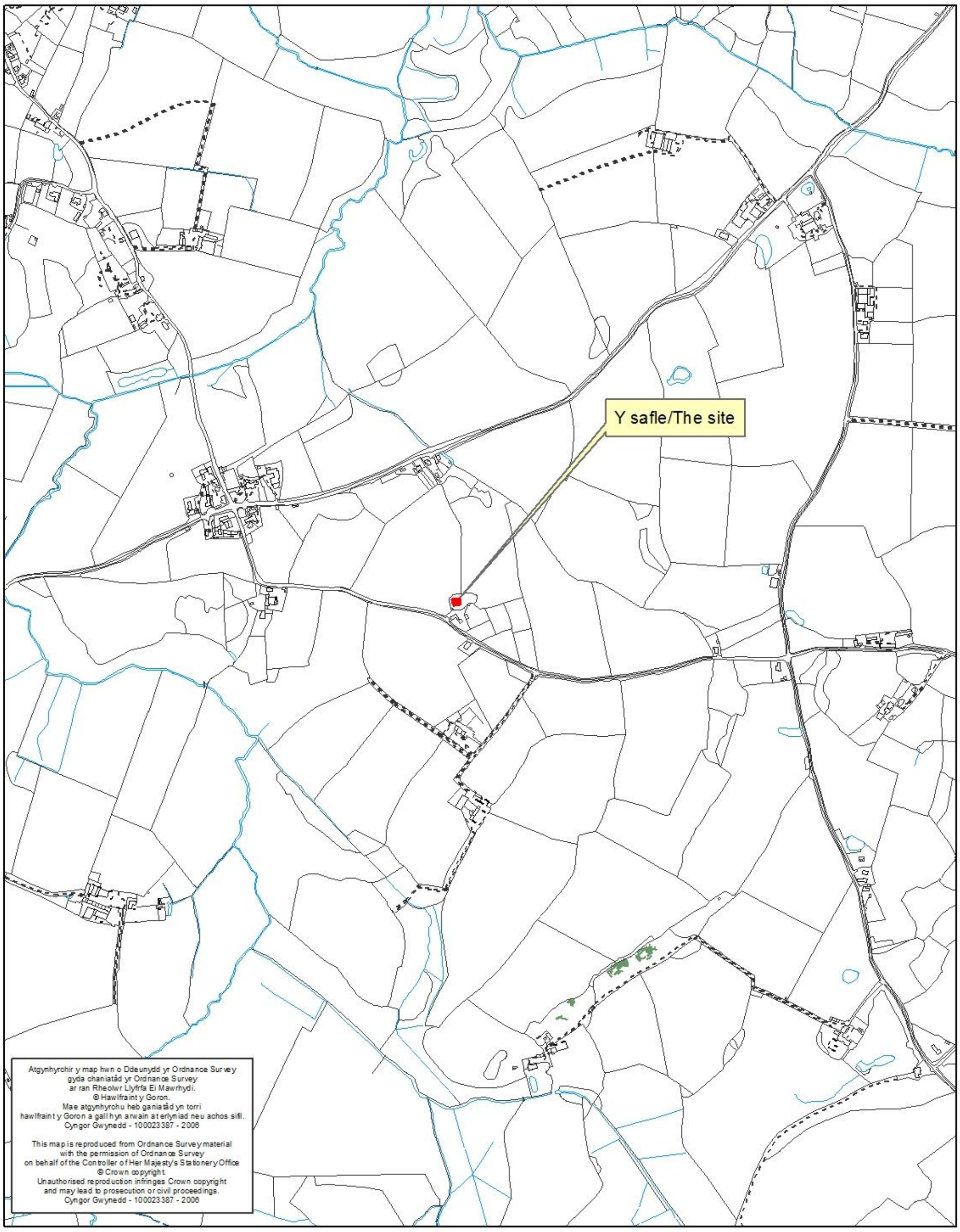
Rhif: **5.5**

Rhif y Cais / Application Number : C16-0243-33-CR

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



Cais Rhif:	C16/0243/33/CR
Dyddiad Cofrestru:	11/03/2016
Math y Cais*:*	Caniatad Adeilad Rhestredig
Cymuned*:*	Buan
Ward:	Efailnewydd/Buan
Bwriad:	ADDASU CYN EGLWYS YN UNED GWYLIAU
Lleoliad:	EGLWYS SANT CEIDIO, CEIDIO, PWLLHELI, GWYNEDD LL53 8UH

