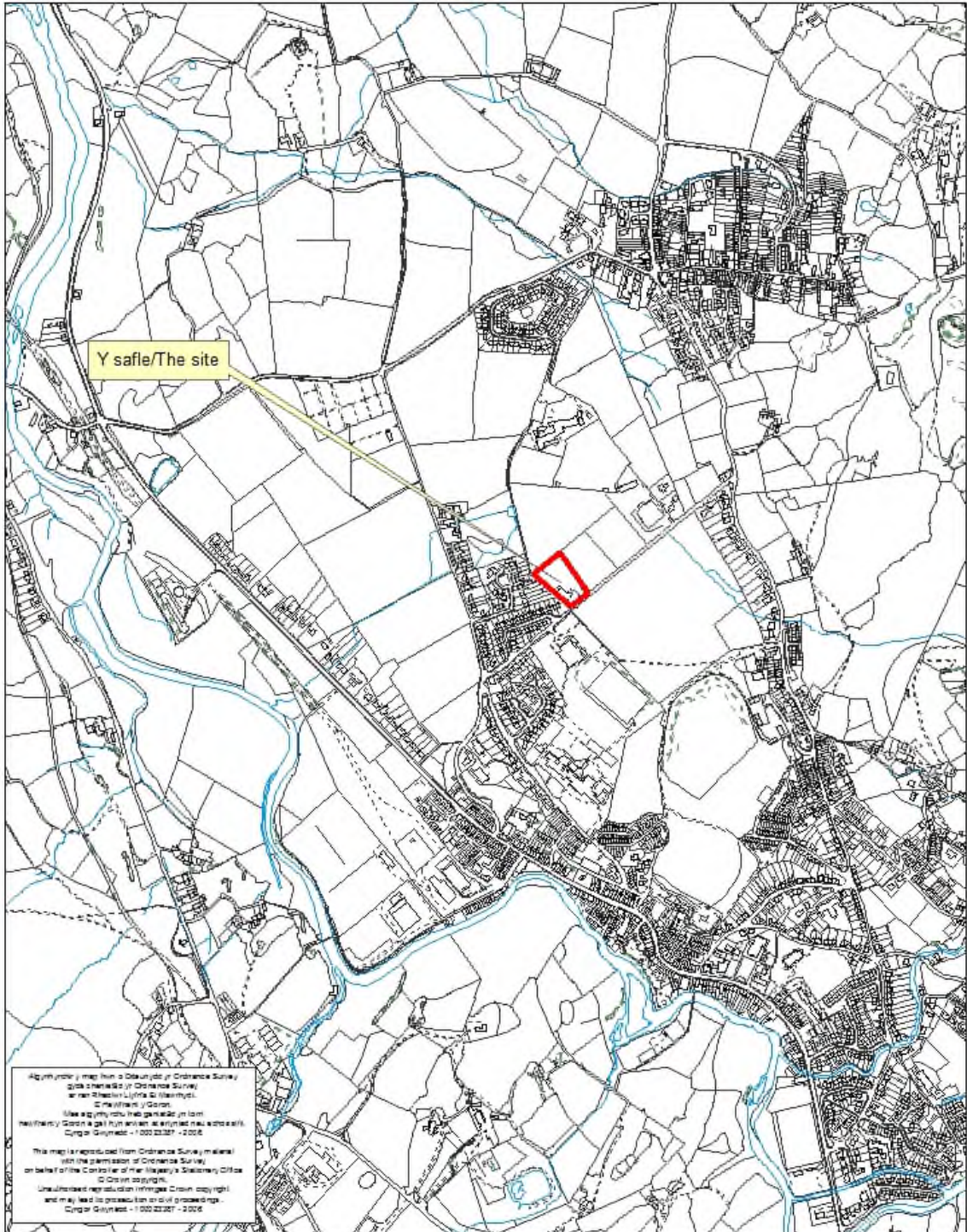


Rhif: 6



Rhif y Cais / Application Number : C15/0128/13/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: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

Cais Rhif: C15/0128/13/LL
Dyddiad Cofrestru: 24/02/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bethesda
Ward: Ogwen

Bwriad: AMNEWID MATH O UNEDAU BYW A GANIATAWYD O DAN APÊL BLAENOROL (CYF. APP/Q6810/A/14/2215839) AR BLOTIAU 5,6,7,8,11 A 12 O FFLATIAU I DAI DEULAWR
Lleoliad: TIR GER PLAS FFRANCON SPORTS CENTRE, LON NEWYDD COETMOR , BETHESDA, GWYNEDD, LL57 3DS

