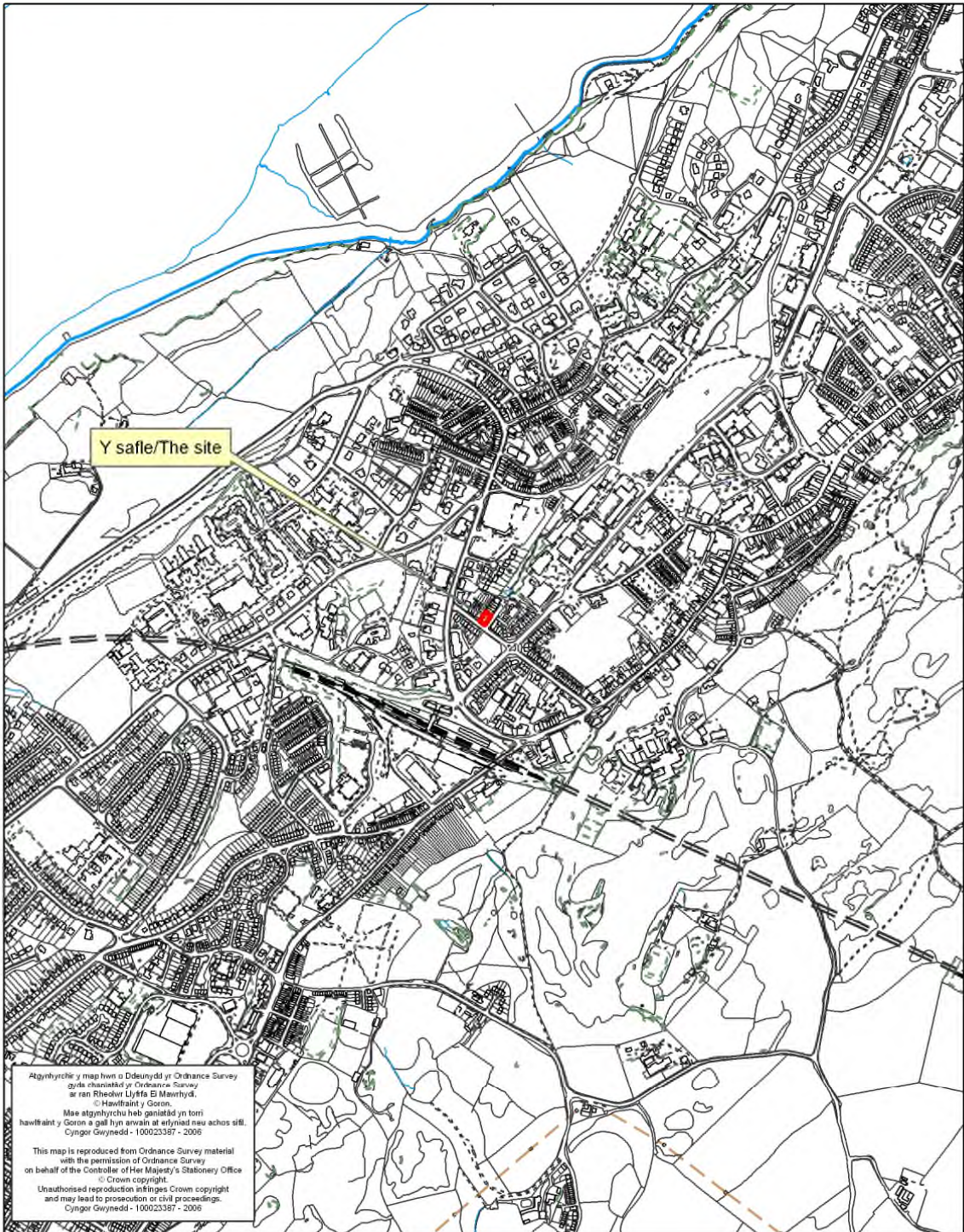


Rhif: 8



Rhif y Cais / Application Number : C14/0697/11/LL

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



Atgynhyrddir y map hon o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfefa Eri Mawrhyd.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrddir hys ganiatâd yn torri hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at eiddiadau 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cais Rhif: C14/0697/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 17/09/2014
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Menai (Bangor)

