

Cam Cysyniad

- Gwel y Llan, Llandegfan

Gwybodaeth

Cleient

ClwydAlyn

Enw'r Cynllun

Gwel y Llan, Llandegfan

Cyfeiriad y Cynllun

Gwel y Llan

Llandegfan

Porthaethwy

LL59 5YH

Tim Dylunio

Penseiri

Saer Architects

Cynllunio

Cadnant Planning

Peirianwyr Sifil

Môn Engineering

DOC0

Mae cais SBD wedi'i gyflwyno ac rydym ar hyn o bryd yn aros am adborth a cyfeirnod. - Cyf SBD Ref (Safon aur)



Gofynion

Dogfennau Ategol Pensaernïol

0001 - Cynllun lleoliad y safle	1:1250
0002 - Topograffi / Cynllun safle presennol	1:500
0003 - Cynllun safle arfaethedig	1:200
0004 - Cynllun ffin arfaethedig	1:200
0005 - Adrannau'r Safle	1:100
0006 - Gweddoluniau'r Safle	1:100
0007 - Golygfeydd Awyr 3D arfaethedig	
0008 - Golygfeydd 3D arfaethedig	
0031 / 0041 / 0042 / 0044 / 0050	
- Cynlluniau tai a gweddoluniau	1:100

Briff Dylunio Prosiect (gan y Cleient)

Mae darpariaethau'r Dadansoddiad o'r Farchnad wedi'u darparu gan ClwydAlyn ac wedi'u cynnwys fel adroddiad a ddatblygwyd gan Cadnant Planning i gefnogi'r cais cynllunio.

Datganiad Cenhadaeth y Datblygiad:

Gweledigaeth ClwydAlyn ar gyfer pob datblygiad yw darparu cartrefi fforddiadwy o ansawdd uchel i drigolion lleol a fydd yn cyflawni lefel uchel o effeithlonrwydd ynni ar isafswm lefel EPC Gradd 'A', wedi'u dylunio i ddarparu 'Gofynion manau agored' da, 'Amgylchedd glân a thawel', cymysgedd addas o lety i gwrdd â 'Strategaethau Tai a Chynllunio Lleol', defnyddio'r holl ffynonellau ynni adnewyddadwy sydd ar gael, defnyddio dulliau adeiladu newydd ac arloesol, darparu undod â'r amgylchedd ac ecoleg, bodloni holl ofynion statudau deddfwriaethol a osodwyd gan y Lywodraeth Cymru megis Cynllunio, Canllawiau Cynllunio Cymru, Rheolaeth Adeiladu, Gofynion Ansawdd Dylunio Cymru Newydd, Cartrefi Gydol Oes, Canllawiau'r RNIB, Cyngor Dylunio Cymru, SAB/SUDS, Deddf Cenedlaethau'r Dyfodol, Adeiladu am Oes 12, Safon Aur SBD, Canllawiau Creu Lleoedd a darparu cydraddoldeb i'r holl drigolion, amddiffyniad i'r Gymraeg, a darparu cyflogaeth, hyfforddiant, prentisiaethau a chyfleoedd gwaith lleol o fewn ardal y prosiect.

Dosbarthwyd briff llawn i'r tîm dylunio o'r cychwyn cyntaf ac roedd yn ymdrin â phwyntiau allweddol megis;

- Safonau Dylunio
- Cymysgedd Daliadaeth Cynladwyedd
- Cynhwysol Hyblyg ac addasadwy
- Ansawdd Cysur
- Swyddogaeth Cynnal a Chadw
- Economaidd Parhaol
- Cost-effeithiol Adeiladu consensws
- Cymdogaeth Man amwynder cyhoeddus
- Y stryd Parcio
- Parcio Beiciau Y tu mewn i'r cartref
- Gardd flaen, ffiniau a gatiâu
- Effaith Amgylcheddol
- Mabwysiadu arfer gorau wrth symud i amgylchedd adeiledig cylchol a datgarboneiddio



Dadansoddiad Ardal

Lleoliad y Safle - Mae Llandegfan tua 5-10 munud mewn car o bontydd Menai a Britannia. Saif y safle i'r gogledd o'r pentref ar dir glas y tu allan i'r ffin datblygu.