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB 106

1. Disgrifiad:

- 1.1 Atgoffir aelodau fod hwn yn safle a wrthodwyd yn flaenorol ar gyfer datblygiad preswyl i godi 24 tŷ ond a dderbyniodd ganiatâd yn ddiweddarach o ganlyniad i benderfyniad gan Arolygydd Cynllunio ar Apêl yn groes i'r penderfyniad gwreiddiol.
- 1.2 Mae'r cais yma yn ymwneud â diwygio un elfen o'r hyn a ganiatawyd o dan yr apêl honno sef amnewid y math o unedau ar blotiau 5, 6, 7, 8, 11 a 12 o fflatiau fel y caniatawyd gan yr apêl i dai deulawr. Golygai hyn fod cyfanswm yr unedau bellach yn lleihau o'r 24 uned byw fel y caniatawyd ar apêl i 18 ac y byddai'r rhain i gyd bellach yn dai deulawr. Mae'r elfennau cysylltiol eraill yn parhau fel ag yr oeddynt sef lleoliad yr unedau o fewn y safle, newidiadau i'r fynedfa gerbydol, creu ffordd stad a'r datblygiadau cysylltiol.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol oddi mewn i ffin datblygu Bethesda sydd wedi ei ddynodi fel Canolfan Lleol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009). Mae'r safle mewn lleoliad amlwg yn gyfochrog â Ffordd Newydd Coetmor, gyda thai preswyl Maes Coetmor i gyfeiriad y gorllewin/de orllewin, Canolfan Hamdden Plas Ffrancon i'r de a thiroedd agored yn amgylchynu i gyfeiriad y gogledd a'r dwyrain. Mae llwybr cyhoeddus presennol yn rhedeg heibio ffin gorllewinol y safle.
- 1.4 Mae defnydd y safle yn hanesyddol wedi bod fel modurdy/depo lorïau, mae'r defnydd yma bellach wedi dod i ben ac mae'r safle wedi ei glirio o adeiladau a safai yno yn y gorffennol. Fe ystyrir fod y safle yma yn dir sydd wedi ei ddatblygu eisoes ac felly yn cael ei ddiffinio fel safle Tir Llwyd.
- 1.5 Mae'r bwriad bellach yn cynnig datblygiad o:
 - 8 tŷ pâr deulawr dwy lofft yr un
 - 10 tŷ pâr deulawr 3 llofft yr un
 - Er eglurdeb mae'r 12 fflat fel y caniatawyd yn cael eu hamnewid gyda 6 tŷ pâr deulawr

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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 leol.

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 - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

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 B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU - Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

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 CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI - Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH7 - TAI FFORDDIADWY AR SAFLEOEDD EITHRIO GWLEDIG, SY'N UNION AR GYRION PHENTREFI A CHANOLFANNAU LLEOL - Caniatáu tai fforddiadwy ar safleoedd gwledig sy'n union ar ffin Pentrefi a Chanolfannau Lleol os gellir cydymffurfio â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd a'r effaith ar ffurf yr anheddle.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

2.3 Canllawiau Cynllunio Atodol

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor yn ystyriaeth cynllunio faterol, yn yr achos yma, mae'r canlynol yn berthnasol:

- Tai Fforddiadwy

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – fersiwn 7, 2014

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C13/0766/13/LL - codi 24 uned breswyl i gynnwys cymysgedd o dai pâr a fflatiau, creu mynedfa gerbydol a ffordd stad newydd - gwrthodwyd 23.01.14 - caniatwyd ar apêl 02.09.14
- 3.2 C10A/0206/13/AM - adnewyddu cais amlinellol C07A/0052/13/AM i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi 8 tŷ - caniatwyd 15.12.12.
- 3.3 C07A/0052/13/AM - dymchwel adeiladau presennol a chodi 8 tŷ - caniatwyd Ebrill 2007.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn/dim ymateb
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, awgrymir cynnwys amodau a nodiadau safonol
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylw
Uned Strategol Tai:	Ar sail gwybodaeth am y math o angen sydd wedi ei nodi ar gofrestr tai cyffredin Cyngor Gwynedd, ymddengys fod y cynllun yma yn cyfarch y galw cyffredinol sydd wedi ei nodi.
Dŵr Cymru:	Heb eu derbyn/dim ymateb
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn/dim ymateb
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth yn gwrthwynebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

- 5.1.1 Rhaid asesu unrhyw ddatblygiad ar sail polisiâu mabwysiedig lleol a chenedlaethol yn ogystal ag ystyriaethau materol eraill megis ymatebion i'r ymgynghoriad statudol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

a chyhoeddus. Yn amlwg yn yr achos yma hefyd yw'r angen i ystyried penderfyniad yr Arolygydd Cynllunio wedi iddo roi caniatâd i godi 24 uned byw ar y safle.

5.1.2 Mewn egwyddor, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi ceisiadau i ddefnyddio safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen (Tir Llwyd) yn hytrach na datblygu ar dir gwyrdd ac mae hyn yn unol gyda Pholisi C3 o'r CDU. Y polisiâu sydd wedi eu cynnwys yn y Cynllun Unedol yw'r brif ystyriaeth faterol wrth benderfynu cais cynllunio. Mae polisi C1 y CDU yn rhagdybio yn erbyn datblygiadau i godi tai preswyl newydd ar diroedd sydd y tu allan i ffiniau mabwysiedig fel y diffinnir yn y Cynllun Unedol oni bai ei fod yn ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

5.1.3 Yn yr achos yma, gwelir mai cais yw hwn i newid un elfen o'r hyn a ganiatawyd ar Apêl, sef amnewid y fflatiau oedd yn ffurfio rhan o'r caniatâd am dai. Mae gosodiad y safle yn union yr un peth a'r hyn a ganiatawyd, mae lleoliad yr adeiladau a'r fynedfa/ffordd yr un peth. Mae hawl cyfreithiol yn ei le i ddatblygu'r safle yn unol â'r hyn a ganiatawyd, ac felly o gofio hynny, credir fod y bwriad presennol yma, fyddai'n gweld lleihad yn y nifer o dai i'w codi ar y safle, yn welliant trwy leihau dwysedd y datblygiad a darparu tai yn hytrach na fflatiau. Credir fod y cais yma yn cynnig nifer a chymysgedd o dai addas i'r safle a'u bod trwy hynny yn bodloni mewn egwyddor, gofynion polisiâu CH4 a CH7.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos bwriad i godi tai o ddyluniad a gorffeniad safonol. Ni ystyrir fod patrwm unffurf i ddatblygiadau yn yr ardal o ran dyluniadau a gorffeniad er bod rhai nodweddion cyffredin iddynt o ran deunyddiau gorffenedig megis toeau llechi, gorffeniadau rendr/chwip ayyb.

