Rhif: 4

Cais Rhif:	**C16/0835/44/CR**
Dyddiad Cofrestru:	**09-Nov-2016**
Math y Cais:	**Caniatad Adeilad Rhestredig**
Cymuned:	**Porthmadog**
Ward:	**Gorllewin Porthmadog West**
Bwriad:	**Addasu cyn gapel i 9 uned breswyl**
Lleoliad:	**Capel Garth, Bank Place, PORTHMADOG, LL49 9AA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn gais adeilad rhestredig i newid defnydd ac addasu cyn capel i 9 uned breswyl. Mae'r adeilad presennol yn sefyll yn wag ers oddeutu 18 mlynedd ers i'r defnydd olaf fel capel ddŵad i ben yn 1999 ac fe restrwyd yr adeilad yn 2000. Caniatawyd cais yn 2010 i addasu'r adeilad i 8 uned byw, ond yw'r caniatâd yma wedi ei weithredu cyn i'r cyfnod ddod i ben.

1.2 Mae'r cais yma yn golygu trosi'r adeilad yn 9 uned byw gyda darpariaeth parcio ar y llawr daear isaf. Mae'r adeilad wedi sefyll yn wag ers 1999 ac mewn cyflwr eithaf gwael erbyn hyn. Bwriedir trosi'r llawr daear isaf yn faes parcio i'r unedau, sef un llecyn parcio i bob uned. Bwriedir cael mynediad i'r maes parcio drwy dynnu'r drysau dwbl pren presennol ar flaen yr adeilad a chreu agoriad cerbydol gyda drysau haearn mecaneg. Bydd angen tynnu pileri carreg presennol o wal flaen yr adeilad er lleoli'r fynedfa newydd. Bwriedir trosi'r llawr daear yn 4 uned a fydd yn golygu tynnu'r seddi presennol a chreu unedau o'r newydd gyda partisiwns. Ar y llawr cyntaf presennol ble mae'r galeri wedi lleoli, bwriedir eto tynnu'r seddi a hefyd y galeri ei hun er mwyn creu ail lawr o'r newydd. Byddai'r llawr cyntaf yn cynnwys 5 uned byw, gyda'r gegin ac ystafell fyw ar y llawr hwn, a'r ystafelloedd gwely a baddonau ar yr ail lawr. Eto, byddai'r unedau newydd yn cael eu creu o'r newydd gyda partisiwns.

1.3 Ni fwriedir gwneud llawer o addasiadau allanol i'r adeilad, y prif newid fyddai'r mynediad cerbydol i'r blaen. Bydd gweddill yr agoriadau blaen yn aros fel y maent. Ni fwriedir unrhyw addasiadau allanol i'r edrychiad dwyreiniol gyferbyn a Stryd Dora, nag ychwaith ar yr edrychiad gorllewinol, heblaw am dynnu adeilad allanol bychan diddefnydd sydd eisoes mewn cyflwr gwael. Ar y cefn, bwriedir creu 1 agoriad newydd a fydd yn gwasanaethu unedau rhifau 3, 4, 8 a 9, bydd unedau rhifau 1, 2, 5 a 7 yn cael mynediad drwy'r agoriadau presennol ar y blaen. Ni fydd unrhyw ffenestri na drysau eraill yn cael eu creu o'r newydd, a byddai'r holl ffenestri presennol yn cael eu hadnewyddu fel y maent gyda gwydrau eilradd yn cael eu gosod yn fewnol.

1.4 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys ardal mwynderol ar ochr yr adeilad gyferbyn a Stryd Dora, ble mae llecyn bach agored ar y llawr daear isaf yn bodoli eisoes.

1.5 Saif y safle o fewn canol tref Porthmadog gyda ffordd dosbarth 3 yn rhedeg o flaen yr adeilad.
Mae'r adeilad yn rhestredig gradd II ac mae hefyd wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Porthmadog.

2. Polisïau 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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor

datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

B2 **-** GWNEUD NEWIDIADAU I ADEILADAU RHESTREDIG NEU ADEILADAU YN EU CWRTILAU - Sicrhau nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig Adeiladau Rhestredig.

