

DATGANIAD AR YR ANGEN AM DAI A THAI FFORDDIADWY

Y bwriad i godi deg tŷ fforddiadwy a datblygiad cysylltiedig
yn
Ysgol Babanod Coed Mawr gynt, Bangor, Gwynedd, LL57 4TW

Paratowyd ar ran
Cyngor Gwynedd



OWEN DEVENPORT CYF LTD

Cynllunwyr Tref Siartredig • Chartered Town Planners

Cyfeirnod yr Asiant: - 1607/11/23



5 Stryd y Cae / 5 Field Street,
Llangefni,
Ynys Môn / Anglesey,
LL77 7EH
01248 724 356

23 Lôn Wynnstay / 23 Wynnstay Road,
Bae Colwyn / Colwyn Bay,
Conwy,
LL29 8NB
01492 536 024

20 Stryd y Dyffryn / 20 Vale Street,
Dinbych / Denbigh,
LL16 3BE
01745 816 145

Awdur:

Enw: Jamie Bradshaw

Cyfarwyddwr

Dyddiad: 07/12/2023

Adolygwyd:

Enw: Lowri Williams

Ymgynghorydd Cynllunio

Dyddiad: 14/12/2023

Cyflwynwyd/Cymeradwywyd gan:

Enw: Jamie Bradshaw

Cyfarwyddwr

Dyddiad: 04/04/2024

DATGANIAD AR YR ANGEN AM DAI A THAI FFORDDIADWY

YSGOL BABANOD COED MAWR GYNT, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4TW: Y BWRIAD I GODI DEG TŶ FFORDDIADWY A DATBLYGIAD CYSYLLTIEDIG

1.0 CYFLWYNIAD

- 1.1 Pwrpas y datganiad hwn yw edrych ar y bwriad yn erbyn manylion am yr angen am dai yn yr ardal, er mwyn dangos ei fod yn ymateb priodol i ddata ar angen a'r polisi perthnasol sy'n ymwneud â hynny.
- 1.2 Bydd, hefyd, yn rhoi manylion sut y byddir yn ymwneud â thai fforddiadwy yn cynllun, a sut y penderfynwyd ar y cymysgedd a'r ddeiliadaeth.
- 1.3 Mae'r cynnig hwn yn dilyn cais blaenorol a gymeradwywyd ar 13/04/2023 dan rif cyfeirnod caniatâd:- C22/0525/11/LL. Mae'r cynllun wedi bod yn destun newidiadau i'r dyluniad i ymdrin â gofynion draenio, gyda gosodiad y datblygiad wedi'i newid o ganlyniad i hynny. Felly, rhaid i'r Ymgeisydd, wrth gwrs, wneud cais am ganiatâd newydd ar gyfer y datblygiad gan ei fod yn faterol wahanol i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Fodd bynnag, nid yw cyfanswm nifer yr eiddo na daliadaeth yr eiddo arfaethedig wedi newid.
- 1.4 Mae angen yr asesiad hwn i gwrdd â gofynion polisi TAI8 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sy'n gofyn am gyfiawnhad am y cymysgedd tai arfaethedig ar gynlluniau. Mae ei angen, hefyd, gan fod maint y datblygiad ym Mangor wedi mynd y tu draw i'r maint twf dangosol a osodwyd ym mholisi TAI1 ac, o'r herwydd, rhaid cyfiawnhau codi rhagor o dai ar sail tystiolaeth nad yw angen penodol wedi ei ddiwallu.
- 1.5 Nodir bod y safle yn ward/adran etholiadol Dewi. Fodd bynnag, mae'r cynllun hwn yn anheddiad mwy Bangor a bydd yn gwasanaethu angen cymunedol ehangach. O'r herwydd, nid yw'r ward yn addas ar gyfer asesu'r defnydd a wneir o'r Gymraeg yn yr anheddiad llawer mwy. Yn yr achos hwn, mae data o'r Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol W02000010 a W02000011 a'u Hardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is cyfansoddol yn adlewyrchu ffiniau cymuned Bangor yn agosach (gweler mapiau yn ffigurau 1 a 2) ac, felly, mae data wedi'u tynnu o'r ardaloedd hynny (lle bo'n bosibl).

2.0 Y DATBLYGIAD

- 2.1 Cais llawn i godi 10 tŷ fforddiadwy a datblygiad cysylltiedig ar safle'r cais a chael y cymysgedd a ganlyn yw'r bwriad:-

Tabl 1 - Manylion y cymysgedd arfaethedig

<i>Math yr Uned</i>	<i>Nifer</i>	<i>Math o dŷ</i>	<i>Nifer y llofftudd (cyfanswm)</i>	<i>Deiliadaeth</i>
Tŷ pedwar person dwy llofft	4	Tŷ deulawr pâr	8	Ecwiti a rennir canolraddol fforddiadwy
Tŷ pum person tair llofft	6	Tŷ deulawr pâr	18	Ecwiti a rennir canolraddol fforddiadwy
Cyfanswm nifer y tai	10	Cyfanswm llofftudd	26	

- 2.2 Mae'r bwriad yn ceisio caniatâd am dai fforddiadwy canolradd, sy'n cael eu datblygu gan Gyngor Gwynedd trwy eu cangen Tŷ Gwynedd er mwyn cwrrdd â bwlch a adnabuwyd yn y math hwn o ddarpariaeth yn ardal y cynllun. Mae'r Awdurdod wedi mabwysiadu'r dull hwn gan ei fod wedi nodi bwlch yn y tai fforddiadwy a ddarperir. Mae eiddo sy'n cael eu darparu ar hyn o bryd yn cynnwys unedau rhent cymdeithasol yn bennaf (a ddarperir gan gymdeithasau tai) neu nifer lai o dai fforddiadwy ar ddisgownt/canolradd a godir gan ddatblygwyr. Mae hyn wedi gadael bwlch i'r rhai sydd angen trefniant perchnogaeth rannol y mae'r Ymgeisydd mewn sefyllfa dda i'w lenwi. Pe caent eu cymeradwyo, byddai'r tai ar gael ar sail rhanberchnogaeth, gyda'r meddianwyr cymwys yn gallu prynu'r rhan fwyaf o werth y tŷ (gan osod eu morgais ar ddisgownt sylweddol o werth y farchnad agored a, thrwy hynny, sicrhau ei fod yn fforddiadwy), gyda'r Awdurdod yn dal gweddill y gwerth. Byddai hyn yn sicrhau y byddent yn fforddiadwy yn y tymor hir i'r deiliaid, a byddai'r ecwiti a gedwir ar gyfer yr Awdurdod yn gwarantu eu bod yn adnodd i'r gymuned am ddegawdau i ddod.

3.0 POLISI AR GYMYSGEDD TAI

- 3.1 Mae gan yr Awdurdod Lleol bolisiau a dogfennau amrywiol sy'n nodi manylion sut y maent yn dymuno i'r cymysgedd tai newid yn yr ardal.
- 3.2 Yn y cynllun datblygu mae polisi TAI 8 yn rhoi sylw penodol i'r mater ynghylch cymysgedd tai ac yn ceisio sicrhau bod datblygiadau yn cyfrannu at greu cymunedau cymysg addas, trwy "2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol", a "3. Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a deiliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;" a "5. Gwneud darpariaeth, fel sy'n briodol, ar gyfer anghenion tai penodol megis llety myfyrwyr, tai i'r henoed, Sipsiwn a Theithwyr, llety â chymorth, cartrefi nyrsio, preswyl a thai gofal ychwanegol, anghenion pobl sydd ag anableddau;"
- 3.3 Mae Polisi TAI 15 hefyd yn nodi gofynion ar gyfer nifer amrywiol o dai fforddiadwy ar draws gwahanol rannau o ardal y cynllun. Yn yr ardal hon mae'n gosod targed o 20% o dai fforddiadwy o bob cynllun o ddau dŷ neu fwy. Mae hefyd yn ofynnol ym maen prawf 3. i "i. *Bydd gofyn i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran deiliadaeth, mathau a maint y tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, a fydd yn cael ei bennu gan yr asesiad marchnad dai lleol neu unrhyw asesiad amgen gan y Cyngor neu bartner*", ac yn viii. "*tai o faint, graddfa a dyluniad sy'n gydnaws â thŷ fforddiadwy*".
- 3.4 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gymysgedd Tai (2018) yn rhoi llawer iawn o wybodaeth am yr angen am dai a'r galw amdanynt ar draws Ynys Môn a Gwynedd, yn ogystal â chanllawiau ar sut i fynd ati i asesu'r mater hwn.
- 3.5 Mae'r amcanion yn adran 6 y rhai mwyaf perthnasol yma gan eu bod yn gosod nodau allweddol ar gyfer cyflawni marchnad dai fwy cytbwys, sydd fel a ganlyn:-
1. Darparu mwy o gartrefi llai;
 2. Darparu cartrefi i bobl hŷn;
 3. Darparu lleiniau Hunanadeiladu;
 4. Gwella cymysgedd deiliadaeth;
 5. Darparu cartrefi cynaliadwy.
- 3.6 Mae Asesiad diweddaraf o Farchnad Dai Leol Gwynedd (2018) hefyd yn gosod amcanion ar gyfer darparu tai ar draws y Sir, yn ogystal â data cyffredinol ar amgylchiadau'r farchnad leol a'r boblogaeth. Dyma'r pwyntiau allweddol ohono:-
1. Mae'r sector rhentu preifat wedi tyfu'n sylweddol yng Ngwynedd dros y ddegawd ddiwethaf;
 2. Mae lefelau rhentu preifat yn anfforddiadwy i lawer o aelwydydd incwm isel;
 3. Mae'r galw am dai cymdeithasol yn parhau'n uchel ar draws yr ardal;
 4. Nid yw'r stoc tai sydd ar gael ar hyn o bryd yn cwrdd â'r galw am dai cymdeithasol un llofft