5.2.2 O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt Polisiâu B22 a B25

5.2.3 Mae'r bwriad i dirlunio'r safle yn dderbyniol fel sy'n cael ei amlygu ar gynllun manwl a gyflwynwyd gyda'r cais, ystyrir felly nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi B27.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle yma eisoes wedi ei gefnogi drwy ganiatâd blaenorol a'r caniatad a roddwyd ar apêl. Ystyriwyd effaith y datblygiad yma yn ei gyfanrwydd ar fwynderau preswylwyr cyfagos ac ar fwynderau cyffredinol yr ardal ac fe ystyrir y byddai datblygu'r safle yn parhau yn dderbyniol o'r safbwynt hwn.

5.3.2 Mae pryder wedi ei amlygu yn y gorffennol am effaith y datblygiad ar dai cyfagos yn nhermau materion draenio ac ati. Credir y bo modd rheoli materion yn ymwneud a draenio a llygredd trwy gynnwys amodau perthnasol a thrwy hynny, yn sicrhau fod gofynion polisiâu B23 a B30 yn cael eu bodloni.

5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

5.4.1 Ni wrthwynebir y cais gan yr Uned Drafndiaeth, awgrymir cynnwys amodau a chyfarwyddyd perthnasol ystyrir felly fod y datblygiad yn nhermau materion trafndiaeth a mynediad yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion polisiâu CH33 a CH36.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/04/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	GWYNEDD

5.5 Hanes cynllunio perthnasol

5.5.1 Mae hanes yr apêl o fewn yr adroddiad yma yn datgan yn glir fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle yma eisoes wedi cael ei gymeradwyo. Mae'r penderfyniad apêl yn un diweddar iawn ac yn parhau i fod yn gwbl berthnasol a materol wrth ystyried y cais hwn.

5.6 Materion Cytundeb 106

5.6.1 Mae Uned Strategol Tai y Cyngor wedi datgan fod galw cyffredinol am dai yn ôl gwybodaeth ar gofrestr tai cyfredol. Mae'r ffaith fod cymdeithas tai cydnabyddedig ynghlwm a'r datblygiad yma yn sicrhau y bydd yr unedau yn cael eu rhyddhau i rai mewn angen am dai fforddiadwy unai trwy drefniadau i brynu neu ar drefniant rent cymdeithasol.

5.6.2 Yn ôl y wybodaeth a dderbyniwyd fel rhan o'r cais, nodir fod 11 uned o'r 18 sy'n ffurfio'r cais yn cael eu diffinio fel unedau fforddiadwy. Gan fod y ffin datblygu yn rhannu'r safle, nodir fod yr 9 uned sydd tu allan i'r ffin yn unedau fforddiadwy tra bod 2 i'w cynnwys ar ran o'r safle sydd y tu mewn. Credir felly fod gofynion perthnasol polisi CH4 a gofynion polisi CH7 yn cael eu bodloni.

5.6.3 Mae penderfyniad yr Arolygydd Cynllunio yn cynnwys amodau perthnasol gan gynnwys yr angen i lunio cytundeb ffurfiol er mwyn cytuno ar gynllun fyddai'n darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Ystyrir fod yr angen i lunio cytundeb 106 yn parhau i fod yn berthnasol ag yn angenrheidiol, fe gytunir ar yr union drefniadau a geiriad y Cytundeb 106 o dderbyn cadarnhad am drefniadau'r gymdeithas tai sydd ynghlwm a'r datblygiad.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol yn ogystal â'r penderfyniad Apêl, mae'r cais yma i amnewid y fflatiau fel y caniatwyd yn flaenorol am dai deulawr, gan leihau cyfanswm yr unedau ar y safle o 24 i 18, yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb 106 er mwyn sicrhau fod canran o'r tai yn rhai fforddiadwy ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Llechi
5. Tirlunio
6. Amodau priffyrdd
7. Trefniadau draenio'r safle
8. Trefniadau trin llygredd
9. Tynnu hawliau PD