B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG - Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad adeiladau rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

B4 **-** DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH - Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cylchlythyr y swyddfa Gymreig 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016) Pennod 6: Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C05D/0644/44/CR Addasu capel blaenorol i 8 uned breswyl - Caniatáu 8/3/2010

3.2 C05D/0645/44/LL Addasu capel blaenorol i 8 uned breswyl gyda maes parcio ar y safle - Caniatáu - 8/3/2010

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Cyngor Archaeoleg Brydeinig:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Fictorianaidd:	Diolch yn fawr i chi am ymgynghori gyda'r Gymdeithas Fictorianaidd ar y cais hwn. Ar ôl ystyried y dogfennau a gyflwynwyd rydym yn gwrthwynebu'r bwriadau, a fyddai mewn gwirionedd yn peryglu diddordeb arbennig yr adeilad yma sydd o bwysigrwydd cenedlaethol.

Mae’r llythyrau oddi wrth y Gymdeithas Henebion a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn amlygu beth sy’n llai amlwg yn yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais, sef bod tu fewn y capel yn neilltuol a bron i gyd yn gyfan. Mae’r galeri a’r llwyfan wedi eu cadw’n berffaith ac mae’r amrywiaeth o osodion a gosodiadau – gwaith saer da, organ, set fawr ac ati – yn amlwg yn arbennig iawn.

Mae’r cais ar gyfer troi’r capel i ddefnydd preswyl, creu naw fflat (yn ôl yr hysbysiad a gawsom) o fewn safle’r adeilad rhestredig. Byddai hyn yn golygu isrannu dwys i du fewn y capel, dinistrio mawredd tawel ei faint mawr a cholli bron y cwbl o’r gosodion a gosodiadau o ansawdd da. Yn gryno, byddai’r trosi a fwriedir mwy neu lai yn dileu tu fewn yr adeilad rhestredig ac yn y broses yn achosi niwed sylweddol i’w bwysigrwydd. Mae newidiadau allanol fel y dull dinistriol ac annerbyniol a fabwysiadwyd i ddarparu lle parcio, drwy fwrw drwy edrychiad dwyreiniol yr adeilad, ond yn ehangu ar y niwed ymhellach. Byddai angen cyfiawnhad cyfatebol cryf fyddai’n argyhoeddi ar gyfer lefelau uchel ac anghyffredin o niwed – ac nid yw’r cais hwn yn darparu hynny.

Rydym yn cytuno fod angen graddau o newid – efallai yn sylweddol – er sicrhau ail-ddefnyddio’r adeilad hwn yn sensitif. Er hynny, oherwydd effaith andwyol uchel ac anorfod a fyddai yn ganlyniad i unrhyw ffurf o drosi preswyl dylai ond fod yn dderbyniol fel cam olaf. Er mwyn sefydlu egwyddor y trosi preswyl dylid dangos nad oes unrhyw ffyrdd eraill hyfyw ar gael. Y nod ddylai fod yw ceisio ffurf o ddefnydd cymunedol neu berfformio sy’n defnyddio’r cyfaint ac yn cadw diddordeb arbennig y tu fewn.

Nid yw derbyn egwyddor trosi preswyl yn golygu derbyn creu unrhyw nifer o unedau preswyl. Yn gyffredinol, po fwyaf yr unedau gaiff eu creu'r mwyaf yw’r niwed. Os yw defnydd preswyl yn cael ei ystyried yn dderbyniol yna dylai nifer yr unedau gaiff eu creu fod y lleiafswm sydd eu hangen i ddarparu trosiad hyfyw o’r adeilad. Hyd yn oed yng nghyd-destun cynlluniau o’r fath byddai creu wyth neu naw fflat, fel y bwriedir yma, yn cynrychioli trosiad preswyl dwys iawn ac nid yw hyn wedi ei gyfiawnhau.

O ganlyniad i’r uchod, rydym yn gwrthwynebu’r cais hwn sydd yn cynnig cynllun sydd ond yn well na dymchwel yr adeilad rhestredig yn gyfan gwbl. Rydym yn eich annog i wrthod caniatâd i’r cais.

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Henebion Hynafol:	Dyma’r math o gais sy’n ennyn ymateb cryf os nad amwys.