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn gais adeilad rhestredig i addasu cyn eglwys yn uned gwyliau. Mae'r eglwys yn wag ers peth amser ac eisoes wedi newid dwylo o'r Eglwys yng Nghymru i berchnogaeth breifat. Yn bennaf, mae'r bwriad yn golygu addasu'r adeilad sydd eisoes mewn cyflwr da i uned gwyliau drwy osod llawr o fewn yr adeilad a fydd yn ymestyn tri chwarter y ffordd uwchben hyd yr arwynebedd llawr mewnol a gadael y brif ffenestr ar ddangos. Bwriedir gosod y gegin a'r ystafell fyw ar y llawr gwaelod, gydag un ystafell wely, baddondy a chwpwrdd dillad ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bwriedir gosod 6 ffenestr to newydd a fydd o fath cadwraethol ynghyd a ffliw ar yr edrychiad cefn er gwasanaethu tan glo. Bwriedir gosod gwydriad eilradd ac ni fwriedir gwneud unrhyw newidiadau allanol i ffabrig yr adeilad na'r ffenestri gwreiddiol.

1.2 Saif y safle yng nghefn gwlad agored ac o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun. Mae ffordd dosbarth 3 yn rhedeg ger y safle ynghyd a llwybr cyhoeddus. Mae'r adeilad yn rhestredig gradd II.

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.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016) Pennod 6: Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 9900089LBC13 – Cyfaddasu Eglwys yn dy – Gwrthod – 23-4-1998

9900088FUL13 – Cyfaddasu Eglwys yn dy – Gwrthod – 19-2-1999

9700228LBC13 – Cyfaddasu Eglwys segur yn dy ac adeiladu porth – Gwrthod – 24-7-1997

9700227FUL13 – Cyfaddasu Eglwys segur yn dy ac adeiladu porth – Gwrthod – 16-7-1997

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Cyngor Archeolegol Prydeinig:	Heb eu derbyn
Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru:	Mae'r bwriad o addasu'r cyn Eglwys i'w groesawu mewn egwyddor ond ystyrir fod angen eglurhad am rhai agweddau o'r bwriad, yn cynnwys: • Dylid yr ychwanegiad o'r llawr cyntaf fod o fath y gall eu tynnu. • Angen eglurhad am sut y bydd y llawr cyntaf yn cael eu gosod o fewn y muriau. • Dylid cadw'r seddi yn enwedig y rhai gydag enwau'r perchnogion gan eu bod wedi ei nodi yn benodol o fewn y disgrifiad rhestredig. • Dylid cadw'r bracedi a thabledi gwreiddiol o fewn yr adeilad bob amser. • Aneglur pam fod angen drws newydd yn hytrach na thrwsio'r drws presennol. • Bydd angen gorchwyl gwylio archeolegol gyda'r cloddio gwasanaethau. Pe ganiateir y cais, gofynnir i amodi fod cofnod ffotograffig safon uchel yn cael ei wneud cyn y datblygiad gyda chopi i Gofnod Henebion Cenedlaethol Cymru.

