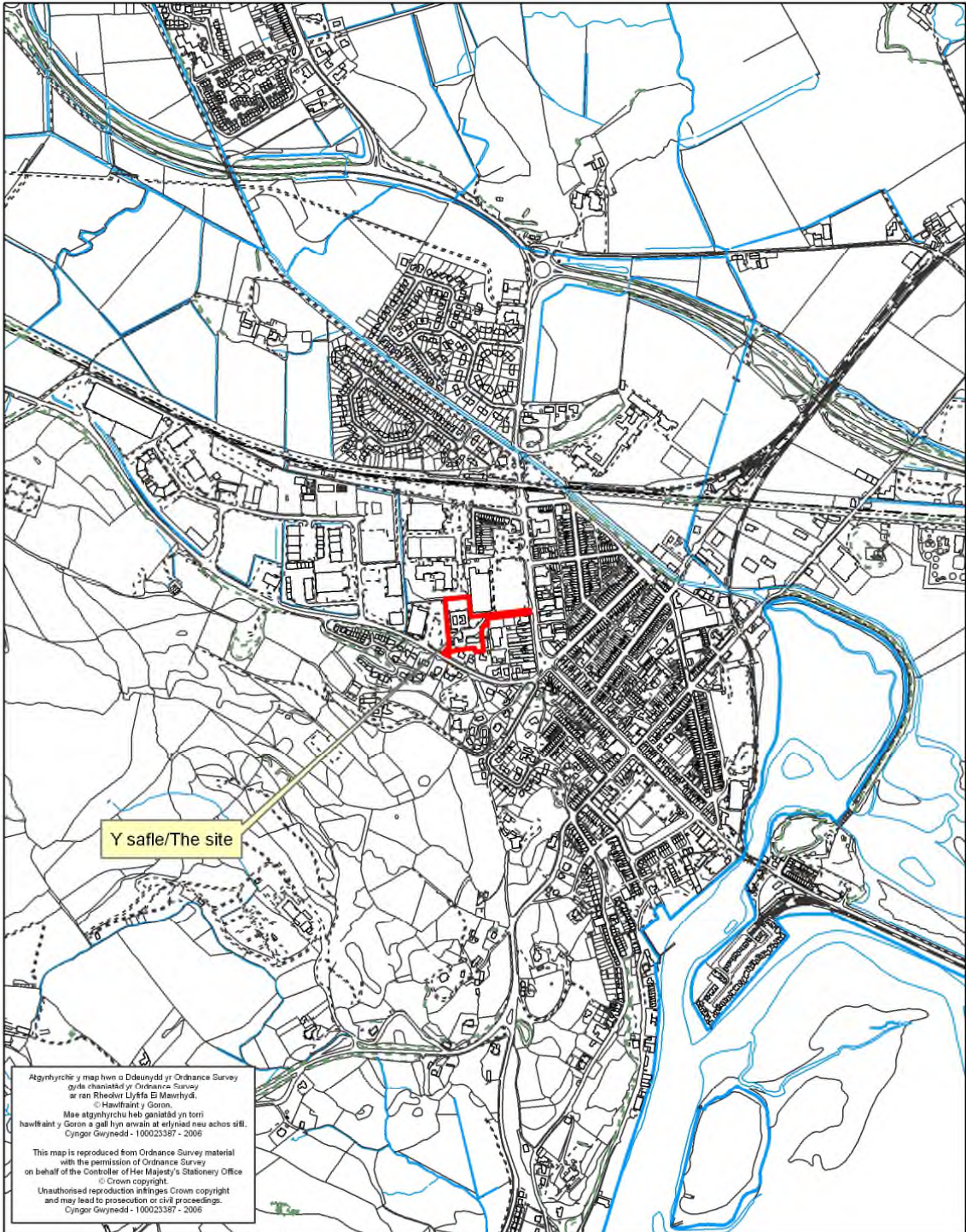


Rhif: 8



Rhif y Cais / Application Number : C14/0931/44/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Cais Rhif: C14/0931/44/LL
Dyddiad Cofrestru: 01/10/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Porthmadog
Ward: Gorllewin Porthmadog West

Bwriad: DYMCHWEL CARTREF GOFAL PRESENNOL A CHODI 40 UNED BRESWYL GOFAL YCHWANEGOL YN EI LE YNGHYD A CHYNNIG CYFLEUSTERAU CEFNOGOL A CHYMUNEDOL CYSYLLTIEDIG
Lleoliad: HAFOD Y GEST, STRYD FAWR, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9NU

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU.

1. Disgrifiad:

1.1 Cais cynllunio llawn yw hwn ar gyfer dymchwel cartref gofal un-llawr, segur presennol ac adeiladu uned breswyl gofal ychwanegol yn ei le. Bwriedir darparu 40 o unedau annibynnol o fewn y datblygiad ynghyd â chyfleusterau cefnogol a chymunedol cysylltiedig. Gellir rhannu prif elfennau'r bwriad fel â ganlyn:-

- Dymchwel - bydd y cartref un-llawr is-safonol presennol ynghyd â'r ganolfan dydd cyfocrog "Noddfa Madog" segur yn cael eu dymchwel. Codwyd y cartref presennol oddeutu 40 mlynedd yn ôl gyda'r bwriad o fod yn strwythur dros dro ac mae'r ganolfan ddydd eisoes wedi cael ei ail-leoli yn y dref.
- Adeilad newydd - bydd yr adeilad newydd yn amrywio o un-llawr i dair-llawr mewn uchder gydag arwynebedd llawr o 4,869m² o'i gymharu ag arwynebedd llawr o 1,777m² i'r cartref presennol. Bydd yr adeilad newydd yn defnyddio'r rhan fwyaf o'r safle ac wedi ei ddylunio a'i gynllunio er mwyn creu mannau amwynder o amgylch yr adeilad ac i elwa o wres a golau'r haul. Bydd siâp yr adeilad ar ffurf "C" gwrthdroedig a chynffon iddo yn ymestyn allan tuag at ffin ddeheuol y safle. Bydd prif ran o'r adeilad (ble lleoli'r gwagle cymunedol ar gyfer amrywiaeth o weithgareddau i'r ddarpar ddeiliaid) yn dair-llawr gyda dwy adain ddeulawr yn ymestyn allan tuag at ffin orllewinol y safle.
- Defnydd - bydd yr adeilad newydd yn cynnwys 40 uned breswyl (26 uned 2-lofft a 14 uned 1-lofft) gyda 11 wedi eu lleoli ar y llawr gwaelod, 20 ar y llawr cyntaf a 9 uned wedi eu lleoli ar yr ail lawr. Bydd cyfleusterau cymunedol yn cynnwys lolfeydd, bwyty/ystafell fwyta, ystafell gweithgareddau, ystafell ffitrwydd, ystafell i ymwelwyr, toiledau, golchdy ac ystafell trin gwallt. Bydd cyfleusterau staff a chefnogol yn cynnwys storffeydd glanhawyr, ystafelloedd staff gyda loceri a thoiledau, swyddfeydd staff a'r rheolwr, cegin ynghyd ag ystafell gyfarfod.
- Mynedfa a pharcio - bydd y bwriad yn golygu creu mynedfa dros dro o'r ffordd sirol dosbarth I A.497 (Ffordd Penamser) rhwng archfarchnad Aldi a'r annedd Llwyn Onn tra bod y gwaith adeiladu yn cymryd lle ar y safle er mwyn osgoi unrhyw rwystr i ddefnyddwyr y rhodfa bresennol o'r Stryd Fawr. Bydd mynedfa i gerddwyr yn unig o Ffordd Penamser ar ôl cwblhau'r gwaith. Bwriedir hefyd lleddu'r rhodfa bresennol o'r Stryd Fawr fel ei bod yn rhodfa ddeu-ffordd gyda'r cyhoedd yn defnyddio'r llwybr troed presennol sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol archfarchnad Tesco (fel mae nifer yn ei ddefnyddio eisoes i fynychu'r ysgol gynradd).
- Tirweddu a mannau amwynder - bwriedir cadw'r coed sydd yn ymylu â safle parcio Tesco gyda nifer helaeth o lwyni a choed newydd yn cael eu plannu oddi fewn ac o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

amgylch y manau amwynder bwriedig. Fodd bynnag, bwriedir torri'r goeden fedwen ar ffin ddeheuol y safle er mwyn ail-agor y fynedfa droed i Ffordd Penamser. Bydd y gwaith tirweddu yn cynnwys tirweddu medal ynghyd a thirweddu caled ar ffurf llwybrau troed a manau eistedd/ymgynyll o amgylch yr adeilad. Ceir llwybr troed yn ymlwybro ar hyd ffin ogleddol y safle sy'n cysylltu â'r llwybrau eraill y bwriedir eu creu o amgylch yr adeilad a'r safle ei hun.

- 1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) ac mae'n ffinio gyda dynodiad 'Canol Tre'. Mae hefyd wedi ei leoli o fewn Parth Llifogydd C1 yn ol Mapiau Cyngor Datblygu NCT 15. I'r gogledd o'r safle lleolir ysgol gynradd Ysgol Eifion Wyn, i'r gogledd-ddwyrain lleolir archfarchnad Tesco, i'r dwyrain lleolir y rhodfa sy'n cysylltu'r safle gyda'r Stryd Fawr, i'r de-ddwyrain lleolir y Feddygfa Wen, Gorsaf Heddlu Porthmadog a siop Pianos Cymru, i'r de lleolir anheddau preswyl deulawr a Ffordd Penamser ac i'r gorllewin lleolir maes parcio archfarchnad Aldi.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cynlluniocyflwynwyd nifer o adroddiadau ac asesiadau i gefnogi'r datblygiad:-
- Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais sy'n datgan mai prin fydd yr effeithiau negyddol a ragwelir o'r datblygiad hwn ar y gymuned leol a'r iaith Gymraeg ym Mhorthmadog.
 - Asesiad Canlyniadau Llifogydd - cyflwynwyd yr asesiad yma gan fod y safle wedi ei leoli oddi fewn i Parth C1 llifogydd ar fapiau Cyngor Datblygu NCT 15 "Datblygu a Pherygl Llifogydd". Daw'r asesiad i'r canlyniad bod modd rheoli'r peryglon llifogydd drwy ymgymryd â mesuriadau lliniaru perthnasol fel codi lefel y llawr a chreu dihangfa argyfwng i Ffordd Penamser sydd y tu allan i'r parth llifogydd.
 - Arolwg dyluniad draenio - Mae Dŵr Cymru wedi cytuno mewn egwyddor yr hawl i gysylltu gyda'r system garthffos gyhoeddus bresennol yn ddarostyngedig bod gwelliannau yn cael eu cario allan i'r system bresennol. Bwriedir i'r adeilad fod mor gynaliadwy ag sy'n bosib er mwyn lleihau'r cyfaint o ddŵr hwyneb/aflan sy'n cael ei waredu drwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
 - Asesiad sylfeini - mae cyflwr y tir yn wael a bydd angen sicrhau sylfaen cadarn i'r adeiladwaith.
 - Adroddiad trydanol a mecanyddol - mae'r adroddiad hwn yn cyfeirio at elfennau fel gwresogi, cyflenwad dwr oer a phoeth, awyru, system diogelwch a golau.
 - Adroddiad ecolegol - gwerth botanegol isel i'r safle ond yn cyfeirio ar yr angen i ddiogelu adar yn nythu a chael gwared â llysiâu'r dial sydd ar y safle'n bresennol. Mae'r rhan o'r asesiad sy'n ymwneud ag ystlumod yn datgan nad oes nythfa ystlumod ar y safle nac oddi fewn i'r adeilad presennol ond bydd angen cynnwys mesuriadau lliniaru.
 - Adroddiad manylion tirweddu – mae'r adroddiad hwn yn manylu ar y fath o dirweddu sydd angen ei gario allan ar y safle.
 - Asesiad desg - adroddiad cyffredinol yw hwn sy'n cyfeirio at hanes y safle ac adnabod unrhyw rwystr a all effeithio ar y datblygiad ar sail llygredd tir ayyb.
 - Adroddiad ymchwiliad tir – adroddiad sy'n asesu unrhyw lygredd ac ansawdd tir.
 - Cynllun Rheoli Traffig dros dro.
 - Asesiad coedyddiaeth - mae'r asesiad yn argymhell nifer o fesuriadau lliniaru sy'n cynnwys ail-blannu ynghyd a chael gwared â'r llysiâu dial cyn bod unrhyw waith yn dechrau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

1.4 Yn ychwanegol i'r wybodaeth a'r dogfennau uchod mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad sy'n cyfeirio at y manylion canlynol:-

- Bydd y cyfleuster ar gyfer deiliaid 55 oed neu hyn.
- Blaenoriaeth gyntaf i berson lleol, yr ail flaenoriaeth i berson sydd wedi byw am gyfnod di-dor o 5 mlynedd yn y gorffennol yn yr ardal ac angen dod yn ôl i dderbyn cefnogaeth teulu neu berson sydd angen cartref ac wedi bod yn byw am gyfnod o 5 mlynedd oddi fewn i Wynedd a'r drydedd flaenoriaeth i berson sydd mewn angen am gartref.
- Bydd angen i ymgeiswyr ddangos eu bod angen gwasanaeth gofal oherwydd eu bod angen cymorth a thasgau byw dyddiol a/neu ofal personol. Bydd pob ymgeisydd yn cael ei sgrinio ynghyd â derbyn asesiad o anghenion gofal a chefnogaeth cyn cael ei enwebu.