I adeilad rhestredig sy'n dechrau ar ei drydydd degawd heb ei ddefnyddio mae buddsoddiad cyfalaf sylweddol fel yr addawyd, ac a fydd yn ei achub i'w groesawu. Er hynny, mae pris yr achubiaeth yn hynod o ddinistriol.

Mae'r tu fewn a ddangosir yn yr Adroddiad Ystlumod wedi dirywio ond eto mae'n cyfleu mawredd yr adeilad. Mae'n cadarnhau bod y galeri wedi goresgyn gyda thair haen o seddau, pulpud arbennig o gywrain a rheilen (mwyafrif) yr organ a throelliad mawr y nenfwd.
Mae'r ymgeiswyr wedi rhoi addewid i gadw'r nenfwd er bydd wedi ei rannu rhwng pedwar fflat, adleoli'r pulpud mewn un uned (F2) ac ailddefnyddio peth o waith pren y galeri (lleiafswm). Mae popeth arall yn cael ei ddinistrio. Bydd y tu fewn yn hollol wahanol. Bydd yr adeiladwaith mewnol newydd yn ddur a choncrid.

Serch hynny mae'r addewidion hynny i weld yn gwrthddweud ei gilydd.

a) Sut mae cadw'r nenfwd yn cydweddu gyda dangos y trawstiau ffrâm bren a addawyd yn anodiad i Ddarlun 18?

b) Ni fedraf ddod o hyd i unrhyw gyfeiriad at y pulpud yn y cynlluniau a ddarparwyd.

Nodwn y ddarpariaeth parcio dan do yn is llawr daear yr adeilad a bod darpariaeth o'r fath yn ofyniad gan Gyngor Gwynedd. Dywed yr ymgeiswyr fod hyn yn golygu fod yn rhaid colli'r cyfan o'r tu fewn gan fod angen lloriau concrid a dur newydd sy'n dal pwysau. Ond a yw hyn yn dilyn? Mae'n rhaid bod dull o'r fath yn arbennig o ddrud yn ogystal â bod yn ddinistriol. Pa warantau a ofynnwyd amdanynt i sicrhau fod yr adeilad yn gallu gwrthsefyll tynnu'r galerïau i gyd (sy'n gweithredu fel math o drawst cylchol)?

Dywedir na ellid defnyddio'r drysau presennol gan na ellid eu gwneud yn rhai sy'n gwrthsefyll tân. Ond a yw hyn yn gywir? Mae drysau o'r fath yn cael eu cadw'n rheolaidd wrth drosi adeiladau drwy ddefnyddio paent chwyddedig neu drwy ychwanegu deunydd sy'n gwrthsefyll tân yn y drws.
Efallai nad yw hi yn realistig gofyn fod y capel yma'n cael ei ddefnyddio i ryw fath o ddeunydd awditoria fel y cafodd ei ddylunio. Rydym yn gwerthfawrogi nad yw deunydd o'r fath wedi dod i'r fei ers cau'r capel yn 1999. Er hynny, mae'r cais presennol yn mynd i'r eithaf arall ac mewn gwirionedd ond yn cadw'r tu allan. A oes ystyriaeth wedi ei rhoi i greu llai na 9 uned? Po leiaf yw nifer yr unedau, y lleiaf o bwysau fydd i isrannu ac i roi'r cyfan o'r islawr daear ar gyfer parcio.
Mae'r cynllun yma'n well na dymchwel ond awgrymwn fod angen i'ch Cyngor fodloni ei hun bod cynllun llai dinistriol yn anymarferol. Dull 'gwagio a llenwi' o'r fath ddylai fod y dewis olaf.

Oni bai ei bod yn eithaf eglur nad oes modd dod o hyd i ddefnydd gwell, yna fe fydd yn rhaid i ni wrthwynebu'r cais presennol.

Ymhellach i'n cyflwyniadau ar y 29 Tachwedd, rydym yn ddiolchgar am y rhybudd fod Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig ag Asesiad Effaith ar Dreftadaeth newydd sbon wedi eu cyflwyno o safbwynt y cais hwn.

Rydym wedi darllen y rhain yn ofalus.