Rhif y Cais / Application Number : C15/0128/13/LL

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

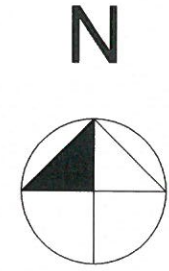
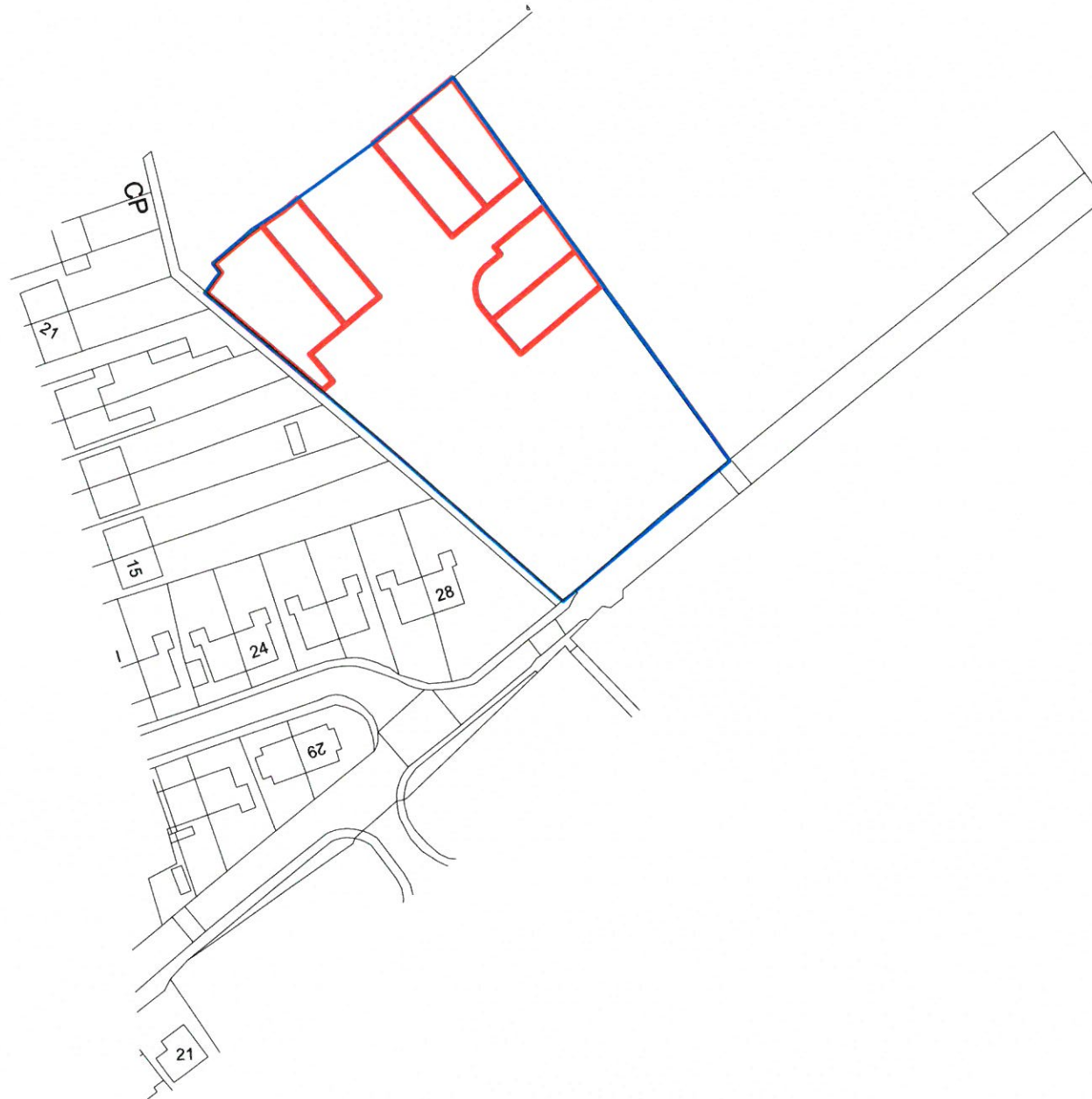


Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa Eî Mawrhydi.
© Hawffraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

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

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd, Pier house, St Georges road, Menai Bridge, Anglesey



Rev	Date	Details	Initial
-----	------	---------	---------



**DESIGN
AND
ARCHITECTURE**

+44 (0) 1248 717230
 +44 (0) 1248 714930
 office@wmdesign.co.uk
 wmdesign.co.uk

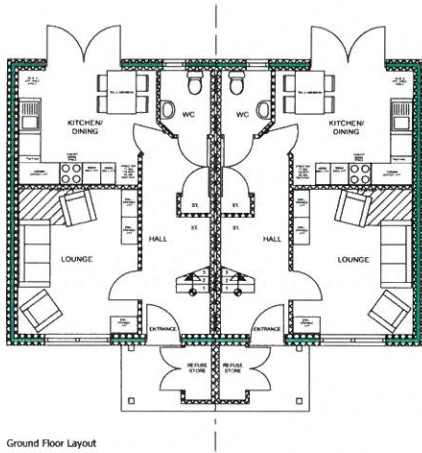
Project Title	Proposed New Housing Development
Location	Site adj Sport Centre, Bethesda
Client	R. Williams & R. Moore
Drawing Title	Site Location

Scale	1:1250
Paper Size	A4
Date	13/01/2015
Issue Type	Planning
Drawn By	PJ

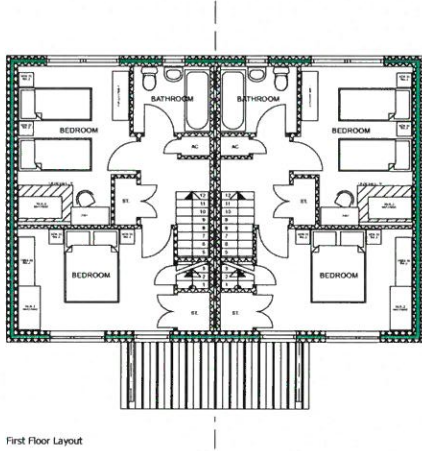
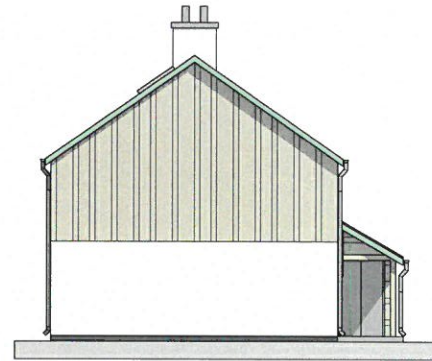
Drawing Details	Job No. SH1265	Drawing No AL.0.SITE	Revisions
------------------------	--------------------------	--------------------------------	------------------

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

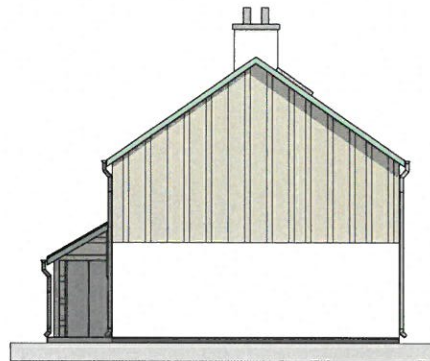
This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd. Plow House, St Georges road, Manai Bridge, Anglesey