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWYBODAETH CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU

Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS

Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL

Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU

Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

POLISI B23 - MWYNDERAU

Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU

Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwithiol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO

Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD

Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth Ac oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD

Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd

POLISI B35 - OSGOI RHYWOGAETHAU YMWTHIOL RHAG LLEDAENU

Sicrhau bod mesurau i drin â rhywogaeth ymwithiol yn cael eu gweithredu, lle mae datblygiad yn golygu aflonyddu ar bridd wedi ei halogi ganddo.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN

Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL

Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL

Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT

Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

CCA: Tai Fforddiadwy, (Tachwedd, 2009).

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, (Tachwedd, 2009).

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 12 "Dylunio", (Mehefin, 2009).

NCT 15 "Datblygu a Pherygl o Lifogydd", (2004).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, (Gorffennaf, 2014).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio ffurfiol diweddar yn perthyn i'r safle arbennig hwn ond cynhaliwyd trafodaethau helaeth gyda'r asiant ar ffurf cyngor cyn cyflwyno cais i drafod egwyddor y bwriad.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad ond dymuniad i weld amod sy'n cynnig lle i bobl leol ac na fydd y fath amod yn cael ei ddileu yn y dyfodol.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau perthnasol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Mae'r safle ym Mharth C1fel y'i cynhwysir ar y Mapiau Datblygu NCT 15 "Datblygu a Pherygl Llifogydd". Cadarnhau yn dilyn derbyn asesiad canlyniadau llifogydd gellir rheoli'r peryglon o lifogydd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau i'r perwyl hyn. Angen cynnwys amod parthed cyflwyno asesiad risg biddiogelwch gan fod llysiâu'r dial ar y safle. Yn fodlon fod yr arolwg ystumod a gynhwysir gyda'r cais o safon dderbyniol.

Dwr Cymru: Dim ymateb.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Datgan er nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad dylid cymryd i ystyriaeth cynnwys a chanlyniadau'r asesiad swm ynghyd a lleoliad ac agosatrywydd yr adeilad bwriedig i safle Aldi wrth ddelio gyda'r cais ei hun er mwyn gwarchod mwynderau deiliaid yr unedau preswyl i'r dyfodol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Uned Bioamrywiaeth: Amodau yn ymwneud a chyfyngu ar y gwaith dymchwel y tu allan i gyfnod nythu'r ystlumod.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Ymgwymerwyd â rhaglen ymgynghori helaeth ar y cais hwn oedd yn cynnwys hysbyseb yn y wasg, gosod rhybuddion o amgylch ac oddi fewn i'r safle ynghyd â ymgynghori gyda thir feddianwyr cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysu wedi dod i ben ar a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ar sail materion cynllunio perthnasol

- Anghywirdeb parthed ffin safle'r cais gyda'r feddygfa gyfochrog.
- Pryderon ynglŷn â gorlwytho'r system garthffos gyhoeddus.
- Buasai ffenestri'r unedau preswyl ar yr ail lawr yn creu gor-edrych i mewn i'r ystafell aros y feddygfa ac yn amharu ar gyfrinachedd y doctoriaid a'r cleifion.
- Bydd y bwriad, heb greu ffordd fynedfa ychwanegol i'r safle, yn tanseilio gallu'r doctoriaid a'r cleifion i fynychu'r feddygfa.
- Gall aflonyddwch sŵn sy'n deillio o archfarchnad leol amharu ar fwynderau preswyl a chyffredinol darpar ddeiliaid yr unedau preswyl gofal ychwanegol. Cyflwynwyd arolwg sŵn i gadarnhau'r pryder hwn.

Derbyniwyd hefyd gwrthwynebiad nad yw'n wrthwynebiad materol cynllunio ar y sail y gall diffyg cyfathrebu effeithio ar ddatblygu'r gwasanaeth iechyd ym Mhorthmadog ac mae'r dref eisoes yn ffodus o gael tîm brwdfrydig o feddygon sydd yn dymuno hyfforddi myfyrwyr meddygol yno.

Mewn ymateb i'r pryderon cynllunio uchod cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gan asiant yr ymgeisydd sy'n datgan y canlynol:-

- Mae'r ymgeisydd wedi bod mewn trafodaethau cynnar gyda'r feddygfa ynglŷn â'r datblygiad hwn ynghyd â threfnu cyfarfodydd cyhoeddus.
- Mae llinell ffin y cais wedi ei ddiwygio erbyn hyn i adlewyrchu'n gywir y tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.
- Mae peirianwyr Datrys mewn cyfathrebiad llawn gyda Dŵr Cymru ynglŷn â'r system garthffos gyhoeddus. Bydd gwaith atgyweirio fel rhan o'r datblygiad yn welliant i'r system bresennol o amgylch y safle.
- Mae ail lawr yr adeilad bwriedig dros 28m i ffwrdd o'r feddygfa ac ni fydd unrhyw ffenestr gyda gor-edrych uniongyrchol i'r feddygfa ei hun. Mae'r adeilad wedi ei ddylunio er mwyn lleihau ei effaith ar y feddygfa a'r anheddau cyfagos. Mae ffenestr yn yr adeilad presennol eisoes yn edrych yn uniongyrchol tua'r feddygfa a bydd y bwriad yn welliant ar hyn. Yn ogystal, mae'r asiant wedi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

cyflwyno cynllun diwygiedig sy'n cynnwys codi wal a ffens o gyfanswm uchder 1.8m rhwng safle'r cais ac ochr gorllewinol y feddygfa er mwyn lleihau y potensial o unrhyw or-edrych o'r adeilad a'r maes parcio newydd i mewn i'r ystafell aros.

- Mae'r bwriad yn cynnwys lledu'r rhodfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle fel ei bod yn cael ei mabwysiadu gan y Cyngor ac er mwyn gwneud hi'n haws i gleifion a doctoriaid fynychu'r feddygfa. Bydd mynedfa dros dro yn cael ei greu o Ffordd Penamser er mwyn cadw'r brif rodfa yn glir o unrhyw rwystr.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd wedi ei selio ym Mholisi C1 o GDUG ble cyfeirir mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Dywed Polisi C3 y cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i aildefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cyd-fynd ag amcanion a strategaeth datblygu'r Cynllun. Mae Polisi CH3 yn datgan mewn egwyddor, caniateir cynigion i adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu Canolfannau Trefol sy'n cynnwys Porthmadog. Os bydd y bwriad yn cynnwys 5 tŷ neu fwy bydd disgwyl i'r bwriad gydymffurfio â Pholisi CH6 sy'n ymwneud gyda darparucanran o dai fforddiadwy o fewn mewn cynllun o'r fath.
- 5.2 Yng nghyd-destun Polisi C1 uchod mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu'r dref fel y'i cynhwysir yn CDUG ac i'r perwyl hyn credir fod datblygu'r safle ar gyfer unedau preswyl gofal ychwanegol yn dderbyniol mewn egwyddor. Credir hefyd fod y safle yn dod o dan ddiffiniad safle addas sydd wedi ei ailddatblygu o'r blaen (gan gymryd i ystyriaeth fod adeilad segur yn bodoli ar y safle eisoes) ac sydd wedi ei leoli o fewn ffin datblygu. Mae'r datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Polisi CH3 o GDUG gan ei fod yn darparu 40 uned breswyl oddi fewn i'r ffin datblygu canolfan trefol Porthmadog.
- 5.3 Er bod Polisi CH6 yn datgan bydd rhaid unrhyw gais o'r fath gynnwys elfen o dai fforddiadwy (sy'n amrywio o safle i safle) credir, yn yr achos arbennig hwn, na fydd angen clymu unrhyw ganiatâd gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 sy'n cyfyngu'r unedau i dai fforddiadwy gan fod defnydd a maint yr unedau preswyl gofal ychwanegol eu hunain yn gyfystyr a unedau fforddiadwy o safbwynt maint. Yn ogystal, sicheir fforddiadwyedd yr unedau arfaethedigdrwy weithredu polisi gosod llym Grŵp Cynefin (sef yr ymgeisydd) a fydd yn fodd o reoli pwy fydd yn gallu preswyl i'r unedau gofal ychwanegol arfaethedig.

Mwynderau gweledol

- 5.4 Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal adeiledig sy'n frith o adeiladwaith amrywiol eu maint, dyluniad, ffurf a deunyddiau. Ceir adeiladau modern o raddfa fawr fel archfarchnadoedd ac adeiladau diwydiannol eu naws, adeiladau masnachol ar raddfa lai ac adeiladau ar ffurf graddfa ddomestig fel anheddau preswyl sydd wedi eu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

lleoli i'r de o'r safle. Mae graddfa'r adeilad bwriedig mewn perthynas â'r adeiladwaith cyfagos yn cael ei leihau drwy gynnwys toeau llechi naturiol i'r edrychiad dwyreiniol gyda thoeau sinc o raddfa ac uchder is wedi eu lleoli ar edrychiad deheuol yr adeilad. Mae dyluniad y brif do ar ffurf dau do ar wahân gyda'r to llechi wedi ei leoli'n uwch na'r to sinc ac mae hyn wedyn yn galluogi defnyddio dau fath gwahanol o ddeunyddiau i'r brif do ei hun gan dorri i lawr ar ei ad-drawiad a'i bresenoldeb physegol ar y rhan yma o'r drefwedd ac ar yr adeiladwaith cyfagos. Mae uchder rhan ddeheuol yr adeilad sydd agosaf at yr anheddau preswyl wedi ei gadw'n is na'r prif do er mwyn lleihau ei raddfa.. Mae ffurf gyffredinol toeau'r adeilad newydd wedi cael eu dylunio ar wahanol lefelau ac o wahanol wneuthuriad er mwyn cynorthwyo i leihau effaith yr adeilad yng nghyd-destun ei gefndir gweledol.

