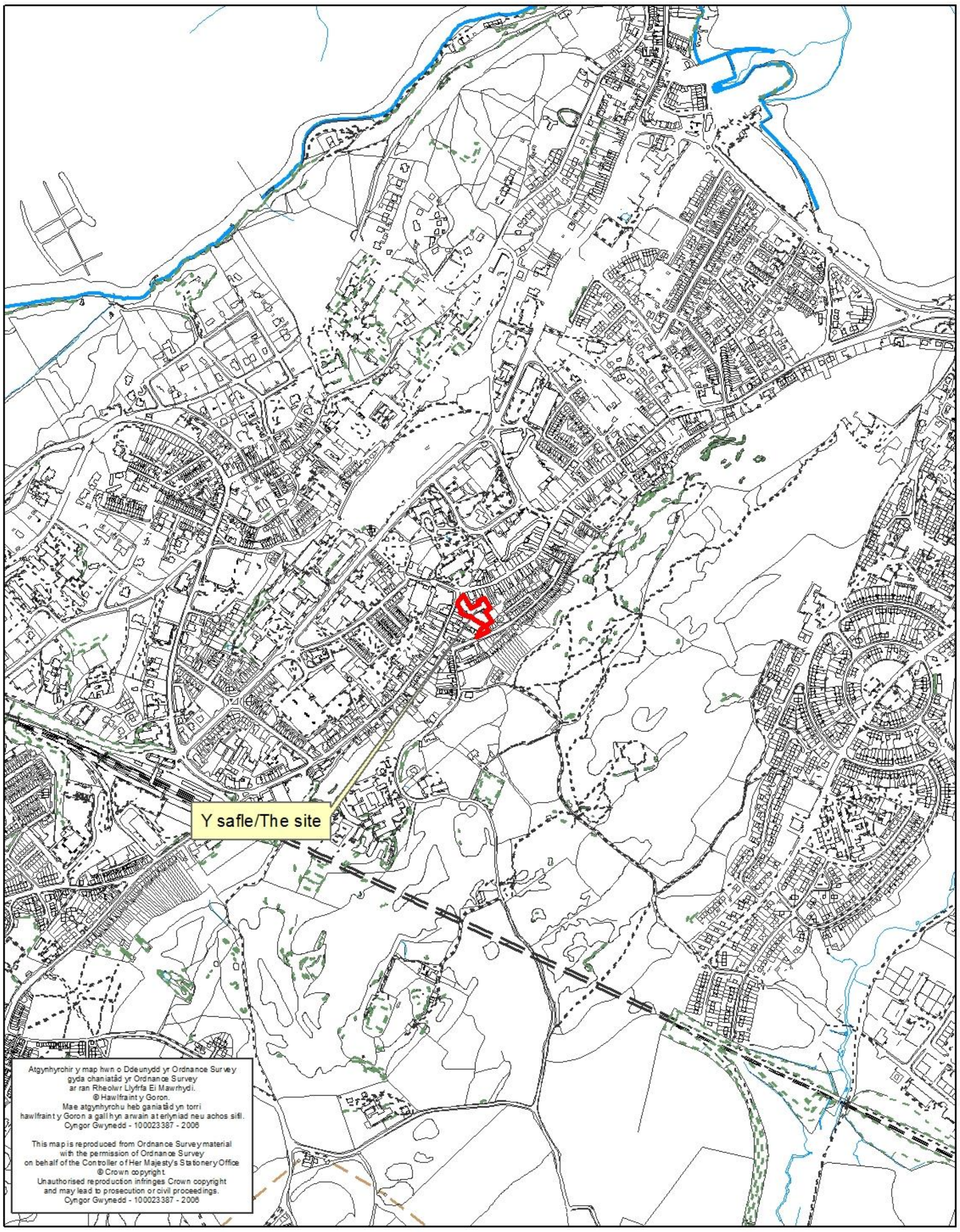
Rhif: **2**

Rhif y Cais / Application Number : C14/0831/11/CR & C14/0832/11/LL

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



Cais Rhif:	C14/0831/11/CR
Dyddiad Cofrestru:	31/08/2016
Math y Cais:	Caniatad Adeilad Rhestredig
Cymuned:	Bangor
Ward:	Deiniol
Bwriad:	NEWID DEFNYDD RHAN O'R SIOP BRESENNOL, GOSOD BLAEN SIOP NEWYDD A CHODI ESTYNIAD DEULAWR AR BEN YR ESTYNIAD CEFN PRESENNOL I GREU 2 SIOP A LLETY AR GYFER 65 O FYFYRWYR
Lleoliad:	CASTLE HILL ARCADE, 196 , HIGH STREET, BANGOR, GWYNEDD, LL57 1NU