5. Rhagwelir y bydd nifer yr aelwydydd yn cynyddu, a'u maint yn lleihau dros y degawd nesaf;
6. Gall eiddo gwag tymor hir a safleoedd datblygu sydd wedi'u gohirio gael eu hychwanegu ar gyfer y farchnad;
7. Ar sail rhagamcanion poblogaeth, bydd 303 o aelwydydd newydd bob blwyddyn yng Ngwynedd dros y pum mlynedd nesaf;
8. Mae angen 707 o unedau tai cymdeithasol ychwanegol bob blwyddyn am bum mlynedd i gwrdd â'r galw presennol a'r galw a ragwelir;
9. Mae angen 104 o dai canolradd, ychwanegol bob blwyddyn am bum mlynedd i gwrdd â'r galw presennol a'r galw a ragwelir;
10. Mae'r Asesiad yn argymhell mai dyma y dylai cymysgedd yr holl ddatblygiadau newydd fod - 40% yn eiddo un neu dwy lofft, 30% yn eiddo tair lofft a 30% yn eiddo pedwar+ lofft;
11. Mae diffyg o £4,781 rhwng canolrif incwm aelwydydd a'r incwm sydd ei angen i brynu cartrefi chwarterl isaf yng Ngwynedd;
12. Mae diffyg o £17,067 rhwng incwm canolrifol aelwydydd a'r incwm sydd ei angen i brynu tai canolrifol yng Ngwynedd;
13. Mae fforddiadwyedd yn seiliedig ar incwm yn her i lawer o aelwydydd, gyda 59% wedi'u prisio allan o'r farchnad yng Ngwynedd o gymharu â 56% ar draws Cymru;
14. Ar sail incwm ac o fewn ardaloedd llesiant Llŷn, mae 69% o aelwydydd wedi eu prisio allan o'r farchnad, 63% yn Nolgellau, 61% ym Mhorthmadog, a Thywyn ar 61%. Ardal Blaenau yw'r un fwyaf fforddiadwy gyda 48% o aelwydydd wedi'u prisio allan o'r farchnad;
15. Rhagwelir y bydd cyfartaledd o 303 o aelwydydd newydd yn cael eu creu bob blwyddyn yng Ngwynedd o 2018-23;
16. Mae oddeutu 1900 o ymgeiswyr wedi cofrestru am Dai Cymdeithasol yng Ngwynedd;
17. Mae angen tai ar draws pob deiliadaeth, yn enwedig mathau llai o eiddo a thai cymdeithasol;
18. Gofynnodd 71% oedd ar y gofrestr tai cymdeithasol am eiddo un neu dwy lofft. Fodd bynnag, mae prinder o 24% yn y stoc tai cymdeithasol;
19. Disgwylir i boblogaeth dros 80 oed dyfu a chynyddu'r angen am opsiynau tai addas a hygyrch;
20. Mae llai na 10% o'r stoc tai cymdeithasol wedi'i addasu ar ryw ffurf. Nid yw hwn yn llety cwbl hygyrch;
21. Mae disgwyl i nifer o aelwydydd gynyddu 8% hyd at 2035;
22. Cynnydd o 18% mewn aelwydydd un person; a 13% o aelwydydd 5+ o bobl erbyn 2035;

23. Cynnydd yn yr angen am dai llai gydag un neu ddwy lofft oherwydd y cynnydd mewn aelwydydd llai rhwng 2018-35 (a achosir gan boblogaeth sy'n heneiddio ac aelwydydd llai);
 24. Yn yr un modd, mae disgwyl cynnydd yn yr angen am dai mwy (5+ person) oherwydd nifer uwch yr aelwydydd mwy rhwng 2018 - 2035;
 25. Y cymysgedd tai a argymhellir fydd 40% ar gyfer un neu ddwy lofft, 30% yr un ar gyfer tair neu bedair+ llofft ar gyfer datblygiadau newydd;
 26. Ni fydd nifer y tai newydd a godir ar hyn o bryd yn cwrdd â'r galw am dai fforddiadwy yng Ngwynedd;
 27. Mae bron i 1400 o unedau wedi cael caniatâd cynllunio ond nid yw gwaith eu codi wedi dechrau;
 28. Mae eiddo gwag tymor hir yn adnodd allweddol i wella'r cyflenwad tai yng Ngwynedd;
 29. Mae angen cyfanswm o 707 o dai cymdeithasol a chanolraddol, blynyddol (gan gynnwys cyflenwad ymrwymedig).
- 3.7** Mae Strategaeth Dai gyfredol Gwynedd (2019-2024) yn crynhoi her sylweddol fforddiadwyedd a materion tai eraill ar draws y Sir, ac yn gosod allan y nodau lefel uchel a ganlyn:-
1. Bod cartref pawb yng Ngwynedd yn fforddiadwy iddynt;
 2. Bod tŷ cymdeithasol ar gael i bawb sydd angen un;
 3. Nid oes neb yn ddigartref yng Ngwynedd;
 4. Amrywiol opsiynau tai ar gyfer ystod eang o anghenion ac oedran;
 5. Digon o gartrefi ar gael fel bod modd i bobl Gwynedd aros yn eu cymunedau a chwarae rhan lawn ynddynt;
 6. Wrth fuddsoddi yn y maes tai, cyfrennir at economi ffyniannus a chyfrannu at ryddhau pobl o dlodi;
 7. Mae tai Gwynedd yn ecogyfeillgar;
 8. Mae cartrefi yn cyfrannu'n gadarnhaol at iechyd a lles pobl Gwynedd.
- 3.8** Yna caiff strategaethau ac amcanion amrywiol eu gosod allan i gyflawni'r nodau hynny.
- 3.9** Yn amlwg, felly, mae yna amrywiol amcanion a nodau polisi sy'n ceisio ymyrryd yn y cymysgedd meintiau, mathau, a deiliadaeth tai y bwriedir eu codi ar draws ardal y cynllun.