- 5.5 Mae ei ffasâd allanol hefyd wedi cael ei ddylunio er mwyn creu adeilad o raddfa ddomestig drwy osgoi dyluniad llinelllog ac undonog a thrwy ddefnyddio proffil tameidiog i'r ffasâd ei hun gan gynnwys estyniadau amrywiol sy'n ymestyn allan o'r brif adeilad. Bwriedir i'r dyluniad yma hefyd osgoi edrychiad ffurfiol a sefydliadol i'r adeilad.
- 5.6 Mae deunyddiau allanol yr adeiladwaith cyfagos yn amrywio o doeau llechi naturiol i doeau shitiau metel rhychiog ac o waliau shitiau metel gyda phaneli helaeth o wydr i waliau gwaith bric glan, rendr lliw a chwipio gro. Mae deunyddiau allanol yr adeilad newydd yn gymysgedd o'r deunyddiau gwelir o amgylch y safle ac yn cynnwys toeau llechi naturiol, toeau o shitiau dur rhychiog, waliau cymysg o baneli llorweddol coedyn, plinth o garreg naturiol ynghyd a rendro plastr garw wedi ei baentio mewn gwahanol liwiau sy'n addas ar gyfer nodweddion cynhenid pensaernïol cyfagos. Y bwriad yw creu adeilad o ddyluniad trawiadol a chyfoes sydd hefyd yn gweddu i mewn gyda'r amgylchfyd ar sail ffurf, dyluniad, deunyddiau a graddfa ac i'r perwyl hyn credir na fydd yr adeilad arfaethedig yn cael ad-drawiad gweledol sylweddol yn y rhan yma o'r drefwedd. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B22, B23, B25 a B27 o GDUG ynghyd a chydymffurfio â'r cyngor a gynhwysir yn NCT 12 "Dylunio"parthed gosodiad yr adeilad yn y drefwedd a'i gysylltiad ac adeiladwaith cyfagos, elfennau a nodweddion pensaernïol amrywiol i'r adeilad, cymysg amrywiol o ddefnyddiau arwynebu ynghyd a manylion terfynau sy'n cynnwys gerddi a manau agored amwynderol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes yn yr asesiad uchod lleolir anheddau preswyl nepell i'r de o safle'r cais ynghyd a meddygfa leol i'r de -dwyrain. Mae'r rhan ddeheuol o'r adeilad wedi cael ei osod a'i ddylunio er mwyn lleihau y potensial o unrhyw or-edrych i fewn i eiddo cyfagos ynghyd a osgoi creu strwythurfyddai'n cael effaith ormesol ar eiddo presennol cyfagos. Yn y rhan deheuol o'r adeilad lleolir ystafell offer ynghyd ac ystafell ail-gylchu a thoiled (dim ffenestri yn wynebu'r feddygfa a'r anheddau preswyl) gyda dwy uned breswyl ar y llawr cyntaf. Bydd un uned â 3 ffenestr yn wynebu'r feddygfa a'r anheddau. Lleolir y ffenestri fel eu bod yn wynebu'n uniongyrchol y gwagle rhwng cefn y feddygfa a chefnau'r anheddau preswyl sy'n golygu bydd unrhyw or-edrych yn anuniongyrchol ac ar ongl sydd ar osgo. Yng nghyd-destun apeliadau cynllunio mae'r math o ystafelloedd yn ystyriaeth faterol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau o'r fath. Mae penderfyniadau ar apeliadau yn datgan bydd llawer llai o or-edrych yn deillio o ystafelloedd fel lloffydd a cheginau nag o ystafelloedd fel lolfeydd ble mae rhywun, fel arfer, yn treulio y rhan fwyaf o'i amser yn ystod y diwrnod. Yn yr achos hwn lleoli'r lolfa y tu cefn i'r gegin gyda ffenestri a balconi bychan yn wynebu'r gogledd i ffwrdd o leoliad y feddygfa a'r anheddau preswyl cyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.8 Yn ychwanegol i'r uchod, diwygiwyd y cynlluniau er mwyn cynnwys wal a ffens bren uwch ei ben gyda chyfanswm uchder o 1.8m rhwng ffin orllewinol y feddygfa a ffin de-dwyreiniol safle'r cais er mwyn lleihau unrhyw or-edrych i mewn i ystafell aros y feddygfa. Lleolir y rhan helaeth o agoriadau ar hyd edrychiad gogleddol, dwyreiniol a gorllewinol yr adeilad ble y credir na fydd gor-edrych sylweddol i mewn i eiddo cyfagos sy'n cynnwys y ddwy archfarchnad a'r ysgol gynradd.
- 5.9 Gan gymryd i ystyried lleoliad a gosodiad y safle mewn perthynas â'r adeiladwaith cyfagos ynghyd a natur a graddfa'r datblygiad disgwylir bydd rhywfaint o or-edrych yn anochel ond credir na fydd difrifoldeb y gor-edrych hyn ar y fath raddfa fel ei fod yn cael effaith ac ad-drawiad sylweddol ac arwyddocaol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid a defnyddwyr yr eiddo cyfagos. Rhaid nodi hefyd na dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r bwriad fel y'i cyflwynwyd gan ddeiliaid yr anheddau preswyl sydd wedi eu lleoli i'r de o'r safle. I'r perwyl hyn credir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi B23 o GDUG.
- 5.10 Fel y cyfeirir ato uchod mae pryder wedi ei gyflwyno o botensial effaith niweidiol swm ar ddarpar deiliaid yr unedau preswyl a all deillio o weithgareddau trosglwyddo nwyddau i archfarchnad Aldi sydd wedi ei leoli ar derfyn gorllewinol safle'r cais a chyflwynwyd asesiad swm a gomisiynwyd gan Lidl eu hunain i'r perwyl hyn. Derbyniwyd ymateb gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd sy'n datgan er nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad dylid cymryd i ystyriaeth cynnwys a chanlyniadau'r asesiad swm ynghyd a lleoliad ac agosatwydd yr adeilad bwriedig i safle Aldi wrth ddelio gyda'r cais ei hun er mwyn gwarchod mwynderau deiliaid yr unedau preswyl i'r dyfodol.
- 5.11 O ystyried pryderon Aldi ynghyd a sylwadau Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd cysylltwyd gyda'r ymgeisydd oedd eisoes yn ymwybodol o'r pryder hwn ac wedi cyfeirio at ddyluniad a deunyddiau bwriedig sy'n cynnwys ffenestri dwbl a waliau wedi eu hinsiwleiddio. Nid yw'r Gwasanaeth wedi derbyn cwynion ar sail aflonyddwch swm yn deillio o'r archfarchnad gan ddeiliaid cyfagos ac mae cynrychiolydd Aldi hefyd wedi cadranhau hyn.
- 5.12 Gan gymryd i ystyriaeth fod defnydd preswyl eisoes yn bodloni ar y safle ar sail y cyn-gartref gofal, bod y safle ei hun wedi ei leoli oddi fewn i ardal canol tref gyda cymysgedd o wahanol ddefnyddiau sy'n cynnwys defnyddiau preswyl a masnachol gyda Stâd Ddiwydiannol Penamser wedi ei leoli nepell o safle'r cais (h.y. mae elfen anochel o swm eisoes yn deillio o'r wahanol defnyddiau hyn) ynghyd a dyluniad a gwneuthuriad yr adeilad sy'n defnyddio deunyddiau cynaliadwy fel ffenestri a gwydr dwbl iddynt credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisiau A3, B23 a B33 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.13 Bydd y bwriad yn golygu lledu'r rhodfa bresennol i'r safle o'r Stryd Fawr er mwyn hwyluso trafnidiaeth (yn enwedig ar gyfer y gwasanaethau brys) i mewn ac allan o'r safle. Bwriedir hefyd defnyddio'r pafin sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol maes parcio Tesco (sydd â hawl tramwyo drosto) ar gyfer cerddwyr. Er mwyn osgoi unrhyw rwystr yn ystod y cyfnod adeiladu i'r rhodfa hon (sy'n gwasanaethu'r feddygfa, Pianos Cymru ynghyd a'r gorsaf heddlu) bwriedir creu mynedfa dros dro i'r safle oddi ar Ffordd Penamser. Pan gwblheir y datblygiad bydd mynedfa droed (fel yn flaenorol) yn cael ei hail agor o Ffordd Penamser i'r cyfleuster bwriedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- 5.14 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys creu mannau parcio ar gyfer deiliaid ac ymwelwyr i'r cyfleuster a lleolir y rhain ger y fynedfa ac i'r de o'r safle. Mae sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn datgan nad oes gwrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol yn ymwneud â'r mannau parcio, ffordd mynediad ynghyd a'r fynedfa dros dro. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH33 a CH36 o GDUG.

Materion bioamrywiaeth

- 5.15 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes mae nifer o adroddiadau ac asesiadau wedi eu cyflwyno gyda'r cais hwn.. Mae'r gwahanol ddogfennau yn cynnig nifer o fesurau lliniaru yn ymwneud â diogelu ystlumod ac adar yn nythu, plannu coed/llwyni a phlanhigion ynghyd a gwaredu blodau llysiau dial o'r safle yn ddiogel. O dan yr amgylchiadau hyn credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi A1, B20 a B35 o GDUG.

Materion llifogydd

- 5.16 Mae'r safle, ynghyd a'r ardal eang o amgylch y safle, wedi ei leoli ym Mharth C1 fel y'i cynhwysir ar y Mapiau Cyngor Datblygu NCT15 'Datblygu a Pherygl o Lifogydd'. I'r perwyl hyn cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda'r cais sy'n datgan bod modd rheoli peryglon llifogydd drwy ymgymryd â mesuriadau lliniaru ac o ganlyniad i gynnwys yr asesiad hwn mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn argymhell cynnwys amodau perthnasol pe caniateir y cais hwn. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi A3 a B29 o GDUG.

Materion cytundeb 106

- 5.17 Mae gofynion Polisi CH6 o GDUG yn datgan bydd rhaid i unrhyw gais ar gyfer codi mwy na 5 ty oddi fewn i ffiniau datblygu'r Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol fel Porthmadog gynnwys elfen o dai fforddiadwy (sy'n amrywio o safle i safle). Fodd bynnag, credir, yn yr achos arbennig hwn, na fydd angen clymu unrhyw ganiatad gyda chytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 sy'n cyfyngu'r unedau i dai fforddiadwy yn y lle cyntaf ag am byth gan fod defnydd a maint yr unedau preswyl gofal ychwanegol eu hunain yn gyfystyr â darparu tai cymdeithasol i elfen o'r boblogaeth leol ynghyd a bod ar ffurf a maint unedau fforddiadwy. Sicrheir y defnydd yma hefyd drwy weithredu polisi gosod llym Grŵp Cynefin (yr ymgeiswyr). I'r perwyl hyn ni ystyrir fod y bwriad yn tansilio gofynion Polisi CH6 o GDUG ac nad oes cyfiawnhad I reoli'r unedau yma ymhellach drwy gytundeb 106.

Materion ieithyddol a chymunedol

- 5.18 Yn unol â gofynion CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, (Tachwedd, 2009) cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais gan ei fod yn golygu creu mwy na 5 uned breswyl ar safle nad yw eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai yn CDUG. Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd sy'n datgan:-

- Bydd y datblygiad yn cyflenwi'r angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.
- Bydd polisi gosod lleol yn cael ei defnyddio gan yr ymgeisydd ar gyfer y cynllun gofal ychwanegol gyda blaenoriaeth i bobl leol.
- Bydd y bwriad yn helpu cadw'r boblogaeth bresennol yn yr ardal ac felly'n cael effaith positif ar hyfywdra'r iaith Gymraeg.
- Bydd y bwriad yn debygol o greu cyfleoedd economaidd i'r boblogaeth leol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/12/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

- Bydd y bwriad yn ychwanegu at gyfleusterau cymunedol yn yr ardal.
- Gellir awgrymu mesuriadau lliniaru er mwyn gwarchod a hyrwyddo'r iaith Gymraeg gan gynnwys arwyddion dwy ieithog a.y.y.b.

5.19 Gan gymryd yr uchod i ystyriaeth credir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi A2 o GDUG a'r CCAa nodir uchod.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.20 Fel y cyfeirir ato uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau ynglŷn â'r bwriad hwn am wahanol resymau gan gynnwys sylwadau nad ydynt yn faterol i gynllunio. Credir fod y gwrthwynebiadau wedi derbyn ystyriaeth lawn yn yr asesiad uchod ac nad oes unrhyw fater yn gorbwysu'r ystyriaethau polisi a'r cyngor perthnasol a nodir.

6. Casgliadau:

6.1 Gan gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel anodir yn yr adroddiad

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Deunyddiau allanol gan gynnwys llechi naturiol.
4. Amodau priffyrdd.
5. Amodau lliniaru Bioamrywiaeth.
6. Amodau Cyfoeth Naturiol Cymru.
7. Amodau tirweddu/tirlunio.
8. Amser gweithio ar y datblygiad



Rhif y Cais / Application Number : C14/0931/44/LL



Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawffraint y Goron.
Mao atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office.
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

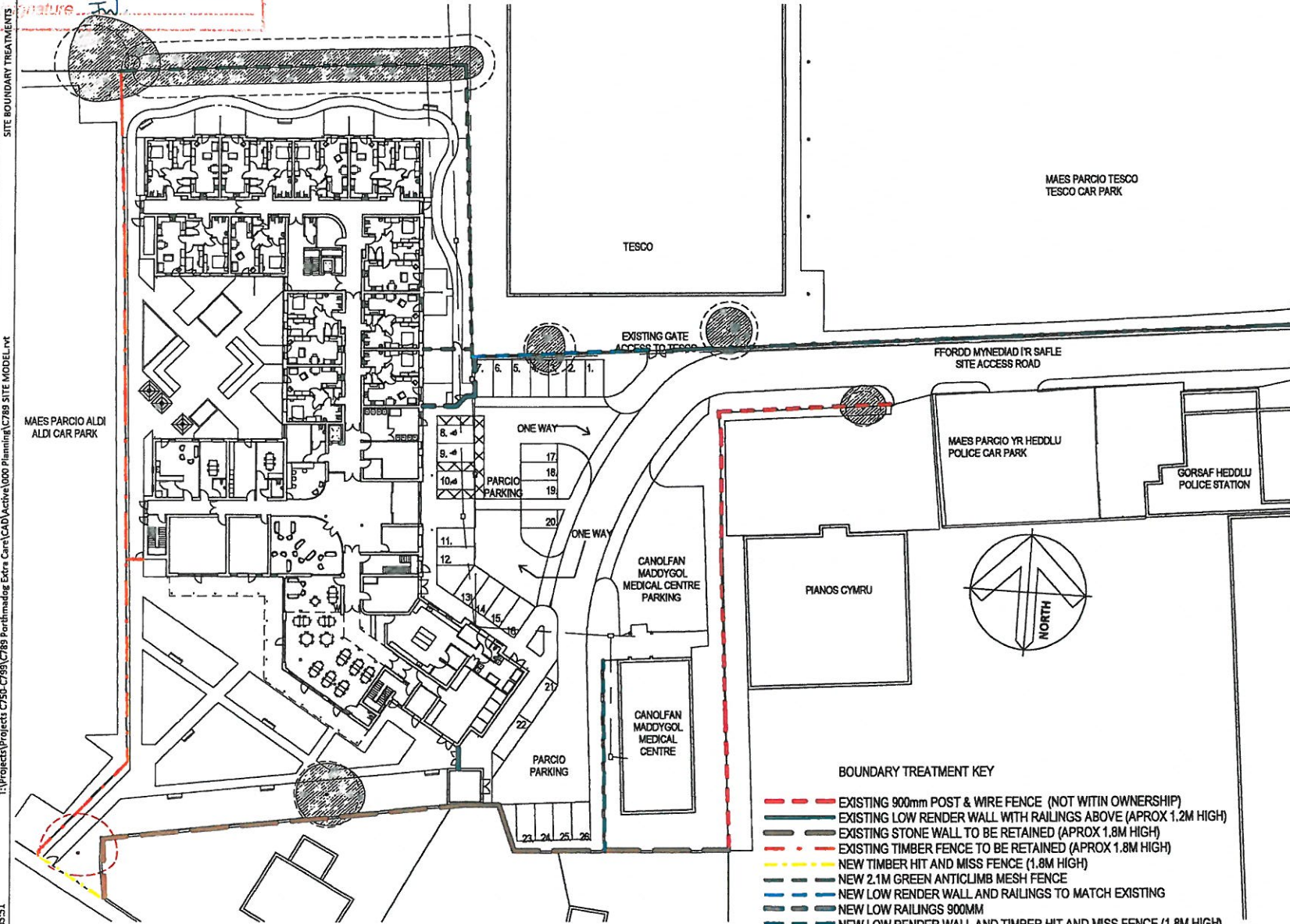
Delwyddiad/Received 14.11.14
Llofnod/Signature

A3
SITE BOUNDARY TREATMENTS

T:\Projects\Projects C750-C799\C789 Porthmadog Extr. Care\CAD\Active\000 Planning\C789 SITE MODEL.rvt

13/11/2014 11:55:51

DRAEN PRESENNOL
EXISTING DRAINAGE



BOUNDARY TREATMENT KEY

- EXISTING 900mm POST & WIRE FENCE (NOT WITHIN OWNERSHIP)
- EXISTING LOW RENDER WALL WITH RAILINGS ABOVE (APPROX 1.2M HIGH)
- EXISTING STONE WALL TO BE RETAINED (APPROX 1.8M HIGH)
- EXISTING TIMBER FENCE TO BE RETAINED (APPROX 1.8M HIGH)
- NEW TIMBER HIT AND MISS FENCE (1.8M HIGH)
- NEW 2.1M GREEN ANTICLIMB MESH FENCE
- NEW LOW RENDER WALL AND RAILINGS TO MATCH EXISTING
- NEW LOW RENDER 900MM
- NEW LOW RENDER WALL AND TIMBER HIT AND MISS FENCE (1.8M HIGH)

Number **C789.29H** A3

NOTES:
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT.