Nid wyf yn sicr eu bod yn newid ein barn mai cynllun 'gwagu a llenwi' yw hwn mewn gwirionedd. Efallai ei fod yn fymryn gwell na'r cais cyntaf am wyth uned ond prin iawn yw'r gwahaniaeth. Yn wir, wrth ddarllen y dogfennau diwygiedig fe nodwn fod y bwriad ymddangosiadol i gadw'r pulpud (sy'n gywrain iawn) yn un o'r fflatiau wedi ei ollwng o blaid un ai ei adleoli i adeilad arall neu ei dorri'n ddarnau gan ddefnyddio'r darnau fel rhan o'r gwaith trosi. Rwyf yn amau yn fawr gyda llaw y bydd gan yr Eglwys yng Nghymru unrhyw ddiddordeb i adleoli'r pulpud – mae ganddynt ormod ohonynt eisoes o fod wedi cau eu heglwysi eu hunain. Mae ffotograff yn cadarnhau bod y pulpud yn ddarn pwysig ac mae'n ymddangos i fod mewn mahogani gyda farnais a sgroliau Rococo ar goes fawr sy'n edrych fel blodyn yn troi ar i fyny. Mae hwn wedyn wedi ei osod yn erbyn blaen galeri coeth gyda physt grisiau cerfiedig egnïol. Mae'r panel addurnedig o flaen yr organ hefyd cystal bob blewyn.

Mae'n syfrdanol nad yw'r Datganiad Treftadaeth wedi sylwi ar hyn.

Nid yw addewidion amhendant am gadw rhai darnau yn ddigonol.

Nid wyf yn sicr os ydym gam ymlaen o ddisgrifio'r newidiadau mewnol fel rhai y mae modd eu 'newid yn ôl' – mae defnyddio'r geiriau yma yn awgrymu partisiynau ysgafn a'u tebyg nid sawl llawr mewn dur. Mae'n amlwg nad oes modd 'newid yn ôl' y gosodiadau sydd wedi eu tynnu a'u rhannu ac yn sicr nid yw hyn ychwaith yn wir am le parcio yn yr islawr.

Gallwch ond dderbyn y cynllun yma fel Cyngor os ydych yn hollol argyhoeddedig mai dyma yw'r dewis olaf mewn gwirionedd.

Y Grŵp Sioraidd:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol:	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Pryderon am y bwriad, ond yn cynnig amod safonol cofnod ffotograffig.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn datgan pryder am yr isod:

- Bydd rhai o ffenestri'r unedau yn edrych i lawr at eu heiddo, ac angen manylion am ddeunydd y ffenestri a'u maint
- Gosod sgaffald ar eu tir hwy a phroblemau mynediad ceir.

Yn dilyn yr ymgynghoriadau uchod, trafodwyd y cais gyda'r Asiant ac fe gytunwyd i gadw mwy o'r nodweddion mewnol presennol, sef y teils llawr o fewn y ddwy fynedfa, y grisiau gwreiddiol, y rhosyn to i'w gadw o fewn yr unedau uchod, y drysau pinwydden byg (pitch pine), y paneli pren tu ôl i'r organ i'w gadw ynghyd a'r gwaith pren y pulpud ayyb i'w gadw a'i ail-leoli o fewn yr adeilad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Gan mai cais adeilad rhestredig yw hwn, yr unig faterion sydd yn cael ei hasesu yw'r materion cadwraethol, sef effaith ar edrychiad a chymeriad hanesyddol a phensaernïol yr adeilad rhestredig. Nid oes unrhyw faterion eraill yn berthnasol wrth asesu'r cais hwn.

5.2 Dywed Paragraff 68 o Gylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei gefndir neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo. Mae Polisi B2 o CDUG yn ategu hyn ac yn datgan y caniateir cynigion am newidiadau allanol neu fewnol, ychwanegiadau, neu newid defnydd Adeiladau Rhestredig ar yr amod na fydd y cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig yr adeilad.