Hierarchaeth Ffyrdd a Mynediad - Mae'r A55 yn rhedeg ar draws Pont Britannia ac yn cysylltu Caerdybi â gweddill Gogledd Cymru. Mae'r A5025 a'r A5 yn cysylltu'r safle gyda'r A55 gyda'r ffyrdd hyn yn cysylltu pentrefi Sir Fôn gan gysylltu pob cymuned.

Defnydd Tir ac Adeiladau Cyfagos - Mae mwyafrif Llandegfan yn eiddo preswyl, gyda chymysgedd o fyngalos, terasau deulawr a thai pâr. Yng nghanol y pentref mae'r Ysgol Gynradd leol. Mae Llandegfan ychydig uwchben Ffordd Biwmares sy'n rhedeg ar hyd yr arfordir lle mae nifer o fusnesau wedi'u lleoli yn gysylltiedig â thwristiaeth.

Trafnidiaeth Gyhoeddus - Mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle ac yn cysylltu â'r ardaloedd cyfagos. Mae'r llwybr troed hwn yn rhedeg trwy'r stad dai ac i'r safle bws lleol sy'n rhedeg bob awr. Mae llwybr bws 57 a 58 yn rhedeg drwy'r pentref ac yn cysylltu â'r ardaloedd cyfagos gan gynnwys Bangor lle mae gorsaf drenau. Mae llwybr beicio Rhif 5 yn mynd heibio Llandegfan ac yn cylchu'r ynys.

Cyd-destun Cynllunio - Mae cyflwyniad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio yn cael ei ddatblygu gan y tîm dylunio a fydd yn fyw rhwng canol a diwedd mis Hydref.



Dadansoddiad o'r Safle

Ymgynghori ac ymgysylltu - Mae'n bosibl y bydd y Gymdeithas Tai gynnal digwyddiad ymgynghori pan fydd y broses PAC yn weithredol.

Topograffeg - Mae'r safle ei hun yn gymharol wastad gyda lefelau ar y gornel orllewinol bellaf o gwmpas +93.30 gyda lefel y gornel ddwyreiniol bellaf yn +92.70. Mae lefel uchel o 94.34 yn y gornel ddeheuol ac yn goleddu'n raddol i gyfeiriad gogleddol.

Isadeiledd Gwyrdd a Glas - Mae coedlin sefydledig a gwrych yn rhedeg ar hyd y ffin ogleddol a dwyreiniol. Bydd y mwyafrif o'r coed a'r gwrychoedd hyn yn cael eu cadw tra bydd angen clirio ardal fechan i gysylltu'r safle â Gwel Eryri ar hyd y ffin ddwyreiniol. Mae cwrs dŵr i'r gogledd o'r safle.

Ecoleg - Mae'r safle'n cynnwys glaswelltir amaethyddol wedi'i ledwella gyda gwrych bychan adfeiliedig ac o werth bioamrywiaeth isel. Mae gwrych sy'n gyfoethog mewn rhywogaethau gyda chymysgedd amrywiol o goed yn rhedeg ar hyd y gogledd/de ddwyrain gyda photensial bychan i gynnal ystlumod. Mae'n bosibl bod gan y lôn werdd arwyddocâd ffin hanesyddol a fydd yn parhau. Bydd gwelliannau yn cael eu cyflwyno trwy flychau adar, plannu coed, plannu coetir ychwanegol a chynnwys cymysgedd hadau amrywiol o rywogaethau brodorol sy'n gyfeillgar i bryfed peillio.

Hanes ac archaeoleg - Nid ydym yn ymwybodol o unrhyw faterion hanesyddol neu archeolegol ar y safle.



