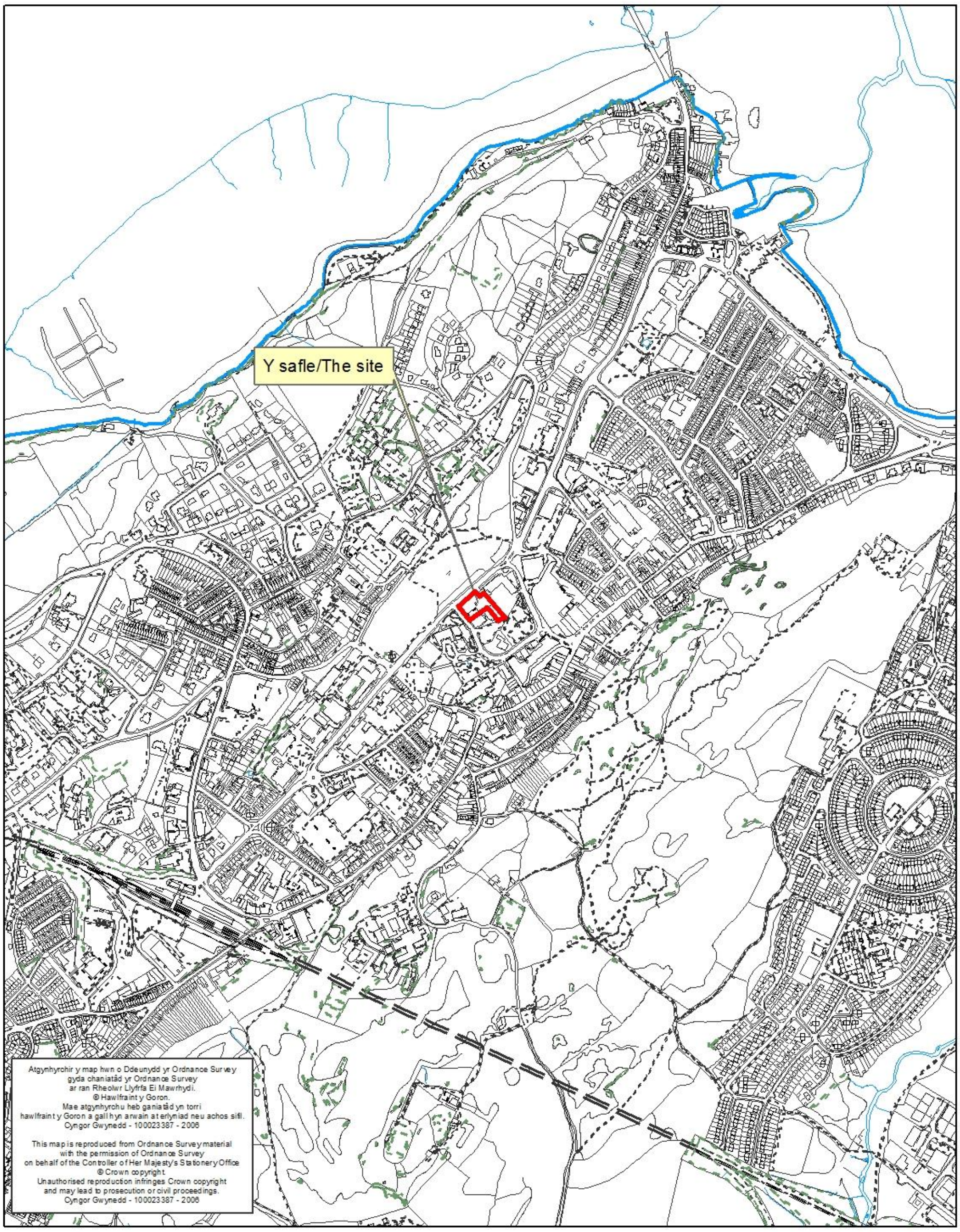
Rhif: **10**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0844-11-CR

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



Cais Rhif:	C15/0844/11/CR
Dyddiad Cofrestru:	11/08/2015
Math y Cais:	Caniatad Adeilad Rhestredig
Cymuned:	Bangor
Ward:	Deiniol
Bwriad:	NEWID DEFNYDD ADEILAD PRESENNOL I GREU CAFFI A BWYTY A CHREU 29 UNEDAU BYW HUNAN GYNHALIOL MYFYRWYR, YNGHYD A DYMCHWEL RHAN O'R ADEILADAU CEFN A CHODI ADEILAD NEWYDD I GREU 116 UNEDAU BYW HUNAN GYNHALIOL MYFYRWYR GYDA CHYFLEUSTERAU CYSYLLTIOL
Lleoliad:	OLD POST OFFICE, 60, DEINIOL ROAD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1AA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 4 Gorffennaf 2016 er cynnal ymweliad safle a chywiro ffigyrau yn yr adroddiad.

