

Cam Cysyniad

- Y Garnedd, Llanfair PG

Gwybodaeth

Cleient

ClwydAlyn | DU Construction

Enw'r Cynllun

Y Garnedd Llanfair PG

Cyfeiriad y Cynllun

Y Garnedd

Ffordd Penmynydd

Llanfairpwllgwyngyll

LL61 5EX

Tîm Dylunio

Penseiri

Saer Architects

Peirianwyr Sifil

Datrys Engineers

Ymgynghorydd Cynllunio

Cadnant Planning

DOC0

A Mae cais SBD wedi'i gyflwyno ac rydym yn aros am adborth a chyfeirnod – SBD (Safon Aur)



Gofynion

Dogfennau Ategol Pensaernïol

0001 - Cynllun lleoliad safle 1:1250

0002 - Topograffeg / Cynllun safle presennol 1:500

0003 - Cynllun safle arfaethedig 1:200

0004 - Cynllun ffin arfaethedig 1:200

0005 - Adrannau'r safle arfaethedig 1:200

0006 - Golygfa Stryd Arfaethedig 1:200

0007 - Elfennau gweledol / 3D

0010 - Cynlluniau a gweddluniau tai 1:100

Briff Dylunio Prosiect (gan y Cleient)

Mae'r darpariaethau Dadansoddiad y Farchnad wedi cael eu darparu gan ClwydAlyn a'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 fydd yn cyrraedd lefel uchel o effeithlonrwydd ynni ar y lefel EPC isaf, Gradd 'A', a'u dylunio i ddarparu 'Gofynion manau agored', 'Amgylchedd glân a thawel', cymysgedd addas o lety i fodloni 'Strategaethau Tai a Chynllunio Lleol', defnyddio pob ffynhonnell ynni adnewyddadwy sydd ar gael, defnyddio dulliau adeiladu newydd ac arloesol, darparu undod gyda'r amgylchedd ac ecoleg, bodloni holl ofynion statudau deddfwriaethol a bennir gan Lywodraeth Cymru, megis Cynllunio, Canllawiau Cynllunio Cymru, Rheoli Adeiladu, Gofynion Ansawdd Dylunio Cymru Newydd, Cartrefi am Oes, Canllawiau 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, gwarchod yr Iaith Gymraeg, a darparu cyflogaeth leol, hyfforddiant, prentisiaethau a chyfleoedd gwaith yn ardal y prosiect.

Rhoddyd briff llawn i'r tîm dylunio o'r cychwyn ac mae'n ymdrin â phwyntiau allweddol fel;

Safonau	Dylunio
Cymysgedd Deiliadaeth	Cynaliadwyedd
Cynhwysol	Hyblyg ac addasadwy
Ansawdd	Cysur
Swyddogaeth	Cynnal a Chadw
Economaidd	Parhaus
Cost Effeithiol	Adeiladu Consensws
Cymdogaeth	Man amwynder cyhoeddus
Y Stryd	Parcio
Parcio Beiciau	Y tu mewn i'r cartref
Gardd flaen	Triniaethau ffiniau a gatau
Effaith amgylcheddol	
Mabwysiadu'r arferion gorau wrth symud i amgylchedd adeiledig ddatgarboneiddiedig a chylchol	