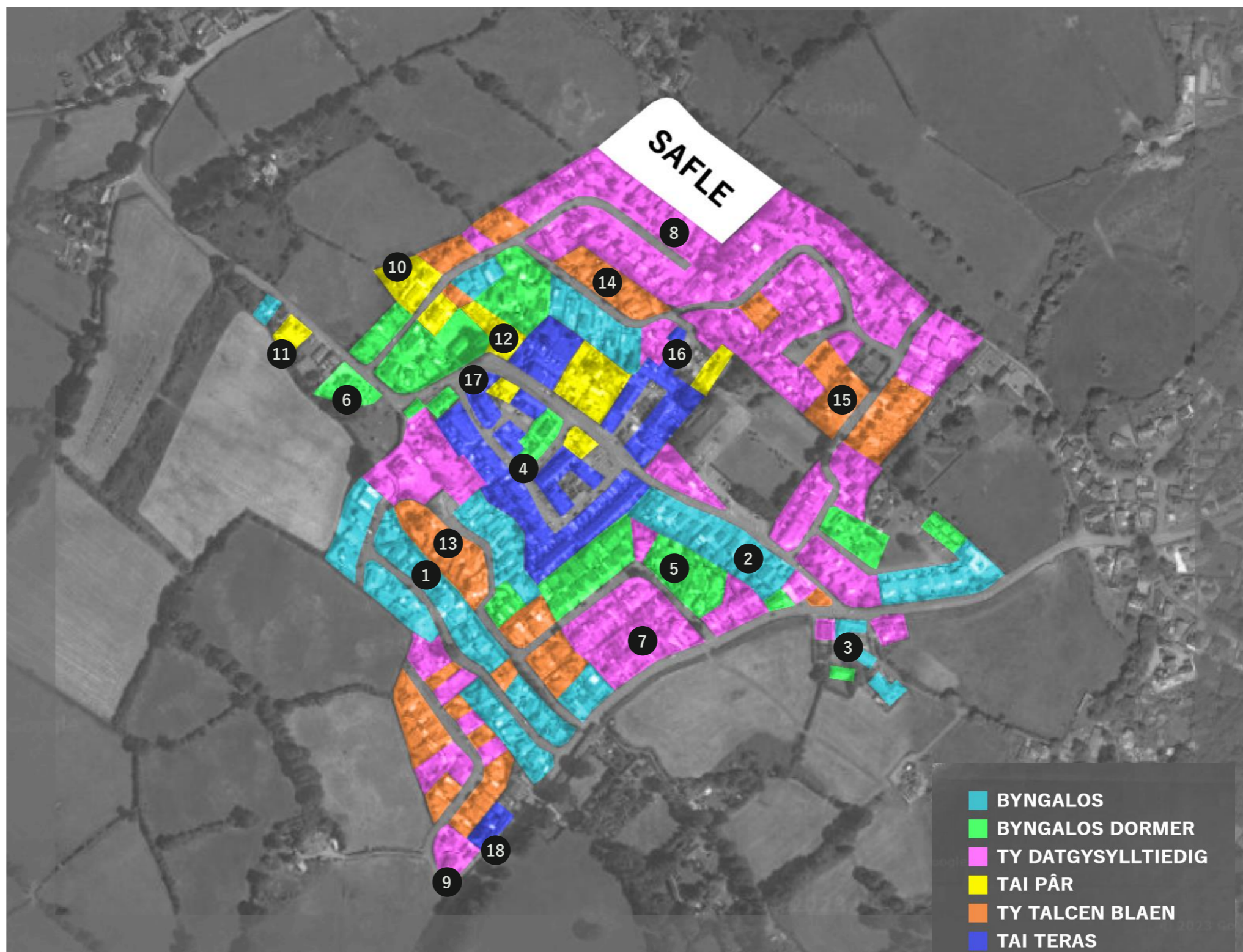
Dadansoddiad o'r Safle

Cyfleustodau ac Isadeiledd - Mae ceblau trydan uwchben yn croesi canol y safle o'r de-ddwyrain i'r gogledd-orllewin. Mae'r rhain i'w dargyfeirio i wneud y mwyaf o'r datblygiad. Mae pwyntiau cysylltu Dŵr, BT a Carthffos Budr presennol ar gael o fewn Gwel y Llan.

Cyflwr y Tir - Darganfuwyd uwchbridd tywodlyd, siltiog wedi'i orchuddio â silt cleiog o ddyfnder o 300-450mm ar draws y safle gyda chreigwely/craig siâl islaw i ddyfnder o tua 2-2.9m. Awgrymir sylfaen stribed neu slab wedi'i inswleiddio tra bod hynny'n golygu nad yw ffosydd cerrig yn ddull draenio ymarferol ar y safle.