Bwriad: CODI TY DEULAWR YN DILYN GWRTHODIAD O DAN GYFEIRNOD C14/0060/11/LL
Lleoliad: 88, FARRAR ROAD, BANGOR, LL572DU

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais llawn i godi tŷ newydd deulawr, creu mynedfa gerbydol a manau parcio newydd ynghyd â chodi wal gynnal. Mae'r cais yma yn ail-gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd, gyda diwygiadau pellach wedi ei wneud i'r cynnig o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddiar Ffordd Farrar uchaf sydd yn gymharol agos i ganol y ddinas. Mae'r safle ar gyffordd gyda'r ddwy ffordd gyfochrog yn ffyrdd mynediad yn unig. Mae tai cyfochrog yn amrywio o ran maint ac edrychiad gyda ymddangosiad trawiadol i nifer o'r tai yn enwedig o ran deunyddiau. Mae'r safle ar lefel wedi ei ddyrchafu o'r ffyrdd cyfochrog gyda thyfiant cyfyngedig o lwyni a pherthi oddimewn.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi eiddo deulawr newydd i gynnwys lolfa, cegin/ystafell fwyta a thoiled ar y llawr daear gyda thair ystafell wely ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos fod y fynedfa bresennol i'r safle i'w chau ond y bydd mynedfa newydd yn cael ei chreu gyda 2 fan parcio oddimewn i'r safle. Yn allanol, mae'r adeilad i gynnwys tô llechen naturiol tra fod y waliau allanol i'w gorffen gyda chyfuniad o rendr llyfn gyda theils i'w gosod ar edrychiad blaen y llawr cyntaf.

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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

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 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 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.

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 7 2014)

NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C14/0060/11/LL – cais llawn i godi un tŷ 3 llawr – gwrthodwyd 28.03.14
- 3.2 Cais rhif C10A/0411/11/AM - cais amlinellol i godi un tŷ - caniatwyd 01.04.11
- 3.3 Cais rhif P3/11/1241 - cais materion a gadwyd yn ôl i godi 2 dau dy tref (townhouse) - caniatwyd 17.12.91
- 3.4 Cais rhif 3/11/1241 – cais amlinellol i godi 2 dy tref (townhouse) – caniatwyd 08.03.91

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, argymhellir yr un amodau fel yr awgrymwyd yn flaenorol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

Cyfoeth Naturiol Cymru: Cyngor safonol

Dŵr Cymru: Awgrymu cynnwys amodau/cyngor safonol

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu gwreiddiol i ben ar 18.09.14, derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Tŷ mewn aml ddeiliadaeth i fyfyrwyr yn hytrach na eiddo preswyl teuluol
- Cynnydd mewn traffig/parcio
- Cynnydd mewn sŵn/ysbwriel
- Effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal
- Gor-ddatblygiad
- Colli mwynderau gweledol/preifatrwydd
- Gor-edrych/dominyddu eiddo cyfagos
- Dim gwelliant o'r hyn a wrthodwyd

Diwygiwyd y cais ddwywaith o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Ail hysbyswyd y diwygiadau hyn ag yn dilyn y cyfnod ail-hysbysebu diweddaraf, derbyniwyd 1 llythyr pellach yn parhau i wrthwynebu ag yn ategu at yr uchod:

- Gosodiad yr eiddo yn amharu ar fwynderau preswyl Caniatâd amlinellol blaenorol yn gosod yr eiddo mewn llinell gydag adeiladau eraill Ffordd Farrar er mwyn gwarchod mwynderau gweledol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.1.1 Lleolir y safle yma oddimewn i ffiniau datblygu dinas Bangor ar dir sydd yn cael ei ystyried fel tir sydd wedi ei ddatblygu eisoes, credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau C1 a C3. Nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwy penodedig o ran gofynion tai fforddiadwy, ni ystyrir felly fod holl ofynion y polisi yn gwbl berthnasol yn yr achos yma. Serch hynny, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisi CH3.

5.1.2 Mae ceisiadau cynllunio blaenorol i'r safle wedi cymeradwyo datblygiad preswyl yma, ystyrir felly fod datblygiad preswyl yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, yn ddarostyngedig i ystyriaeth ac asesiad o'r holl faterion cynllunio perthnasol a chydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau perthnasol eraill.

5.2 Mwynderau gweledol

5.2.1 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man gymharol amlwg o fewn yr ardal leol, mae'r safle yn ffurfio rhan o ardd ddomestig sydd wedi bod, tan yn weddol ddiweddar, yn ardd gysylltiedig â'r eiddo a adnabyddir fel 88 Ffordd Farrar. Mae'n cael ei amgylchynu gan dai preswyl o amrywiol faint, dyluniad a gorffeniadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

5.2.2 Mae'r cais yma wedi ei ddiwygio o'r hyn a wrthodwyd yn flaenorol, tra bod diwygiadau pellach wedi ei gwneud i faint a dyluniad yr adeilad a'r nifer y llecynnau parcio.