Cymdeithas Henebion Hynafol:	Nodir fod yr Eglwys yn eithaf plaen yn fewnol, fodd bynnag, ystyrir fod manylion yn bwysig ac felly nodir y pwyntiau isod: • Bwriedir gosod 6 ffenestr to a ffliw ar y to, ond mae'n aneglur sut y byddai'n cael eu gosod heb gael effaith ar y coed 16eg ganrif, ni ddylir unrhyw o'r coed gwreiddiol eu heffeithio. • Mae tystiolaeth yn datgan fod tabled llechen 1744 o fewn yr adeilad ynghyd a seddi gydag enwau ffermydd lleol, ac mae'n bwysig fod y rhain yn aros. • Ydi'r gwydriad eilradd yn angenrheidiol? Mae'r ffenestri sydd yn dwfn iawn yn rhan o gymeriad yr adeilad ac mae cyflwyno hyn yn anffodus.
Y Grŵp Sioraidd :	Heb eu derbyn
Cymdeithas Fictorianaidd:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol:	Heu eu derbyn
Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd:	Credir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith archeolegol. Mae'r dyluniad i weld yn sympathetig o agwedd yr addasiad, ond mae angen mwy o fanylder ar rhai achosion: • Manylion ynysu'r llawr a tho • Manylion draeniad a gwasanaethau • Manylion gosod y llawr cyntaf a'r grisiau • Unrhyw waith strwythurol arall • Unrhyw waith atgyweirio mewnol • Angen cadarnhad hefyd o faint o waith ar goed y to a fwriedir
Yr Eglwys yng Nghymru	Derbyniwyd sylwadau gan yr Eglwys yng Nghymru sef cyn berchnogion yr Eglwys ac sydd wedi cadw perchnogaeth y fynwent. Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad o osod gwasanaethau i'r adeilad ar hyd y llwybr, a chynghorir iddo gael ei wneud o dan oruchwyliaeth archeolegydd. Yn yr achos yma mae'r Eglwys yng Nghymru dal yn berchen y fynwent ac mae'r rheolaeth a chynhaliaeth y fynwent o fewn gofal yr ardal offeiriadaeth leol Bro Madryn ac felly byddai'r fynwent yn parhau i fod yn agored i'r cyhoedd. Rhaid cadw mewn cof fodd bynnag, yr Eglwys yng Nghymru sydd gyda'r cyfrifoldeb cyffredinol am y fynwent, ond mae'r berchnogaeth a rhwymedigaeth pob bedd uniongyrchol gyda'r perthynas agosaf, ac felly mae perchnogion nad yw yn gwarchod ei beddi yn cynyddu'r baich cynhaliaeth ar adnoddau'r plwyfi lleol. Os oes gwrthwynebiadau wedi derbyn i'r bwriad, efallai ei fod yn syniad i godi ffens o amgylch yr Eglwys neu ar hyd y llwybr, ond teimlir y byddai hyn yn cael effaith ar osodiad yr Eglwys. Mae'r Eglwys yng Nghymru yn ddibynnol yn fawr ar y plwyfi i wirfoddoli eu hamser i gynnal a chadw adeiladau'r Eglwys a'r mynwentydd. Gyda chynulleidfa yn lleihau ynghyd a'r

adnoddau, mae dyfodol rheoli’r mynwentydd yn fwy dibynnol ar y defnydd o’r llecynnau agored hyn fel ardaloedd amwynder i’r cyhoedd, a ble bosib rydym yn annog pobl, yn cynnwys plant i edrych ar fynwentydd fel ardaloedd cymunedol. Nid oes angen ar yr Eglwys yng Nghymru o Eglwysi gwag, a rhaid annog cymunedau i gefnogi ailddatblygiad sensitif ble mae’n bosib. Ni fydd yr adeiladau hyn yn ail agor i addoli, ac felly rhaid cael defnydd arall er mwyn cadw tirlun hanesyddol yr ardal.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg ac fe wybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ar 9-4-2016 a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi’r cais mewn egwyddor ond angen cadarnhad am y pwyntiau canlynol:

- Diffyg cyfeirio at y llwybr cyhoeddus gerllaw a’r fynwent gysylltiedig ac angen eglurhad pe bai’r bwriad yn amharu arnynt.
- Pryder am fynediad o’r fynwent i’r Cyhoedd yn y dyfodol.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **<u>Effaith y datblygiad ar osodiad a chymeriad yr Adeilad Rhestredig</u>**

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.

5.2 Yn bennaf, mae’r bwriad yn golygu addasu’r adeilad sydd eisoes mewn cyflwr da i uned gwyliau drwy osod llawr cyntaf o fewn yr adeilad a fydd yn mynd tri chwarter y ffordd a gadael y brif ffenestr ar ddangos. Bwriedir gosod y gegin a’r ystafell fyw ar y llawr gwaelod, gydag un ystafell wely, baddondy a chwpwrdd dillad ar y llawr cyntaf. Mae’r bwriad o osod llawr newydd yn dderbyniol os yw yn cael eu gosod mewn modd sympathetig heb wneud difrod i ffabrig yr adeilad. Mae hefyd i’w groesawu nad yw’r llawr yn mynd ar hyd yr adeilad i gyd, fel y byddai dal yn cadw’r elfen agored i’r to a chadw’r brif ffenestr fawr yn agored. Ystyrir bod angen manylion manwl ar sut y byddai’r llawr yn cael eu gosod o fewn y muriau, ac rydym yn disgwyl y wybodaeth hon gan yr Asiant. Mae’r tabledi llechi ar y wal sydd yn bresennol o fewn yr adeilad yn fwriadau cael eu cadw ble maent ac felly ni fydd y nodweddion yma yn cael eu colli. Ystyrir hefyd y bydd modd cadw rhai o’r seddi fel nodwedd o fewn yr adeilad, ac eto bydd modd i amodi hyn. O agwedd y gwydriad eilradd, efallai ni fyddai’r ymgeisydd yn penderfynu eu gosod gan fod y ffenestri o faint bychan, ond ystyrir os ydynt yn cael eu gosod, byddai mewn modd sensitif ac o fath y gall eu tynnu heb adael difrod i’r adeilad ond bydd angen y manylion perthnasol er gallu asesu’r effaith. O’r asesiad uchod, ac o dderbyn manylion manwl derbyniol, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn debygol o amharu’n ormodol ar edrychiad na chymeriad yr adeilad rhestredig a'i fod yn unol â gofynion polisïau B2 a B3 CDUG.

