENION TAI - EIDDO RHENT CYMDEITHASOL

Mae rhent cymdeithasol yn gartrefi rhent cost is a ddarperir gan landlord cymdeithasol cofrestredig. Caiff tai cymdeithasol eu gosod yn seiliedig ar angen, mae Conwy fel awdurdodau lleol eraill yn defnyddio system sy'n rhoi pwyntiau i adlewyrchu amgylchiadau ac anghenion ymgeisydd. Mae system newydd wedi cael ei rhoi ar waith yn ddiweddar gan Conwy sy'n llawer haws i bobl ei deall ac yn y pen draw yn sicrhau bod pobl leol sydd â'r angen mwyaf am dai yn cael y cartrefi sydd eu hangen arnynt.

Mae'r galw am unedau rhent cymdeithasol yn parhau i fod yn fwy na'r cyflenwad yn y Sir ac mae wedi gwneud hynny am y saith mlynedd diwethaf:



	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25
Supply	341	402	336	327	384	293	271
Demand	1056	1070	1205	1726	1967	1970	1563

Source: CCBC Housing Strategy, SARTH (social housing register) April 2025

Er mwyn i ymgeisydd gael ei ystyried ar gyfer tai cymdeithasol rhaid iddynt fod wedi cofrestru gyda Chofrestr Tai Conwy. Gwneir hyn trwy wneud cais i Dîm Opsiynau Tai Conwy.

Drwy ddarparu eiddo ar hyd rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus cyfleus a rheolaidd, bydd yn caniatáu i bobl aros mewn cysylltiad â'r ardaloedd cyfagos a'r gymuned ehangach, gan leihau dibyniaeth ar geir.

Ffigurau Angen Tai SARTH ar gyfer Conwy a Glan Conwy a dderbyniwyd gan Dîm Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy - Chwarter 1 af 2025

Math o Uned	Nifer o Ymgeiswyr - Glan Conwy	Nifer o Ymgeiswyr - Conwy
Fflat 1 ystafell wely	47	264
Fflat 2 ystafell wely	33	110
Byngalo 2 ystafell wely	32	112
Tŷ 2 ystafell wely	29	107
Tŷ 3 ystafell wely	26	76
Tŷ 3 ystafell wely (wedi ei addasu)	Wedi'i gynnwys yn Ffigurau Conwy	5
Tŷ 4 ystafell wely	11	40
Tŷ 5 ystafell wely	3	8

Rhent Cymdeithasol a Chanolraddol

Cynigir rhent cymdeithasol ar gyfer y rhan fwyaf o'r safle, gyda thua 30% ar gyfer Rhent Canolradd. Mae pobl leol ar incwm isel yn gymwys ar gyfer unedau rhent cymdeithasol a ariennir trwy Dîm Datrysiadau Tai Cyngor Conwy lle mae angen i ymgeiswyr fod wedi cofrestru fel rhai sydd angen llety, neu'n ddigartref neu'n ail setlo.

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

O'i gymharu â (Rhent y Farchnad Agored) rhent canolradd Adra a all ddarparu datrysiad tai rhent canolradd i bobl yn ogystal â'u cynorthwyo o bosibl i brynu cartref gwahanol yn y dyfodol ar ôl cael yr amser i arbed. 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 sydd angen Tai Cymdeithasol trwy dîm Opsiynau Tai Conwy a rhent Canolradd trwy Tai-Teg.

Cymysgedd Tai

Dros y blynyddoedd diwethaf mae datblygiadau deiliadaeth gymysg wedi dod yn fwy poblogaidd. Canmolodd astudiaeth yn 2006 gan Sefydliad Joseph Rowntree gynlluniau tai cymysg ac maent wedi barnu bod tai cymysg yn gymunedau mwy llwyddiannus i fyw ynddynt. Darganfuwyd bod cymunedau tai cymysg yn lleoedd dymunol i fyw.

Daeth yr astudiaeth a gynhaliwyd gan Sefydliad Joseph Rowntree i'r casgliad nad oedd math cymysg o dai ac incwm cymysg yn "broblemau" i'r trigolion, a'u bod yn gweld eu cymdogion fel "pobl gyffredin" a bod y berthynas rhwng y trigolion â gwahanol ddeiliadaethau yn "sifil" ac yn "gyfeillgar".

Mae'r datblygiad hwn yn gyfle perffaith i greu math llwyddiannus o ddyluniad cymysg, o gynllun datblygu fforddiadwy a allai newid ac esblygu i ddiogelu a chryfhau diwylliant a threftadaeth y cymunedau y mae'n eu gwasanaethu.

Ymgynghorwyd â Thîm Datrysiadau Tai Conwy i ganfod yr angen a byddant yn gosod yr unedau fforddiadwy rhent cymdeithasol, a fydd i gyd yn cael eu cynnig yn unol â pholisïau perthnasol y Cyngor.