5.2.3 Mae'r datblygiad arfaethedig yma erbyn hyn wedi ei ddiwygio o ganlyniad i drafodaethau rhwng swyddogion a'r asiant fel bod ei faint o ran yr adeilad ei hun a nifer yr ystafelloedd gwely oddimewn, erbyn hyn yn cyfleu'r hyn a ystyrir fel eiddo preswyl cyffredin. Mae'r newidiadau a wnaed i orffeniadau allanol bwriedig hefyd yn welliant o'r hyn a wrthodwyd gan fod bwriad bellach i gynnwys elfen gyffredin a welir o fewn yr ardal leol megis teils wedi eu gosod ar waliau blaen yr adeilad. Mae ymddangosiad amrywiol i dai'r ardal leol ac felly mae amrywiaeth o ran edrychiadau o fewn yr ardal leol, ystyrir fod yr hyn a fwriedir yma yn briodol gan ei fod yn cyfleu un o'r elfennau yma tra bod y maint hefyd yn rhesymol o ystyried yr hyn sydd yn bodoli eisoes oddi amgylch.

5.2.4 Credir felly fod y bwriad yn ei ffurf diwygiedig yn dderbyniol a'i fod felly yn bodloni gofynion polisiau B22, B23, B25. Cynhwysir amod i ofyn am fanylion tirlunio i'w cytuno arnynt ar gyfer y safle ac felly credir hefyd fod gofynion polisi B27 hefyd yn cael ei fodloni.

5.3 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3.1 Mae lleoliad yr adeilad arfaethedig yma yn agos i'r eiddo presennol a adnabyddir fel 88 Ffordd Farrar. Roedd safle'r ty newydd sydd yn rhan o'r cais yma yn ardd ffurfiol ar gyfer 88 Ffordd Farrar yn y gorffennol ond mae'r safle wedi ei rannu bellach gan fod y tir a'r eiddo wedi eu gwerthu ar wahan a'u bod mewn perchnogaeth gwahanol. Mae'n rhaid felly ystyried effaith yr adeilad newydd yn bennaf ar fwynderau preswyl yr eiddo hwn.

5.3.2 Pellter o ychydig dros 3 metr a hanner fyddai rhwng wal yr eiddo presennol a'r adeilad newydd, mae ymgais wedi ei wneud i leoli yr adeilad newydd o fewn y rhan fyddai'n fwyaf tebygol o effeithio leiaf ar 88 Ffordd Farrar tra hefyd yn osgoi cynnwys gormodedd o ffenestri ar gefn yr adeilad fyddai'n creu pryder o ran materion gor-edrych.

5.3.3 Mae blaen 88 Ffordd Farrar yn wynebu'r tir sydd i'w ddatblygu, mae angen sicrhau fod effaith y datblygiad ar yr eiddo yma yn cael ei leihau gymaint ag sydd yn bosib, oherwydd hynny, credir mai'r lleoliad fel y dangosir yw'r safle gorau i godi'r eiddo arfaethedig gan nad yw yn uniongyrchol i flaen 88 Ffordd Farrar. Derbynnir o wneud hyn fod peth effaith tebygol ar fwynderau tai eraill cyfagos ond ni chredir fod hyn yn ormodol yn yr achos yma ag o gofio fod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer datblygu'r safle a bod ystyriaeth wedi ei roi yn y gorffennol i effaith datblygiad ar fwynderau lleol, credir fod y bwriad yma yn ei ffurf ddiwygiedig yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion polisi B23.

5.4 Materion trafndiaeth a mynediad

5.4.1 Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad yma gan yr Uned Drafnidiaeth, mae'r diwygiadau a wnaed i faint yr adeilad a nifer yr ystafelloedd gwely yn golygu fod nifer y llecynnau parcio hefyd yn lleihau. Mae lleoliad y fynedfa arfaethedig a'r llecynnau parcio oddimewn i'r safle wedi ei asesu, credir eu bod yn dderbyniol ac felly fod gofynion polisiau CH33 a CH36 yn cael eu bodloni.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/11/2014
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	PWLLHELI

5.5 Hanes cynllunio perthnasol

5.5.1 Fe welir o hanes cynllunio'r safle hwn fod ceisiadau blaenrol eisioes wedi cymeradwyo datblygiad preswyl yma, ni ystyrir fod y sefyllfa wedi newid o ran ystyried fod yr egwyddor o ddatblygu ar safle yma yn anerbyniol cyn belled a'i fod yn bodloni gofynion holl bolisiau a chanllawiau perthnasol.

