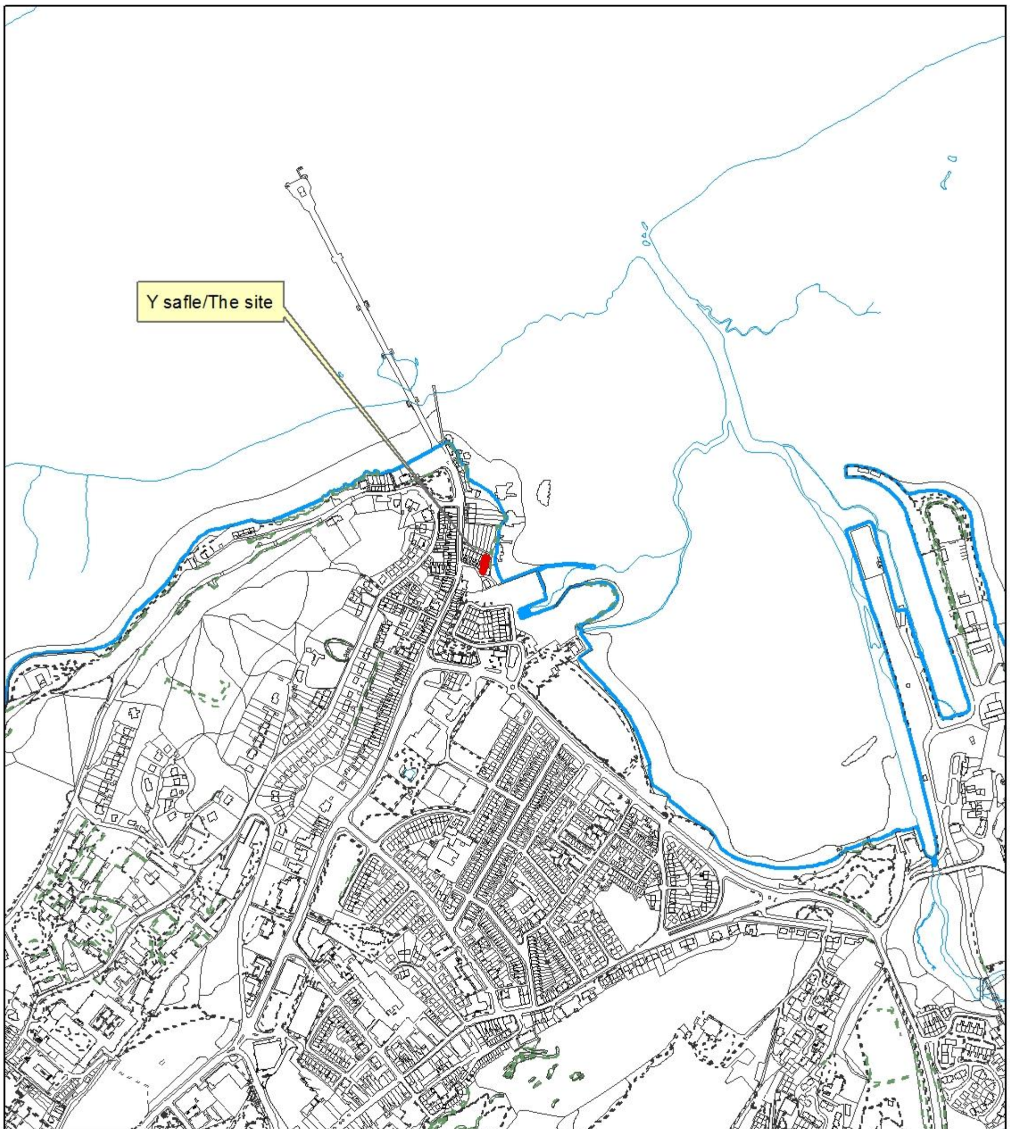
Rhif: **2**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0440/11/CR

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



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint 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

Cais Rhif:	C16/0440/11/CR
Dyddiad Cofrestru:	03/05/2016
Math y Cais*:*	Caniatad Adeilad Rhestredig
Cymuned*:*	Bangor
Ward:	Garth
Bwriad:	DYMCHWEL ESTYNIAD CEFN PRESENNOL YNGHYD A CHODI ESTYNIAD RHANNOL DDEULAWR A RHANNOL UNLLAWR AR GEFN YR EIDDO
Lleoliad:	7, GLANDWR TERRACE, BANGOR, GWYNEDD, LL572SL