Cynllun Cymysg - Darparu Fflatiau o fewn y Safle

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 a chanolig ddod yn norm.

Mae'r galw am fflatiau un ystafell wely llai wedi'i nodi o fewn y ffigurau angen tai a ddarparwyd gan Dîm Datrysiadau Tai Cyngor Conwy uchod. Mae'r cynllun yn cynnwys 30 o fflatiau un ystafell wely er mwyn ceisio bodloni rhan o'r galw hwn.

Pwyslais ar Unedau 2 a 3 ystafell wely

Mae Prosbectws Tai Lleol Conwy (Ebrill 2025) yn nodi'r galw am bob math a maint o unedau fforddiadwy. Bydd darparu canran uchel o fflatiau / tai dwy a thair ystafell wely yn cynyddu'r dewis i deuluoedd llai, cyplau ifanc a phobl ifanc sydd eisiau rhannu, neu aelwydydd hŷn sy'n dymuno symud i rhywle llai.

Byddai'r math yma o aelwyd yn ei chael hi'n anodd fforddio cartrefi pedwar neu bum ystafell wely, neu byddai cartrefi o'r maint yma yn rhy fawr i'w anghenion."

Bydd darparu cymysgedd mwy o eiddo 2 a 3 ystafell wely yn cynnig cyfle i rai teuluoedd sydd ar hyn o bryd mewn anheddau anaddas i gael cartref newydd gyda gardd breifat wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy a chyfeillgar.

Byddai hyn yn cynorthwyo teuluoedd amrywiol i sefydlu cartref yn yr ardal trwy wella'r amodau byw i'r holl aelodau.

Mae cyfanswm o 60 o unedau yn yr unedau dwy a thair gwely o fewn y cynllun ac maent yn cyfrif am dros 63% o'r cynllun.

Dyma gymysgedd nifer yr ystafelloedd gwely yn y cynllun:

- 1 ystafell wely x 30 uned
- 2 ystafell wely x 36 uned
- 3 ystafell wely x 24 uned
- 4 ystafell wely x 4 uned
- 5 ystafell wely x 1 uned

Yn dilyn newidiadau diweddar i'r system fudd-daliadau, mae sawl tenant wedi dioddef oherwydd 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 i wneud hynny, gan ryddhau eiddo mwy i ymgeiswyr eraill.

Byddai hyn hefyd yn helpu teuluoedd ar y gofrestr dai sydd angen cartrefi 3 ystafell wely.

Cartrefi ar gyfer pobl hŷn

Wrth ddylunio'r datblygiad, mae Adra wedi ystyried anghenion newidiol y boblogaeth ac wedi diogelu'r datblygiad ar gyfer y dyfodol lle bo modd.

Yn unol â Chyfrifiad 2021, roedd tua 18% o aelwydydd un person yng Nghonwy yn 66+ oed. Rhagwelir y bydd y ffigurau yma yn cynyddu dros y degawdau nesaf.

ONS - Rhagamcanion nifer o bobl 66+ yng Nghonwy (sylfaen 2022).

Number of persons ages 66+ Population Forecasts					
Year	2022	2027	2032	2037	2042
Conwy	29,970	32,561	36,025	38,884	40,211

Bydd yr holl gartrefi newydd a gynigir yn y datblygiad yn cynnig tai a fydd yn cydymffurfio â Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru yn ogystal â'r Safonau Diogel Drwy Ddylunio.

Hefyd, wrth gyflawni gofynion Safonau Cartrefi Gydol Oes, bydd yr holl gartrefi newydd yn darparu dyluniad sy'n addas ar gyfer y dyfodol a fydd hefyd yn diwallu anghenion poblogaeth sy'n heneiddio.

Yn ychwanegol at y cartrefi yn darparu ar gyfer 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 yr ystâd newydd yn cael ei ystyried yn llawn gan fod mynediad gwastad a mannau cymunedol glaswelltog yn nodwedd allweddol o'r 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.

5.0 ANGEN O RAN TAI - EIDDO RHENT CANOLRADD

Pwrpas Rhent Canolradd yw cynnig dewis amgen i bobl sydd o bosib yn cael trafferthion ar y farchnad agored, fodd bynnag, oherwydd amgylchiadau 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 £16,00 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.
Gellir gweld cofrestr ddiweddaraf o'r holl bobl sydd wedi ceisio am ac yn diwallu'r meini prawf cymhwyso ar gyfer unedau fforddiadwy drwy Tai Teg. Isod, gwelwch y rhai sydd wedi cofrestru eu hangen drwy Tai Teg.