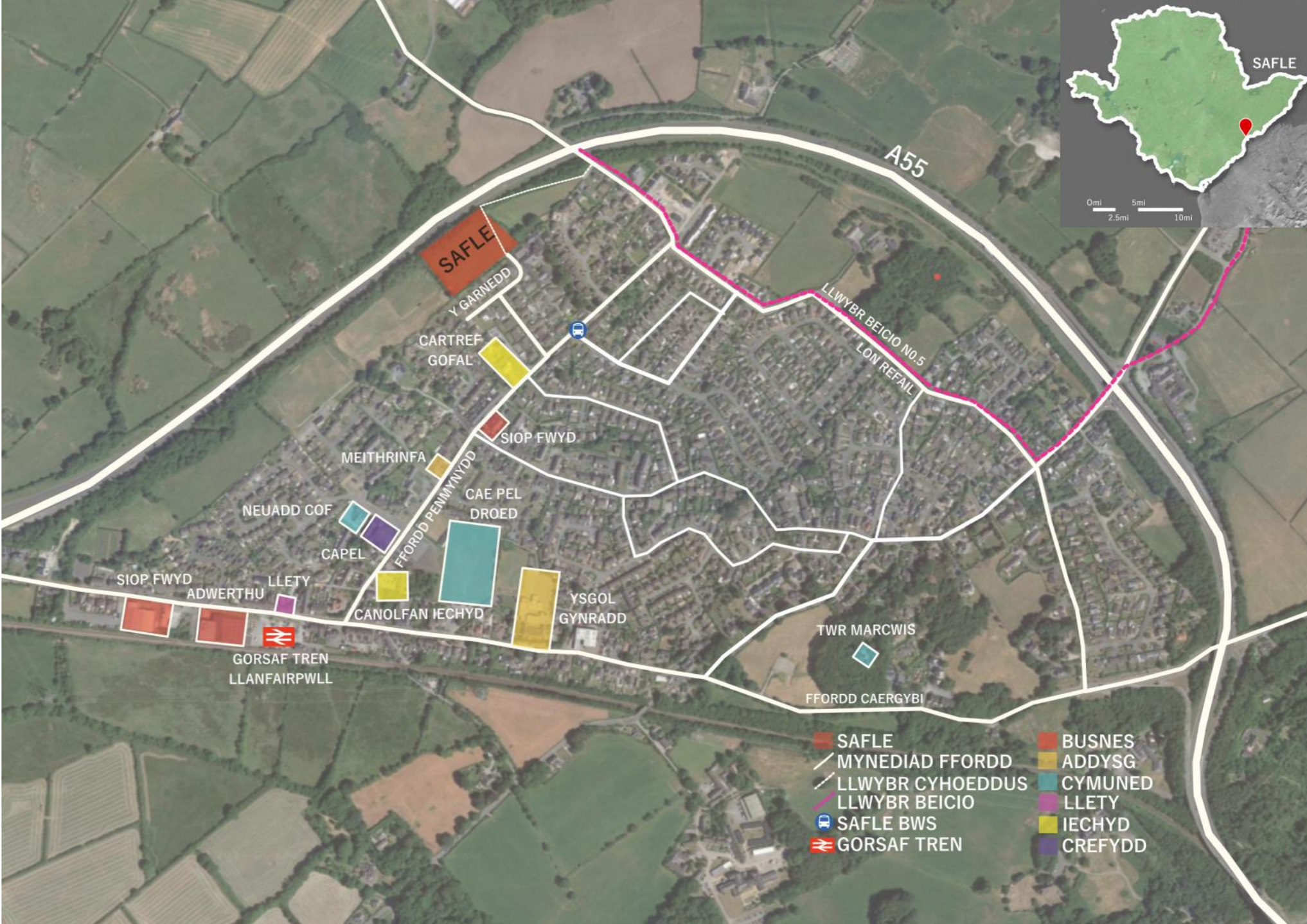
Ardal

Lleoliad y Safle – Mae Llanfair PG ger Pont Britannia. Mae'r safle i'r gogledd orllewin o'r pentref ar dir maes glas ger yr A55 y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Tir o Amgylch a Defnydd o Adeiladau – Mae'r A55 yn rhedeg ar hyd y ffin gogledd-orllewinol gyda thir amaethyddol ar yr ochr arall. Mae cyfleuster chwaraeon yn defnyddio'r tir i'r de-orllewin gyda thai i'r de a'r dwyrain. Mae Ffordd Caergybi yn rhedeg drwy'r pentref i'r de lle mae nifer o adeiladau masnachol a manwerthu yng nghanol y gymuned.

Hierarchaeth Ffyrdd a mynediad - Mae'r pentref yn cyffinio â'r A55 sy'n ei amgylchynu i'r dwyrain, y gogledd a'r gorllewin gyda Ffordd Caergybi. Mae hyn yn darparu cysylltiadau cryf â gweddill Gogledd Cymru ac Ynys Môn.

Trafnidiaeth Gyhoeddus – Mae llwybr troed cyhoeddus yn croesi'r safle o ogledd Y Garnedd sydd wedyn yn rhedeg ar hyd y ffin werdd gyda'r A55 hyd at drosffordd Ffordd Penymynydd. Wrth fynedfa Y Garnedd mae safle bws lleol tua 5 munud ar droed o'r safle lle mae'r Rhif 42 yn rhedeg bob awr a hanner. Ar y brif ffordd drwy Lanfairpwll, mae'r Rhif 4, 301, 302, a X43 yn rhedeg bob hanner awr rhwng Bangor a Llangefni. Mae'r orsaf drenau enwog leol hefyd oddeutu 15 munud ar droed o'r safle ac mae'n rhedeg bob hanner awr. Mae Llwybr Beicio Cylchol Ynys Môn Rhif 5 yn mynd drwy'r pentref ac i lawr Ffordd Penmynydd sy'n cynnig opsiynau i gysylltu â'r rhwydwaith hwn.