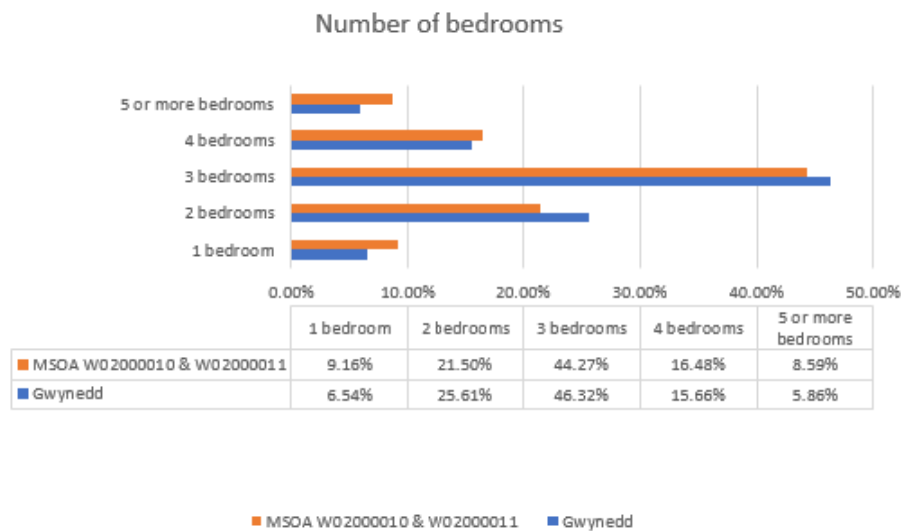
4.0 Y CYMYSGEDD EIDDO AC AELWYDYDD SYDD OHONI YN Y GYMUNED

4.1 Mae amrywiaeth o ddata ar gael o gyfrifiad 2021 sy'n nodi manylion y cymysgedd tai a maint aelwydydd yn y gymuned leol. Edrychir ar ddata allweddol isod:-

Maint Tai

4.2 Mae'r data a ganlyn ar gael ar faint eiddo yn yr ardal leol ac yn y sir.

Siart 1 - Nifer y llofftydd



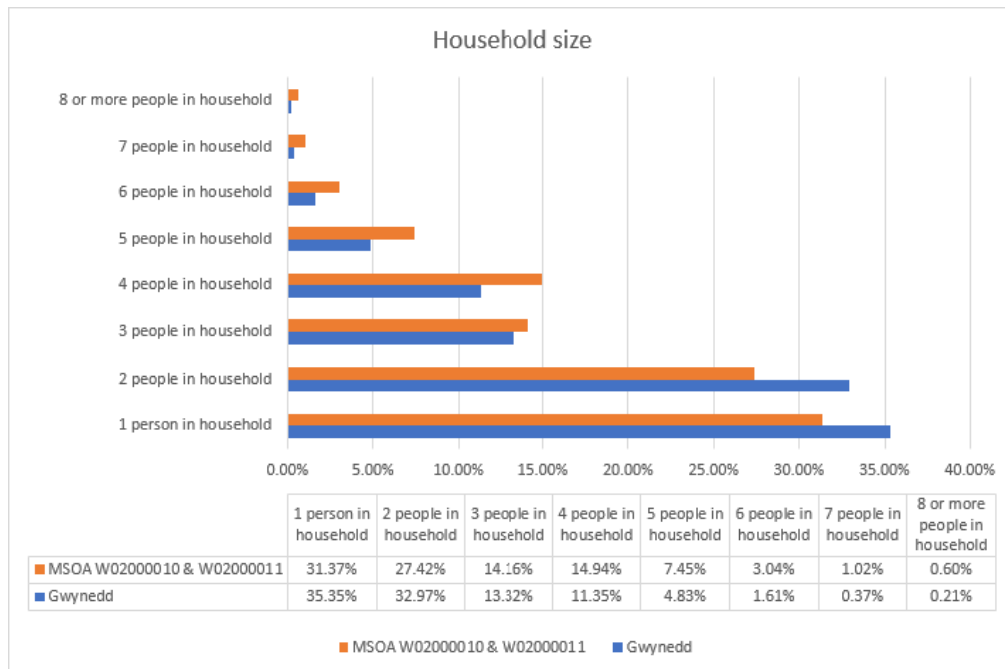
Ffynhonnell: RM059 - Cyfansoddiad aelwydydd yn ôl nifer y llofftydd o Gyfrifiad 2021

- 4.3 Mae hyn yn dangos bod cyfradd uwch o eiddo 1 llofft a 4 neu fwy o lofft ym Mangor na'r hyn a geir ar lefel Sirol, a lefelau is o eiddo 2 a 3 llofft. Eiddo 3 llofft sydd fwyaf cyffredin o ran y math mwyaf cyffredin o annedd yn lleol ac ar lefel Sirol, ac eiddo 4 llofft neu fwy yw'r ail fath mwyaf cyffredin.
- 4.4 Er nad yw o reidrwydd yn broblem ynddo'i hun, rhaid cymharu hyn â maint gwirioneddol aelwydydd i weld a oes diffyg cyfatebiaeth.

Maint Aelwydydd

4.5 Mae'r data a ganlyn ar gael ar faint aelwydydd yn yr ardal leol ac yn y sir.

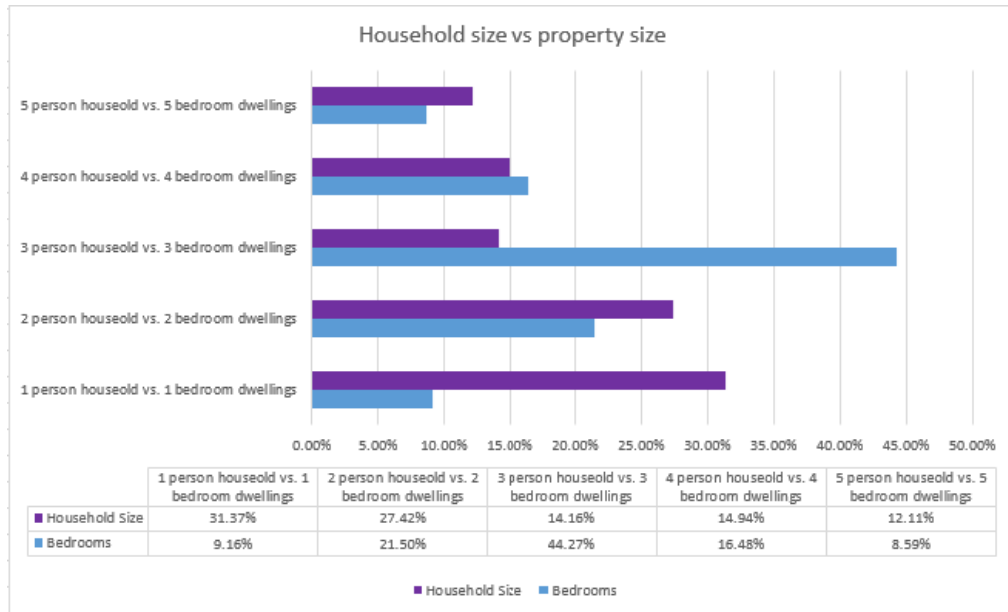
Siart 2 - Maint aelwydydd



Ffynhonnell: TS017 - Maint aelwydydd o Gyfrifiad 2021

- 4.6** Dengys hyn fod llai o boblogaeth Bangor mewn aelwydydd un a dau berson nag yng Ngwynedd gyfan, gydag aelwydydd tri, pedwar a phum person yn gyfran uwch nag a welir yng ngweddill y sir. Yn wir, mae pob math o aelwydydd mwy yn fwy cyffredin ym Mangor nag yng Ngwynedd, er mai cyfran fechan o'r cyfanswm ydynt.
- 4.7** Bydd hyn, wrth gwrs, i'w briodoli rhyw gymaint i niferoedd uwch o dai myfyrwyr yn y ddinas.
- 4.8** Fodd bynnag, y mathau mwyaf cyffredin o aelwydydd yn sirol ac yn lleol yw aelwydydd un a dau berson, gydag aelwydydd tri a phedwar person y math mwyaf cyffredin nesaf.
- 4.9** Ystyrir ei bod yn ddefnyddiol cymharu maint aelwydydd â maint tai. Er mai dim ond cymhariaeth fras yw hon ac nad oes byth union gyfatebiaeth rhwng maint yr eiddo a'r aelwydydd mewn ardal, mae'n ddefnyddiol o ran rhoi syniad o unrhyw ddiffyg cyfatebiaeth rhyngddynt.