Ground Floor Layout



First Floor Layout



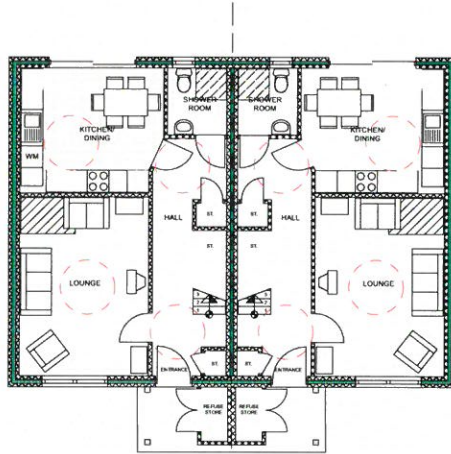
Rev	Date	Details	Initial
DESIGN & ARCHITECTURE			
<small>+44 (0) 1248 717230 +44 (0) 1248 714930 office@wmdesign.co.uk wmdesign.co.uk</small>			

Project Title Proposed New Housing Development
Location Site off Coetmor New Road, Bethesda
Client Les & Rich
Drawing Title House Type 1A (2 Bed House)

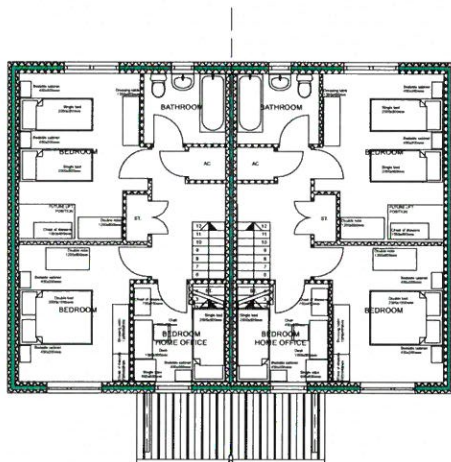
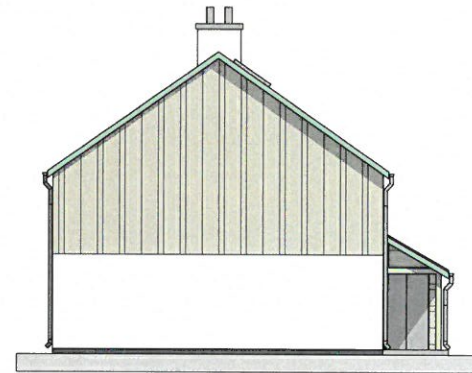
Scale 1:100
Paper Size A2
Date 06/01/2015
Issue Type Planning
Drawn By PJ
Drawing Details Job No. SH1265 Drawing No. AL.1.01 Revisions

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with VM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

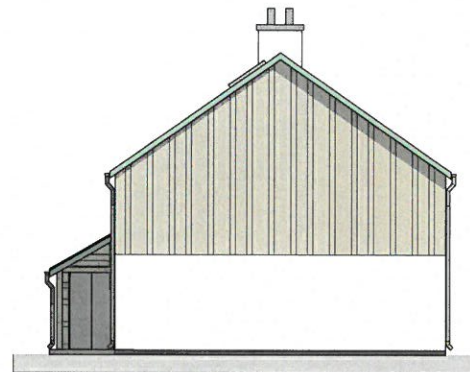
This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by VM Design & Architecture Ltd, Pier House, St Georges road, Manai Bridge, Anglessey



Ground Floor Layout



First Floor Layout



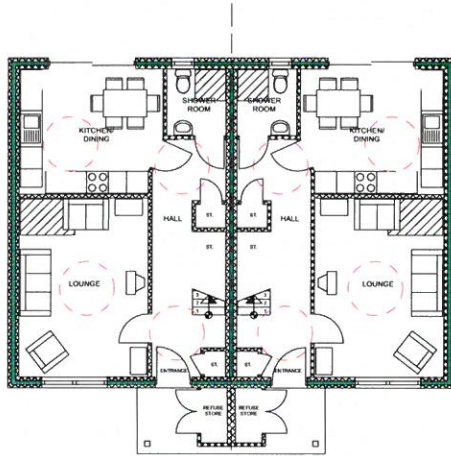
Rev	Date	Details	Initial
DESIGN ARCHITECTURE			
<small>+44 (0) 1248 717230 +44 (0) 1248 714930 office@vmdesign.co.uk vmdesign.co.uk</small>			

Project Title Proposed New Housing Development
Location Site off Coedmor New Road, Bethesda
Client Les & Rich
Drawing Title House Type 2A (3 Bed House)

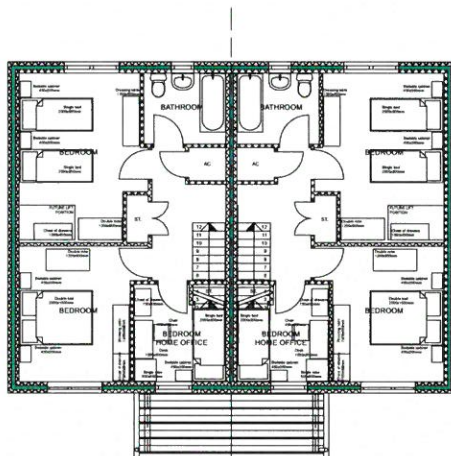
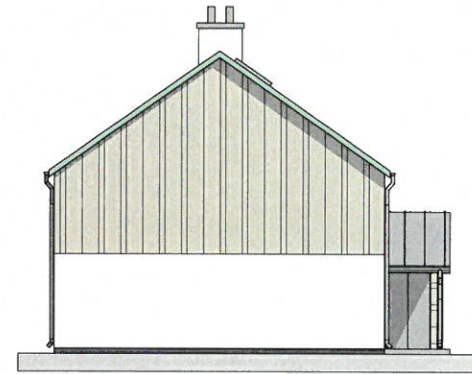
Scale 1:100
Paper Size A2
Date 06/01/2015
Issue Type Planning
Drawn By PJ
Drawing Details Job No: SH1265 Drawing No: AL.1.02 Revisions:

This drawing is not to be scaled, only figured dimensions, levels etc. are to be used. Any changes made to the information contained on the drawing are to be agreed in writing with WM Design & Architecture Ltd. This drawing is Copyright and is protected by the Design Copyright Act 1988 and cannot be reproduced without permission.