Ffurf drefol, Graddfa adeiladau, uchder a dwysedd - Mae mwyafrif yr eiddo o amgylch y safle ac o amgylch Llandegfan yn dai ar wahân gyda nifer llai o dai pâr a therasau. Oherwydd y gofynion dwysedd cynllunio, mae'r dyluniad arfaethedig yn ceisio gwneud y defnydd mwyaf o'r tir gydag unedau pâr sydd o faint tebyg i'r tai sengl mwy. Mae nifer fach o fyngalos hefyd wedi'u lleoli i'r de o Landegfan i roi amrywiaeth i'r cymysgedd tai.

Cymeriad adeiladu a thraddodiadau adeiladu - Gellir rhannu'r iaith bensaernïol yn ddau fath, sef yr eiddo llorweddol cryfach megis terasau a thai pâr tra bod amrywiaeth o eiddo ar wahân mwy gyda phwyslais fertigol cryfach gyda nodweddion talcen. Mae'r rhan fwyaf wedi'u gorffen mewn rendrad/gro chwipio gyda rhai elfennau o gladin, brics a gwaith carreg.



Cyd-destun

Byngalos



Gro chwipio, teils to, paneli teracota

Byngalos dormer



Rendrad llwydlas, to pen siyrcyn llechi

Tai pâr



Ffenestr dormer, rendrad a brics, to lled gambren, teils to



Rendrad, paneli brics, teils to



Rendrad llwydlas, teils to



Brics, ffenestr fwaog, ffenestr fae, to llechi



Rendrad, canopi drws, to llechi



Rendrad gwyn, talcen croes, to llechi



Rendrad gwyn, porth carreg, ffenestr gromen, to llechi



Cyd-destun

Tai pâr



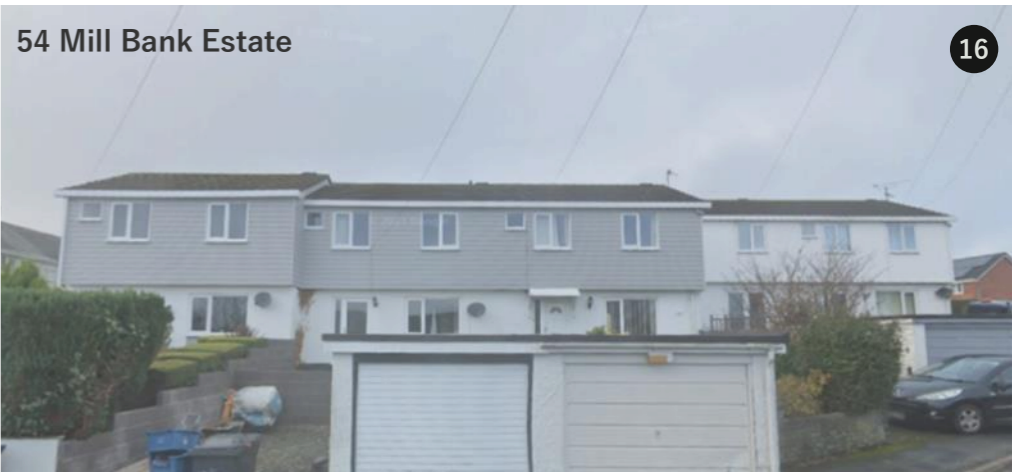
Rendrad, panel cladin pren, teils to

Tai talcen blaen



Gro chwipio, teils to brig isel

Tai teras



Rendrad, cladin pren llwyd, teils to



Gro chwilio, panel rendrad, teils to



Corneli carreg, plastr garw, cladin pren, teils to brig isel



Gro chwipio, ffenestri llydan, to llechi



Brics llwyd tywyll, rendrad ail godiad, siliau brics, canopiâu drws, to llechi



Rendrad, cladin pren, ffenestri llydan, teils to brig isel



Ffenestri dormer, canopiâu drysau, teils to



Cyd-destyn

Mynedfa o Gwel y Llan



Mynedfa o Gwel Eryri



Golygfa o'r hen wrych ar hyd y llwybr cyhoeddus



Golygfa tua'r de ddwyrain



Golygfa l'r gogledd ar hyd y ffin ddeheuol



Golygfa o'r gwrych a choedlin bresennol l'r gogledd



Golygfa o fynedfa Gwel y Llan o'r Safle



Golygfa l'r gogledd o'r safle



Golygfa l'r de ddwyrain o'r safle



SWOT

Cryfderau

1. Cadw coedlin bresennol i gynnal a gwella nodweddion Bioamrywiaeth
2. Cysylltiadau da â'r rhwydwaith ffyrdd lleol naill ai ger Gwel y Llan neu Stad Gweld Eryri
3. Ymddengys fod y safle datblygu yn ychwanegiad synhwyrol i'r ffin ddatblygu bresennol ac yn amgáu'r Pentref