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
H	RED LINE BOUNDARY REVISED TO OMIT PIANOS CYMRU LAND	13.11.14	GU
G	NEW BOUNDARY WALL AND FENCE ADDED NEAR MEDICAL CENTRE	11.11.14	GU
F	PLANNING REVISION	29.09.14	GU
E	SITE LAYOUT REVISED FOLLOWING DISCUSSIONS WITH LANDSCAPE ARCHITECTS AND ENGINEERS	26.09.14	GU
D	SMALL REVISIONS FOLLOWING BDM	01.08.14	GU
C	BUILDING MODEL REVISIONS, SITE MODEL REVISIONS, RED LINE BOUNDARY AMENDED	27.07.14	DP

Job **HAFOD Y GEST, PORTHMADOG for GRWP CYNEFIN**

Dis **SITE BOUNDARY TREATMENTS**

Number **C789.29H**

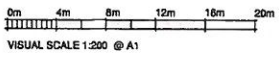
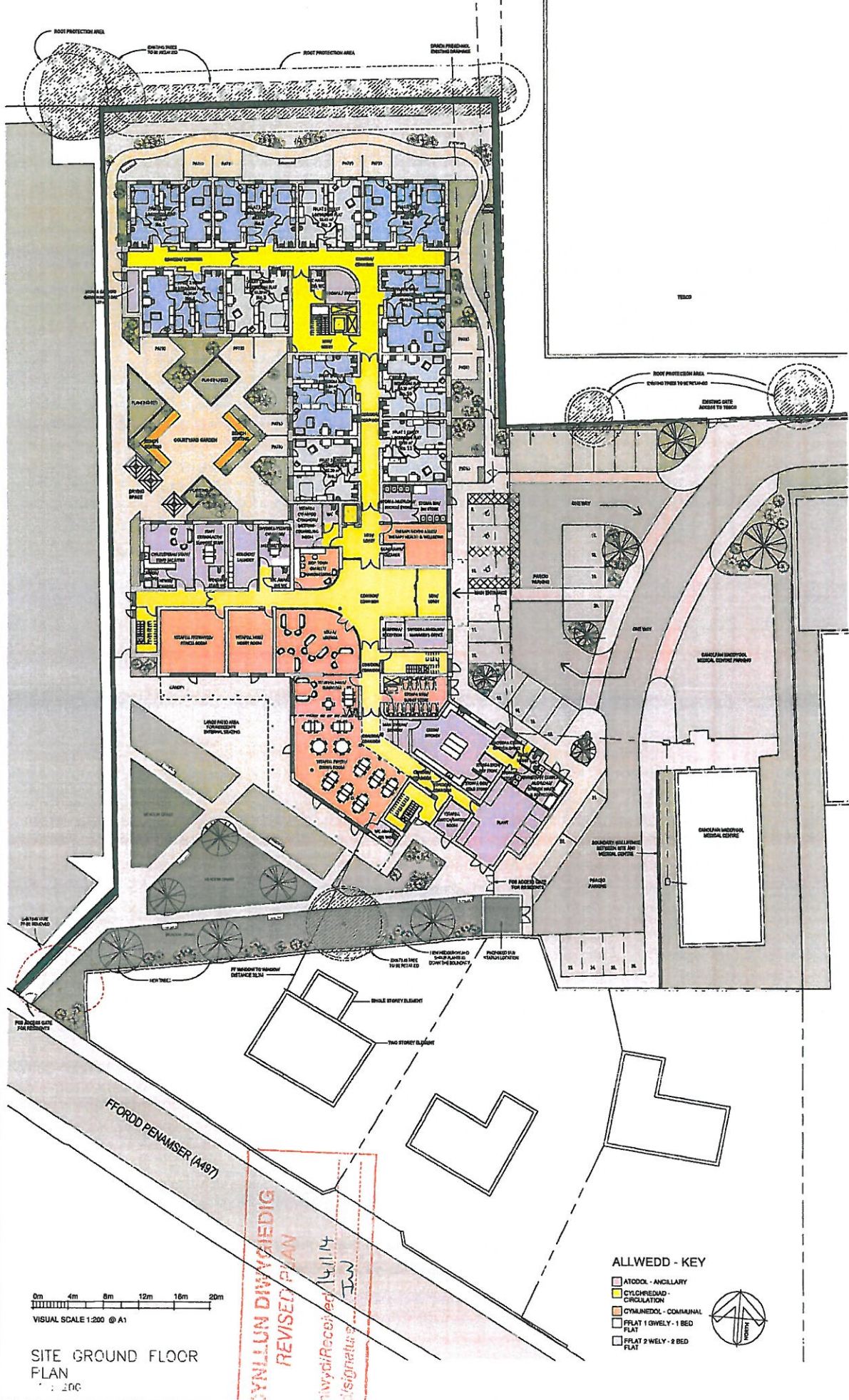
Scale	Date	Drawn	Checked
1:500	19/06/14	JB	MF

Ainsley Gommon
architecture . urban design

THE OLD POLICE STATION, 15 CLYDNE WAY, HAWARDEN CHESHIRE
SP10 4LJ 01294 537100 Fax: 01294 537107 info@ainsleygommonarchitect.co.uk
Ainsley Gommon Architects Ltd, Registered in England & Wales, No. 04581978
Registered Office, 17, Ash Road, Porthmadog, Gwynedd, LL52 0LJ
www.ainsleygommonarchitect.co.uk



NOTES:
THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WHERE TO FIGURES OR DIMENSIONS ONLY CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DIMENSIONS TO BE SHOWN TO THE ARCHITECT.



SITE GROUND FLOOR PLAN

ALLWEDD - KEY

- ATODOL - ANCILLARY
- CYCHREIAD - CIRCULATION
- CYMNEDOL - COMMUNAL
- FLAT 1 GWELY - 1 BED FLAT
- FLAT 2 GWELY - 2 BED FLAT



CYLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyn Wyclif Receptor 14/1/14
J. Jones (signature)

1	Site Plan	1:200	A1
2	Site Plan	1:200	A1
3	Site Plan	1:200	A1
4	Site Plan	1:200	A1
5	Site Plan	1:200	A1
6	Site Plan	1:200	A1
7	Site Plan	1:200	A1
8	Site Plan	1:200	A1
9	Site Plan	1:200	A1
10	Site Plan	1:200	A1
11	Site Plan	1:200	A1
12	Site Plan	1:200	A1
13	Site Plan	1:200	A1
14	Site Plan	1:200	A1
15	Site Plan	1:200	A1
16	Site Plan	1:200	A1
17	Site Plan	1:200	A1
18	Site Plan	1:200	A1
19	Site Plan	1:200	A1
20	Site Plan	1:200	A1

HAFOD Y GEST,
PORTHMADOG
for GRWP CYNEFIN
SITE GROUND FLOOR PLAN

Number C789.23K



Ainsley Gomon
architecture . urban design
105 OF THE OLD BRIDGE - 13 1/2 HUNDRED - AINSLEY GOMMON ARCHITECTS
105 OF THE OLD BRIDGE - 13 1/2 HUNDRED - AINSLEY GOMMON ARCHITECTS

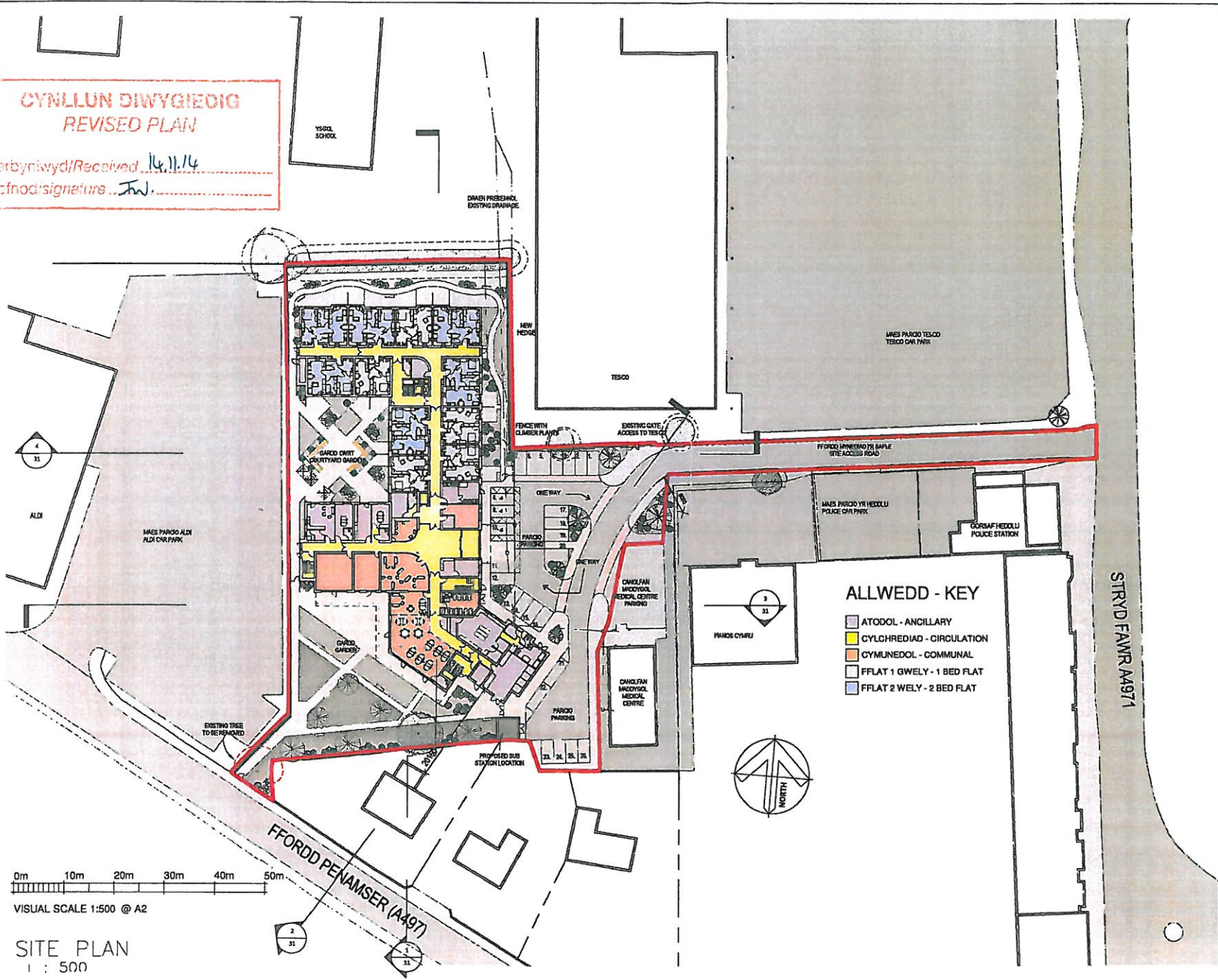
SITE PLAN A2

CYNLLUN DIWYGIEDIG REVISED PLAN

Derbyniwyd/Received 14.11.14
Llofnod/signature: J.W.

Y:\Projects\Projects\C789\C789\CTP\Parhwaith_Eire_Cynllun\A2_Site_Model.dwg

14/11/2014 11:58:56



ALLWEDD - KEY

- ATODOL - ANCILLARY
- CYLCHREDIAD - CIRCULATION
- CYMUNEDOL - COMMUNAL
- FFLAT 1 GWELY - 1 BED FLAT
- FFLAT 2 WELY - 2 BED FLAT

0m 10m 20m 30m 40m 50m

VISUAL SCALE 1:500 @ A2

SITE PLAN
1 : 500

Number C789.22K A2

NOTES:
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO INDICED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT.