5.3 Mae manylion y cais wedi'u hamlinellu yn y disgrifiad ar ddechrau'r adroddiad hwn. Mae'r cyn Capel yn adeilad trawiadol carreg sydd wedi ei leoli ar ffordd brysur ac amlwg o fewn tref Porthmadog. Mae'r adeilad yn wag ers i'r Capel gau yn 1999 ac mae'r bwriad o'i ail-ddefnyddio i'w groesawu. Fel y soniwyd uchod, caniatawyd trosi'r adeilad yn 2010 i 8 uned byw, ond erbyn hyn mae'r caniatâd wedi rhedeg allan heb ei weithredu. Mae'r adeilad wedi bod ar y farchnad agored ers peth amser, ond nid oes unrhyw ddiddordeb wedi bod ynddo, a dros yr amser yma mae cyflwr yr adeilad wedi dirywio yn sylweddol.

5.4 Bwriedir trosi'r llawr daear isaf yn faes parcio, sef un llecyn parcio ar gyfer pob uned. Mae'r rhan yma o'r adeilad wedi ei ddefnyddio fel ardal storio ynghyd ag ystafelloedd dysgu a dosbarthiadau yn y gorffennol, ble nad oedd unrhyw nodweddion arbennig yn bodoli. Gan nad oes unrhyw nodweddion arbennig o fewn y llawr hwn ystyrir fod ei addasu i greu lle parcio yn gyfaddawd teg heb golli unrhyw nodweddion arbennig o fewn yr adeilad. Fodd bynnag, i alluogi lleoli'r maes parcio ar y llawr daear isaf yma, rhaid creu mynediad cerbydol newydd ar flaen yr adeilad. Bwriedir felly tynnu'r drysau dwbl pren presennol ar y blaen a chreu agoriad cerbydol gyda drysau haearn (roler shutter) mecaneg. Bydd angen tynnu pileri carreg bresennol o wal flaen yr adeilad er lleoli'r fynedfa newydd. Ni chredir bod y lleoliad hwn yn ddelfrydol o agwedd effaith ar edrychiad yr adeilad hanesyddol, ond

oherwydd materion diogelwch ffyrdd nid ystyrir fod opsiwn arall ar gyfer darparu parcio addas. Fodd bynnag, ystyrir felly bod cyfle i sicrhau cael dyluniad addas i'r fynedfa newydd hon, gan nad yw'r bwriad presennol o osod drysau haearn "roller shutter" yn addas o gwbl. Ystyrir y gellir cytuno ar ddrysau addas drwy osod amod perthnasol. Rhaid ystyried hefyd bod wal derfyn ar hyd blaen yr adeilad, sydd yn eithaf uchel mewn rhai darnau. Bwriedir tynnu'r darn canol er lleoli'r fynedfa, ond byddai gweddill y wal hon yn cuddio rhannau o'r fynedfa newydd o gyfeiriadau gwahanol gan olygu fod yr olygfa o'r stryd yn aros yn weddol debyg ac yn parchu'r adeilad a'i osodiad. Ystyrir felly y byddai'r addasiadau hyn yn gyfaddawd teg i alluogi'r datblygiad fynd yn ei flaen ac i sicrhau defnydd hirdymor i'r adeilad.

5.5 Bwriedir trosi'r llawr daear yn 4 uned a fydd yn golygu tynnu'r seddi presennol a chreu unedau o'r newydd gyda partisiwns. Mae'r seddi gwreiddiol dal yn bresennol, ynghyd a'r organ, y pulpud a'r set fawr. Bwriedir tynnu'r seddi a'u cadw i'w ail-ddefnyddio a fewn y datblygiad, ynghyd a'r nodweddion eraill. Bydd unedau rhifau 1, 2, 5 a 7 yn cael mynediad drwy'r ddau agoriad presennol ar flaen yr adeilad, ble bwriedir cadw'r ddau risiau gwreiddiol a'r teils llawr. Bydd agoriad newydd yn cael ei greu ar gefn yr adeilad fel mynediad i unedau rhifau 3, 4, 6, 8 a 9. Mae agoriad presennol eisoes ar y cefn, ac felly ni chredir y bydd creu un agoriad newydd yn amharu'n ormodol ar edrychiad na chymeriad yr adeilad. Byddai'r waliau newydd yn cael eu lleoli rhwng y ffenestri presennol heb amharu ar edrychiad yr adeilad o'r tu allan. Yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant, bwriedir ail-ddefnyddio rhai o'r nodweddion gwreiddiol o fewn yr unedau, e.e. creu cypyrddau cegin allan o'r seddi, ynghyd a'r gwaith pren o'r set fawr. Bydd rhannau o'r organ hefyd yn cael ei ail-ddefnyddio, ac mae'r wybodaeth hyn wedi nodi o fewn y datganiadau ac ystyrir y byddai'n deg cynnig amod i'r perwyl hyn. Bwriedir adfer yr holl ffenestri gwreiddiol ynghyd a'r gwydrau lliw gyda'r ychwanegiad o wydrau eilradd tu mewn.