1.2 Mae'r cais hwn yn gais adeilad rhestredig i newid defnydd ac addasu adeilad presennol i greu caffi a bwyty a chreu 29 uned hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr o fewn yr adeilad presennol, ynghyd â dymchwel rhan o'r adeiladau cefn presennol a chodi adeilad newydd i greu 145 o unedau byw hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr gyda chyfleusterau cysylltiol.

1.3 Mae'r adeilad presennol yn sefyll yn wag ar ôl i'r defnydd olaf fel clwb nos ddod i ben oddeutu blwyddyn yn ôl ac mae'r adeilad yn cael ei adnabod yn well fel y cyn swyddfa bost. O'i gwmpas ceir adeiladau sylweddol mewn maint sy'n cynnwys adeilad BT gerllaw a'r swyddfa heddlu dros y ffordd , ynghyd a'r llyfrgell sydd yn adeilad rhestredig gradd II. Bwriedir addasu'r adeilad gwreiddiol ac adeiladu estyniad eithaf cul a bychan ar ei gefn sydd ar wahân i'r prif estyniad. Byddai caffi a bwyty ar y llawr daear gyda 3 uned byw hunan cynhaliol ar y llawr hwnnw hefyd, yn ogystal â chreu ramp anabl newydd i'r cefn. Bydd 13 uned byw hunan cynhaliol ar y llawr cyntaf a'r ail lawr. Bwriedir gwneud gwaith addasu mewnol er mwyn ail-strwythuro drwy dynnu hen bartisiwns a gosod partiswns newydd, ond ni fydd unrhyw addasiadau allanol i flaen yr adeilad. Byddai gan yr estyniad bychan do fflat gyda gorffeniad rendr a ffenestri newydd alwminiwm.

1.4 Ar gefn yr adeilad gwreiddiol mae sawl adeilad wedi eu codi dros y blynyddoedd a bwriedir eu dymchwel er mwyn codi adeilad newydd pum llawr. Mae'r lleoliad hwn tu ôl i'r prif adeilad ac yn eithaf cuddiedig o gofio fod adeiladau eraill o'i gwmpas. Byddai'r adeilad newydd yn un ar wahân i'r prif adeilad ond yn gysylltiedig drwy linc gwydr ar yr ochr, a llecyn agored rhwng yr adeilad gwreiddiol a'r adeilad hwn. Byddai 25 uned hunan gynhaliol ar y llawr daear, 29 wedi eu dosbarthu dros y llawr cyntaf ac 29 ar yr ail, 27 ar y trydydd llawr a 6 ar y 4ydd llawr sydd yn gyfanswm o 145 uned newydd. Byddai pob uned hunan gynhaliol yn cynnwys ystafell wely, baddon, cegin ac ystafell fyw. Byddai'r adeilad newydd yn un to fflat gyda chymysgedd o orffeniad bric, rendr a chladin sinc.

1.5 Mae'r datblygiad yn cynnwys ardal biniau ac ailgylchu wrth ochr yr adeilad a fydd yn guddiedig tu ôl i wal ble mae mynediad cerbydol i'r ardal hon. Bwriedir creu 2 ardal storio beics (40 mewn cyfanswm) ac nid oes unrhyw ddarpariaeth parcio yn ffurfio rhan o'r bwriad.

1.6 Saif y safle o fewn canol Dinas Bangor yn gyfochrog a Ffordd Deiniol a Ffordd Gwynedd. Mae’r adeilad yn adeilad rhestredig gradd II ac wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Bangor.

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.

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 C12/1356/11/CR Cais ôl-weithredol i gadw newidiadau mewnol - Caniatáu 5-12-2012

3.2 C12/0004/11/LL Cais ôl-weithredol mewn perthynas â chodi cysgodfan ysmygu allanol - Caniatáu 17-2-2012

3.3 C11/0744/11/CR Cais ôl-weithredol mewn perthynas â gosod giât allanol, gosod drysau mynediad newydd, codi cysgodfan ysmygu allanol ynghyd a chreu grisiau dihangfa fewnol newydd, gosod drysau newydd, dymchwel canopy allanol a gosod 3 arwydd heb eu goleuo -Caniatáu 15-5-2012

3.4 C10A/0391/11/CR Cais adeilad rhestredig yn ymwneud a newid defnydd cyn swyddfa bost i amrywiol ddefnydd gan gynnwys clwb, practice meddygol a chwrt bwyd allanol - Caniatáu 25-1-2011

3.5 C10A/0390/11/LL Cais llawn yn ymwneud a newid defnydd cyn swyddfa bost i amrywiol ddefnydd gan gynnwys clwb, practice meddygol a chwrt bwyd allanol - Caniatáu 17-5-2011