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
1	NEW BOUNDARY WALL AND FENCE AROUND MAES MEDICAL CENTRE	15.03.14	SY
2	PLANNING REVISION	29.06.14	SY
3	SITE LAYOUT REVISION FOLLOWING CONSULTATION WITH LANDSCAPE ARCHITECT AND SURVEYOR	25.09.14	SY
4	FINAL REVISIONS FOLLOWING DTM	04.06.15	SY
5	BUILDING BOUNDING REVISIONS, SITE LAYOUT, REVISIONS, AND NEW BOUNDARY HATCHES	17.07.14	SY
6	BUILDING BOUNDING REVISIONS AND SECTION LINES ADDED	07.07.14	SY

Job HAFOD Y GEST, PORTHMADOG for GRWP CYNEFIN
Dwg SITE PLAN

Number C789.22K

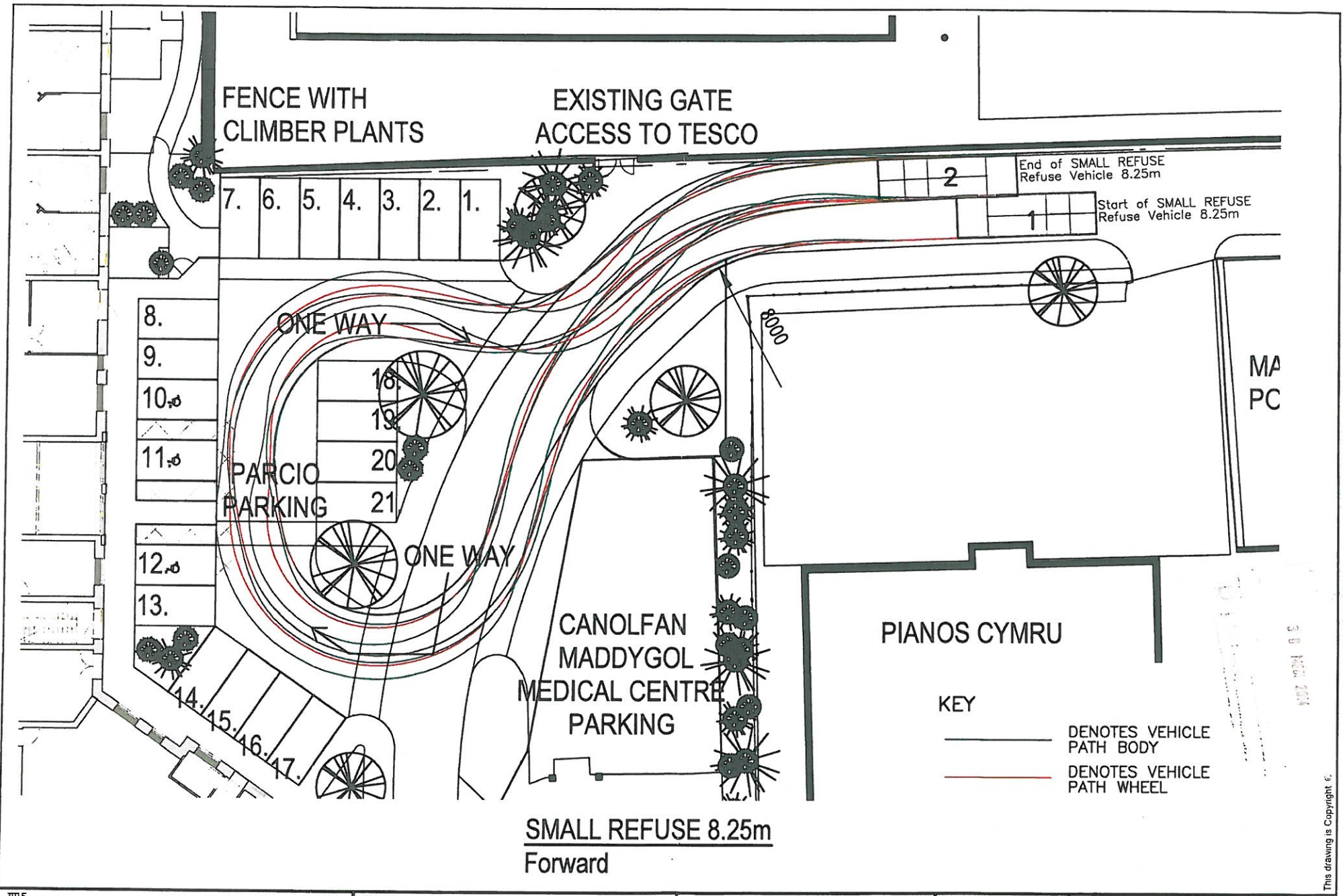
Scale 1:500 Date 21/05/14 Drawn JB (Checked) SY



Ainsley Gommon
architecture . urban design

THE OLD POLICE STATION, 15 GLOUCESTER ROAD, HARWARDEN, CO. 96
Tel: 07534 37373 Fax: 07534 37374 Email: info@ainsleygommon.co.uk
Ainsley Gommon is a registered architect and a member of the Royal Institute of British Architects (RIBA) and the Chartered Institute of Building (CIOB).
www.ainsleygommon.co.uk

8



TITLE
Vehicle Swept Paths
 - Small Refuse 8.25m -

PROJECT
Hafod Y Gest,
Porthmadog

DATRY'S
 Peiryswr Tmgysbwr
 Consulting Engineers
 Yr Aelwyd
 3-5 Church Street
 Caernarfon
 01286 871027 Telephone
 01286 874434 Fax
 info@datrys.coop E-mail
 www.datrys.coop Internet

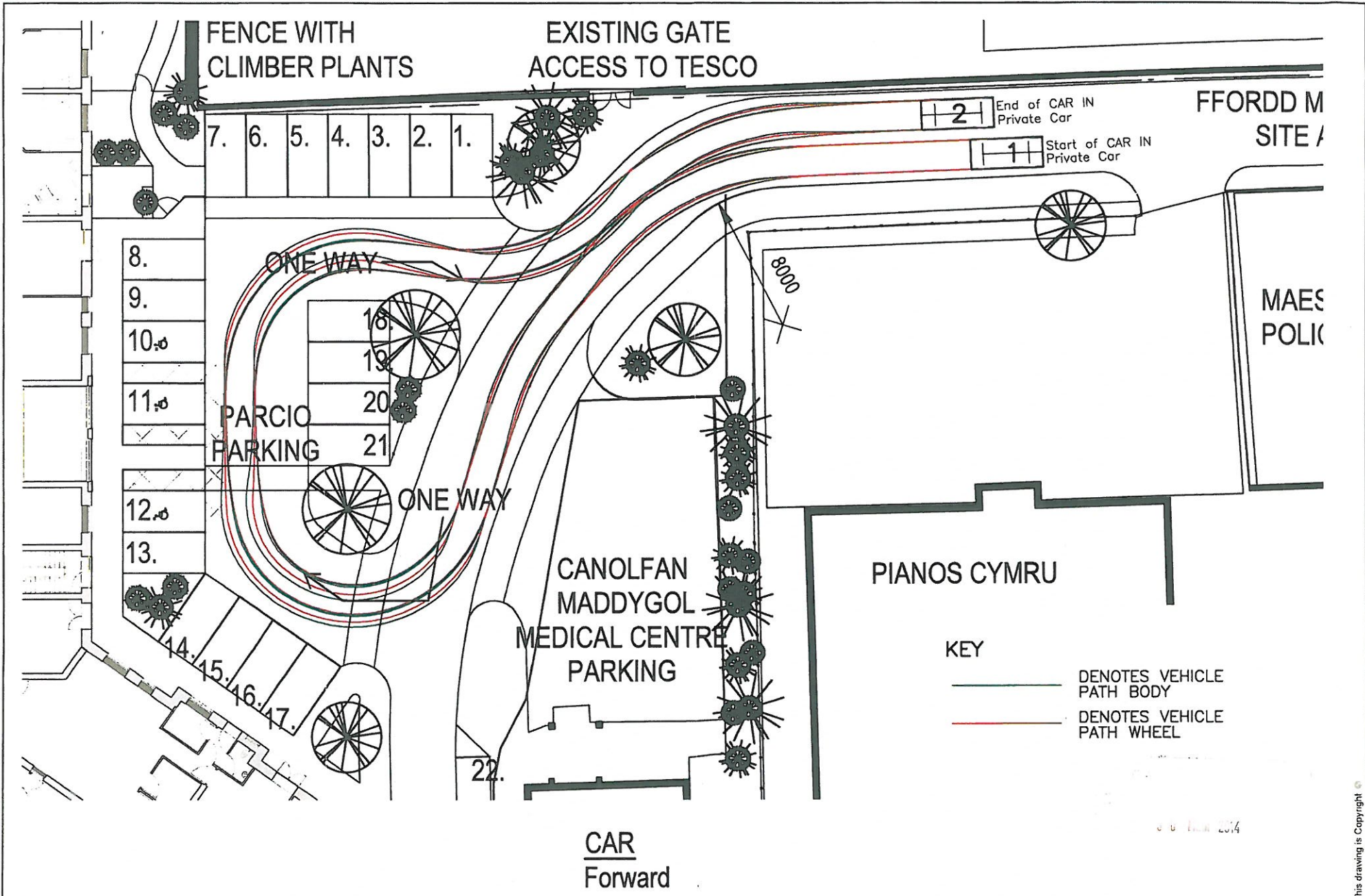
Job No. 14071
 ACAD Ref.14071/Swept
 DRAWN CJ

DATE 7.7.14
 CHECKED
 DRG No. Swept Path 02


SCALE 1:200
 PASSED
 REV

This drawing is Copyright ©





CAR
Forward

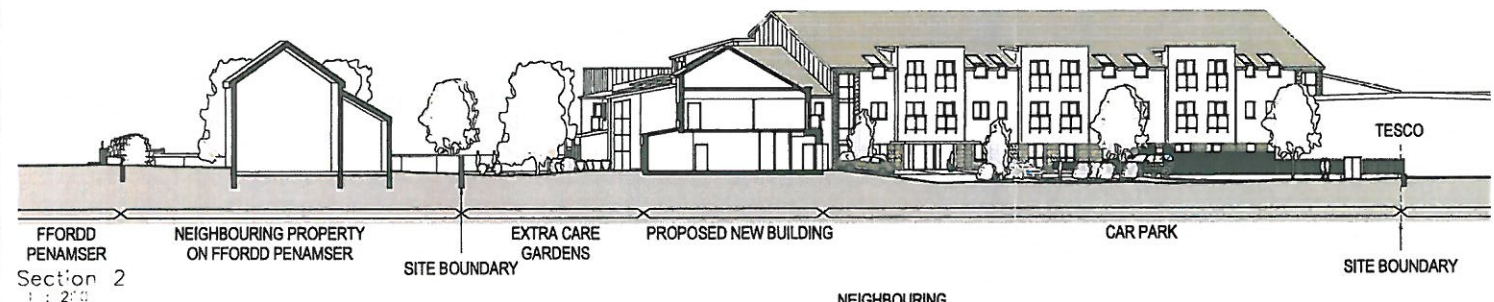
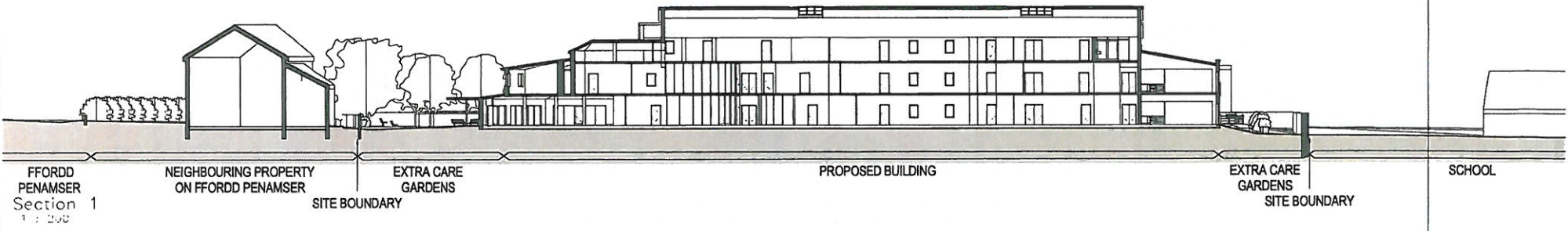
TITLE Vehicle Swept Paths - Car -	PROJECT Hafod Y Gest, Porthmadog	 <small>Professional Engineers Consulting Engineers</small>	<small>Yr Aelwyd 3-5 Church Street Caernarfon 01286 671027 01286 674654 info@datrys.coop www.datrys.coop</small>	Job No. 14071 ACAD Ref.14071/Swept DRAWN CJ	DATE 7.7.14 CHECKED DRG No. Swept Path P01	SCALE 1:200 PASSED REV
			<small>Telephone</small> <small>Fax</small> <small>E-mail</small> <small>Internet</small>	DATE 7.7.14 CHECKED DRG No. Swept Path P01	SCALE 1:200 PASSED REV	
			<small>Telephone</small> <small>Fax</small> <small>E-mail</small> <small>Internet</small>	DATE 7.7.14 CHECKED DRG No. Swept Path P01	SCALE 1:200 PASSED REV	

This drawing is Copyright ©

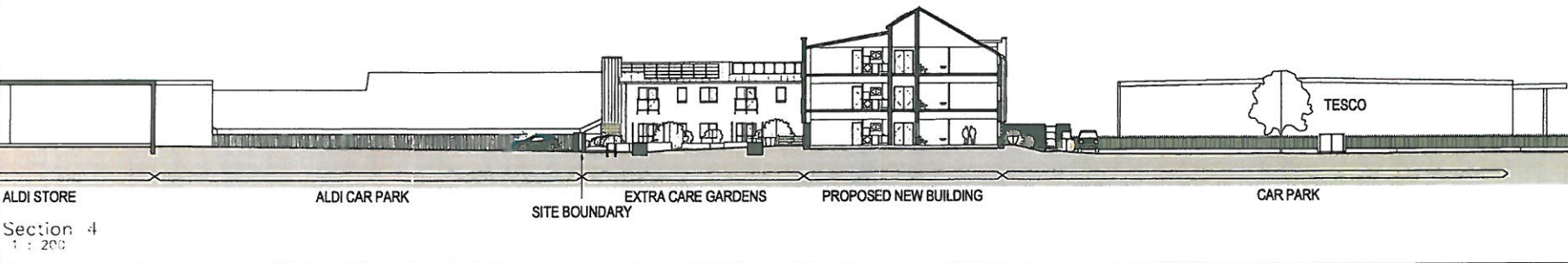
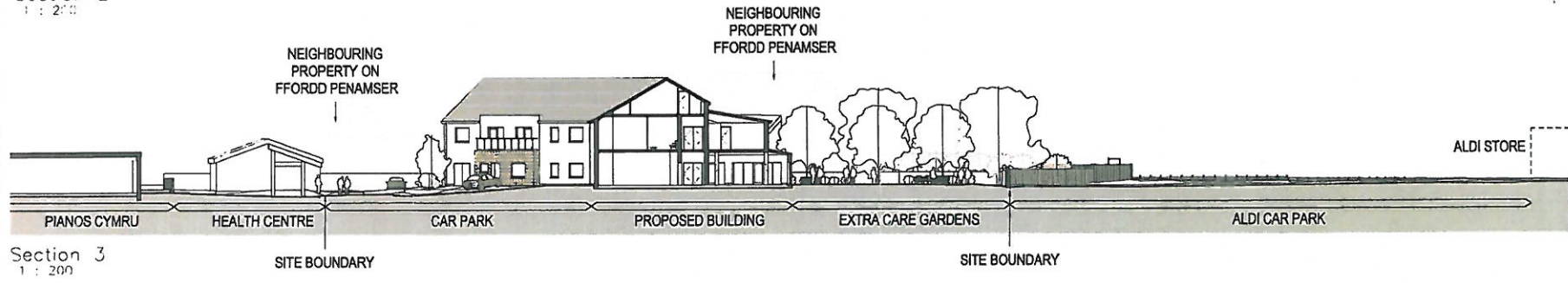


A1

Number C789.318 A1
NOTE: THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY & GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURE DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCY TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT.