Siart 3 - Maint aelwyd yn erbyn maint eiddo



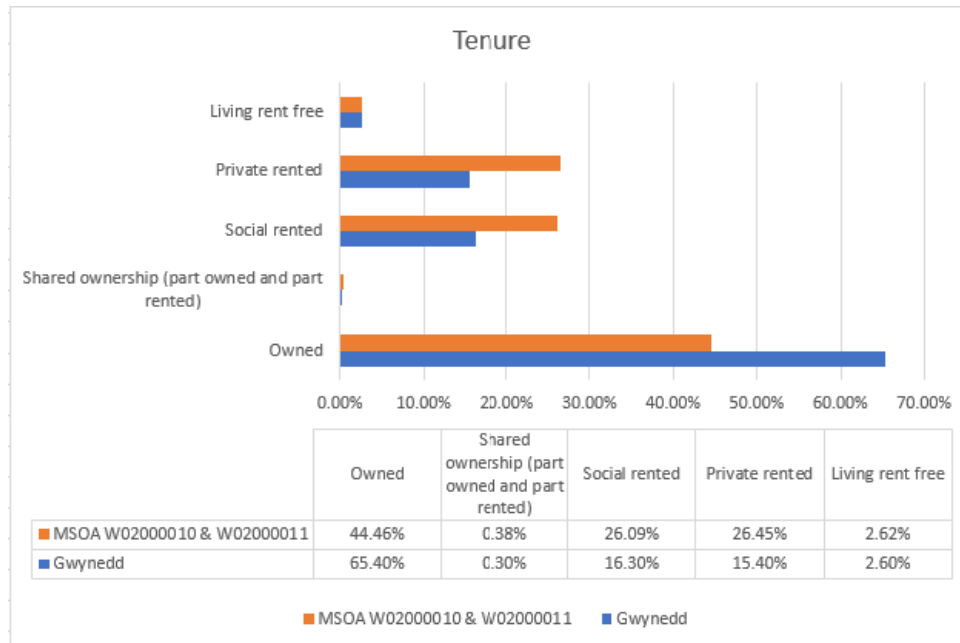
Ffynhonnell: RM059 - Cyfansoddiad aelwydydd yn ôl nifer y llofftydd o Gyfrifiad 2021 & TS017 - Maint aelwyd o Gyfrifiad 2021

- 4.10 Mae hyn yn dangos bod diffyg cyfatebiaeth sylweddol rhwng nifer yr aelwydydd un person ac eiddo un llofft ac ar gyfer aelwydydd tri pherson yn erbyn eiddo tair llofft. Mae eiddo dwy llofft hefyd yn is na nifer aelwydydd dau berson.
- 4.11 Mae'r diffyg cyfatebiaeth gydag aelwyd un person yn debygol o gael ei weld mewn sefyllfaoedd lle mae gofyn i aelwyd ar wahân rannu, megis mewn tai amlfeddiannaeth a mathau eraill o lety a rennir.
- 4.12 Mae'r gylchran aelwyd dau berson yn broblem hysbys lle nad oes digon o dai ar gyfer y gylchran hon yn rhanbarthol. Bydd angen cymysgedd o eiddo un a dwy llofft ar aelwydydd o'r fath i ddiwallu anghenion trefniadau gwahanol.
- 4.13 Gyda thŷ tair llofft, mae'n debygol y bydd hwn yn gymysgedd o aelwydydd sy'n rhanfeddiannu eiddo, gan fod llawer o aelwydydd yn ceisio llety mwy ar gyfer angen yn y dyfodol neu ar gyfer ymwelwyr. Yn ogystal, bydd mathau o dai tair llofft, hefyd, yn gwasanaethu llawer o aelwydydd pedwar person a rhai pum person.
- 4.14 At ei gilydd, mae'r gymhariaeth yn awgrymu nad oes digon o dai llai (un a dwy llofft) ar gyfer aelwydydd llai a bod gormod o dai tair llofft fel math o dŷ. Mae hyn, fodd bynnag, yn debygol o gael ei liniaru gan y ffaith ei fod yn diwallu anghenion aelwydydd tri i bum person a bod awydd cryf ymhlith llawer o aelwydydd i gael eiddo tair llofft neu eiddo mwy er mwyn cael hyblygrwydd.

Deiliadaethau tai

4.15 Mae'r data a ganlyn ar gael ar yr eiddo deiliadaeth yn yr ardal leol ac yn y sir.

Siart 4 - Daliadaeth tai



Ffynhonnell: TS054 - Daliadaeth - Cyfrifiad 2021

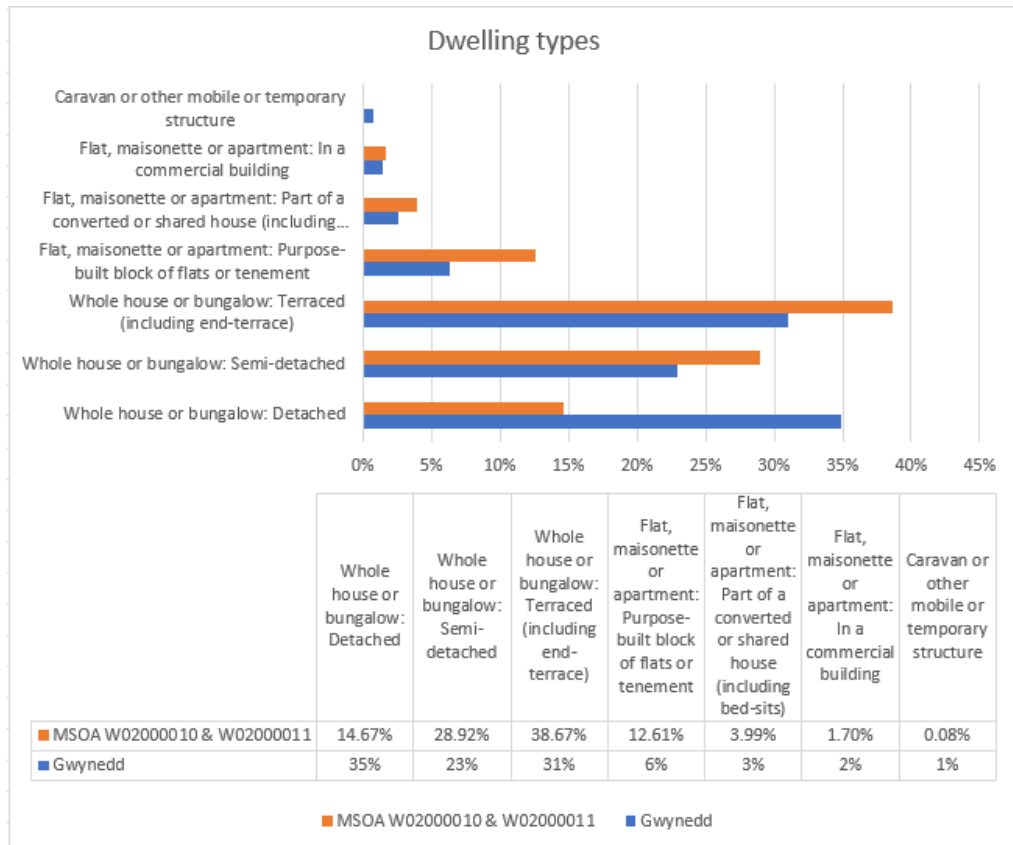
4.16 Dengys hyn bod nifer sylweddol is o eiddo mewn perchnogaeth fel math deiliadaeth ym Mangor o gymharu â Gwynedd gyfan, gyda'r gwahaniaeth yn cynnwys niferoedd llawer uwch o eiddo rhent preifat a chymdeithasol yn y ddinas. Byddai rhywfaint o'r gwahaniaeth hwn i'w briodoli i lety myfyrwyr, ond mae nifer uwch o eiddo rhent cymdeithasol, hefyd.

4.17 Mae hi, hefyd, yn amlwg mai cyfran fach iawn o ddeiliadaethau sydd yn lleol ac yn y sir; mae hyn yn fwllch yn y ddarpariaeth.