Safle

Cyd-destun Cynllunio – Gwrthodwyd cais cynllunio blaenorol ar gyfer y safle gyda chymysgedd a chynllun tebyg oherwydd problemau gyda chymeradwyaeth SAB. Mae hyn bellach wedi cael ei ddatrys a'i gytuno mewn egwyddor gan SAB.

Ymgynghori ac ymgysylltu – Gall y Gymdeithas Dai gynnal digwyddiad ymgynghori pan fydd y broses PAC yn weithredol.

Topograffeg – Mae'r safle ei hun yn disgyn o'r ffin de-ddwyreiniol o lefel o tua +46.6m i'r ffin gogledd-orllewinol i oddeutu +42.2m ar draws 68m (graddiant tua 1:15). Mae'r goleddf ar draws y safle yn gyfyngedig ac yn darparu graddiant parhaus.

Seilwaith Gwyrdd a Glas – Mae llinell goed sefydledig yn rhedeg ar hyd y ffin gogledd-orllewinol gyda llinell goed/gwrych lai hefyd yn rhedeg ar hyd y ffin gogledd-ddwyreiniol a de-orllewinol. O fewn yr ardal goediog i'r gogledd-orllewin mae cwrs dŵr presennol yn rhedeg i'r de.

Ecoleg – Mae'r cynefin ar y safle yn cael ei ddominyddu gan laswelltir wedi'i wella, felly ni fydd unrhyw effaith negyddol drwy ei golli. Mae'r ffin gogledd orllewinol yn cynnwys sribed o goetir llydanddail yn bennaf gyda gwrychoedd a chloddiau yn rhedeg ar hyd y ffiniau gwyrdd eraill, i gyd i'w cadw oherwydd eu pwysigrwydd i fioamrywiaeth leol. Mae argymhellion plannu wedi cael eu darparu i wella cysylltedd cynefinoedd a bydd 12 o diwbiau ystlumod yn cael eu hadeiladu i'r eiddo arfaethedig, i ffwrdd o ollyngiadau golau.



Safle

Hanes ac archaeoleg – Ddim yn ymwybodol o archaeolegol.

Cyfleustodau a Seilwaith – Mae cebl trydanol uwchben yn rhedeg ar hyd y ffin ddeheuol. Bydd angen pwmp draenio dŵr budr i pwmpio i mewn i rwydwaith Gwêl y Llan. Mae cynllun dŵr wyneb gan Datrys yn dangos cysylltiad sy'n rhedeg i'r de-orllewin heibio'r caeau chwaraeon.

Amodau Tir – Cynhaliwyd ymchwiliad tir lle mae'r 0.3-0.5m uchaf yn uwchbridd organig sy'n gorchuddio gro tywodlyd, siltaidd brown golau wedi'i raddio'n dda gyda choblau achlysurol yn parhau at ddiwedd y pwll hyd at 1.5m o ddyfnder. Dangosodd profion mandylledd fod ymdreiddiad pridd isel iawn felly nid oedd suddfannau dŵr ar y safle yn ymarferol, felly byddai angen cysylltiad oddi ar y safle â basn SUDs. Dylai dyluniad sylfaenol nodweddiadol gyda slabiau cynnal tir fod yn gyraeddadwy.

Ffurf drefol, Maint, uchder a dwysedd adeiladau – Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo o amgylch y safle yn dai pâr neu'n fyngalos.

Cymeriad adeiladau a thraddodiadau adeiladu – Gellir rhannu'r ffurf bensaernïol yn ddau fath – yr eiddo llorweddol cryfach fel y tai sengl, y tai pâr a'r terasau, ynghyd ag amrywiaeth ehangach o dai sengl fel y byngalo dormer gyda phwyslais fertigol cryfach gyda nodweddion talcen a simneiau wedi'u pwysleisio. Mae'r rhan fwyaf o orffeniadau yn rendrad, yn ro chwipio gyda nodweddion cerrig a brics gyda thoeon llechi neu deils.