This drawing is to be read in conjunction with the printed specification provided by WM Design & Architecture Ltd, Pear house, St Georges road, Manal Bridge, Anglesey



Ground Floor Layout



First Floor Layout



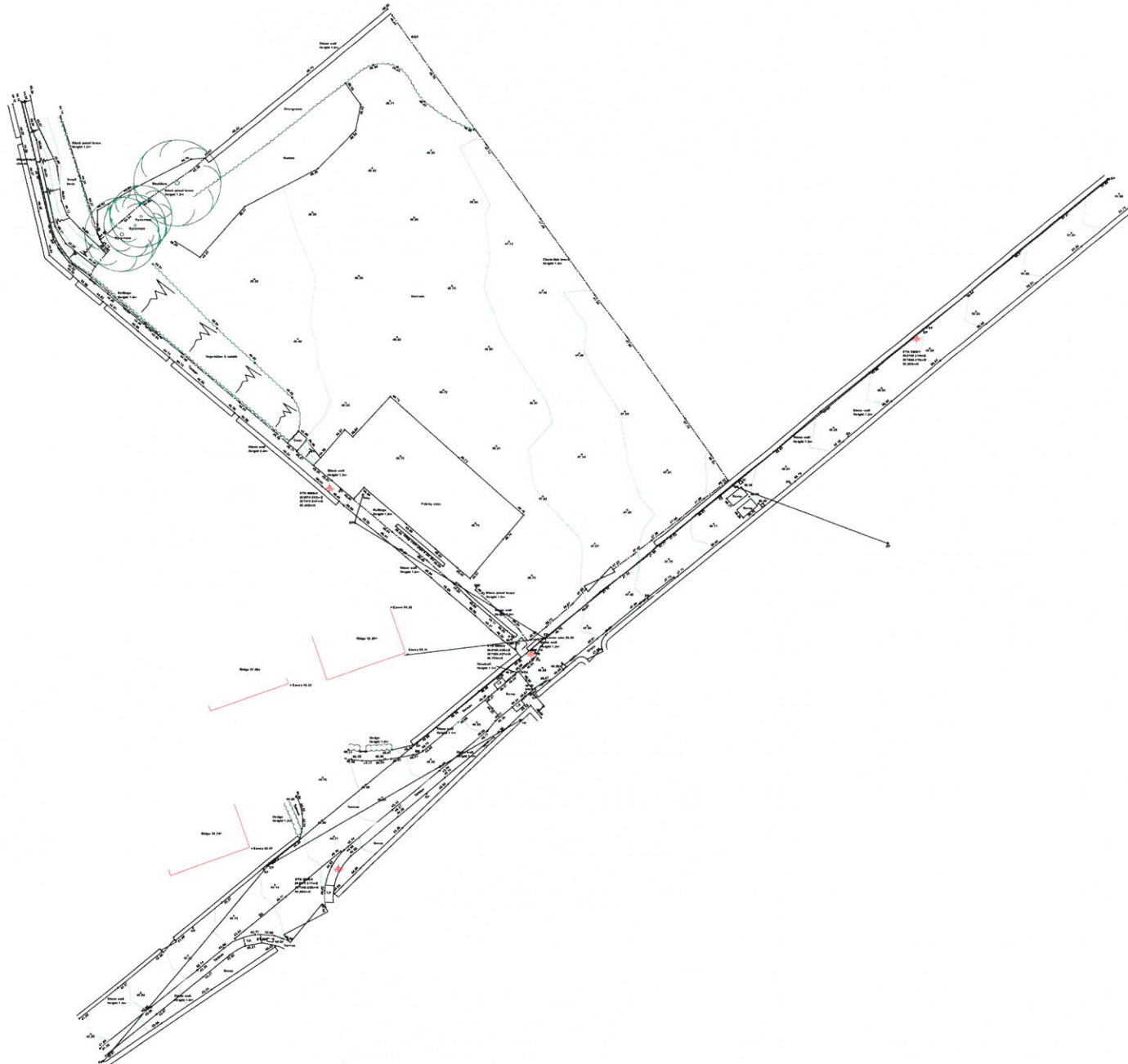
Rev	Date	Details	Initial

DESIGN ARCHITECTURE

+44 (0) 1248 71720
+44 (0) 1248 71420
office@wmdesign.co.uk
wmdesign.co.uk

Project Title Proposed New Housing Development
Location Site off Coelmor New Road, Bethesda
Client Les & Rich
Drawing Title House Type 26 (3 Bed House)

Scale 1:100
Paper Size A2
Date 06/01/2015
Issue Type Planning
Drawn By PJ
Drawing Details Job No. Drawing No Revisions
SH1205 AL.1.03

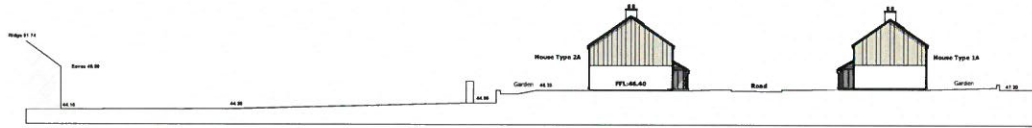


Project Title	Proposed New Housing Development
Location	Site adj Sport Centre, Bethesda
Client	R. Williams & R. Moore
Drawing Title	Topographical Survey

Scale	1:500
Paper Size	A2
Date	6/24/13
Issue Type	Planning
Drawn By	PJ

Drawing Details	Job No.	Drawing No.	Revisions
	SH1265	AL 0 00	

The drawings are to be used only for the purposes stated and are not to be used for any other purpose without the written consent of the author. The drawings are the property of the author and shall remain the property of the author. The drawings are not to be used for any other purpose without the written consent of the author.