30 NOV 2014



No.	Description	Scale	Rev.
1	Issue for Information	1:500	1
2	Issue for Planning	1:500	1
3	Issue for Construction	1:500	1

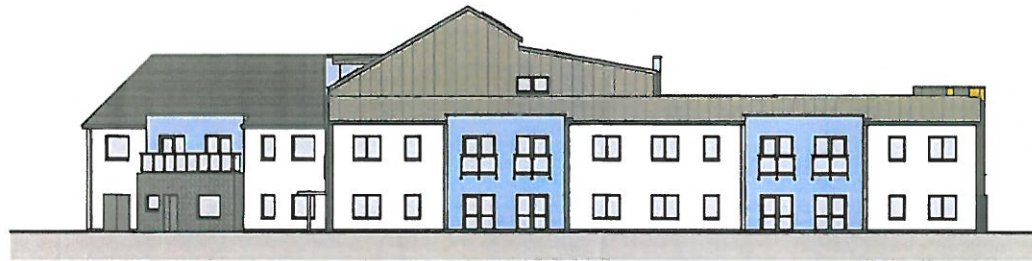
By: HAFOD Y GEST, PORTHMADOG for GRWP CYNEFIN
Site Sections

Number C789.318

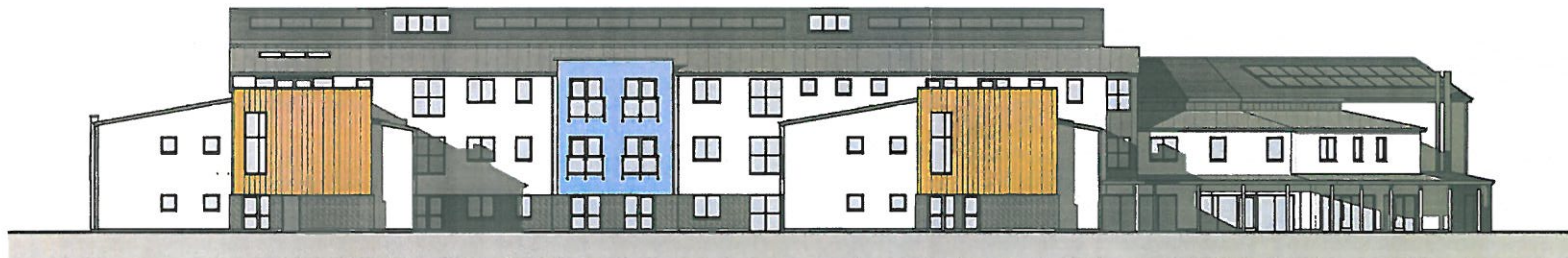
Date	Drawn	Checked	Approved
11.10.14	CG/2151	AG	AG

Ainsley Gommon architecture . urban design
THE OLD POLICE MARSH, 11 GYMNASIAU WY, AUSTRORIAN CHURCH
100 METRE OFFICE FOR GREAT BRITAIN, CYMRU/UNITED KINGDOM OF GREAT BRITAIN AND NORTHERN IRELAND
01753 712000 www.ainsleygommon.co.uk

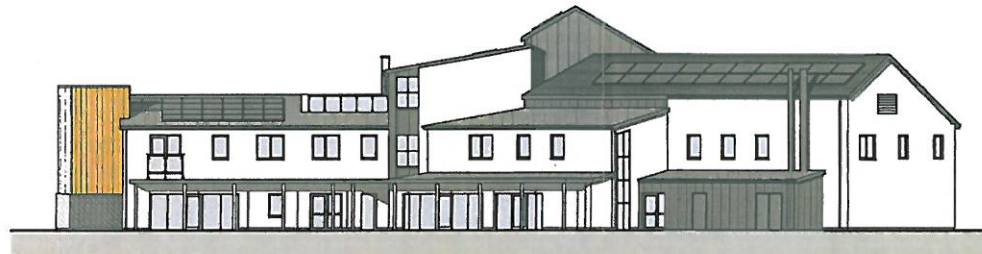




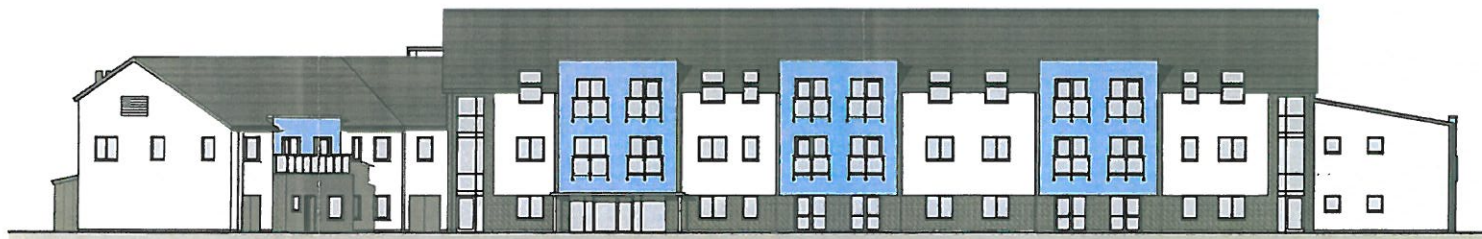
NORTH
1 : 200



WEST
1 : 200



SOUTH
1 : 200



EAST
1 : 200

Number C789.28K A2

NOTES:
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT.

30 FEB 2014

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
C	PLANNING REVIEWER	26.05.14	GJ
F	HEALTH AND SAFETY INFORMATION	23.06.14	GS
A	ADDED REVIEWER CIRCULATION & WPC		
I	REVISED: SOLAR PANELS LAYOUT REVISED	09.09.14	GJ
J	SOLAR PANELS TO INCLUDE ALL INTERNAL FLOOR AREA ON EACH FLOOR	05.09.14	GJ
K	ADDED A FEW SCENES INTO DIFFERENT DEPARTMENTS FOR THE CLIENT	02.09.14	GA
L	ELEVATION MATERIALS REVISED, STONE ADDED, ROOMS REVISED	01.03.14	GS
M	SMALL REVISIONS FOLLOWING DPM	24.07.14	GS
N	PLANS AND ELEVATION REVISING AS PER COMMENTS FROM PLANNING		

Job HAFOD Y GEST,
PORTHMADOG
for GRWP CYNEFIN

Dis ELEVATIONS

Number C789.28K

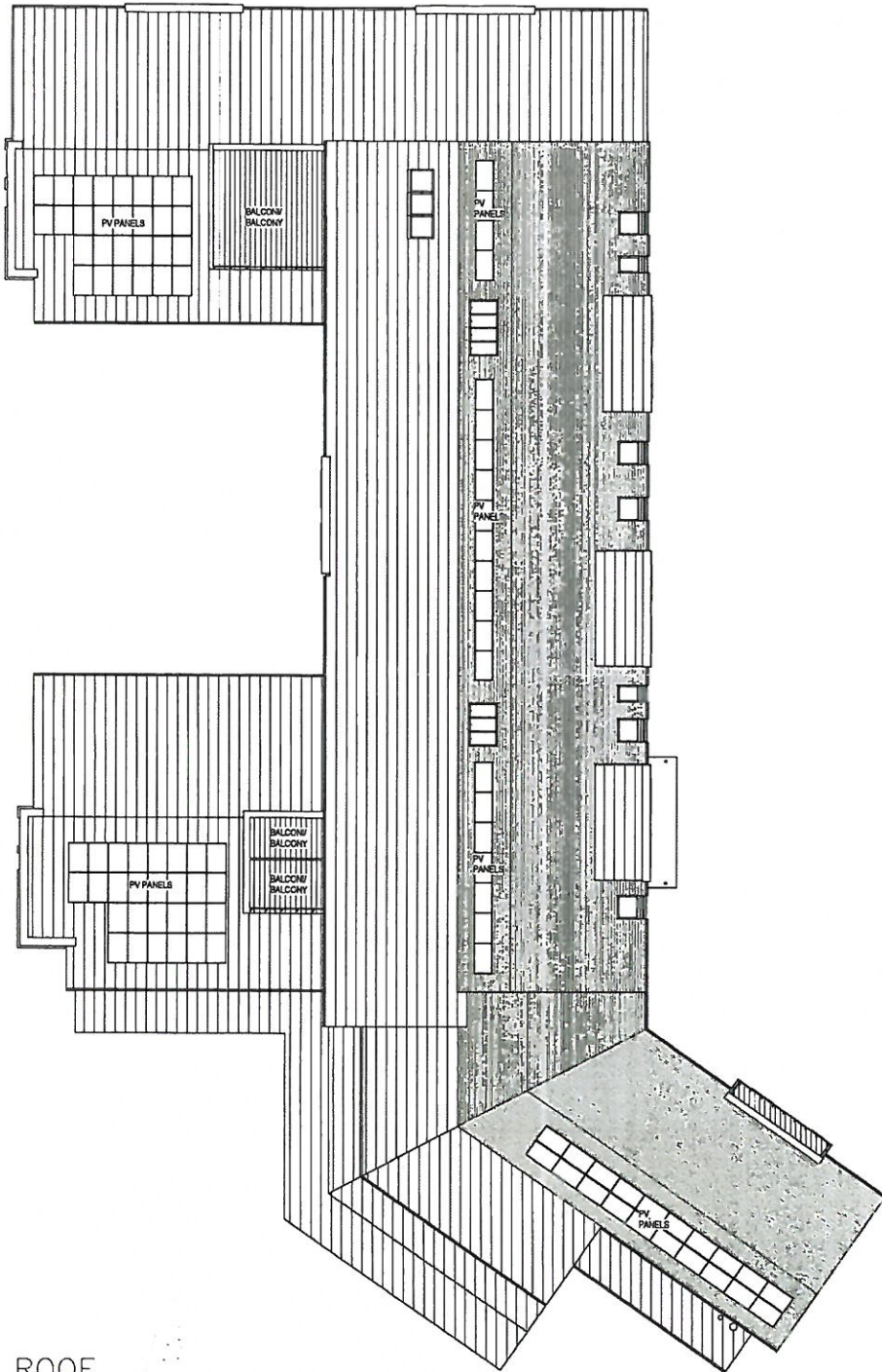
Scale 1:200 Date 16/09/14 Drawn GJ (Checked) SV



Ainsley Gomon
architecture . urban design

THE OLD POLICE STATION, 15 GLENNIE WAY, MANARDEEN CH15 2NS
Tel 01794 837700 Fax 01794 837707 e-mail a.gomon@ainsleygomon.co.uk
www.ainsleygomon.co.uk Registered in England & Wales No. 04147874
Registered Office: 15 Glennie Way, Manardeen, Cheshire, CH15 2NS
www.ainsleygomon.co.uk





ROOF
1 : 200

0 0 11/29 2014

NOTES:
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT.