Gwendidau

4. Datblygu tir glas
5. Posibilrwydd cyfyngedig o ddraenio ar y safle felly efallai y bydd angen gwaith oddi ar y safle

Cyfleoedd

6. Cysylltu â'r llwybr troed presennol
7. Lleihau materion edrych drosodd trwy leoli byngalos ar y ffin a throï'r rhain fel bod eu talcenni yn wynebu'r ffin.
8. Darpariaethau tirweddu a bioamrywiaeth ychwanegol yn bosibl ar draws y safle gyda basnau SuDS a gerddi glaw.

Bygythiadau (sylwch abnormaleddau safle)

9. Dargyfeirio Ceblau Pŵer Uwchben
10. Gwaith draenio oddi ar y safle



Cynllun Safle

Cynnig dylunio

Mae'r dyluniad arfaethedig wedi'i ddatblygu o amgylch y ddau bwynt mynediad arfaethedig sy'n mynd i mewn i'r safle. Mae'r Llecyn Agored Cyhoeddus wedi'i leoli i'r gornel ogleddol i gynorthwyo gyda'r cynnig draenio SAB a fydd yn cael ei gysylltu â'r cwrs dŵr presennol i'r gogledd o'r safle.

Mae eiddo wedi eu lleoli o flaen y ffin werdd aeddfed bresennol ar hyd y ffin gogledd/dwyrain i warchod y rhain tra'n creu cefndir gwyrdd i'r bwriad. Mae'r cladin gwyrdd tywyll a ddefnyddir ar y talcenni yn ategu'r cefndir gwyrdd naturiol ac yn cyferbynnu â'r rendrad gwyn arfaethedig. Trwy amrywio'r eiddo, mae'n rhoi diddordeb i ddrychiad y stryd hir ac yn darparu gofod ychwanegol ar gyfer plannu.

Mae troi'r eiddo i'r de o'r ffordd newydd, a lleoli'r byngalos wrth ymyl y ffin, yn helpu lleihau'r posibilrwydd o or-edrych ar yr eiddo presennol. Mae tri thalcen nodweddf hefyd wedi'u lleoli ar hyd y ffordd fynediad i gynorthwyo gyda rhywfaint o amrywioldeb dylunio tra hefyd yn darparu gwylidwriaeth naturiol ychwanegol.

Cynigir gwell tirlunio a bioamrywiaeth ar draws y safle gyda gerddi glaw, pantiau, plannu coed i bob man ardal tra bydd y llwybr cyhoeddus hefyd yn cael ei wella gyda rhodfa o goed.



Adrannau Safle

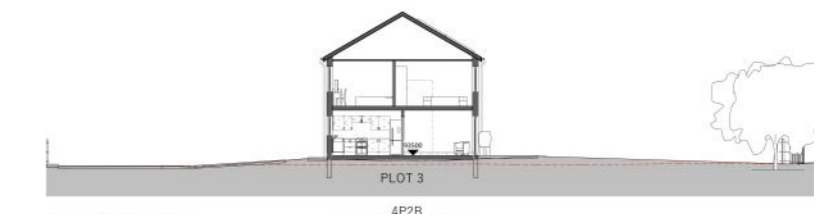
Cynnig dylunio

Oherwydd y swm cyfyngedig o uwchbridd a chreigwely ar 300-450mm a gofyniad i redeg y dŵr wyneb oddi ar y safle, mae lefelau'r lloriau gorffenedig arfaethedig a'r lefelau allanol wedi'u codi ychydig yn uwch na lefelau'r safle presennol i gynorthwyo gydag adeiladwyedd a lleihau costau adeiladu. Gydag ond tua 1.2m o wahaniaeth lefel ar draws y safle cyfan, prin yw'r cwmpiadau ar draws y dyluniad arfaethedig. Yng nghefn y gerddi gogleddol a dwyreiniol bydd angen rhywfaint o fancio i ddychwelyd i lefelau presennol y tir ar y ffin