5.6 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.6.1 Amlygwyd pryder gan drigolion lleol i effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl a chyffredinol yr ardal. Derbyniwyd tri llythyr o wrthwynebiad yn wreiddiol i'r bwriad, ac oherwydd hyn mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio.

5.6.2 Er na dderbyniwyd yr un nifer o wrthwynebiadau i'r diwygiadau a wnaed, mae pryder yn parhau gan gymydog ynglŷn ag effaith y datblygiad ar eu mwynderau preswyl. Credir fod yr hyn a fwriedir yma, yn y ffurf fel y dangosir, wedi ymateb i'r prif bryderon yn ymwneud â'r safle. Mae hanes cynllunio'r safle yn ystyriaeth faterol ac ar sail hyn, credir fod y bwriad bellach yn dderbyniol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a godwyd fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus, ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, y gwneir yr argymhelliad i ganiatáu.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, y sylwadau a'r ymatebion a dderbyniwyd, credir fod y datblygiad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau/llechi
4. Tirlunio
5. Cwblhau'r fynedfa a llecynnau parcio
6. Materion draenio
7. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir.
8. Nodyn gofynion deddf wal rannol.



Rhif y Cais / Application Number : C14/0697/11/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 El Mawrhydi.
 © Hawffraint y Goron.
 Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn anwain 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

16 MEBI 2014



This Plan includes the following Licensed Data: OS MasterMap Black and White PDF Site Plan by the Ordnance Survey National Geographic Database and incorporating surveyed revision available at the date of production. Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey. The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way. The representation of features as lines is no evidence of a properly boundary. © Crown copyright and database rights 2014. Ordnance Survey 0100031673

10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m 90m

Scale: 1:1250, paper size: A4

LP01

LAND AT:
88 Farrar Road,
Bangor,
Gwynedd.
LL57 2DU

13 HYD 2014

ABBEY ROAD

No Through Road

No surface water to discharge into carriageway

Walls reduced in height to max. 1.0m above carriageway level to all for visibility

Dropped kerbs to access

Walls reduced in height to max. 1.0m above carriageway level to all for visibility

Rebuild existing brick wall

4000

Porous paviers to hard standing



CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN

De. byniwyd/Received 13.10.14
Llofnod/signature CMG

New 225mm thick brick wall constructed.
Wall to match existing in height.