5.3 Yn allanol, bwriedir gosod 6 ffenestr to newydd a fydd o fath cadwraethol, 3 ar bob ochr yr adeilad ynghyd a ffliw ar yr edrychiad cefn er gwasanaethu tan glo. Byddai 3 ffenestr to yn weladwy o brif edrychiad yr adeilad, ond bydd y 3 arall ar y cefn. Bwriedir hefyd gosod y ffliw ar gefn yr adeilad, ac oherwydd ei faint a'r lleoliad ni fyddai'n weladwy o'r prif edrychiad. Mae'r grwpiau amwynder wedi datgan pryder am ddrws yr adeilad, a fwriedir ei amnewid. Mae'r drws erbyn hyn wedi colli siâp ac wedi pydru mewn rhai llefydd, ac mae'r bwriad i'w amnewid yn union fel yr un sydd yno a chadw'r gwaith haearn, ond i drio cadw'r drws gwreiddiol fel "shutters" fel nodwedd a chofnod o'r gwreiddiol. Mae'r grwpiau hefyd wedi datgan pryder am y ffenestri to a'r ffliw o agwedd y gwaith a fwriedir i'r coed y to, sydd yn goed gwreiddiol yr 16eg ganrif. Ystyrir y byddai angen y manylion manwl y gwaith hwn o flaen llaw er mwyn cadarnhau os yw'n dderbyniol, ystyrir y gall yr agwedd yma o'r cais fod yn addas, ac o dderbyn y manylion yma ystyrir y byddai'r uchod yn cwrdd â gofynion polisïau B2 a B3 CDUG.

5.4 Bydd gwaith o gwmpas yr adeilad yn cael ei wneud, er mwyn gosod gwasanaethau i'r adeilad a bwriedir gwneud hyn o dan oruchwyliaeth archeolegydd proffesiynol, a disgwylir y manylion yma cyn penderfynu'r cais. Nid yw'r fynwent o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd ac felly nid oes unrhyw fwriad i wneud gwaith o fewn yr ardal yma nag ychwaith y mynediad i'r safle.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn fodd o sicrhau defnydd hir dymor i'r adeilad rhestredig yma sydd fel arall am ddirywio a sefyll yn wag. Ystyrir bod yr addasiadau yn gyfaddawd teg ac addas i'r adeilad er mwyn sicrhau defnydd, ac maent hefyd o fath y gall eu gosod a'u tynnu heb adael difrod i'r adeilad. Pe bai'r manylion ychwanegol a ofynnir amdano yn dderbyniol, fe ystyrir fod y nodweddion gwreiddiol yn cael eu cadw a'u gwarchod ac na fydd y bwriad yn ei gyfanrwydd yn amharu ar gymeriad hanesyddol na phensaernïol yr adeilad rhestredig, ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion B2 a B3 CDUG, a'r Cylchlythyr 61/96 a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

7. Argymhelliad

Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn manylion derbyniol parthed dull gosod y ffenestri to newydd, dull gosod y llawr cyntaf newydd, manylion darparu/gosod y gwasanaethau i'r adeilad a gosod y ffenestri eilradd ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Amodau yn ymwneud gyda'r llawr cyntaf
4. Amodau yn ymwneud gyda gwaith ar y to
5. Drws newydd o wneuthuriad pren
6. Y drws gwreiddiol i'w gadw o fewn/neu yn ran o'r adeilad bob amser
7. Amodau yn ymwneud gyda'r gwydriad eilradd
8. Gwaith rendr a phlaster gyda calch
9. Rhaid cadw rhai o'r seddi gwreiddiol o fewn yr adeilad bob amser (i'w gytuno gyda'r ACLL cyn dechrau gwaith)
10. Amod archeolegol yn ymwneud a gwaith gwasanaethau
11. Cofnod ffotograffig