TRAWSDORIAD PLOT 1 + 2 + 3 + 4



TRAWSDORIAD PLOT 3



TRAWSDORIAD PLOT 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 11/12 + 13/14



TRAWSDORIAD PLOT 15 + 16 + 17 + 18

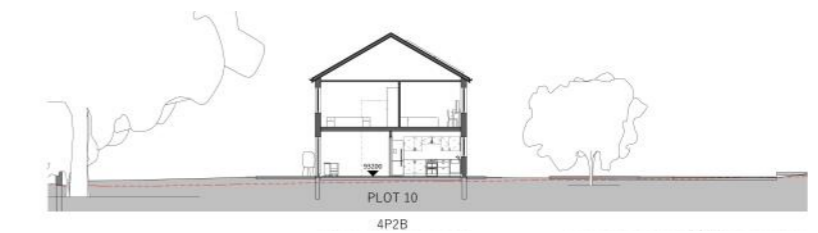
EDRYCH IAD STRYD



TRAWSDORIAD PLOT 6



TRAWSDORIAD PLOT 10



Arfaethedig

Trwy gyfuno elfennau o'r eiddo cyfagos rydym wedi datblygu cynnig modern ond ategol i'r safle maes glas. Mae'r eiddo mwy yn eistedd mewn lleoliad amlwg gyda thalcen blaen a chladin gwyrdd tywyll ar lefel uchel i gynorthwyo gydag amrywio'r ffyrntiad drychiadol ac mae'n ategu'r amgylchedd gwyrdd. Mae rendrad llwydwyn yn rhoi gorffeniad trawiadol, cyferbyniol, modern i weddill yr eiddo. Mae darnau gwydr fertigol mwy yn cael eu dangos ar nodweddion y talcen tra bod trefniant gwydro llorweddol yn cael ei ddefnyddio ar weddill yr eiddo. Bydd teils gyda Paneli ffotofoltäig annatod yn nhoi'r eiddo.



P1185 | Gwel y Llan, Llandegfan

GYL-SAL-XX-XX-RP-A-0001_AdroddiadDadansoddiadSafle

Nodweddion dylunio



Eiddo sengl nodweddiadol

- Pwyslais fertigol a blaen talcen nodwedd.
- Darperir elfennau gwydrog mawr.
- Canopi to traddodiadol a gorffeniad teils.



Eiddo pâr nodweddiadol

- Pwyslais llorweddol gyda nodwedd cladin i'r elfen uchaf
- Aliniad gwydro llorweddol ar y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf
- Gorffeniad rendrad i'r llawr gwaelod



Mathau o Dai

Mae gan y cynllun ystod eang o eiddo fel rhan o'r cymysgedd anheddau i ddarparu hyblygrwydd ac amrywiaeth i bobl leol. Rhestrir dadansoddiad o'r unedau, GIFA a darpariaethau storio isod;

Byngalo 3P2G - 4 Nifer (GIFA 61.5m² - Storfa 2.1m²)

Tŷ 3P2G - 13 Nifer (GIFA 82.9m² - Storfa 2.9m²)

Tŷ 5P3G - 8 Nifer (GIFA 93m² - Storfa 3m²)

Tŷ 7P4G - 1 Nifer (GIFA 113.8m² - Storfa 3.2m²)

Fflat 2P1G - 4 Nifer (GIFA 53.7m² - Storfa 2.9m²)

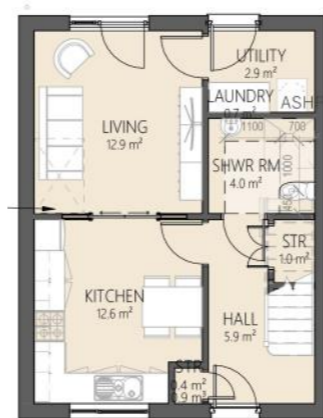
Mae pob uned wedi'i dylunio i ddarparu mannau hyblyg y gellir eu haddasu. Mae'r darluniau enghreifftiol cyfagos yn dangos y mathau o dai 4P2G a 5P3G nodweddiadol gyda chegin cynllun agored hyblyg, lle bwyta a byw y gellir eu hamgáu gan y drws dwbl pared llithro.