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn gais adeilad rhestredig i ddymchwel estyniad cefn presennol ynghyd a chodi estyniad rhannol ddeulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo ynghyd a chodi ffens 1.8m o uchder ar hyd ochr y tŷ. Mae'r eiddo yn dy tri llawr gyda rhan ddeulawr ar y cefn ynghyd ag adeilad allanol unllawr ynghlwm iddo. Bwriedir dymchwel rhan o'r adeilad cefn deulawr presennol ac ail-godi estyniad newydd a fydd o'r un hyd ond yn uwch o oddeutu 0.1m ac yn lletach o oddeutu 1.7m. Bwriedir hefyd dymchwel yr adeilad allanol unllawr presennol ac ail-godi estyniad newydd unllawr a fydd yn ffurfio rhan o'r tŷ ac yn mesur oddeutu 0.6m yn lletach ac 0.2m yn uwch na'r presennol, gyda ffenestr to cadwraethol. Mae'r adeilad allanol yma gyda tho "lean to" ac yn ymestyn allan o linell adeiladu'r tŷ o oddeutu 1.3m, a bwriedir cadw'r elfen hyn yn yr estyniad newydd. Bwriedir gosod drysau llithro pren ar ochr llawr gwaelod yr estyniad deulawr ac y byddai yn arwain o'r gegin, gyda drws a ffenestr bren ar edrychiad ochr yr estyniad unllawr newydd, a drws pren ar y pen i'r storfa. Byddai'r ffens bren yn cael ei godi ar yr ochr yma o'r eiddo. Ar yr edrychiad gogledd-orllewinol o'r adeilad allanol, bwriedir creu agoriad newydd gyda ffenestr to cadwraethol. Byddai gorffeniad allanol yr estyniad o rendr calch a byddai ganddo do llechi a nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haearn bwrw. Nid oes unrhyw addasiadau mewnol yn ffurfio rhan o'r cais.

1.2 Saif y safle o fewn ffiniau datblygu Dinas Bangor gyda ffordd ddi-ddosbarth yn rhedeg gerllaw a ffordd fynedfa i'r tai yn arwain i gefn y safle. Mae'r adeilad yn dy pen mewn rhesdai o 7 sydd i gyd yn rhestredig gradd II fel esiampl dda o dai dosbarth canol y bedwaredd ganrif ar bymtheg.

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. Yng nghyd destun Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth mae'r Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 hefyd yn berthnasol.

Yng nghyd destun ceisiadau rhestredig deddf cynllunio (adeiladau rhestredig ac ardaloedd cadwraeth) 1990

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 leol.

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 C13/0156/11/LL - Dymchwel estyniad cefn presennol ynghyd a chodi estyniad rhannol ddeulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo, ynghyd a darparu drysau ffrengig a chodi ffens 1.8m newydd ger yr hawl dramwy - cais hefyd gerbron y Pwyllgor

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebiad gan y byddai'r bwriad yn newid edrychiad yr adeilad rhestredig felly yn cael effaith andwyol ar weddill yr eiddo o fewn y rhesdai rhestredig.
Cyngor Archeolegol Prydeinig:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Henebion Hynafol:	Heb eu derbyn
Y Grŵp Sioraidd:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Fictorianaidd:	Heb eu derbyn

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru*:*	Mae’ estyniad a fwriedir eu dymchwel yn ychwanegiad eithaf hwyr heb lawer o ddiddordeb pensaernïol. Ni fydd angen gwneud unrhyw gofnod o’r estyniad cyn eu dymchwel pe ganiateir y cais.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg ac fe wybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ar sail oedd yn ymwneud gyda materion cynllunio perthnasol:

- Effaith y bwriad ar werth grŵp y rhesdai fel adeiladau rhestredig
- Gor-ddatblygiad o rain maint, ffurf a mas
- Dyluniad yr estyniad unllawr yn ansensitif i’r adeilad gwreiddiol - dylir adfer yr adeilad
- Byddai’r estyniad unllawr newydd yn fwy mewn maint gyda tho gwahanol a fyddai’n wahanol i weddill y rhesdai
- Nid yw’r dyluniad, deunyddiau na dull adeiladu yn addas i adeilad rhestredig fictorianaidd
- Byddai gosod drysau llithro newydd yn yr adeilad yn amharu ar edrychiad a gosodiad y rhesdai ac ar gymeriad hanesyddol yr eiddo. Nid yw lleoliad a dyluniad y drysau yn adlewyrchu cymeriad adeilad rhestredig fictorianaidd
- Codi ffens o fewn yr ardd yn rhannu’r ardd agored
- Effaith y ffens ar fynediad i’r grisiau hanesyddol i'r traeth
- Nid yw ffenestri upvc yn addas mewn adeilad rhestredig
- Effaith y bwriad ar broffil cefn y rhesdai yn ei gyfanrwydd
- Gosod ffenestri to ar yr estyniad cefn allan o gymeriad gyda gweddill y rhesdai
- Nodir sylwadau’r Comisiwn Brenhinol fod yr adeiladau allanol yn hwyrach na’r prif eiddo ac felly ddim o unrhyw nodwedd bensaernïol, ond mae hyn yn amryfus, gan fod yr adeiladau allanol yn gyfoes gyda’r prif dy.

Derbyniwyd hefyd wrthwynebiadau nad oeddent yn faterion cynllunio perthnasol:

- Diffyg mynediad i’r hawl tramwy preifat
- Byddai’r drysau newydd yn agor allan o flaen ffens newydd 1.8m o uchder sydd yn gwrthddweud y datganiad o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad
- Byddai’n hawdd rhannu’r estyniad i uned breswyl arwahan yn y dyfodol
- Nid yw’r grisiau i'r traeth yn berchen rhif 7 nac ar eu tir hwy

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 yr 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. Rhaid datgan fod llawer o addasiadau wedi cymryd lle cyn i'r eiddo gael ei restru yn statudol, fel amnewid y ffenestri pren traddodiadol am rhai sash plastig. Ni fwriedir unrhyw newidiadau allanol i flaen yr adeilad, dim ond i'r estyniad ac adeilad allanol cefn ynghyd a chodi ffens 1.8m pren o uchder ar hyd ochr y tŷ. Bwriedir dymchwel rhan o'r adeilad cefn deulawr presennol ac ail-godi estyniad newydd a fydd o'r un hyd ond yn uwch o oddeutu 0.1m ac yn lletach o oddeutu 1.7m. Bwriedir hefyd dymchwel yr adeilad allanol unllawr presennol ac ail-godi estyniad newydd unllawr a fydd yn ffurfio rhan o'r tŷ ac yn mesur oddeutu 0.6m yn lletach ac 0.2m yn uwch na'r presennol, gyda ffenestr to cadwraethol. Mae'r adeilad allanol yma gyda tho "lean to" ac yn ymestyn allan o linell adeiladu'r tŷ o oddeutu 1.3m, a bwriedir cadw'r elfen hyn yn yr estyniad newydd. Bwriedir gosod drysau llithro pren ar ochr llawr gwaelod yr estyniad deulwar ac y byddai yn arwain o'r gegin, gyda drws a ffenestr bren ar edrychiad ochr yr estyniad unllawr newydd, a drws pren ar y pen i'r storfa. Ar yr edrychiad gogledd-orllewinol o'r adeilad allanol, bwriedir creu agoriad newydd gyda ffenestr to cadwraethol. Byddai gorffeniad allanol yr estyniad o rendr calch a byddai ganddo do llechi a nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haearn bwrw.

5.4 Mae sylwadau'r Comisiwn Brenhinol yn datgan bod yr adeilad allanol yn debygol o fod yn hwyrach na'r prif eiddo ac felly ni fyddent yn gofyn am unrhyw gofnod ffotograffig gan nad oes llawer o nodwedd bensaernïol iddo. Mae ychydig o ddryswch dros oedran yr adeiladau allanol yma ac os dylent gael eu cadw yn hytrach na'u dymchwel. Hyd yn oed os ydynt yn adeiladau o'r un cyfnod a'r prif eiddo, nid yw hyn yn angenrheidiol yn golygu na chaniateir unrhyw waith dymchwel ac ail-adeiladu iddynt. Mae'r bwriad yn golygu ymestyn yr estyniad cefn a'r adeilad allanol ac i newid siâp y to er mwyn eu cynnwys fel rhan o'r tŷ. Mae'r bwriad arfaethedig ar raddfa sydd yn parchu ac yn cyfateb i rannau cefn y tai cyfagos ac ni ystyrir y byddai'n creu nodwedd estron, ddominyddol nac ymwthiol i'r strydwedd.
Mae'r adeilad allanol presennol eisoes yn ymestyn heibio llinell adeiladu'r prif eiddo, ac mae nifer o wrthwynebu yn datgan y byddai'r bwriad yn ymestyn yn sylweddol a chael effaith niweidiol ar edrychiad y rhesdai yn ei gyfanrwydd. Mae'r bwriad yn golygu ymestyn rhan o'r estyniad deulawr allan heibio ochr y prif dy, ond byddai hyn ond yn ymestyn oddeutu 0.2m yn fwy na llinell adeiladu'r adeilad allanol unllawr presennol. Ni ystyrir y byddai'r cynnydd hwn o oddeutu 0.2m yn debygol o gael effaith andwyol ar edrychiad na chymeriad yr eiddo unigol yma na'r rhesdai yn ei gyfanrwydd, yn enwedig oherwydd ei leoliad ar y cefn/ochr a hefyd o ystyried fod safle'r cais yn eiddo pen. Bwriedir hefyd codi ffens bren 1.8m o uchder ar hyd ochr