Proposed Section AA



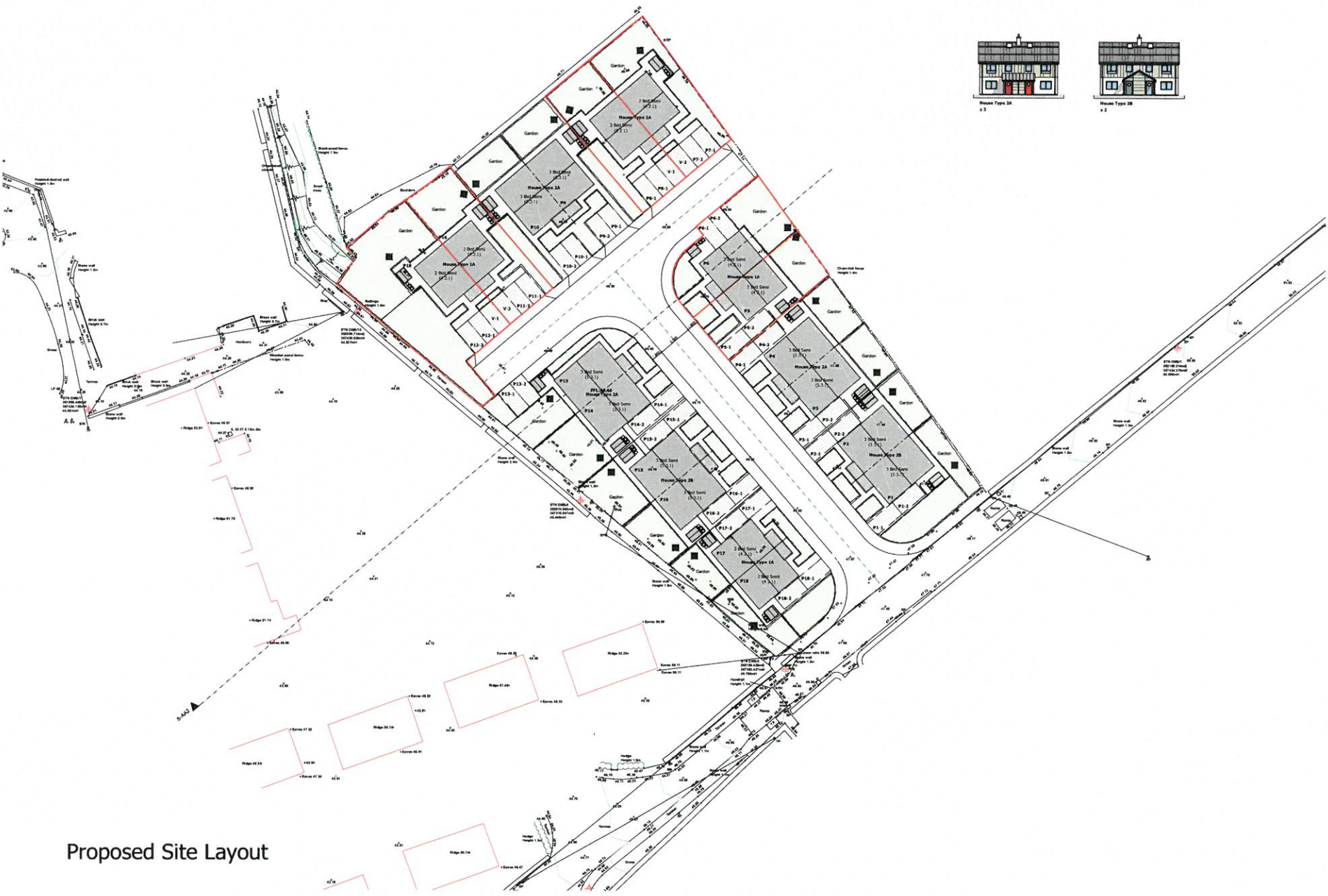
House Type 1A
x 4



House Type 2A
x 3



House Type 2B
x 3



Proposed Site Layout

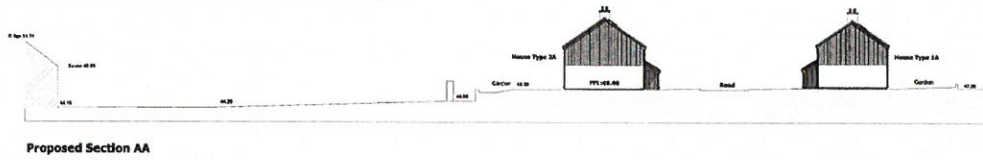
A 1:12.14 Project Terms Completed with Client Request P1
 Rev: Date Details
 1: 12/14/2014
 2: 12/14/2014
 3: 12/14/2014

DESIGN ARCHITECTURE
 445 St. James Street
 Toronto, Ontario M5R 2A5
 Tel: 416-593-8888
 Fax: 416-593-8889
 www.designarchitecture.com

Project Title: Proposed New Housing Development
 Location: 18th and Bay Street Corridor, Burlington
 Client: M. Williams & B. Moore
 Drawing Title: Site Layout

Scale: 1:500
 Paper Size: A0
 Date: 12/14/2014
 Sheet Type: Planning
 Drawn By: PJ
 Checked By: PJ
 Drawing Details: Job No. 201303 Drawing No. 01/01 Rev. A

Plan Identifying Affordable units



Key:
 ⊙ = Units proposed as Affordable Units.