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail gor-ddatblygiad, a ddim yn gweddu a'r ardal gyfagos (Yn dilyn yr ail-ymgynghoriad derbyniwyd ymateb yn datgan gwrthwynebiad ar sail gor-ddatblygiad a'r safle yn anaddas i'r datblygiad)

Cyngor Archaeoleg Brydeinig: Cefnogi'r egwyddor o'r cais ond gwrthwynebu yn ei ffurf bresennol oherwydd ddiffyg gwybodaeth i allu asesu'r cais yn ei gyfanrwydd. Yn dilyn y sylwadau uchod cyflwynwyd asesiad hanesyddol diwygiedig yn datgan fod rhannau o'r nenfwd wedi eu tynnu ble darganfyddir gwaith eithaf plaen a di-nod. Fodd bynnag, gan y bydd y nenfwd yn cael eu hail-osod bydd unrhyw nodweddion pe darganfyddir yn cael eu cadw. Ni dderbynnir ymateb gan y Cyngor Archaeoleg Brydeinig i'r ail-ymgynghoriad.

Cymdeithas Fictorianaidd: Cefnogi'r egwyddor ond gwrthwynebu'r cais yn ei ffurf bresennol oherwydd diffyg gwybodaeth parthed yr adeilad rhestredig a hefyd uchder yr adeilad newydd yn ormodol. Yn dilyn y sylwadau uchod cyflwynwyd asesiad hanesyddol diwygiedig yn datgan fod rhannau o'r nenfwd wedi eu tynnu ble darganfyddir gwaith eithaf plaen a di-nod. Fodd bynnag, gan y bydd y nenfwd yn cael eu hail-osod bydd unrhyw nodweddion pe darganfyddir yn cael eu cadw. Derbynnir ymateb pellach gan y gymdeithas yn cydnabod y gostyngiad mewn nifer o unedau a'r effaith mae hyn yn cael ar faint a ffurf yr estyniadau newydd. Ond dal i ddatgan pryder ar y diffyg gwybodaeth o'r nodweddion mewnol ac felly mae'r gwrthwynebiad dal i sefyll.

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru: Heb eu derbyn

Cymdeithas Henebion Hynafol: Heb eu derbyn

Y Grŵp Sioraidd: Heb eu derbyn

Cyngor Archeolegol Prydeinig:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle, hysbyseb yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd 2 ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Gor-ddatblygiad • Materion dyluniad Yn dilyn trafodaethau rhwng y Gwasanaeth Cynllunio a'r Asiant, gostyngwyd uchder yr estyniad a'r nifer o unedau o 151 i 116 ac fe ail-ymgynghorwyd ar y cynlluniau diwygiedig.

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 rhestredig 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. O agwedd y prif adeilad gwreiddiol, mae hwn yn adeilad tri llawr trawiadol bric a charreg sydd wedi lleoli ar gyffordd brysur ac amlwg o fewn Dinas Bangor. Mae'r adeilad yn wag ers amser ac mae'r bwriad o'i ail-ddefnyddio i'w groesawu. Ni fwriedir unrhyw newidiadau allanol ar flaen yr adeilad, ond bwriedir ymgymryd â gwaith addasu mewnol i'w ail-strwythuro. Mae sawl defnydd o'r adeilad wedi digwydd yn flaenorol ac mae llawer o addasu mewnol eisoes wedi cymryd lle, ond yn bennaf bydd y gwaith mewnol yn golygu tynnu a gosod partiswns newydd er creu'r unedau byw hunan cynhaliol. Ar gefn y prif adeilad ble bwriedir dymchwel rhan o'r adeiladau presennol mwy modern, bwriedir codi estyniad tri llawr i gynnwys tair uned ar bob llawr. Byddai'r estyniad yma ar wahân i'r prif estyniad pum llawr gan y byddai wedi gosod ar gefn yr adeilad gwreiddiol, a fydd gyda tho fflat a gorffeniad rendr a ffenestri newydd alwminiwm. Ni ystyrir y byddai addasu'r prif adeilad wreiddiol yn amharu'n ormodol ar edrychiad na chymeriad yr adeilad rhestredig a byddai ei addasu hefyd yn fodd i sicrhau defnydd unwaith eto a fyddai'n sicrhau defnydd hir dymor yr adeilad. Ni ystyrir y byddai colli'r estyniadau cefn presennol yn golygu colli unrhyw nodweddion pensaernïol.