Mathau o Anheddau

4.18 Mae'r data a ganlyn ar gael ar fathau o anheddau yn yr ardal leol ac yn y sir.

Siart 5 - Math yr annedd



Ffynhonnell: TS044 - Math y llety - Cyfrifiad 2021

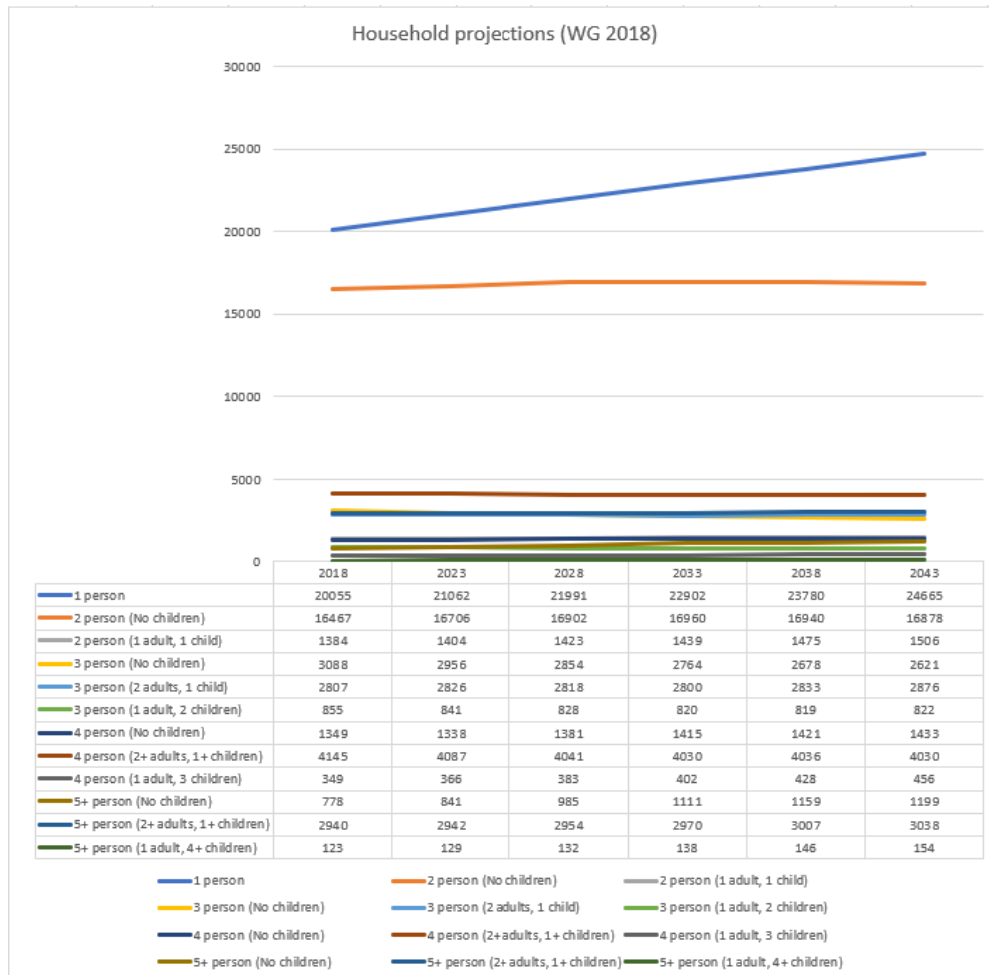
4.19 Dengys y data bod cyfran lawer llai o eiddo ar wahân o ran math o dŷ ym Mangor nag yng Ngwynedd gyfan (er efallai nad yw hyn yn syndod gan ei bod yn ardal drefol gyda datblygiad dwysach nag sy'n nodweddiadol ar gyfer y Sir gyfan, ac mae tai ar wahân yn fath o ddatblygiad 'barus o ran tir'). Yn lle hynny, mae llawer mwy o dai teras a thai pâr ymhlith y cymysgedd tai, sydd i'w ddisgwyl i ardal drefol ac, yn wir, y rhain, gyda'i gilydd, yw mwyafrif y mathau o dai yn y ddinas.

4.20 Mae cyfran lawer mwy o fflatiau fel mathau o dai nag sy'n arferol yn y cyfartaledd sirol (eto, nid yw hyn yn annisgwyl i ardal drefol), gydag adeiladau pwrpasol yn brif categori yn y math hwn.

5.0 RHAGAMCANION O FAINT AELWYDYDD

5.1 Mae Llywodraeth Cymru'n cyflwyno rhagamcanion aelwydydd sy'n cael eu diweddarau'n rheolaidd yn genedlaethol ac yn sirol ac, felly, edrychir ar y rhagamcanion¹ diweddaraf (2018) ar gyfer y sir isod:-

Siart 6: Rhagamcanion o aelwydydd (2018)



Ffynhonnell: Rhagamcanion aelwydydd yn ôl awdurdod lleol, math o aelwyd a blwyddyn (2018) - Llywodraeth Cymru (StatsCymru)

5.2 Mae'r rhagamcanion yn dangos twf sylweddol yn nifer a chyfran yr aelwydydd un person o fewn y Sir, ynghyd â thwf llai yn nifer yr aelwydydd dau berson (dim plant). Mae'r rhain yn llawer mwy na maint yr aelwydydd eraill fel cyfran o'r nifer cyffredinol.

5.3 Mae newidiadau mewn carfannau eraill yn llawer llai gydag aelwydydd dau berson (un oedolyn, un plentyn), pedwar person (dim plant), pum person (dim plant) a phum person (dau+ oedolyn, un+ plentyn) yn gweld twf cymedrol. Rhagwelir gostyngiadau cymedrol hefyd mewn aelwydydd tri pherson (dim plant) a phedwar person (dau+ oedolyn, un+ plentyn). Rhagamcenir y bydd mathau eraill o aelwydydd yn newid yn llawer mwy cymedrol ac, felly, byddant, yn eu hanfod, yn aros yn gyson.

¹ Dangoswyd data bob pum mlynedd er mwyn gostwng cymhlethdod y siart a'r tabl wrth, hefyd, fod yn fodd i'r duedd gyffredinol gael ei gweld. Yn anffodus, nid yw data ardaloedd llai ar gael.

- 5.4 Serch hynny, y duedd gyffredinol yw aelwydydd llai, sy'n adlewyrchu'r newid yn y ffordd y mae pobl yn byw. Gwelir hyn ym maint cyfartalog aelwydydd, sy'n gostwng o 2.21 person yn 2018 i 2.14 yn 2043.

6.0 PRISIAU TAI, INCWM A FFORDDIADWYEDD

- 6.1 Gan droi at brisiau cyfartalog tai yn erbyn incwm a'r fforddiadwyedd a ddaw yn sgil hynny, mae amrywiaeth o ffynonellau data ar gael i'w defnyddio.
- 6.2 Fodd bynnag, wrth gyfeirio'n gyflym at ddata sydd ar gael gan y Gofrestrfa Tir, dangosir y bu prisiau tai fel a ganlyn yng Ngwynedd² dros y deng mlynedd diwethaf:-

Tabl 2 - Prisiau Tai yng Ngwynedd

<u>Dyddiad</u>	<u>Pob math o eiddo</u>	<u>Tai ar wahân</u>	<u>Tai pêr</u>	<u>Tai teras</u>	<u>Fflatiau unllawr a deulawr</u>
Rhagfyr 2013	£131,517	£188,556	£132,656	£102,766	£87,196
Rhagfyr 2023	£208,873	£305,923	£213,495	£162,131	£123,010
Newid mewn canran	59%	62%	61%	58%	41%

Ffynhonnell - Mynegrif Prisiau Tai y DU - Cofrestrfa Tir

- 6.3 Dengys y rhain gynnydd sylweddol mewn gwerth ar draws pob math o eiddo yn y Sir, gyda'r rhain yn arbennig o amlwg mewn tai ar wahân a thai pêr.
- 6.4 Yn fwy lleol, cofnoda Zoopla a Rightmove y ffigurau a ganlyn am y 12 mis diwethaf o werthiant ym Mangor:-

Tabl 3 - Prisiau gwerthu ym Mangor yn y 12 mis diwethaf

<u>Dyddiad</u>	<u>Pob math o eiddo</u>	<u>Tai ar wahân</u>	<u>Tai pêr</u>	<u>Tai teras</u>	<u>Fflatiau unllawr a deulawr</u>
Rightmove	£241,720	£426,468	£235,566	£161,098	Dim data
Zoopla	£186,700	£358,222	£233,348	£158,052	£94,071
Cyfartaledd	£214,210	£392,345	£234,457	£159,575	£94,071

Ffynhonnell - Prisiau gwerthu - Zoopla a Rightmove

- 6.5 Mae'r ffigurau hyn yn dangos gwerth uwch na'r ffigurau sirol ar gyfer pob math ac eithrio tai teras a fflatiau, sydd â gwerth is ym Mangor.
- 6.6 Gan droi at incymau lleol, mae data sydd ar gael o'r arolwg blynyddol o oriau ac enillion yn dangos y lefelau incwm a ganlyn ar gyfer Gwynedd³:-

Tabl 4 - Enillion yng Ngwynedd 2013 a 2023

<u>Blwyddyn</u>	<u>Incwm yr unigolyn ar gyfartaledd</u>
2013	£23,700
2023	£30,847

Ffynhonnell - Arolwg blynyddol o oriau ac enillion - Nomis

²Eto, yr ardal leiaf y mae data ar gael ohoni ar gyfer y ffynhonnell hon.

³ Mae dyddiad 2023 wedi ei ddewis er mwyn galluogi cymhariaeth i gyfartaledd incwm gan mai'r data mwyaf diweddar yw 2023.

⁴ Eto, yr ardal leiaf y mae data ar gael ohoni ar gyfer y ffynhonnell hon.