Cyd-destun

Tai Sengl

Byngalos Dormer

Tai pâr

16 Y Garnedd

1



Rendrad, To Llechi, Canopi Drws

5 Cae Cnyciog

16



Rendrad, Gwydrau Mawr, Nodwedd Talcen, Teils To

11 Llys Eilian

5



Rendrad, Brics, To Llechi, Canopi Drws

21 Collen Wen

2



Brics, Rendrad, To Llechi, Canopi Drws

19 Cae Cnyciog

17



Cerrig. Gro Chwipio, Teils To

8 Ty'n Rhos

9



Gro chwipio. Brics, Teils To

12 Cae Gethin

3



Rendrad, Brics, Canopi Drws, To Llechi

15 Y Wern

18



Rendrad Gwyn, Gro Chwipio, Teils To

33 Lon Tyn Croes

13



Rendrad gwyn, Teils To, Canopi Drws



Cyd-destun

Tai Teras



6 Ffordd Penmynydd

8

Rendrad, Gro Chwipio, Llechi To

Byngalos



2 Y Garnedd

7

Gro Chwipio, Rendrad, Cerrig, Teils To

Wyneb Talcen



12 Y Wern

4

Rendrad, Brics, To Llechi, Canopi Drws



Trem Eryri

12

Gro Chwipio, Teils To, Ffenestri Mawr



30 Ffordd Penmynydd

11

Gro Chwipio, Ffenestr Mawr, Teils To



Ffordd Penmynydd

15

Rendrad Gwyn, Gwydrau Mawr, Teils To



Ffordd Penmynydd

14

Cerrig, Rendrad, Gro Chwipio, Llechi To



Upwey, Ffordd Penmynydd

6

Rendrad Gwyn, Cerrig, Teils To



Lon Hedydd

10

Gro chwipio, Ffenestri Mawr, Simnai Amlwg, Teils To



Cyd-destun

Mynedfa o Y Garnedd



Golygfa i'r safle o Collen Wen



Ffin Coed o'r A55



30 Ffordd Penmynydd



Golygfa i'r safle o Ffordd Penmynydd



Upwey, Ffordd Penmynydd



SWOT

Cryfderau

1. Cadw'r llinell goeden bresennol i gynnal a gwella nodweddion Bioamrywiaeth
2. Cysylltiadau cryf â'r rhwydwaith ffyrdd lleol a'r A55.
3. Mae'r safle datblygu'n ymddangos yn ychwanegiad synhwyrol at y ffin ddatblygu bresennol ac yn estyniad i'r Garnedd a datblygiad presennol Llys Eilian gerllaw

Gwendidau

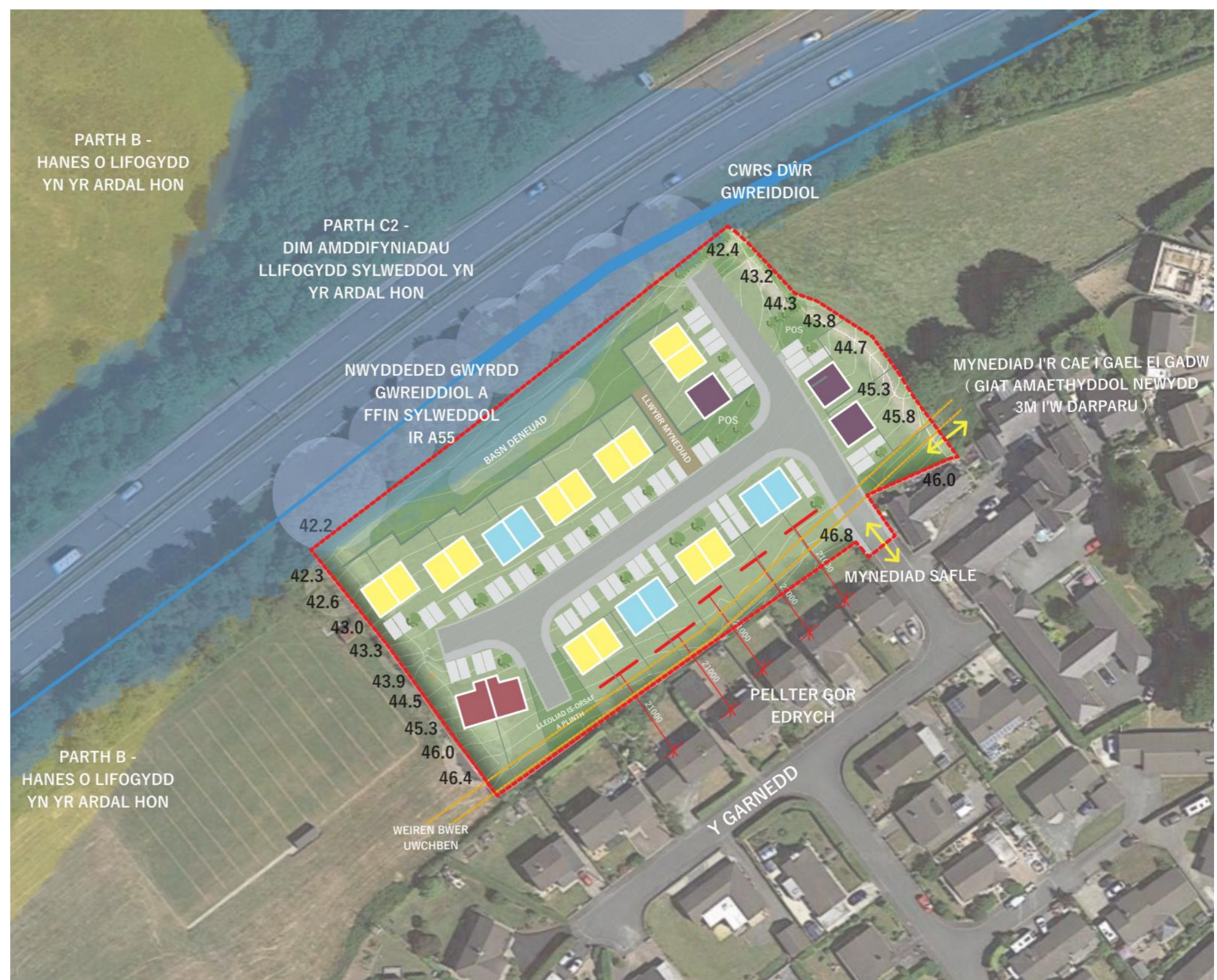
4. Agos at yr A55 swnllyd a bydd angen ffens acwstig
5. Mae gwaelod y safle sydd heb ei ddatblygu o fewn parth risg llifogydd C2