5.4 Mae'r rhan newydd o'r datblygiad ar gefn yr adeilad gwreiddiol ble mae sawl adeilad wedi eu codi dros y blynyddoedd a bwriedir eu dymchwel er mwyn galluogi codi'r estyniad newydd tri llawr ar gefn y prif adeilad ynghyd a'r estyniad newydd pum llawr. Mae'r adeiladau a fwriedir eu dymchwel yn adeiladau unllawr gan fwyaf, ac er eu bod wedi eu rhestru gan eu bod ynghlwm i'r adeilad gwreiddiol, ychwanegiadau modern ydynt heb unrhyw rinweddau pensaernïol o werth. Gan eu bod yn adeiladau cefn eithaf israddol, ni ystyrir y bydd eu dymchwel yn cael effaith andwyol ar edrychiad na chymeriad yr adeilad hanesyddol. Er hyn, awgrymir i gynnwys amod cofnod ffotograffig gydag unrhyw ganiatâd er mwyn cofnodi'r adeiladau cyn eu dymchwel.

5.5 Byddai'r estyniad newydd yn creu adeilad ar wahân i'r prif adeilad gwreiddiol ond byddai'n gysylltiedig iddo drwy linc gwydr ar ochr Ffordd Gwynedd, gyda llecyn agored rhwng yr adeilad gwreiddiol a'r estyniad. Bydd 25 uned ar y llawr daear, 29 uned wedi eu dosbarthu dros y llawr cyntaf ac 29 dros yr ail, 27 ar y trydydd llawr ac 6 ar y 4ydd sydd gyda'r 29 uned yn yr adeilad gwreiddiol yn gyfanswm o 145 uned newydd. Byddai pob uned yn cynnwys ystafell wely, baddon, cegin ac ystafell fyw. Estyniad to fflat fyddai'r bwriad, gyda chymysg o orffeniad bric, rendr a chladin sinc ac amryw agoriadau ffenestri drwy'r estyniad. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig yn gostwng uchder yr estyniad hyd at bum llawr a'r nifer o 151 i 116 ni ystyrir ei fod yn dominyddu'r prif adeilad. Mae ei faint yng nghyd-destun y safle yn dderbyniol a chredir fod y cynllun diwygiedig hefyd yn parchu'r adeilad rhestredig gerllaw (sef y llyfrgell) heb ei ddominyddu'n ormodol a hefyd yn gweddu â'r Ardal Gadwraeth ac ystyrir ei fod felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau B2, B3 a B4 o'r CDUG.

5.6 Mae gwrthwynebiadau wedi tynnu sylw at ddyluniad y datblygiad a hefyd ei fod yn or-ddatblygiad. Mae'r adeilad gwreiddiol a'r llyfrgell restredig gerllaw yn adeiladau trawiadol iawn mewn edrychiad, ac fel eglurwyd uchod, ni fwriedir gwneud unrhyw newidiadau i edrychiad blaen yr adeilad gwreiddiol. Byddai'r estyniadau newydd wedi eu gwthio yn ôl o'r prif edrychiad fel na fydd yn tynnu'r ffocws oddi ar y prif adeilad. Ystyrir hefyd byddai'r defnydd o ddeunyddiau priodol yn sicrhau y bydd yr estyniad yn gweddu fel na fyddai'n cystadlu gyda'r adeiladau rhestredig.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod egwyddor y bwriad o ail-ddefnyddio ac addasu'r adeilad i'w groesawu a fydd yn sicrhau dyfodol yr adeilad rhestredig. Mae'r estyniad yn sylweddol ei faint ac yn fodern, ond ni chredir ei fod yn amharu ar edrychiad, cymeriad na gosodiad yr adeilad na'r ardal, oherwydd ei leoliad yn y cefn fel estyniad is-wasanaethol. Bydd yr adeilad gwreiddiol a'r llyfrgell yn aros fel y prif ffocws gyda'r estyniad yn y cefn yn gweddu i'r cefndir. Ni ystyrir y bydd caniatáu'r cais yn cael effaith andwyol ar gymeriad hanesyddol na phensaernïol yr adeilad ac felly yn cydymffurfio a gofynion polisïau B2, B3 a B4 CDUG, a'r Cylchlythyr 61/96 a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad Cadw gydag amodau.

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Deunyddiau'r estyniad i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL gyda samplau i'w cyflwyno

4. Creu cofnod ffotograffig cyn ymgymryd â'r gwaith
5. Ffenestri newydd i fod o wydr dwbl o fath slimlite
6. Ffenestri newydd ar gefn y prif adeilad i fod o wneuthuriad pren sash fel y presennol
7. Holl nwyddau dwr glaw o wneuthuriad alwminiwm
8. Gwaith a gorffeniad ar gefn yr adeilad gwreiddiol i gyd fynd a gweddill yr adeilad.
9. Lliw paent y ffenestri a'r drysau ar yr adeilad rhestredig i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL
10. Unrhyw goleuo allanol i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL
11. Tirweddu caled, dodrefn allanol, mannau caled i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr ACLL