- 6.7 Wrth gymharu'r lluosrif incwm a phrisiau tai, mae'n amlwg bod prisiau'n sylweddol uwch nag incwm:-

Tabl 5 - Prisiau tai yn erbyn enillion yng Ngwynedd 2012 a 2022

	<u>Pob math o eiddo</u>	<u>Tai ar wahân</u>	<u>Tai pêr</u>	<u>Tai teras</u>	<u>Fflatiau unllawr a deulawr</u>
Rhagfyr 2023	£131,517	£188,556	£132,656	£102,766	£87,196
Lluosrif incwm unigol	5.55	7.96	5.60	4.34	3.68
Rhagfyr 2023	£208,873	£305,923	£213,495	£162,131	£123,010
Lluosrif incwm unigol	6.77	9.92	6.92	5.26	3.99

Ffynhonnell - Arolwg blynyddol o oriau ac enillion - Nomis a Mynegrif Prisiau Tai y DU - Cofrestrfa Tir

- 6.8 Yn wir, mae'n amlwg bod fforddiadwyedd wedi lleihau ar draws pob math o dai ac mae'n fwyaf amlwg mewn tai ar wahân a thai pêr. O gofio yr ystyrir bod gwerth fforddiadwy yn 3.5 gwaith incwm gros blynyddol i aelwyd un enillydd a 2.9 gwaith hynny i aelwyd incwm deuol, mae'r mater yn amlwg yn un llwm ar gyfer pob math o eiddo.
- 6.9 Fodd bynnag, efallai bod yr uchod yn gorddatgan y mater fforddiadwyedd gan ei fod yn cymharu incwm unigolion yn hytrach nag incwm aelwydydd â phrisiau.
- 6.10 Yn ei Ganllawiau Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy, mae'r Awdurdod yn rhoi manylion o **ddata cyflogau** CACI 2020 sy'n cadarnhau incwm cyfartalog aelwydydd ar draws ardal y cynllun. Mae'r ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is, Bangor, i'w gweld isod, gyda'r ffigurau incwm wedi'u cyfartaleddu i roi incwm cyfartalog dinas gyfan:-

Tabl 6 - Incwm aelwydydd Bangor 2020

Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is	Incwm
W01000092 : Gwynedd 001E	£23,186.00
W01000062 : Gwynedd 001A	£20,476.00
W01000076 : Gwynedd 001B	£25,947.00
W01000077 : Gwynedd 001C	£20,325.00
W01000091 : Gwynedd 001D	£19,430.00
W01000072 : Gwynedd 002B	£30,091.00
W01000064 : Gwynedd 002A	£30,984.00
W01000102 : Gwynedd 002E	£36,733.00
W01000075 : Gwynedd 002C	£21,752.00
W01000090 : Gwynedd 002D	£18,332.00
Incwm aelwyd ar gyfartaledd	£24,725.60

Ffynhonnell - Canllawiau Cynllunio Atodol Atodiad 4 / Data CACI ar gyflogau

- 6.11 O gymharu hyn â gwerth eiddo 2023, gellir gweld y lefelau fforddiadwyedd a ganlyn:-

Tabl 7 - Prisiau eiddo yn erbyn cyflogau yng Ngwynedd 2023/2020

	<u>Pob math o eiddo</u>	<u>Tai ar wahân</u>	<u>Tai pâr</u>	<u>Tai teras</u>	<u>Fflatiau unllawr a deulawr</u>
Rhagfyr 2023	£208,873	£305,923	£213,495	£162,131	£123,010
<i>Lluosrif incwm unigol 2020</i>	8.45	12.37	8.63	6.56	4.98

Ffynhonnell - Canllawiau Cynllunio Atodol Atodiad 4 / Data CACI ar gyflogau a Mynegrif Prisiau Tai y DU - Cofrestrfa Tir

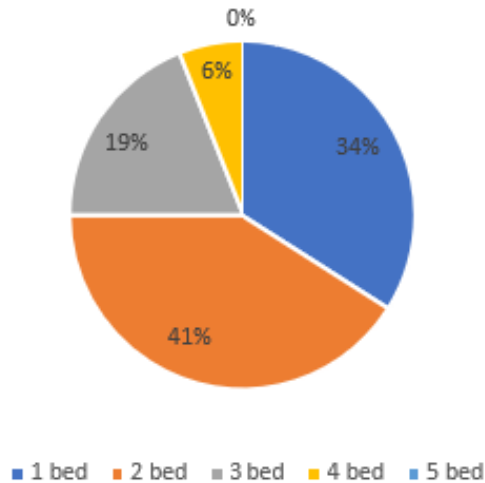
- 6.12 Mae'r data CACI o 2020 felly, er nad yw yn ddiweddar, maer gymharoiaeth yn un ddefnyddiol gan ei fod yn dangos darlun tebyg iawn i'r tabl blaenorol gan amlygu'r broblem ddifrifol o ran fforddiadwyedd sydd yn yr ardal hon.

7.0 DATA AR YR ANGEN AM DAI

7.1 Mae amrywiaeth o ddata ar gael yn lleol sy'n nodi'r angen hysbys am dai yn yr ardal hon. Gan fod y bwriad hwn yn ymwneud â thai fforddiadwy yn unig, nid edrychir ar wybodaeth am y galw am dai marchnad agored/preifat.

Siart 7: Cofrestr Tai Cymdeithasol Gwynedd (Bangor)

Gwynedd Housing Register (Bangor)

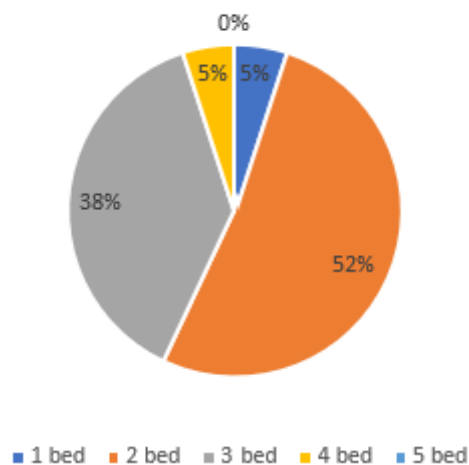


Ffynhonnell - Cyngor Gwynedd

7.2 Mae 925 o gofnodion ar y gofrestr hon, sy'n nodi'r rhai sy'n ceisio llety rhent cymdeithasol. Mae'n amlwg bod galw penodol am eiddo dwy llofft a'r rhain sy'n cyfrif am y gyfran fwyaf o angen, gyda thai un llofft yn dilyn yn agos. Nid yw hyn yn syndod, gan ei fod yn adlewyrchu'r cymysgedd o faint aelwydydd yn y boblogaeth, a gallai hefyd olygu'r lefelau incwm is ymhlith aelwydydd llai. Mae'r rhai sy'n chwilio am eiddo mwy (tair a phedair llofft) yn gyfran lawer llai (25%), gyda'r galw mwyaf am dai tair llofft yn y grŵp hwnnw.

Siart 8: Cofrestr Tai Teg Gwynedd (Bangor)

Tai Teg register (Bangor)



Ffynhonnell - Cyngor Gwynedd

- 7.3** Mae 653 o ymgeiswyr ar y gofrestr Tai Teg bresennol ym Mangor, sy'n gynnydd sylweddol o gofrestr mis Ebrill 2022 a gyflwynwyd yn y cais gwreiddiol, pan oedd 192 o ymgeiswyr arni ar y pryd. Mae hyn yn dangos cynnydd sylweddol yn yr angen. Mae'r gofrestr a gyflwynir uchod yn ymwneud â'r rhai sy'n chwilio am eiddo fforddiadwy i'w rhentu a'u prynu (rhannu perchnogaeth, disgownt, ac ati). Mae'r gymysgedd o eiddo a geisir gan y rhai sydd ar y gofrestr hon yn sylweddol wahanol i'r gofrestr rhent cymdeithasol, gyda'r galw mwyaf am eiddo 2 llofft, a hynny sy'n cael ei gofnodi fel yr angen mwyaf, ac yna eiddo 3 llofft. Cyfran fechan iawn o'r angen sy'n cael ei gofnodi sy'n ceisio eiddo 1 a 4 llofft.
- 7.4** Gan droi at y rhaniad rhwng y galw am gartrefi i'w rhentu a'u prynu ar y gofrestr, rydym yn cael ein cynghori fod y rhaniad fel a ganlyn:-

Tabl 8 - Cofrestr Tai Teg i Fangor yn dangos y trawstoriad rhwng y galw am eiddo rhent yn erbyn eiddo i'w prynu.