5.6 Ar y llawr cyntaf presennol ble mae'r galeri wedi ei leoli, bwriedir eto tynnu'r seddi a hefyd y galeri ei hun er mwyn creu ail lawr o'r newydd. Golyga hyn dynnu'r pileri haearn bwrw sydd yn dal y galeri, gan nad yw yn bosib eu cadw. Fodd bynnag, ystyrir y byddai'n rhesymol cynnwys amod i'w ail-defnyddio o fewn y datblygiad. Byddai'r llawr cyntaf yn cynnwys 5 uned byw, gyda'r gegin a'r ystafell fyw ar y llawr hwn, a'r ystafelloedd gwely a baddonau ar yr ail lawr. Eto, byddai'r unedau newydd yn cael eu creu o'r newydd gyda partisiwns. Fel ar y llawr daear, bwriedir gosod y waliau rhwng y ffenestri fel na fyddent yn amharu arnynt. Bwriedir hefyd ail-ddefnyddio'r nodweddion fel y disgrifir uchod. Un o'r prif nodweddion o fewn yr adeilad yw'r rhosyn to, ac nid oes unrhyw fwriad o dynnu hwn, ond bydd waliau'r unedau newydd yn ei rannu gyda'r rhan fwyaf ohono wedi ei leoli o fewn dwy uned, ac felly ni fydd yn weladwy yn ei gyfanrwydd. Ystyrir eto y byddai amod yn briodol yma i sicrhau na fydd y rhosyn yn cael ei effeithio'n ormodol ac i gytuno sut y byddai gosod waliau'r unedau yn addas i sicrhau cadw'r rhosyn yn ei gyfanrwydd.

5.7 Ystyrir bod y bwriad yn golygu gwaith mewnol sylweddol sydd yn colli llawer o'r nodweddion gwreiddiol. Fodd bynnag, mewn achosion fel hyn rhaid pwyso a mesur faint o amser mae'r adeilad wedi bod yn wag, yr amser mae wedi ei farchnata ar werth, a'r oblygiadau o beidio â chaniatáu unrhyw ddatblygiad o'r fath. Yn yr achos yma, ac er gwaethaf ambell ymateb i'r cyfnod ymgynghori, fe ystyrir bod egwyddor y bwriad yn dderbyniol ac yn fodd o sicrhau dyfodol yr adeilad sylweddol yma yng nghanol tref Porthmadog. Gwerthfawrogir fod angen addasu neu wared ar raddfa gweddol helaeth o'r nodweddion o fewn yr adeilad ond mae'n rhaid cael balans rhwng hyn a sicrhau dyfodol ar gyfer yr adeilad. Fel y mae, mae wedi bod yn segur ers bron i ugain mlynedd heb unrhyw ddiddordeb i'w drosi i ddefnydd heblaw defnydd preswyl ac wrth gwrs rhaid i'r gwaith hwnnw fod yn hyfyw i unrhyw

ddatblygwr. Yn ystod y cyfnod yma mae ei gyflwr wedi dirywio a bellach mae'n cael effaith ar yr adeilad ei hun, y strydwedd a mwynderau tai cyfagos heb sôn am fod yn berygl. Rhaid felly taro balans rhwng gwarchod yr adeilad rhestredig a'i nodweddion a sicrhau defnydd hirdymor. Mae'r rheswm rhestru'r adeilad yn nodi "*listed for its special architectural interest as a prominent, large and imposing late c19 chapel of definite character*", ac wrth ganiatáu'r cais yma ystyrir fod yr uchod dal yn wir.