Cyfleoedd

6. Cysylltiad â'r llwybr troed presennol
7. Lleihau problemau edrych drosodd drwy symud plotiau'n nes at ganol y safle
8. Mae darpariaethau tirweddu a bioamrywiaeth ychwanegol yn bosibl ar draws y safle gyda basnau SuDS a gerddi glaw.

Bygythiadau (sylwch ar annormaleddau'r safle)

9. Angen gorsaf bwmpio oherwydd graddiant y safle
10. Mae angen is-orsaf oherwydd y ddarpariaeth leol gyfyngedig



Cynllun y Safle

Y Dyluniad a Gynigir

Datblygwyd cynllun gwreiddiol (fel y dangosir ar yr ochr dde) gan bensaer arall ar gyfer y safle ond gwrthodwyd caniatâd cynllunio oherwydd darpariaethau draenio. Mae Datrys erbyn hyn wedi cytuno ar yr egwyddorion draenio gyda Dŵr Cymru, gyda'r cynllun safle arfaethedig wedi cael ei ddatblygu i ymgorffori'r darpariaethau hyn ac adolygu'r cynllun yn ei gyfanrwydd.

Mae'r eiddo ar hyd y ffin ddeheuol wedi'u lleoli i sicrhau'r pellterau edrych drosodd gofynnol y mae'r Cyngor yn eu mynnu ar gyfer plotiau gyda lefelau llawr gorffenedig is.

Mae 4 fflat hefyd wedi cael eu symud i ddefnyddio'r lle sydd ar gael yng nghornel ddeheuol y safle. Ar draws y ffordd, mae'r eiddo wedi'u trefnu am yn ail ar hyd ffryntiad y ffordd gyda digon o fannau gwyrdd ar gyfer tirlunio. Yng nghefn yr eiddo hyn, mae basn draenio mawr wedi'i leoli ar bwynt isaf y safle gyda mynediad penodol i Dŵr Cymru ger plot rhif 22.

Mae'r 3 thŷ 6P4B mawr wedi'u lleoli yng nghanol y safle gan eu bod wedi'u dylunio fel eiddo dwy wedd sy'n edrych dros y manau agored cyhoeddus gwyrdd. Mae'r llwybr troed cyhoeddus wedi cael ei wella ar draws y safle er mwyn darparu mynediad i'r llwybr presennol. Mae gorsaf bwmpio yng nghornel ogleddol y safle.