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
A	PLANNING REVISION	28.06.14	GJ

Job HAFOD Y GEST,
PORTHMADOG
for GRWP CYNEFIN

Dr: ROOF PLAN

Number C789.27A

Scale 1:200 Date 28/09/14 Drawn GJ (Checked) GR

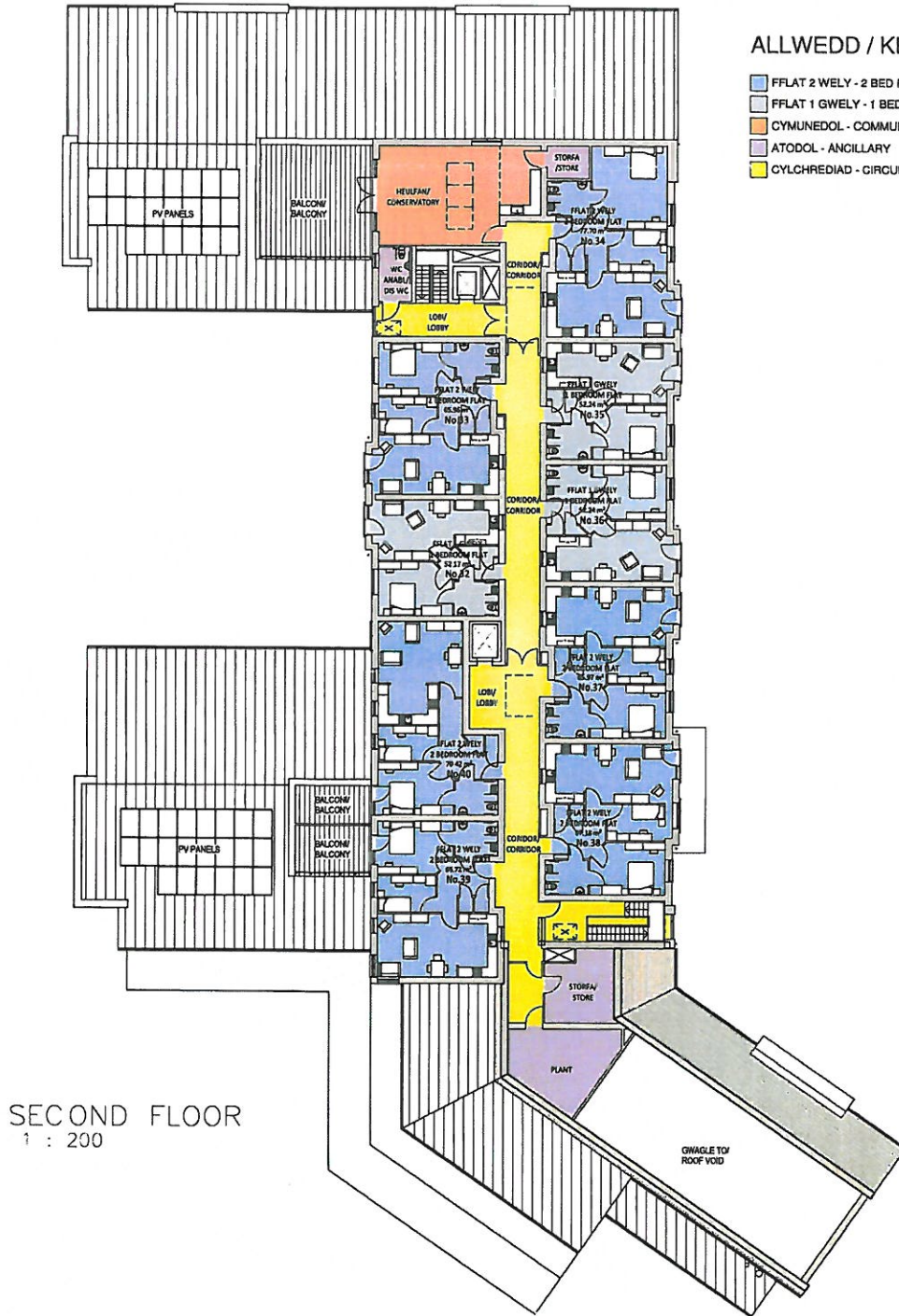


Ainsley Gommon
architecture . urban design

THE OLD POLICE STATION 15 QUEENIE WAY, MAHWARDEN CILS 2NE
TEL 01344 827102 Fax 01344 827107 info@ainsleygommonarchitecture.co.uk
17th Floor, 100 Broad Street, Birmingham B2 4DL
Registered Office: 17th Floor, 100 Broad Street, Birmingham B2 4DL
www.ainsleygommon.co.uk

NOTES:
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT.

TOTAL UNITS
14 No. 1P2B FLAT
26 No. 3P2B FLAT
TOTAL: 40No. FLATS



ALLWEDD / KEY

- FFLAT 2 WELY - 2 BED FLAT
- FFLAT 1 GWELY - 1 BED FLAT
- CYMUNEDOL - COMMUNAL
- ATODOL - ANCILLARY
- CYLCHREDIAD - CIRCULATION

SECOND FLOOR
1 : 200

3 0
14/07/2014

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
J	PLANNING REVISION	29.06.14	GS
K	AREA INFO ADDED, FIRE INFORMATION ADDED/REVISED, CIRCULATION REVISED, SOLAR PANELS LAYOUT REVISED	23.04.14	GR
M	SOB REVISED TO INCLUDE ALL INTERNAL FLOOR AREA ON EACH FLOOR	09.08.14	GS
G	ADDED A FEW ROOMS INTO DIFFERENT DEPARTMENTS FOR THE CLIENT	09.08.14	GS
F	ELEVATION MATERIALS REVISED, STORE ADDED, ROOMS REVISED	02.08.14	GR
E	SMALL REVISIONS FOLLOWING OTM	01.08.14	GS
D	PLANS AND ELEVATION REVISIONS AS PER COMMENTS FROM PLANNING	24.07.14	DP

Job HAFOD Y GEST,
PORTHMADOG
for GRWP CYNEFIN

Dr SECOND FLOOR
PLAN

Number C789.26J

Scale 1:200 Date 07/05/14 Drawn DP (Checked) Checker

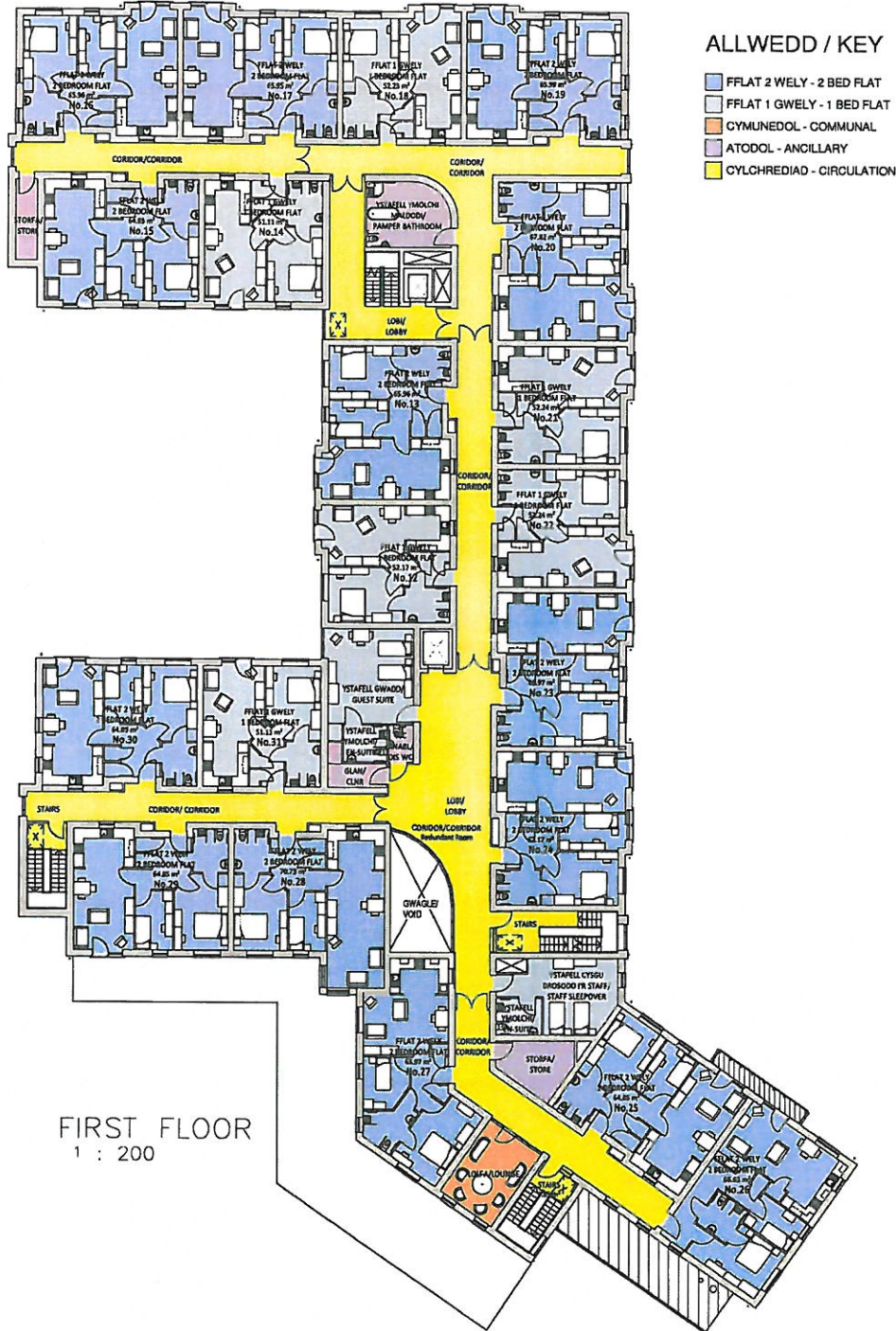


Ainsley Gomon
architecture . urban design

THE OLD POLICE STATION, 15 GYTHNE WAY, MAHWYDIN CHS 346
Tel: 01344 827765 Fax: 01344 827767
www.ainsleygomon.com

NOTES:
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT.

TOTAL UNITS
14 No. 1P2B FLAT
26 No. 3P2B FLAT
TOTAL: 40No. FLATS



ALLWEDD / KEY

- FFLAT 2 WELY - 2 BED FLAT
- FFLAT 1 GWELY - 1 BED FLAT
- CYMUNEDOL - COMMUNAL
- ATODOL - ANCILLARY
- CYLCHREDIAD - CIRCULATION

FIRST FLOOR
1 : 200

C O 17/01/2014

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
1	PLANNING REVISION	25.04.14	02
2	ADDED INFO TO ADDITIONAL FIRE PERFORMANCE	23.04.14	06
3	ADDED/REVISED DIMENSIONS & VICES		
4	REMOVED SOLAR PANEL LAYOUT PERMITTED	09.05.14	04
5	REMOVED TO INCLUDE ALL INTERNAL FLOOR AREA ON EACH FLOOR	09.05.14	04
6	ADDED A FEW ROOMS INTO DETAILED DIMENSIONS FOR THE CLIENT	02.06.14	04
7	REVISION MATERIALS REVERSED, STONE ADDED, ROOMS REVERSED	05.06.14	03
8	SMALL REVISIONS FOLLOWING OTM	24.07.14	04
9	PLANS AND ELEVATION REVISIONS AS PER COMMENTS FROM PLANNING		

Job HAFOD Y GEST,
PORTHMADOG
for GRWP CYNEFIN

Dwg FIRST FLOOR PLAN

Number C789.25J

Scale 1:200 Date 07/05/14 Drawn DP (Checked) Checker



Ainsley Gommon
architecture . urban design

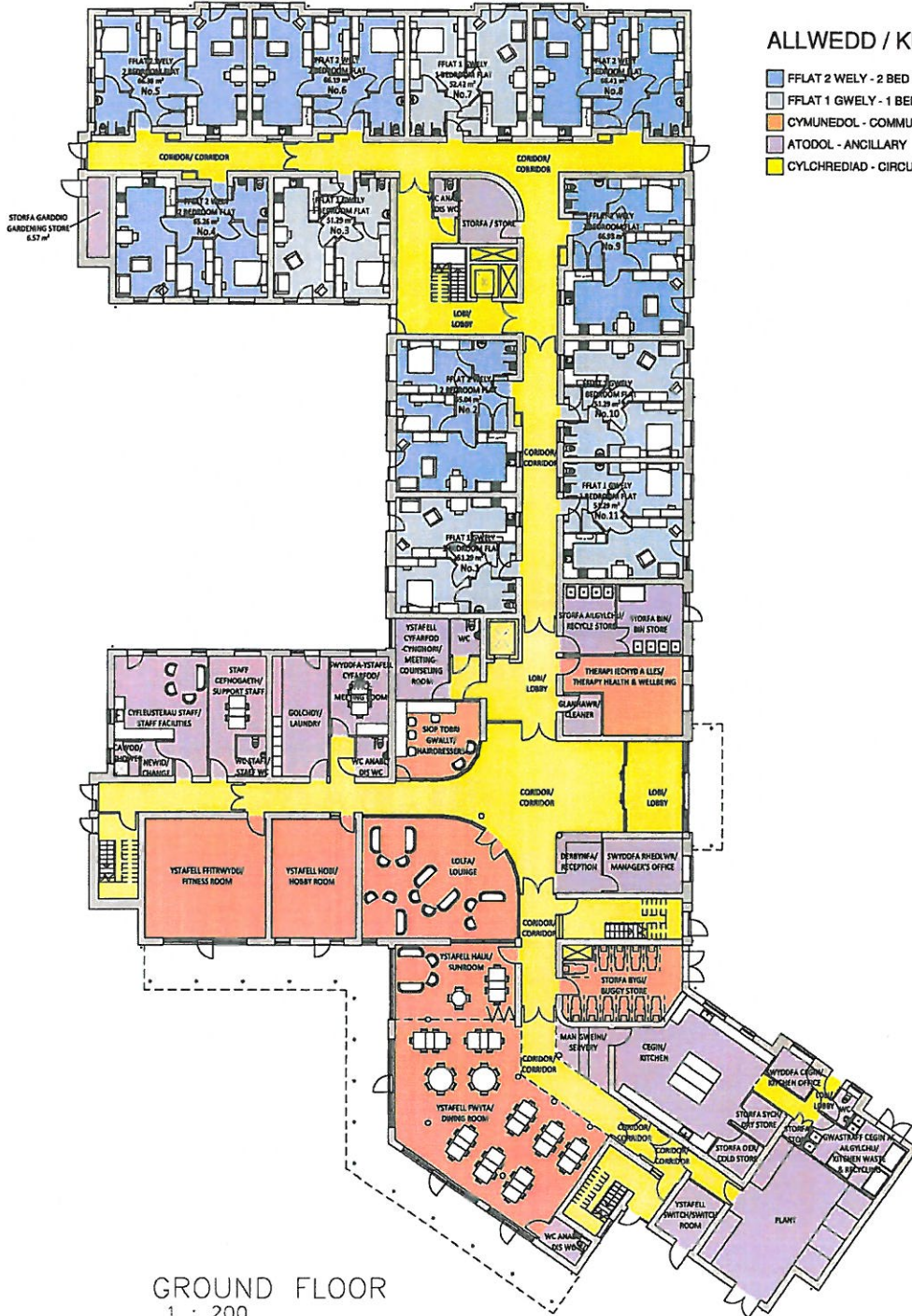
THE OLD POLICE STATION, 15 CALDWELL WAY, HARWARDEN CH4 2HG
Tel: 07544 837100 Fax: 07544 837107 mobile: 07916000000
www.ainsleygommon.com

NOTES:
THIS DRAWING IS THE COPYRIGHT OF AINSLEY GOMMON ARCHITECTS. DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING. WORK TO FIGURED DIMENSIONS ONLY. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. ANY DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO THE ARCHITECT.