Mae ystafell amlbwrpas wedi'i lleoli yng nghefn yr anheddau ar gyfer y cit ASHP a'r golchdy gyda chysylltiad agos â'r mannau sychu allanol. Mae gan bob eiddo ystafell gawod ar y llawr gwaelod fel gofyniad sylfaenol. Darperir storfa adeiledig lle bo modd yn unol â darpariaethau.

MATH Tŷ 4P2G

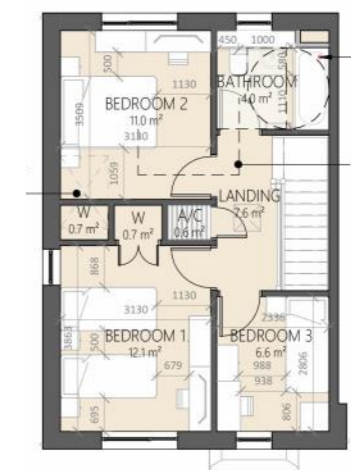


LLAWR CYNTAF



LLAWR GWAELOD

MATH Tŷ 5P3G



LLAWR CYNTAF



LLAWR GWAELOD

Mathau o Dai

MATH TŶ 7P4G



LLAWR CYNTAF

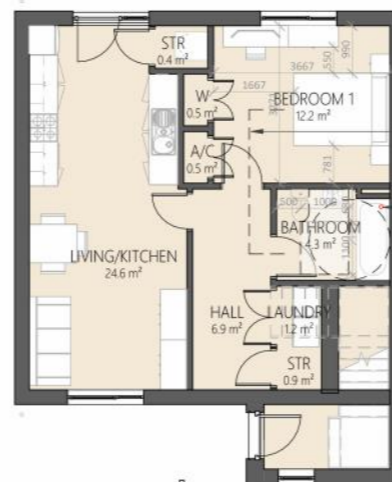


LLAWR GWAELOD

MATH FFLAT 2P1G

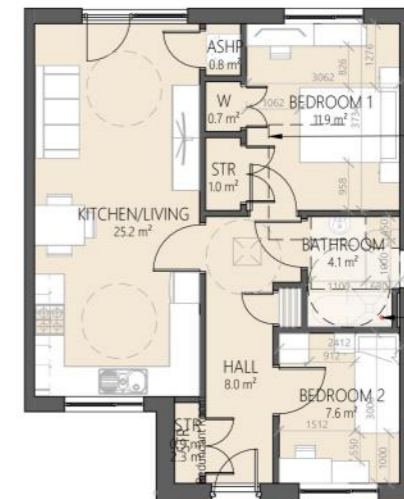


LLAWR CYNTAF



LLAWR GWAELOD

MATH BYNGALO 2P1G



LLAWR GWAELOD

Delweddiadau



Delweddiadau



Cydymffurfiad

Cydymffurfiaeth WDQR

Mae'r cartrefi wedi'u dylunio i fodloni gofynion WDRQ 2021 a Chartrefi Gydol Oes. Mae graddiant meysydd parcio yn cydymffurfio â Chartrefi Gydol Oes yn y rhan fwyaf o ardaloedd. Mae ambell le ychydig yn fwy serth, er mwyn cydymffurfio'n llawn bydd angen ymestyn y llwybr troed. Mae graddiannau yn cydymffurfio â Rhan M.

Dulliau Adeiladu Modern - Mae'r cynllun wedi'i ddylunio gyda MMC mewn golwg a bydd yn cynnwys nifer o dulliau MMC. Mae'n debygol y bydd y contractwr yn defnyddio darparwr ffrâm bren o Gymru lle bydd y ffrâm wedi'i llenwi'n llawn ag inswleiddio Hybris ac wyneb allanol o inswleiddio ffibr pren Steico a fydd yn cael ei rendro neu ei orchuddio'n uniongyrchol i leihau'r angen am waith maen allanol.

Gradd ynni - Bydd pob annedd yn cael ei datblygu i gyflawni EPC A (SAP92 neu fwy) fel dull ffabrig yn gyntaf gydag ASHP gyda phaneli Ffotofoltäig. Bydd gwerthoedd U yn cydymffurfio ag Atodiad E Rhan L.

Dadansoddiad gorboethi - Bydd y tîm dylunio yn datblygu'r dadansoddiad gorboethi yn unol â Rhan O.