yr eiddo er mwyn gallu gwahanu'r ardd a'r hawl tramwy preifat sydd yn rhedeg heibio'r safle. Er y byddai'r ffens yn 1.8m o uchder, ni chredir y byddai'n cael effaith andwyol ar edrychiad na chymeriad yr eiddo na'r rhesdai gan ei fod hefyd o fath y gall ei dynnu heb adael difrod.

5.5 Felly, o edrych ar y bwriad yn ei gyfanrwydd ni ystyrir fod y gwaith dymchwel, graddfa'r estyniadau, y dyluniad, ei nodweddion na'r deunyddiau a awgrymir (ac y gellir eu sicrhau drwy amod) yn debygol o achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig yr Adeilad Rhestredig hwn nac ychwaith am achosi niwed i gymeriad arbennig yr adeiladau rhestredig eraill sydd o fewn y rhesdai ac yn gyfagos i safle'r cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B2 a B3 o GDUG. Mae Cylchlythyr 61/96 yn datgan "ni ddylai estyniadau modern ddominyddu'r adeilad sy'n bodoli o ran graddfa, deunydd na lleoliad" ac ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r cyngor perthnasol o fewn y Cylchlythyr.

6. Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

6.1 Mae peth pryder yn bodoli ynglŷn â'r hawl tramwy preifat sydd yn rhedeg drwy'r safle, a rhaid datgan nad yw hwn yn ymddangos yn fater cynllunio ond yn hytrach yn fater sifil. Mae pryder hefyd wedi datgan am y posibilrwydd i'r adeilad allanol gael ei rannu i greu uned byw arwahan yn y dyfodol, ond unwaith eto nid yw hyn yn rhan o'r cais ac felly nid yw'r gwrthwynebiadau yma yn ystyriaeth berthnasol yn yr achos hwn.

7. Casgliadau:

7.1 Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor ac ni chredir ei fod yn debygol o amharu'n ormodol ar edrychiad, cymeriad na gosodiad y rhesdai oherwydd ei leoliad yn y cefn. Fel y datganwyd uchod, mae polisi B2 yn caniatáu cynigion am newidiadau i adeiladau rhestredig neu adeiladu yn eu cwrtilau gyn belled nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig yr adeilad(au) rhestredig. Nid oes unrhyw addasiadau i flaen yr adeilad ac felly bydd edrychiad trawiadol a gweddol unffurf blaen y rhesdai yn parhau i adlewyrchu'r gwerth grŵp fel y sonnir amdano yn y disgrifiad o'r rhestriad ac mae'r estyniad cefn yn gweddu gyda'r strydwedd ar ffurf debyg iawn i'r hyn a welir yno yn bresennol. Ystyrir felly fod y bwriad y cwrdd gyda gofynion Cylchlythyr 61/96 sy'n datgan: "wrth farnu effaith unrhyw addasiad neu estyniad, mae'n hanfodol asesu'r elfennau sy'n creu diddordeb arbennig yr adeilad o dan sylw", sef yn yr achos hwn, diddordeb grŵp y rhesdai.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad CADW ac i amodau perthnasol yn ymwneud gyda:

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Llechi
4. Ffenestri a drysau newydd o wneuthuriad pren wedi paentio gyda lliw i'w gytuno
5. Ffenestri a drysau newydd gyda gwydr dwbl i fod o fath "slimlite" neu debyg
6. Ffenestri to o fath cadwraethol
7. Gorffeniad rendr calch gyda'r lliw i'w gytuno
8. Nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haearn bwrw