Total Affordable Units Breakdown
 11 total:
 - 9 no. of (100%) units outside Development boundary.
 - 2 no. of (22.2%) units within Development boundary.

The design is based on the information provided to us by the client. We do not accept liability for any errors or omissions in the information provided. The client is responsible for ensuring that the information provided is accurate and complete. The design is based on the information provided to us by the client. We do not accept liability for any errors or omissions in the information provided. The client is responsible for ensuring that the information provided is accurate and complete.

DESIGN AND ARCHITECTURE LTD

Project No: [blank] Project Name: [blank]
 Location: [blank]
 Client: [blank]
 Drawing Title: [blank]

Scale: 1:100
 Paper Size: A2
 Date: 12/1/16
 Initials: [blank]
 Author: [blank]
 Drawing No: [blank] Drawing Title: [blank]

Shrub Planting (* Specimen Shrub planted as feature in position as indicated on the drawing)

Bed #	Plant	Size	Qty	Notes
Bed 7	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	7m ² 35 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 6 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Brachyotris Sunbrite	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 6 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 6 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 8	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	3m ² 16 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	E Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	F Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	3m ² 12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 9	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 10	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 6 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 6 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Brachyotris Sunbrite	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 6 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 6 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 11	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	4m ² 12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.

Shrub Planting (* Specimen Shrub planted as feature in position as indicated on the drawing)

Bed #	Plant	Size	Qty	Notes
Bed 10	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	16 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	7 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	7 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 11	A Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	9 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	9 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 12	A Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	16 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 13	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	21 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	10 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Brachyotris Sunbrite	450-600mm	21/1 Cr	20 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 14	A Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	14 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 15	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	21 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	30 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	16 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	10 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 16	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	10 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Brachyotris Sunbrite	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	E Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	F Phytolacca	400-500mm	8/1	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.



Proposed housing development Bethesda - Planting Schedule

Bed No.	Species	Size	Quantity	Specification
Specimen Tree Planting: As Shown				
1	Specimen tree	12-15m	10/15 Cr	Staked
2	Specimen tree	12-15m	10/15 Cr	Staked
3	Specimen tree	12-15m	10/15 Cr	Staked

Shrub Planting (* Specimen Shrub planted as feature in position as indicated on the drawing)

Bed #	Plant	Size	Qty	Notes
Bed 1	A Buxus sempervirens	450-600mm	21/1 Cr	56 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Brachyotris Sunbrite	450-600mm	21/1 Cr	52 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	102 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	25 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	E Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	F Phytolacca	400-500mm	8/1	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.

Shrub Planting (* Specimen Shrub planted as feature in position as indicated on the drawing)

Bed #	Plant	Size	Qty	Notes
Bed 2	A Buxus sempervirens	450-600mm	21/1 Cr	56 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Brachyotris Sunbrite	450-600mm	21/1 Cr	52 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	70 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	E Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	F Phytolacca	400-500mm	8/1	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.

Shrub Planting (* Specimen Shrub planted as feature in position as indicated on the drawing)

Bed #	Plant	Size	Qty	Notes
Bed 3	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	20 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Brachyotris Sunbrite	450-600mm	21/1 Cr	18 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	20 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	E Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 4	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	10 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	E Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.

Shrub Planting (* Specimen Shrub planted as feature in position as indicated on the drawing)

Bed #	Plant	Size	Qty	Notes
Bed 5	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Brachyotris Sunbrite	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 6	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	14 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	16 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	14 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 6A	Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	32 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.

Shrub Planting (* Specimen Shrub planted as feature in position as indicated on the drawing)

Bed #	Plant	Size	Qty	Notes
Bed 13	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	21 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	10 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Brachyotris Sunbrite	450-600mm	21/1 Cr	20 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 14	A Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	14 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 15	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	21 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Prunus Otto Luyken	450-600mm	21/1 Cr	30 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	16 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	10 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
Bed 16	A Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	B Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	10 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	C Brachyotris Sunbrite	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	D Spiraea candlelight	450-600mm	21/1 Cr	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	E Lavandula angustifolia	450-600mm	21/1 Cr	8 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.
	F Phytolacca	400-500mm	8/1	12 Minimum 3 breaks in lower 1/3 rd.

Key

- Existing Stone Wall
- Existing Trees to be removed
- Proposed Housing
- Proposed Access Road & Car Parking
- Proposed Bin Store & Shed area
- Proposed Retaining Wall
- Proposed Pavements
- Proposed Washing Lines
- Proposed Trees
- Proposed Hedge Row
- Proposed Shrub Planting
- Proposed Lawn areas
- Area of seasonal Sub Planting

Rev A	PW	JB	JB	12/01/2015
Issued	BT	JB	JB	27/08/2013
Draft	BT	JB	JB	17/08/2013
Rev	Drawn	Checked	Approved	Date

Tirlun Barr
Chartered Landscape Architects
72-74 Old Street, London EC1M 6RU

Client: **NORTH WALLES HOUSING**

Project Title: **Proposed Housing Bethesda**

Drawing Title: **Landscape Planting Plan**

Drawing Number: **013.06.LPP/01**

Scale: **A1** Date: **1:200** Rev: **A**