Angen o ran Tai Rhent Fforddiadwy fel y'i derbyniwyd gan Dai Teg ar gyfer 2il chwarter 2024

Cadarnhawyd gan Tai-Teg ar gyfer yr Angen cyfredol o ran Tai Conwy ar gyfer 2il Chwarter 2024		
Nifer o ystafelloedd gwely	Math o Unedau	Nifer o ymgeiswyr
1 Ystafell Wely	BYNGALO	0
	FFLAT	6
	TŶ	1
	FFLATIAU DEULAWR	0

	Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely	**7**
2 Ystafell wely	BYNGALO	2
	FFLAT	13
	TŶ	63
	FFLATIAU DEULAWR	0
	Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely	**78**
3 Ystafell wely	BYNGALO	0
	FFLAT	1
	TŶ	43
	FFLATIAU DEULAWR	0
	Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely	**44**
4 Ystafell wely	BYNGALO	0
	FFLAT	1
	TŶ	6
	FFLATIAU DEULAWR	0
	Cyfanswm nifer o ystafelloedd gwely	**7**
5 Ystafell wely	BYNGALO **heb ei gofnodi**	**0**
	TŶ **heb ei gofnodi**	**0**
	Cyfanswm nifer yr ystafelloedd gwely **heb ei gofnodi**	**0**
Cyfanswm Ardal LL32 Conwy		**136**

Trwy hysbysebu, hyrwyddo a marchnata'r cynllun hwn yn fwy, disgwylir y bydd mwy o ymgeiswyr yn dod ymlaen. Mae profiad yn dangos y bydd i ffigurau yma yn cynyddu wrth i'r prosiect agosáu at y cam adeiladu.

COSTAU RHEDEG

Bydd yr eiddo'n cael eu hadeiladu gyda manyleb inswleiddio lefel uchel iawn, gyda phob un yn cyflawni EPC A.
Bydd gwresogi ffynhonnell aer ac offer arall sy'n effeithlon o ran ynni yn cael eu gosod. Bydd hyn yn sicrhau bod costau rhedeg y cartref i breswylwyr yn isel iawn a bydd yn lleihau biliau teuluoedd lleol a fydd yn byw yma.

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.

ANSAWDD A HYBLYGRWYDD

Cyflawnir ansawdd a hyblygrwydd dylunio drwy fodloni Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru. Bydd yr eiddo'n cael eu hadeiladu yn unol â safonau Lifetime Homes a fydd yn rhoi hyblygrwydd i'r eiddo gan gynnwys ystafelloedd ymolchi ar y llawr gwaelod. Bydd hyn yn caniatáu i deuluoedd 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.

Trwy sicrhau bod yr holl stad yn cael ei datblygu yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru, bydd ymwelwyr a thenantiaid yn gallu symud yn fwy rhydd o gwmpas y stad.

Gan y bydd yr holl eiddo yn cael eu hadeiladu i'r Gofyniad Ansawdd Datblygu, pe bai'r galw yn y dyfodol yn newid, gallai Adra edrych ar ddiwygio deiliadaethau fforddiadwy'r eiddo, a fydd yn sicrhau hirhoedledd y safle.

6.0 CASGLIAD

- Mae'r cymysgedd tai arfaethedig yn bodloni'r anghenion lleol, gan gynnwys canran uchel o anheddau bach a chanolig eu maint.
- 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'r cymysgedd arfaethedig o ddyluniad yn mynd i'r afael â'r anghydbwysedd yn y cyflenwad tai yn yr ardal, gyda rhai unedau mwy i ddiwallu anghenion tai penodol.
- Gan fod y rhan fwyaf yn gartrefi 1, 2 a 3 ystafell wely, mae hyn yn mynd i'r afael â'r galw am aelwydydd llai, am gyfansoddiad aelwydydd sy'n newid ac unigolion yr effeithir arnynt gan y dreth ystafell wely.
- Mae'r lleoliad a'r math o uned yn cynnig datrysiad ar gyfer aelwydydd ifanc a hŷn a theuluoedd llai.
- Mae Gofyniad Ansawdd Adeiladu i Ddatblygiad yn cynnig hyblygrwydd dros oes yr adeilad.
- Mae gan ddatblygiad deiliadaeth gymysg y gallu i greu cymuned gynaliadwy.
- Mae'r mannau 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.

Ffynonellau

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

- Cofrestr Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
- Cofrestr Tai Teg
- Adroddiadau gwerthwyr tai lleol a Rightmove
- Ffigurau Rhagolygon Poblogaeth y Swyddfa Ystadegau Gwladol gyda dyddiad sylfaen yn 2022
- Prosbectws Tai Lleol Conwy [Ebrill 2025]
- Sefydliad Joseph Rowntree: Astudiaeth Gymunedol Gymysg (Mawrth 2006)