Maint	Canran Gyffredinol	% rhent	% prynu
1 llofft	7%	6%	1%
2 llofft	50%	33%	17%
3 llofft	39%	20%	19%
4+ llofft	4%	2%	2%

Ffynhonnell - Cyngor Gwynedd

- 7.5** Fel y gwelir yn y ddau achos, eiddo dwy a thair llofft yw'r angen mwyaf, gydag eiddo dwy llofft yn ganran uwch o'r eiddo rhent, yn erbyn eiddo tair llofft ar gyfer y rhai sy'n chwilio am dai i'w prynu.

8.0 CYMHARU'R CYMYSGEDD ARFAETHEDIG Â DATA SYDD AR GAEL

8.1 Pwrpas y cymysgedd arfaethedig yw rhoi sylw i'r angen penodol am dai fforddiadwy i'w prynu yn yr ardal, a chysyniad y cynllun yw darparu cartrefi ecwiti a rennir i drigolion lleol sy'n ceisio prynu yn eu cymuned ond nad ydynt yn gallu cwrdd â phrisiau tai. Safbwynt yr Ymgeisydd yw bod darpariaeth wael ar gyfer yr angen hwn yn lleol, gyda Chymdeithasau Tai, fel arfer, yn darparu eiddo rhent cymdeithasol, a datblygwyr naill ai'n trosglwyddo eu tai fforddiadwy i Gymdeithasau Tai neu'n darparu tai fforddiadwy canolradd am bris gostyngol. Mae deiliadaeth ecwiti a rennir yn opsiwn gwahanol i aelwydydd na allant gael mynediad i'r naill fodel na'r llall, ac mae'r Ymgeisydd mewn sefyllfa dda i ddiwallu'r angen hwnnw.

Angen

8.2 Ni ellir dadlau bod yna broblem fforddiadwyedd tai yn y ddinas (ac, yn wir, yn genedlaethol), felly, mae darparu tai sy'n 100% fforddiadwy i'w groesawu.

8.3 Yn fwy penodol, mae lefel sylweddol o angen heb ei fodloni wedi'i gofnodi am dai fforddiadwy i'w prynu ar y gofrestr Tai Teg, a byddai'r cynnig hwn yn cynorthwyo i fodloni'r angen hwnnw. Mae nifer y bobl sydd wedi cofrestru'n ddiweddar â Tai Teg wedi cynyddu o 192 i 653 rhwng y ddau gais, a gallai hyn fod o ganlyniad i'r broses gynllunio a gynhaliwyd yn ddiweddar ar gyfer datblygiad Coed Mawr ynghyd â lansiad ffurfiol Tŷ Gwynedd. Mae'r gymysgedd arfaethedig yn cymharu fel a ganlyn i'r angen sydd wedi'i gofnodi:-

Tabl 9 - Cymharu'r gymysgedd tai arfaethedig â'r gofrestr Tai Teg

	<u>Cofrestr Tai Teg</u>	<u>Cynnig</u>	
<i>Maint</i>	<i>Canran</i>	<i>Canran</i>	<i>Gwahaniaeth</i>
1 llofft	7%	0%	-7%
2 llofft	50%	40%	-10%
3 llofft	39%	60%	21%
4+ llofft	4%	0%	-4%

8.4 O gymharu â'r gofrestr Tai Teg, mae'r cynnig yn gor-ddarparu o fymryn o ran eiddo 3 llofft, ac yn tan-ddarparu ar gyfer eiddo 2 llofft o fymryn lleiaf. Yn ogystal, mae mymryn o dan-ddarpariaeth am unedau 1 a 4 llofft.

8.5 Ystyrir bod y dull hwn yn dderbyniol yma gan bod lefel uchel iawn o angen heb ei fodloni ac felly ni fyddai gor-ddarpariaeth wirioneddol o unedau 3 neu 4 llofft. Mae'r cynllun a'i leoliad hefyd yn benodol addas i ddarparu eiddo i deuluoedd gan bod yr ardal wedi ei diffinio gan dai o'r math hwn.

8.6 Derbynnir nad yw'r bwriad yn cymharu'n dda â'r Gofrestr Tai Cymdeithasol, ond gellir cyfiawnhau hyn gan nad yw'r bwriad yn ceisio darparu'r math hwnnw o dai fforddiadwy. Yn hytrach, mae wedi'i dargedu at ddiwallu'r angen am dai fforddiadwy canolradd gydag ecwiti a rennir.

Deiliadaeth

8.7 Gan droi at y ddeiliadaeth, mae'n amlwg mai cyfran fechan iawn o ddeiliadaeth yw tai ecwiti a rennir ym Mangor a Gwynedd yn eu cyfanrwydd. Byddai ychwanegu eiddo o'r math hwn o'r farchnad dai yn werthfawr o ran rhoi mwy o ddewis i drigolion lleol a chael cymysgedd fwy cytbwys o ddeiliadaethau yn y ddinas.

Mathau o eiddo

- 8.8** Tai teras yw'r cynnig hwn yn bennaf (60%), gyda thai pâ'r yn llunio'r 40% arall. Ystyrir bod hwn yn gymysgedd rhesymol o fathau o eiddo ar gyfer y lleoliad trefol hwn, ac yn sicr nid yw'n anghydnaws â'i gyd-destun.
- 8.9** Nid oes unrhyw fyngalo yn cael ei gynnig fel rhan o'r cynllun hwn gan mai ychydig iawn o ddi-ddordeb penodol yn y math hwn o uned sydd wedi'i ddangos gan y rhai sydd wedi cofrestru am dŷ fforddiadwy canolraddol i'w brynu. Felly, nid oes llawer o dystiolaeth ar gyfer byngalo ac mae galw uchel am eiddo rhannu perchnogaeth o'r math hwn yn y lleoliad hwn ac ar yr adeg hon. Cydnabyddir bod y Gofrestr Tai Cymdeithasol yn dangos angen heb ei fodloni am fyngalos ond mae'r datblygiad hwn wedi'i dargedu'n benodol tuag at yr angen sydd wedi ei brofi ar gyfer aneddiadau canolraddol fforddiadwy i'w prynu yn hytrach na dod â thai cymdeithasol ymlaen drwy Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.
- 8.10** Nid oes bwriad codi fflatiau gan fod llai o angen wedi'i gofnodi am eiddo un llofft i'w prynu a byddai cyfyngiadau'r adeilad yn ei gwneud hi'n anodd darparu ar gyfer y nifer ofynnol o fannau parcio ar gyfer fflatiau mwy a/neu fath dwys o ddatblygiad. Mae safleoedd eraill yn fwy addas i ddiwallu'r angen hwn yn y ddinas neu, yn wir, drwy newid defnydd y lloriau uwch nad ydynt yn cael eu defnyddio ddigon yng nghanol y ddinas.
- 8.11** I'r perwyl hwn, ystyrir bod y cymysgedd arfaethedig yn ddelfrydol ar gyfer y safle ac y byddai'n ategu ffurf y datblygiad a welir o amgylch y safle ac yn ei barchu.

Dogfennau polisi /canllaw

- 8.12** Gan droi at bolisi/canllawiau, ystyrir bod y cymysgedd yn briodol yn erbyn y dogfennau a ganlyn am y rhesymau a ganlyn: -
- 8.13** Canllawiau Cynllunio Atodol - Cymysgedd Tai - themâu:-
1. Mwy o gartrefi llai - Mae'r bwriad yn darparu cartrefi llai gan ei fod yn cynnwys tai dwy a thair llofft, heb unrhyw eiddo mwy. Er na fwriedir codi eiddo un llofft, mae hyn am resymau cadarn, fel y nodir uchod;
 2. Darparu cartrefi i bobl hŷn - Yn yr achos hwn, nid yw'r cynllun wedi'i dargedu'n benodol at y grŵp oedran hŷn, er y gallai ddiwallu anghenion rhai aelwydydd. Fodd bynnag, ystyrir ei fod yn briodol yn yr achos hwn oherwydd natur y safle a'r ardal sy'n fwy addas ar gyfer tai teulu a bod yr angen i ddarparu tai hŷn yn ddatblygiadau wedi'u targedu'n benodol fesul achos;
 3. Darparu lleiniau hunanadeiladu - Eto, mae hwn yn ffurf benodol iawn o ddarpariaeth y mae'n rhaid ei cheisio fesul safle ac ni chaiff ei hystyried yn addas yma;
 4. Gwella'r cymysgedd deiliadaeth - Bydd y bwriad yn darparu deiliadaethau nad oes llawer ohonynt yn yr ardal ac, felly, bydd yn helpu i wella'r cymysgedd daliadaeth yn lleol;
 5. Darparu cartrefi cynaliadwy - Bydd y cartrefi arfaethedig yn hynod gynaliadwy.