Cynllun y Safle

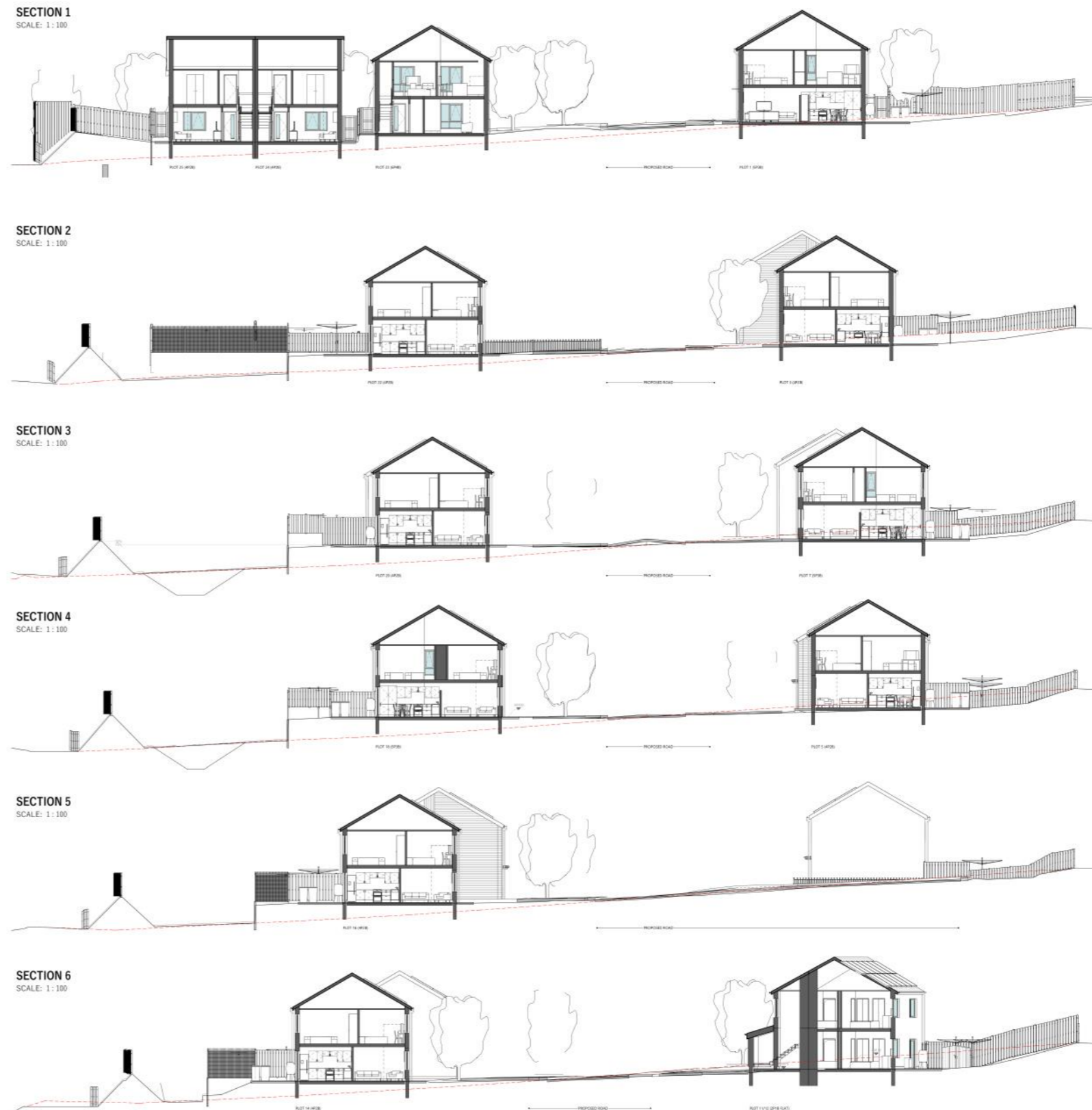


Adrannau'r Safle

Y Dyluniad a Gynigir

Mae'r safle presennol yn disgyn o'r de-ddwyrain i'r gogledd-orllewin gyda gwahaniaeth uchder o tua 5m dros 70m ac felly mae'r cynllun wedi'i ddylunio gyda'r graddiant mewn golwg gan fod y brif ffordd yn rhedeg ochr yn ochr â'r cyfuchliniau. Mae eiddo ar y ffin ddeheuol yn cael ei dorri i mewn i'r tir gyda'r gerddi'n cael eu graddio'n naturiol i leihau'r torri ar y safle. Ar ochr ogleddol y ffordd mae wal gynnal yn rhedeg ar hyd cefn y gerddi i gynorthwyo gyda'r gwahaniaeth lefel rhwng y gerddi a'r basn SuDS arfaethedig. Oherwydd lleoliad y safle wrth ymyl yr A55, bydd bwnd pridd yn cael ei adeiladu i uchder o tua 2.5m gyda ffens acwstig 1.5m i leihau sŵn traffig.

Mae plotiau 23-27 wedi'u lleoli oddi ar y brif ffordd fynediad i'r safle lle mae graddiant y safle'n disgyn 1:20 o'r pen troi i leihau faint o waith llenwi sydd ei angen yn lleol.