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn gais adeilad rhestredig i newid defnydd rhan o'r siop bresennol, sef cyn siop Debenhams ar y Stryd Fawr ym Mangor, gosod blaen siop newydd a chodi estyniad deulawr ar ben yr estyniad cefn presennol i greu 2 siop a llety ar gyfer 64 o fyfyrwyr.

1.2 Mae'r adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio fel unedau masnachol ar y llawr gwaelod a'r cyntaf, ac mae gweddill yr adeilad yn sefyll yn wag. Bwriedir addasu'r adeilad presennol ac adeiladu estyniad deulawr ar y cefn, ar ben estyniad unllawr presennol. Byddai'r llawr gwaelod yn parhau gyda defnydd masnachol ar gyfer 2 uned ar wahân, gyda gweddill yr adeilad, ynghyd â'r estyniad newydd, yn creu darpariaeth llety byw i 64 o fyfyrwyr. Bydd 12 ystafell wely ar lawr cyntaf yr adeilad presennol, a 6 ar yr ail lawr. Bwriedir gwneud gwaith addasu mewnol er mwyn ail-strwythuro drwy dynnu hen bartisiwns a gosod partiswns newydd, ynghyd a gosod gwydr eilaidd ar y ffenestri gwreiddiol, ond ni fwriedir cario allan unrhyw addasiadau allanol i flaen yr adeilad presennol.

1.3 Ar gefn yr adeilad presennol mae estyniad unllawr to fflat, sydd yn fodern ac eithaf di-nod. Mae'r lleoliad hwn tu ôl i'r prif adeilad ac nid yw yn weladwy o'r Stryd Fawr o gwbl, dim ond o gefn y safle. Bwriedir codi estyniad deulawr to fflat ar yr estyniad unllawr to fflat presennol, a fydd o'r un ôl troed ac yn 3 llawr yn ei gyfanrwydd fel y prif adeilad. Byddai 14 ystafell ar y llawr cyntaf, 16 ar yr ail ac 16 ar y trydydd, sef cyfanswm o 46 ystafell llety myfyrwyr o fewn yr estyniad newydd. Ystafelloedd en-suite fyddai 'rhain gyda'r ddarpariaeth coginio yn cael ei ddarparu ar y cyd mewn ystafelloedd ar wahân, byddai oddeutu 7 ystafell wely i bob cegin. Byddai'r estyniad newydd yn un to fflat gyda rendr i weddu gyda'r adeilad presennol a bwriedir gosod ffenestri alwminiwm.

1.4 Bwriedir hefyd gosod blaen siop newydd ar flaen yr adeilad, a fydd yn bennaf yn cadw'r edrychiad presennol ond yn newid y mynediad er creu mynediad ar wahân i'r ddwy uned fasnachol, ac a fydd o wneuthuriad alwminiwm. Mae'r datblygiad hefyd yn cynnwys gwaith tirlunio i'r cefn ynghyd ac ardal storio beics (25 mewn cyfanswm) ac ardal biniau. Nid oes unrhyw ddarpariaeth barcio yn ffurfio rhan o'r bwriad.

1.5 Saif y safle ar y Stryd Fawr o fewn canol Dinas Bangor gerllaw'r Gadeirlan. Mae'r adeilad yn adeilad rhestredig gradd II ac hefyd 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 leol.

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: - Dim hanes Cynllunio perthnasol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu - gor-ddatblygiad o'r safle, mynediad anodd i'r adeilad a dim angen am fwy o unedau myfyrwyr o fewn yr ardal (ymateb wedi ei dderbyn ar sail cynlluniau diwygiedig)
Cyngor Archaeoleg Brydeinig:	Heb eu derbyn

Cymdeithas Fictorianaidd: Heb eu derbyn

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru: Heb eu derbyn

Cymdeithas Henebion Hynafol: Rydym yn croesawu bod yr adeilad hwn am barhau i gael ei ddefnyddio ond mae gennym bryderon ynglŷn ag agweddau penodol o'r cais:

- Gosod ffenestri newydd yn lle'r rhai gwreiddiol ar y prif ddrychiad - beth yw oed a hanes y ffenestri presennol a sut y gellir cyfiawnhau eu gwaredu?
- Estyniad cefn arfaethedig - dymchwel. Nid yw'r arolwg a'r darluniau yn eglur o ran pa rannau o'r adeilad rhestredig sydd i'w dymchwel. Byddai'n ddefnyddiol hefyd gweld asesiadau manwl o arwyddocâd y darn yn y cefn.
- Estyniad cefn arfaethedig - edrychiad. Mae dyluniad yr adeilad newydd arfaethedig braidd yn ddi-nod - bydd waliau wedi'u rendro gyda ffenestri PVCu gyda fframiau gwyn yn rhoi edrychiad braidd yn llwm. Sut fydd hyn yn effeithio ar osodiad yr adeilad rhestredig a'r ardal gyfagos?

(Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ac fe ail-ymgynghorwyd gyda'r Gymdeithas, ond ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth bellach ar yr addasiadau.)

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 ac fe wybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Diffyg gwybodaeth, amwys neu wybodaeth anghywir ar y cais
- Creu llwybr troed newydd a fydd yn colli preifatrwydd
- Materion storio sbwriel
- Materion parcio
- Cynnydd mewn traffig
- Materion preifatrwydd gyda ffenestri newydd cefn

- Materion sŵn
- Materion bywyd gwyllt parthed y llecyn tir yn y cefn
- Coed aeddfed ar y llecyn tir cefn
- Diffyg son am weithwyr llawn amser o fewn yr adeilad – rheolwr neu debyg
- Diffyg manylion system awyru a gwresogi
- Byddai gosod goleuadau o fewn y llecyn tir cefn yn creu materion preifatrwydd i'r trigolion cyfagos
- Effaith ar drigolion cyfagos a thriniaeth o'r ffiniau a materion mynediad
- Materion angen
- Anghywirdeb gyda'r ffurflenni cais a'r berchnogaeth tir
- Unedau myfyrwyr yn or-ddatblygiad o'r ardal

Yn dilyn trafodaethau rhwng y Gwasanaeth Cynllunio a'r Asiant, fe addaswyd dyluniad y bwriad ynghyd a chadw sawl elfen wreiddiol/bresennol o'r adeilad, sef y ffenestri a'r grisiau ac fe ail-ymgynghorwyd ar y cynlluniau diwygiedig ac fe dderbyniwyd 2 wrthwynebiad pellach ar sail:

- Gor-edrych
- Yr un materion a nodi'r yn y gwrthwynebiad gwreiddiol, sydd wedi eu nodi uchod

Derbyniwyd cynlluniau ychwanegol yn dangos edrychiadau'r cefn ac fe ail-ymgynghorwyd ar y cynlluniau hwn.

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 yr adeilad presennol, mae hwn yn adeilad tri llawr sydd wedi lleoli ar y Stryd Fawr o fewn Dinas Bangor. Mae'r adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio fel unedau masnachol ar y llawr gwaelod a'r cyntaf, ac mae gweddill yr adeilad yn sefyll

yn wag ers peth amser ac wedi derbyn llawer o addasiadau mewnol dros y blynyddoedd. Mae'r bwriad o sicrhau defnydd hir dymor i'r adeilad i'w groesawu. Bwriedir addasu ychydig ar flaen yr adeilad, sef i'r blaen siop, er creu dau fynediad ar wahân i'r ddwy uned fasnachol a chadw mynediad ar wahân i'r unedau myfyrwyr. Bydd gweddill blaen yr adeilad yn cael ei gadw fel y mae, gan gynnwys cadw a thrwsio'r ffenestri pren gwreiddiol ar y llawr cyntaf a'r ail a gyda'r blaen siop eithaf modern presennol yn cael ei newid i fframiau alwminiwm newydd gan gadw edrychiad tebyg.