FFL 47.00

No3

FFL 47.00

New dwelling

Retaining wall constructed

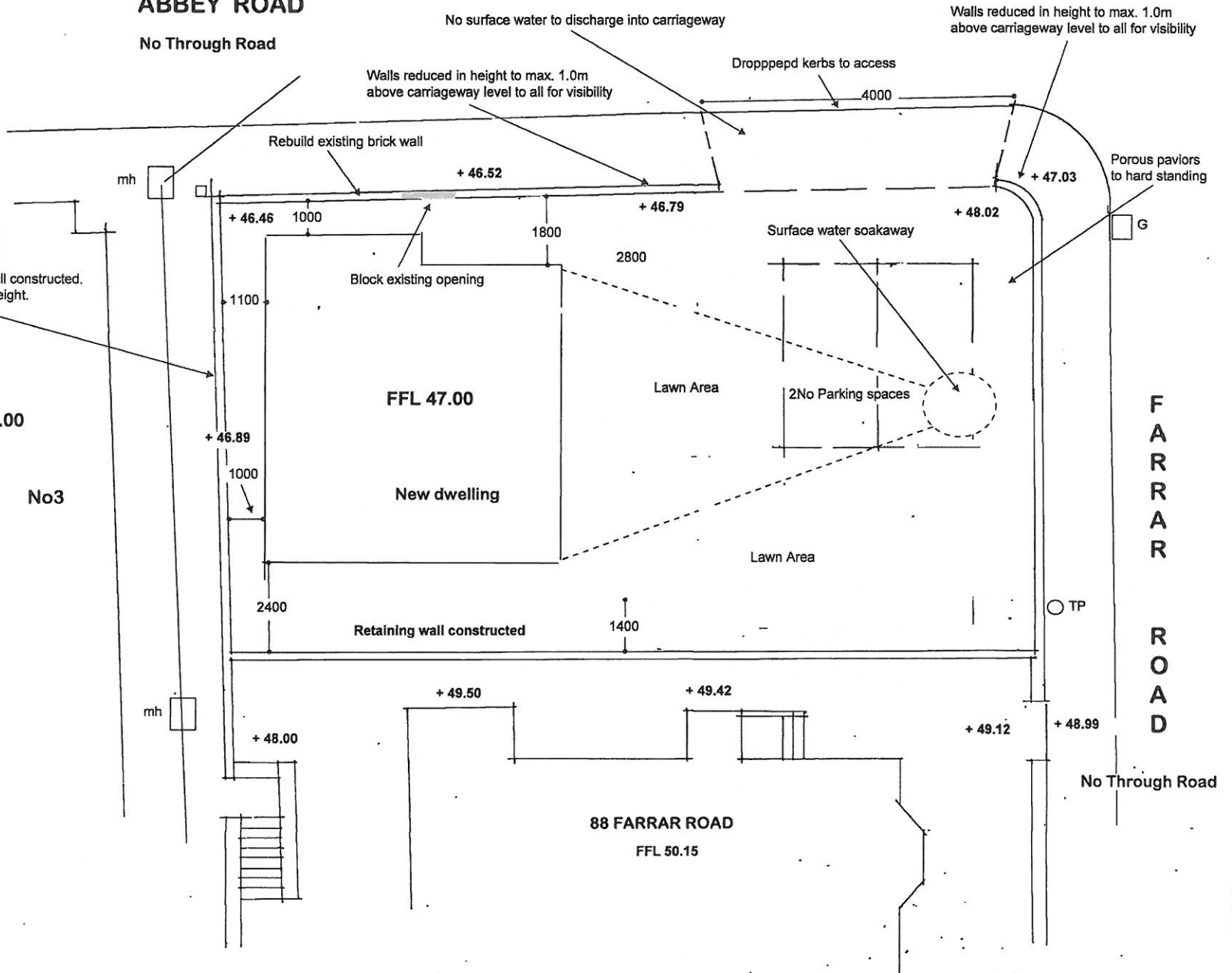
88 FARRAR ROAD

FFL 50.15

LAND ADJOINING
88 FARRAR ROAD,
BANGOR, GWYNEDD

Scale 1:100

SP01



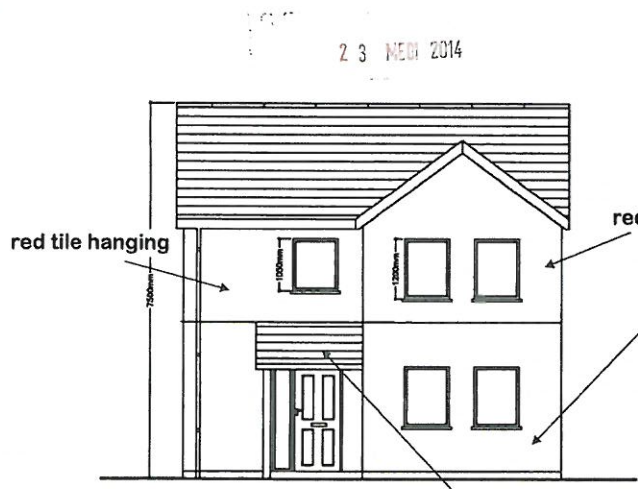
F
A
R
R
A
R

R
O
A
D

No Through Road

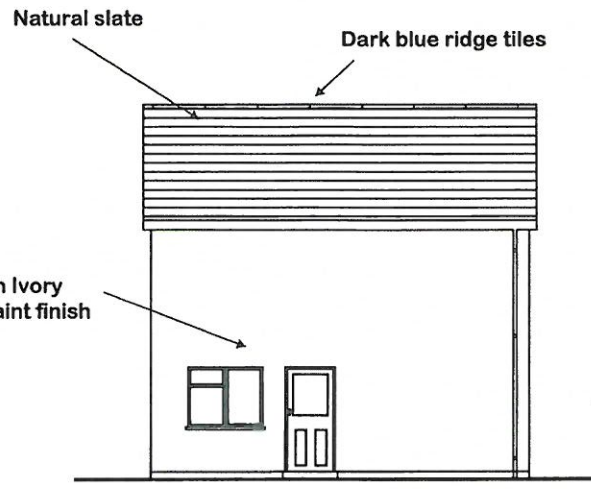


23 MCH 2014

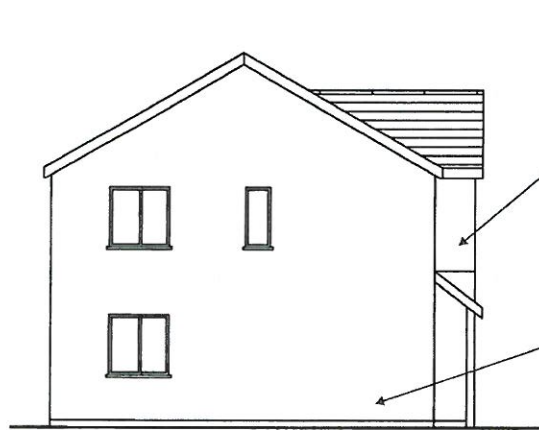


Proposed Front Elevation

Natural slate

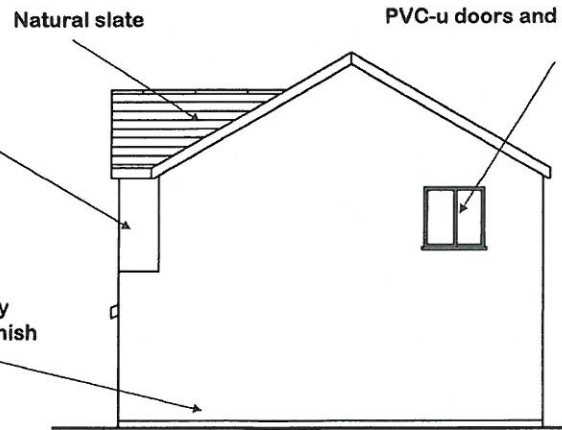


Proposed Rear Elevation



Proposed Side Elevation

red tile hanging



Proposed Side Elevation

Render with Ivory coloured paint finish

PVC-u doors and windows

CYNLLU B DWYLLDIG
REVISED PLAN
 Derbyniwyd/Received: 23/9/14
 Llofnod/signature: *atn*

General Notes

No.	Revisions/Issue	Date

Prep Name and Address