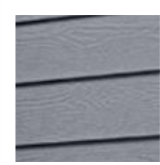


Cynnig

Y Dyluniad a Gynigir



Rendrad — Gorffeniad deunydd sylfaenol i'w ddefnyddio fel rhan o'r cynllun, sy'n gydnaws â'r defnydd amlwg o rendrad yn y cyd-destun presennol cyfagos.

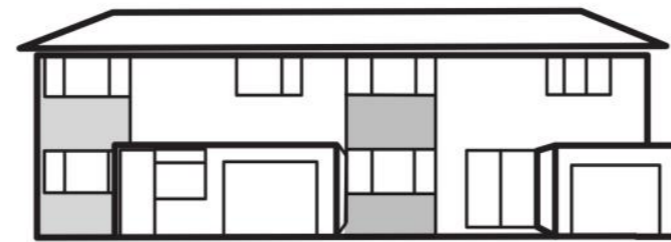


Cladin llwyd/glas — I helpu i dorri ar faint yr eiddo, mae elfennau cladin wedi cael eu darparu ar gorneli'r tai mwy a rhwng drysau blaen yr anheddau llai



Teils To – Cynigir teils to i adlewyrchu'r palet deunyddiau lleol.

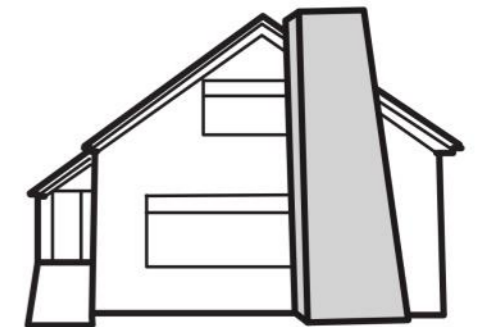
Nodweddion Dylunio



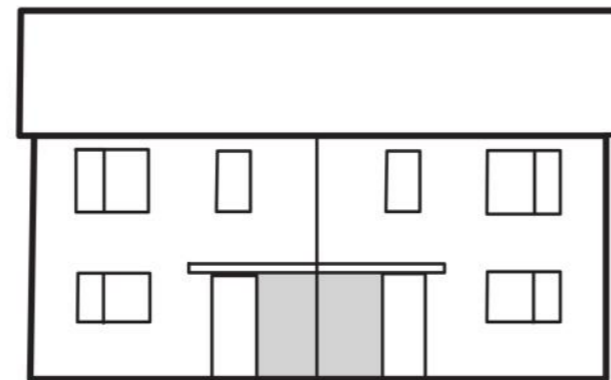
Lon Ty Croes Semi-Detached



Y Garnedd Detached



Lon Hedydd Gable Facing



4P2B / 2P1B Flat



5P3B



6P4B

Mathau o Dai

Mae gan y cynllun amrywiaeth eang o eiddo fel rhan o'r cymysgedd o anheddau er mwyn darparu hyblygrwydd ac amrywiaeth i bobl leol. Mae dadansoddiad o'r unedau, GIFA a'r darpariaethau storio wedi'u rhestru isod;

4P2B Tŷ - 14No (GIA 82.9m² - Storio 2.9m²)

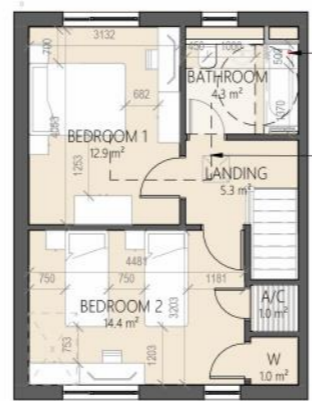
5P3B Tŷ - 6No (GIA 93m² - Storio 3m²)

6P4B Tŷ - 3No (GIA 122m² - Storio 6.7m²)

2P1B Fflat - 4No (GIA 53.7m² - Storio 2.9m²)

Gofynnodd y cleient am gynllun traddodiadol ar gyfer y safle hwn er mwyn diwallu anghenion yr ardal leol. Mae cegin ac ystafell fwyta yng nghefn yr eiddo sy'n agor allan i'r gerddi gyda'r mannau byw i'r tu blaen. Mae canopïau llai yn rhoi amddiffyniad i'r preswylwyr rhag yr elfennau ac yn torri'r prif weddlyn.

Mae DU Construction yn defnyddio adeiladwaith ffrâm bren wedi'i banelu sy'n defnyddio dull ffabrig yn gyntaf tra bod ASHP a phaneli solar hefyd wedi'u lleoli ar doeau deheuol yr eiddo i ddatblygu dull dylunio cyfannol i helpu i leihau tlogi tanwydd. Darperir darpariaethau ar gyfer pwyntiau gwefru ceir yn y dyfodol.