5.8 Derbyniwyd gwrthwynebiad yn datgan pryder am osod ffenestri newydd ar ochr gorllewinol yr adeilad a fyddai yn nhyb y rhai sydd yn pryderu yn cael effaith gor-edrych. Nid oes unrhyw fwriad o greu agoriadau newydd (heblaw am y drws a sonnir amdano uchod), dim ond i barhau â'r ffenestri presennol. O ystyried natur y safle a lleoliad y ffenestri presennol nid oes pryder am or-edrych na cholli preifatrwydd o dri chyfeiriad ac fe drafodir hyn yn fanylach yn y cais llawn. Mae'r ffenestri hyn yn bresennol yn wydr wedi ei gymylu, ac felly ni ystyrir y gellir sefydlu fod gor-edrych neu golli preifatrwydd am ddigwydd o'r ffenestri hyn. Byddai hefyd yn gwbl resymol (fel yn y caniatâd blaenorol ac oherwydd mai dyna sydd yno yn bresennol) sicrhau fod y ffenestri hyn yn cael eu hail-gwydra gyda gwydr wedi ei gymylu (neu ddull tebyg) er mwyn sicrhau preifatrwydd y tŷ cyfochrog ac na fyddai unrhyw or-edrych annerbyniol yn digwydd o ganlyniad i'r bwriad.

5.9 Mae'r Grŵp Fictorianaidd a Chymdeithas Henebion Hynafol yn gwrthwynebu'n gryf i'r bwriad, gan nodi fod colli tu mewn i'r adeilad yn gwbl annerbyniol ac i wrthod y cais. Gwerthfawrogwn y pwyntiau maent yn ei wneud sydd yn hollol deg, ond nid oes unrhyw ddiddordeb wedi bod yn yr adeilad ers i'r caniatâd olaf redeg allan, ac mae'r adeilad yn dirywio yn sydyn. Rhaid nodi yma hefyd, y caniatawyd y cais blaenorol yn 2010 am 8 uned byw, gyda llawer mwy o waith addasu mewnol. Nid oedd unrhyw nodweddion mewnol yn cael eu cadw, ac mae'r cais yma yn defnyddio llawer mwy o'r adeilad gwreiddiol sydd i'w groesawu. Yn yr achos yma, ystyrir fod peth colled a newid mewnol sylweddol yn gyfaddawd rhaid ei wneud er sicrhau defnydd a dyfodol i'r adeilad. Mae Cylchlythyr y swyddfa Gymreig 61/96 yn nodi "*lle caiff dibenion newydd eu cynnig, mae'n bwysig cydbwyso effaith unrhyw newidiadau ar ddiddordeb arbennig yr adeilad rhestredig yn erbyn hyfywdra unrhyw ddefnydd arfaethedig a allai fod yn llai niweidiol".* O ystyried yr asesiad uchod, ystyrir fod y datblygiad yn dderbyniol i'w ganiatáu.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod egwyddor y bwriad o ail-ddefnyddio ac addasu'r adeilad i'w groesawu a fydd yn sicrhau dyfodol a defnydd newydd i'r adeilad rhestredig. Mae'r gwaith mewnol yn sylweddol ei natur, ond fel yr eglurwyd uchod ystyrir fod hyn yn hanfodol er galluogi sefydlu defnydd newydd hir dymor i'r adeilad, a'r cyfaddawd yw sicrhau ail-ddefnyddio nifer o'r nodweddion sydd i'w symud/tynnu o fewn yr unedau.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad Cadw ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Dyluniad a gorffeniad y fynedfa gerbydol, i gynnwys y drws, i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL cyn dechrau unrhyw waith arall sydd yn destun y caniatâd.

4. Amod cofnod ffotograffig
5. Llechi to i gydweddu a'r llechi presennol
6. Ffenestri gwreiddiol i'w trwsio fel y maent ac unrhyw ffenestri amnewidir i gyd fynd a'r gwreiddiol/amodau gwydro gyda gwydr wedi ei gymylu /afloyw
7. Drws newydd cefn i fod o wneuthuriad pren i gyd fynd a'r gweddill
8. Nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haearn bwrw
9. Grisiau gwreiddiol i'w cadw bob amser
10. Manylion gwarchod y rhosyn to i'w gytuno o flaen llaw a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL
11. Manylion unrhyw fents allanol i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL cyn dechrau'r gwaith.
12. Cytuno ar gynllun i ail-ddefnyddio nodweddion mewnol o fewn y datblygiad.