 A.I.I. Building Design Ltd
 Glasdy, Station Road, Llanrug,
 Caernarfon, Gwynedd. LL55 4AG
 Tel: 01286 238 297
 email: a.i.design@bt.com

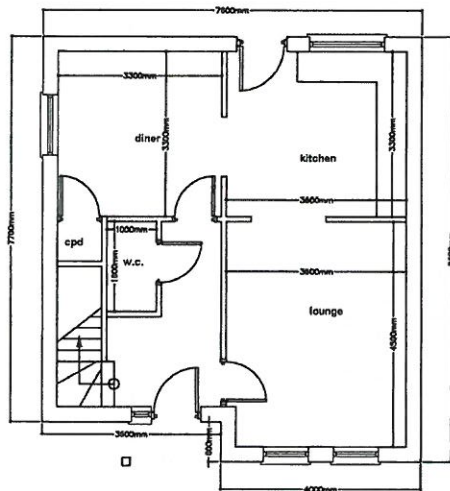
Project Name and Address
 LAND ADJOINING
 88 FARRAR ROAD,
 BANGOR, GWYNEDD
 LL572DU

Project	Sheet
23/09/2014	1
Scale	1:100

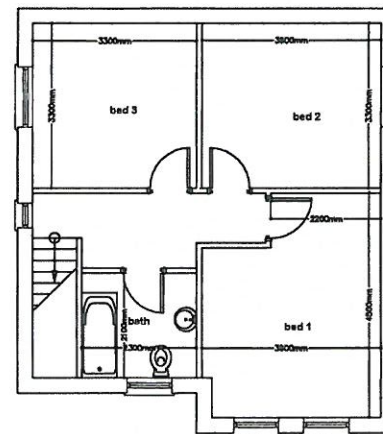


23 NECH 2014

CYNLLUN DYMUNEDDIG
 REVISED PLAN
 Delwyddiad/Received 23/9/14
 Llofnod/signature GR



Proposed Ground Floor



Proposed First Floor

General Notes

No.	Revisory/Issue	Date

Plan Name and Address

A.L.I. Building Design Ltd
 Gledy, Station Road, Llunrug,
 Caermerfon, Gwynedd, LL55 4AG
 Tel: 01286 236 297
 email: alidesigntd@gmail.com

Project Name and Address

Project: — Street: —

Date: 23/09/2014 Sheet: 2

Scale: 1:100