- 8.14** *Asesiad o'r Farchnad Dai Leol* - Er bod y cymysgedd model sydd yn yr asesiad yn 40% tai un a dwy llofft, 30% tai tair llofft neu bedair+ llofft ar gyfer datblygiadau newydd, mae hwn ar gyfer datblygiad marchnad agored, sef nid yr hyn a fwriedir yma. Mae'r cymysgedd yn ceisio rhoi sylw i'r angen fforddiadwy penodol ac ystyrir ei fod yn gwneud hyn yn dda.

9.0 DATGANIAD AR DAI FFORDDIADWY

- 9.1 Fel yn yr adrannau blaenorol, ceisia'r bwriad ganiatâd am dai fforddiadwy, canolradd, ecwiti a rennir. Mae'r Awdurdod wedi mabwysiadu'r dull hwn gan ei fod wedi nodi bwlch yn nifer y rai fforddiadwy a ddarperir, gydag eiddo sy'n cael eu darparu ar hyn o bryd yn cynnwys unedau rhent cymdeithasol yn bennaf (gan gymdeithasau tai) neu nifer lai o dai fforddiadwy ar ddisgownt/canolradd a ddarperir gan ddatblygwyr. Mae hyn wedi gadael bwlch i'r rhai sydd angen trefniant rhanberchnogaeth y mae'r Ymgeisydd mewn sefyllfa dda i'w lenwi.
- 9.2 Haerir bod yr adrannau blaenorol wedi dangos yn glir yr angen am ddatblygiad o'r math hwn ac wedi cyfiawnhau'r cymysgedd o eiddo a fwriedir, ac felly, ni fwriedir ailadrodd y dadleuon hynny yma.
- 9.3 Gan droi at **ddefnyddio ynni** a chynaliadwyedd adeiledig, bydd y tai arfaethedig yn cael eu dylunio i leihau'r ynni a ddefnyddiant trwy insiwleiddio'n helaeth a defnyddio technoleg a ffitiadau ynni hynod effeithlon, yn ogystal ag offer a ffitiadau a fyddai'n lleihau'r ynni a ddefnyddir. Fel y cyfryw, bydd effeithiau amgylcheddol y bwriad, yn ogystal â'r costau rhedeg parhaus i'w ddeiliaid, yn cael eu lleihau.
- 9.4 Gan droi at **hygyrchedd a'r gallu i addasu**, mae'r cynllun wedi'i osod i ddarparu llwybrau mynediad clir, addas o fewn y safle fel bod modd i bob defnyddiwr posibl symud yno. Gan droi at y tai eu hunain, dengys y cynlluniau llawr y bydd yr adeiladau'n weddol hygyrch unwaith y bydd mân addasiadau wedi'u gwneud, megis gosod lifft grisiau neu lifft llawn, y byddai'r naill neu'r llall yn bosibl o fewn y dyluniadau arfaethedig, fel bod modd i ddefnyddwyr penodol eu defnyddio.

10.0 CASGLIADAU

10.1 Gellir dod i'r casgliadau a ganlyn o'r adrannau uchod:-

- Byddai'r cymysgedd arfaethedig yn diwallu anghenion tai lleol a nodwyd ac mae wedi'i dargedu at angen mawr am dai fforddiadwy canolradd, sydd heb ei ddiwallu. Yn yr un modd, mae nifer y tai yn briodol, o ystyried yr angen am dai fforddiadwy i'w prynu ym Mangor;
- Bod y ddeiliadaeth arfaethedig yn addas a bydd yn helpu i roi sylw i'r angen penodol am dai fforddiadwy i'w prynu. Bydd, hefyd, yn cynyddu nifer y tai ecwiti a rennir yn yr ardal, math o dai nad oes llawer ohonynt fel math deiliadaeth;
- Bod y cymysgedd arfaethedig yn briodol gan y bydd yn cynorthwyo i roi sylw i'r angen am gartrefi o'r math/deiliadaeth hon. Mae'n gwneud y defnydd gorau o'r safle, ac yn parchu'r ardal leol;
- Yn hyn o beth, mae cyfiawnhad pellach dros fynd y tu draw i lefel twf dangosol Bangor yn yr achos hwn, gan y byddai'r cynllun yn amlwg yn cwrdd ag angen lleol penodol.

10.2 I gloi, mae sail gadarn a rhesymegol dros gymeradwyo'r cynllun hwn a mynd y tu draw i'r lefel twf dangosol a nodir yn y cynllun. Mae'r cymysgedd arfaethedig wedi'i ddewis yn ofalus i ddiwallu'r angen a gofnodwyd, ac mae'r dull tai fforddiadwy, canolradd, deiliadaeth sengl a rennir yn gwbl briodol o ystyried yr angen mawr a gofnodwyd am dai fforddiadwy i'w prynu a niferoedd isel iawn y ddeiliadaeth hon yn yr ardal.

10.3 Dylid croesawu cynllun tai cwbl fforddiadwy hefyd o ystyried yr angen mawr a gofnodwyd ac nad oes modd fforddio'r tai yn yr ardal.

10.4 Fel y cyfryw, nid oes sail dros wrthod y bwriad hwn yn seiliedig ar y cymysgedd tai arfaethedig.

10.5 Yn wir, mae'n ymddangos bod sail i ryddhau tir arall yn yr anheddiad ac o'i amgylch i ddiwallu'r angen cofrestredig am dai fforddiadwy, ond mae hyn y tu allan i gwmpas y cyflwyniad a'r ddogfen hon.

Jamie Bradshaw BA (Anrh), MSc, MRTPI - Ebrill 2024

Owen Devenport Cyf.
Cynllunwyr Tref Siartredig

Siart 1 - Nifer lloffydd

5 neu fwy o lloffydd

4 llofft

3 llofft

2 lofft

1 llofft

Siart 2 – Maint Aelwyd

8 neu fwy o bobl mewn aelwyd

7 o bobl mewn aelwyd

6 o bobl mewn aelwyd

5 o bobl mewn aelwyd

4 o bobl mewn aelwyd

3 o bobl mewn aelwyd

2 o bobl mewn aelwyd

1 person mewn aelwyd

Siart 3 – Maint aelwyd yn erbyn maint eiddo

Aelwyd 5 person yn erbyn tŷ 5 llofft

Aelwyd 4 person yn erbyn tŷ 4 llofft

Aelwyd 3 person yn erbyn tŷ 3 llofft

Aelwyd 2 person yn erbyn tŷ 2 lofft

Aelwyd 1 person yn erbyn tŷ 1 llofft

Maint yr Aelwyd

Lloffydd

Siart 4 – Deiliadaethau tai

Deiliadaeth

Byw yn ddi-rent

Rhent preifat

Rhent Cymdeithasol

Rhanberchnogaeth (yn berchen ar ran ohono ac yn rhentu rhan ohono)

Ei berchen

Siart 5 – Mathau o Anheddau

Carafán neu strwythur symudol neu dros dro arall

Fflat unllawr, fflat deulawr neu randy mewn adeilad masnachol

Fflat unllawr, fflat deulawr neu randy

Bloc o fflatiau neu denement pwrpasol

Tŷ neu fyngalo cyfan: Teras (yn cynnwys tŷ/byngalo pen)

Tŷ neu fyngalo cyfan: Ar wahân

Tŷ neu fyngalo cyfan: Pâr

Siart 6 – Rhagamcanion tai (2018)

Rhagamcanion tai (Llywodraeth Cymru 2018)

- 1 person
- 2 berson (dim plant)
- 2 berson (un oedolyn, un plentyn)
- 3 pherson (dim plant)
- 3 pherson (dau oedolyn, un plentyn)
- 3 pherson (un oedolyn, dau blentyn)
- 4 person (dim plant)
- 4 person (dau oedolyn, un+ plentyn)
- 4 person (un oedolyn, tri phlentyn)
- 5 person (dim plant)
- 5 person (dau oedolyn, un+ plentyn)
- 5 person (un oedolyn, tri phlentyn)

Siart 7 – Cofrestr Tai Cymdeithasol Gwynedd

Cofrestr Tai Gwynedd (Bangor)

1 llofft 2 lofft 3 llofft 4 llofft 5 llofft

Siart 8 – Cofrestr Tai Teg (Bangor)

1 llofft 2 lofft 3 llofft 4 llofft 5 llofft

Ffynhonnell - Cyngor Gwynedd