Diogelu Drwy Ddylunio - Mae'r safle wedi'i ddatblygu i gyrraedd safon Aur. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau heblaw i amlygu safonau dylunio Diogelu Drwy Ddylunio nodweddiadol ar gyfer ffenestri/drysau ac ati.

Dadansoddiad risg llifogydd - Mae cynlluniau datblygu perygl llifogydd yn dangos bod y safle o fewn Parth A ac felly nid oes angen unrhyw gamau pellach.

Egwyddor Creu Lleoedd

Pobl a Chymuned - Mae'r cymysgedd tai amrywiol arfaethedig wedi'i ddatblygu ar sail angen lleol y gymuned o fewn yr ardal am dai fforddiadwy hyblyg ac addasadwy. Enghraifft o hyn yw'r byngalos sydd wedi'u dylunio i ddiwallu anghenion cyfredol a datblygol penodol.

Bydd y Mannau Agored Cyhoeddus a grëir ar y safle yn gwella rhyngweithio ac integreiddio cymunedol lleol ynghyd â'u hiechyd a'u lles. Bydd llwybr troed cyhoeddus presennol yn cael ei addasu a'i wella i lifo drwy'r Mannau Agored Cyhoeddus newydd. Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo yn edrych dros y Swyddfeydd Post neu â rhai golygfeydd allan i'r Mannau Agored Cyhoeddus. Gyda'r cysylltiadau ffordd newydd i'r safle mae'n agor y datblygiad i'r ardal gyfagos fel bod pawb yn gallu defnyddio'r Mannau Agored Cyhoeddus a gwella cysylltiadau â'r rhwydwaith llwybrau troed lleol.

Mae gerddi glaw, pantiau a choed wedi'u lleoli o amgylch y safle i gynorthwyo gyda meddalau'r tirlunio a gwella bioamrywiaeth.

Lleoliad - Mae'r safle wedi'i ddatblygu i wneud y defnydd gorau o'r tir tra'n gweithio gyda'r nifer o gyfyngiadau mewn modd cadarnhaol trwy greu Mannau Agored Cyhoeddus i gyd yn gysylltiedig â llwybr cyhoeddus. Mae tai fforddiadwy i bobl leol yn cynorthwyo twf y gymuned, cyfleusterau, cyflogaeth ac yn lleihau'r angen i deithio.

Symudiad - Mae rhwydwaith trafndiaeth lleol cryf yn lleihau'r ddibyniaeth ar gerbydau preifat. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle ac yn cysylltu gyda ffyrdd a mannau gwyrdd o'i amgylch. Mae rhwydwaith beicio lleol Rhif 5 yn rhedeg o'r dwyrain ac yn mynd o amgylch yr ynys. Mae safle bws ym Mro Llewelyn yn cysylltu'r pentref ag eraill gerllaw ac yn rhedeg i Fangor lle mae'r orsaf drenau yn cysylltu trigolion â gweddill Gogledd Cymru ac ymhellach i ffwrdd. Bydd y cynnig yn cysylltu â'r rhwydweithiau hyn ac yn gwella teithio llesol diogel i drigolion.

Cymysgedd o Ddefnyddiau - Mae cymysgedd tai amrywiol yn darparu grŵp defnyddwyr amrywiol a fydd yn meddiannu'r safle i gyfrannu at y gymuned leol ehangach, busnesau, tra'n cynnig parth cyhoeddus newydd i'r gymuned leol ei ddefnyddio.

Parth Cyhoeddus - Bydd y mannau agored cyhoeddus a'r llwybr troed wedi'u diffinio'n dda, yn groesawgar ac yn wahanol i'r ardal leol gyda llwybr gwyrdd, golygfaol yn cysylltu'r man agored mawr i bawb ei ddefnyddio. Bydd deunyddiau, gorffeniadau a phlanhigion cadarn yn cael eu nodi ar gyfer gwydnwch y gofod. Bydd seilwaith gwyrdd yn gwella ecoleg ar draws y safle ac yn darparu strategaeth SUDs integredig gynaliadwy.

Hunaniaeth - Mae rhinweddau cadarnhaol, nodedig yr amgylchoedd presennol yn cael eu gwerthfawrogi a'u parchu, gyda'r dyluniad arfaethedig yn cymryd ei arweiniad o hyn ond gyda dehongliad modern.