TOTAL UNITS
14 No. 1P2B FLAT
26 No. 3P2B FLAT
TOTAL: 40No. FLATS

ALLWEDD / KEY

- FFLAT 2 WELY - 2 BED FLAT
- FFLAT 1 GWELY - 1 BED FLAT
- CYMUNEDOL - COMMUNAL
- ATODOL - ANCILLARY
- CYLCHREDIAD - CIRCULATION



GROUND FLOOR
1 : 200

REV	DESCRIPTION	DATE	BY
1	PLANNING REVISION	25.04.14	GL
2	MAKE INFO ADDER: FIRE INFORMATION APPROVED BY CYMUNEDOL & WELY REVISIONS: ADD AM PANELS HANDOUT REVISIONS	25.04.14	GL
3	ISSUE REVISION TO INCLUDE ALL WITHIN FLOOR AREA ON EACH FLOOR	09.09.14	GL
4	ISSUE A FIRE RISK ASSESSMENT DIFFERENT DEPARTMENTS FOR THE CLINIC	05.09.14	GL
5	ELEVATION MATERIALS FINISHED, STORE JANETS ROOMS REVISION	03.09.14	GL
6	SMALL REVISIONS FOLLOWING BDM	03.09.14	GL
7	PLANNING AND ELEVATION REVISIONS AS PER COMMENTS FROM PLANNING	24.02.14	DP

Job HAFOD Y GEST, PORTHMADOG for GRWP CYNEFIN

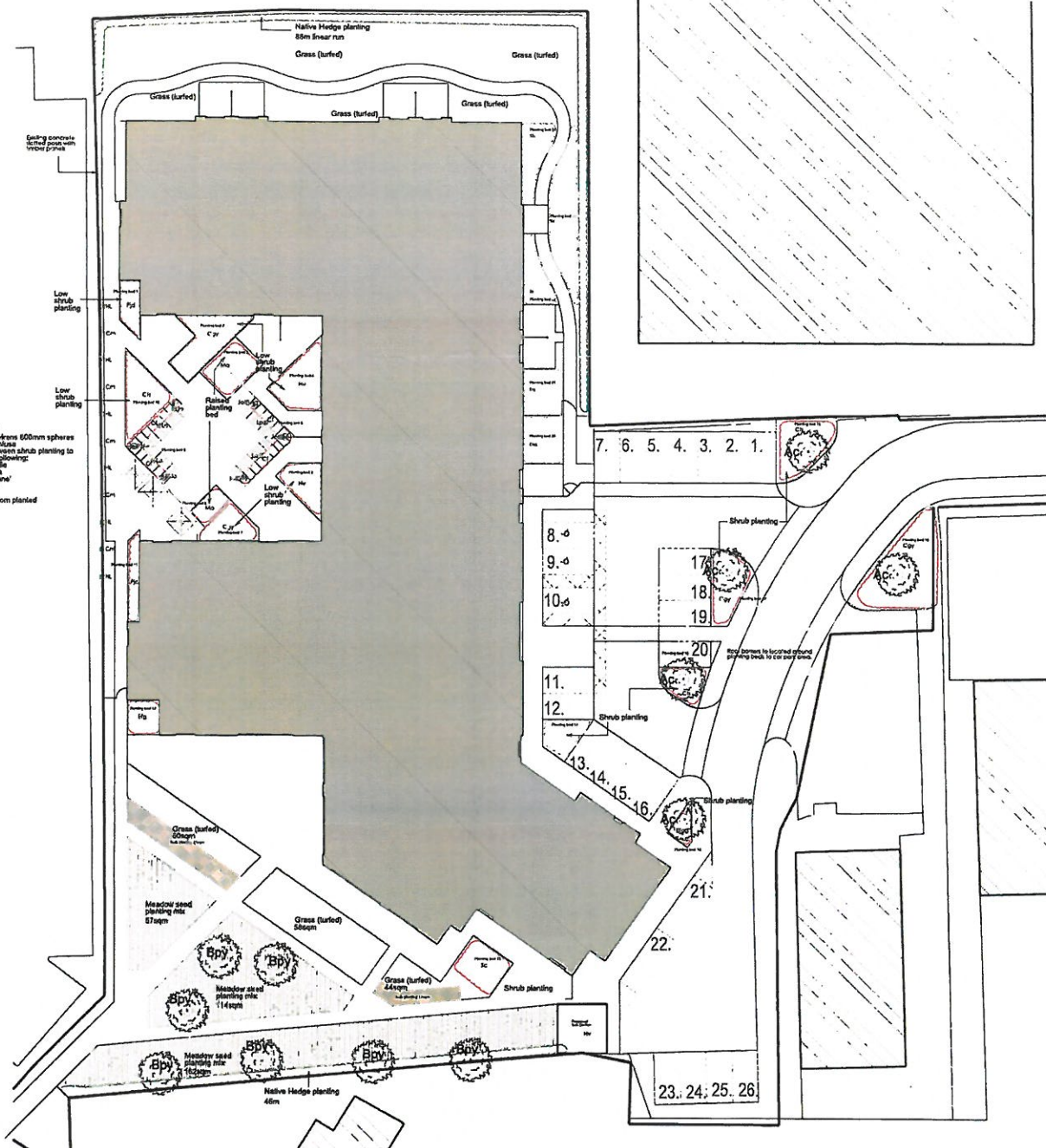
Dt: GROUND FLOOR PLAN

Number C789.24L

Scale 1 : 200 Date 07/05/14 Drawn DP (Checked) Checker



Ainsley Gommon architecture . urban design
THE OLD POLICE STATION, 15 GUYANE WAY, HAYWARD CHS SWS
Tel: 01246 227020 Fax: 01246 227027
www.ainsleygommon.com



Planting beds 5 & 8
 3 No *Bacout sempervirens* 600mm spheres
 3 No *Sarcococca confusa*
 Remaining area between shrub planting to be planted with the following:
Sedum acre spectabile
Actinocaulon purpureum
Agrostis 'Blue Fortune'
Festucolum vulgare
Molinia caerulea
 which are to be random planted

Client: [illegible]
 Date: [illegible]
 Project: [illegible]
 Scale: 1:100
 Drawing No: 1586/SU/01
 Date: 12/20/14

Native hedge planting 88m linear run
 Grass (lurfed)
 Shrub planting



Legend

Type	Symbol	Species	Grth (cm)	Per/Root	Height (cm)
1	[Symbol]	Agrostis 'Blue Fortune'	18-20	APQR	425-625 min 200mm
2	[Symbol]	Actinocaulon purpureum	18-20	APQR	425-625 min 200mm
3	[Symbol]	Bacout sempervirens	18-20	APQR	425-625 min 200mm
4	[Symbol]	Bacout sempervirens 600mm spheres	18-20	APQR	425-625 min 200mm
5	[Symbol]	Bacout sempervirens 600mm spheres	18-20	APQR	425-625 min 200mm
6	[Symbol]	Bacout sempervirens 600mm spheres	18-20	APQR	425-625 min 200mm
7	[Symbol]	Bacout sempervirens 600mm spheres	18-20	APQR	425-625 min 200mm

Ref	Planting bed No	Shrub Planting	Slm (cm)	Per/Root	Qty/Bed
Ab	5,9	Agrostis 'Blue Fortune'	40/60	2L	4
Ba	5,9	Bacout sempervirens 600mm spheres	40/60	3L	4
Cg	2,7,17	Ceanothus glaucus var. holzianus	40/60	3L	4
Ce	10,16,18	Chelys ternata Sundance	30/40	5L	2,5
Di	22	Daphne laureola var. Philipp	20/30	5L	4
Ep	5,9	Echinacea purpurea	40/60	5L	4
Elg	12	Euonymus fortunei Emerald n gate	15/20	2L	4
Ety	14	Euonymus fortunei Emerald Glazy	15/20	2L	4
Fv	5,9	Festucolum vulgare	150mm High 9cm	4	4
Hv	4,5	Haba verticosa	30/40	2L	4
Ma	3,8	Mahonia aquifolium Apollo	20/30	2L	3
Mc	5,9	Molinia caerulea	20/30	2L	4
Pj	1,11	Platanus Orientalis	30/40	2L	18
Sc	5,8,13,23	Sarcococca confusa	20/30	2L	2,5
Sa	5,9	Sedum acre spectabile	20/30	2L	2,5
Sa	24	Sarcococca confusa	20/30	2L	2,5

Planting bed 1	Planting bed 2	Planting bed 3	Planting bed 4	Planting bed 5	Planting bed 6	Planting bed 7	Planting bed 8	Planting bed 9	Planting bed 10	Planting bed 11	Planting bed 12	Planting bed 13	Planting bed 14	Planting bed 15	Planting bed 16	Planting bed 17	Planting bed 18	Planting bed 19	Planting bed 20	Planting bed 21	Planting bed 22	Planting bed 23	Planting bed 24

30 NOV 2014

Drawing Status: FOR INFORMATION
 1586/SU/01
 12/20/14
 1 SEP 2014
 1 HP
 1 PL
 1-

KEY

- Category A Tree or Group
- Category B Tree or Group
- Category C Tree or Group
- Category U Tree or Group

● Nominal RPA (Refer to tables for constraints)

Note: Tree colour-coding and categories are designed to comply with the conventions set out in BS 5837: 2012 'Trees in relation to design, demolition and construction. Recommendations.'

- Tree to be Removed to Enable the Development Category as Per Stem
- Group or Woodland to be Fully or Partially Removed Enable the Development
- Poor-Quality (Category U) Trees to be Removed Irrespective of Layout
- Potential Root Impact to be Addressed with No-Dig Surface Types or Through Supervised Construction
- Areas of Japanese knotweed growth at time of survey



14-009A Hafod y Gest - Arboricultural Data Tables

Tree No.	Species	Height (m)	DBH (cm)	RPA (m ²)	Crown spread (m)	lit branch (m)	Age class	Condition	Observed condition	Primary management recommendation	LA category	Category grade			
T1	Birch	9	400	5.8	5	5	3	5	1W	M	Fair	Ivy on stem, Mechanical damage, Minor dead wood. Good vitality. Broken branches. Bone root damage at ground level.	Position of tree unfortunately overlaps utility access into site. Best replacement with high-quality specimen elsewhere on site.	20 to 40	B1
T2	Grey poplar	16	400	4.8	6	5	3	1SE	EM	EM	Fair	Minor dead wood. Good vitality. Low branches reaching into corner of site. Danger of generating dense root network if disturbed.	Beware of root disturbance. Probe back from boundary.	10 to 20	C1
T3	Alder	5	275	-	1	1	1	0	SM	SM	Dead	Ivy on stem, standing dead in corner of site	Unsuitable for retention, remove.	<5	U
T4	Alder	5	200	3.4	3	2	3	3	SM	SM	Fair-poor	Low vitality. Low crown density. Mechanical damage. Signs of root damage. Incomplete ground. Off-site tree.	Check proposals against RPA.	5 to 10	C1
T5	Spruce	8	310	3.7	3	3	3	3	S2.5	EM	Poor	Crown dieback. Low vitality. Mechanical damage. Significant dead wood. In vertical decline due to development damage. Roots constrained by wall.	Condition not of sufficient quality to enable development.	<5	C1
T6	Ash	6	190	2.8	3	2	3	3	EM	EM	Poor	Crown dieback. Low vitality. Low crown density. Off-site. Roots constrained by kerb.	Condition not of sufficient quality to enable development.	5 to 10	C1
T7	Birch	9	355	4.3	4	5	4	4	2E	EM	Fair	Low crown density. Mechanical damage. Minor dead wood. Roots constrained by kerb. BT line in crown	Crown fit for access. Likelihood root plate.	10 to 20	B1

14-009A Hafod y Gest - Arboricultural Group Data Tables

Group No.	Species	Max Height (m)	Air DBH (mm)	RPA (m ²)	Approx. Stem no.	Age class	Condition	Structural & physiological condition	Primary management recommendations	Estimated remaining years	Category grade
G1	Alder	13	300	3.8	15	EM	Fair	Ivy on stem. Low crown density. Leaning stem. Group poorly maintained/managed. A marginally effective visual screen to road behind.	Crown fit for access. Inappropriate management of group	10 to 20	B2



30 MARCH 2014