LLAWR CYNTAF 4P2B



LLAWR CYNTAF 5P3B



LLAWR ISAF 4P2B



LLAWR ISAF 5P3B

Mathau o Dai



LLAWR CYNTAF 6P4B



LLAWR CYNTAF FFLAT 2P1B



LLAWR ISAF 6P4B



LLAWR ISAF FFLAT 2P1B



Delweddau



Cydymffurfiaeth

Cydymffurfiaeth WDQR

Mae'r cartrefi wedi cael eu dylunio i fodloni gofynion WDRQ 2021 a Chartrefi Gydol Oes.

Dulliau Modern o Adeiladu

Mae'r cynllun wedi'i gynllunio gyda MMC mewn golwg a bydd yn cynnwys nifer o ddulliau MMC. Y cleient i gynghori ac ymgynghori â'r contractwr a ffefrir.

Sgôr ynni

Bydd pob annedd yn cael ei datblygu i gyrraedd EPC A (SAP92 neu fwy) fel dull ffabrig yn gyntaf gydag ASHP gyda phaneli Ffotofoltaig.

Dadansoddiad gorboethi

Bydd y cleient yn cynnal asesiad o risg gorboethi yn seiliedig ar fethodoleg CIBSE TM59 ar gyfer Rhandai/Fflatiau a Thai nad oes ganddynt ddwy neu ragor o weddau cyfochrog i hwyluso traws-awyru.

Diogelu Drwy Ddylunio

Datblygwyd y safle i gyrraedd safon Aur.

Dadansoddiad perygl llifogydd

Mae cynlluniau datblygu perygl llifogydd yn dangos bod y safle o fewn Parth C2 ac felly cyfeirir at asesiad risg llifogydd y peiriannydd sifil.

Egwyddor Creu Lleoedd

Pobl a'r Gymuned – Mae'r gymuned leol wedi cael gwybod am ddatblygiad y cynigion. Mae anghenion, dyheadau, iechyd a lles pawb yn cael eu hystyried ar y dechrau. Mae llwybrau troed cyhoeddus presennol wedi cael eu cadw, mae'r safle wrth ymyl caeau chwaraeon presennol a gellir datblygu ardal ecoleg ar hyd y coridor gogleddol i wella'r basn SAB arfaethedig. Cynigir pocedi o fannau agored cyhoeddus a thirlunio o amgylch y safle er mwyn meddalu'r datblygiad.

Lleoliad – Mae lleoedd yn tyfu ac yn datblygu mewn ffordd sy'n defnyddio tir yn effeithlon, yn cefnogi ac yn gwella lleoedd presennol ac sydd â chysylltiadau da. Mae'r safle arfaethedig yn defnyddio tir heb ei ddefnyddio wrth ymyl ffin naturiol yr A55 ac mae'n darparu tai y mae mawr eu hangen ar gyfer y gymuned yn agos at gysylltiadau trafndiaeth cryf.

Symudiad – Mae cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus yn cael eu blaenoriaethu i ddarparu dewis o ddulliau trafndiaeth ac osgoi dibyniaeth ar gerbydau preifat. Cynhaliwyd ymgynghoriad i wella'r cynllun Teithio Llesol lleol yn gynharach yn y flwyddyn. Mae'r cynllun arfaethedig yn cysylltu â'r rhwydwaith teithio llesol ehangach ac mae gorsafoedd ac arosfannau trafndiaeth gyhoeddus wedi'u hintegreiddio'n gadarnhaol.

Cymysgedd o Ddefnydd – Mae cymysgedd o dai wedi cael ei ddatblygu i wasanaethu'r angen lleol a chefnogi'r cyfleusterau lleol.

Tir y Cyhoedd – Oherwydd y basn SAB mawr sydd ei angen ar ran isaf y safle, mae darpariaeth Mannau Agored Cyhoeddus ar y safle yn is na'r disgwyl ond mae'r gofod hwn yn darparu seilwaith gwyrdd/glas sy'n weladwy i'r trigolion o'u heiddo a hefyd yn gwella bioamrywiaeth ac ecoleg ar y safle. Darperir pocedi llai o fannau agored cyhoeddus a choridoriau wedi'u tirweddu ar draws y safle at ddibenion gwahanol.

Hunaniaeth – Mae'r cynnig wedi ceisio defnyddio'r iaith leol mewn ffordd fodern er mwyn creu gofod cadarnhaol ac unigryw a fydd yn cael ei werthfawrogi a'i barchu gan y trigolion a'r gymuned tra'n cefnogi'r dreftadaeth, y diwylliant a'r iaith.