5.4 Bwriedir ymgymryd â gwaith addasu mewnol er ail-strwythuro'r llawr gwaelod i greu dwy uned drwy dynnu a gosod partisiwns newydd, a bwriedir hefyd gadw'r grisiau gwreiddiol. Byddai'r llawr gwaelod yn parhau ar gyfer defnydd masnachol i 2 uned fasnachol ar wahân, a gweddill yr adeilad ynghyd a'r estyniad newydd yn creu darpariaeth byw i 64 o fyfyrwyr. Bydd 12 ystafell wely ar lawr cyntaf yr adeilad gwreiddiol, a 6 ar yr ail lawr. Ni ystyrir y byddai addasu'r adeilad gwreiddiol 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 y pen draw yn sicrhau defnydd hir dymor yr adeilad. Ni ystyrir y byddai addasu'r blaen na'r addasiadau mewnol yn debygol o golli unrhyw nodwedd bensaernïol gan fod y rhain wedi eu diogelu o fewn y bwriad.

5.5 Ar gefn yr adeilad mae estyniad unllawr to fflat modern a gweddol di-nod, bwriedir codi estyniad deulawr to fflat ar ben yr estyniad unllawr presennol gyda nifer o agoriadau ar gyfer ffenestri. Mae'r lleoliad hwn tu ôl i'r prif adeilad ac nid yw yn weladwy o'r Stryd Fawr, dim ond o gefn y safle. Byddai 14 ystafell yn cael eu darparu ar y llawr cyntaf, 16 ar yr ail ac 16 ar y trydydd, sef yfanswm o 46 ystafelloedd myfyrwyr o fewn yr estyniad newydd. Ystafelloedd en-suite fyddai 'rhain gyda'r ddarpariaeth coginio yn cael ei ddarparu ar y cyd mewn ystafelloedd ar wahân.

5.6 Mae rhan gwreiddiol o'r adeilad yn ymestyn allan i'r cefn ac yn ddeulawr gyda tho brig llechi. Byddai'r estyniad deulawr newydd yn cael ei glymu i'r rhan gwreiddiol yma. Nid oes unrhyw fanylion wedi eu cyflwyno i ddangos sut mae'r estyniad newydd yn cael ei gysylltu i'r estyniad newydd. Fel y mae, mae'r estyniad cefn unllawr presennol yn israddol i'r prif adeilad ac yn eithaf di-nod ac nid oes gan swyddogion wrthwynebiad mewn egwyddor i estyniad o raddfa a dyluniad addas ar y rhan yma. Er gwaethaf bodolaeth adeilad unllawr to fflat yng nghefn y prif adeilad ni ellir ystyried hyn yn sail i gyfiawnhau codi estyniad to fflat deulawr sylweddol ei faint ac o ddyluniad ansensitif ar ei ben gan yr ystyrir y byddai'n dominyddu'r prif adeilad ac yn cael effaith andwyol ar ei gymeriad. Hyd yn oed o ystyried fod yr estyniad arfaethedig yng nghefn y safle ac yn eithaf cuddiedig o fannau cyhoeddus, nid yw hyn ychwaith yn cyfiawnhau estyniad o'r graddfa, swmp, ffurf a'r dyluniad yma gan yr ystyrir y byddai yn amharu'n sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr adeilad rhestredig. Dywed Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "ni ddylai estyniadau modern ddominyddu'r adeilad sy'n bodoli o ran graddfa, deunydd na lleoliad" ac ystyrir yn yr achos yma nad yw'r bwriad yn cwrdd gyda'r holl feini prawf.

5.7 Ar sail yr uchod ystyrir fod yr egwyddor o drosi'r adeilad gwreiddiol yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau B2, B3 a B4 o'r CDUG yn ogystal â gofynion Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 sydd yn datgan "gall llawer o adeiladau rhestredig gynnal rhywfaint o addasu neu estyn sensitif i wneud lle i ddibenion parhaus neu newydd".

5.8 Fodd bynnag, ac yn sgil yr uchod, ni ystyrir y byddai'r estyniad deulawr to fflat i gefn yr adeilad presennol yn estyniad addas a sensitif ac felly nad yw'n parchu'r adeilad rhestredig. Ystyrir fod modd dylunio estyniad llawer mwy priodol i'w leoliad a fydd yn parchu nodweddion hanesyddol yr adeilad rhestredig y byddai'n ffurfio rhan ohono. Nid yw'r estyniad to fflat presennol yn sail i gefnogi estyniad arall a fydd yn cael effaith cronnus ac yn allweddol mae'r Cylchlythyr yn datgan "mae rhai adeiladau rhestredig yn destun ceisiadau olynol am eu haddasu neu eu hestyn: mewn achosion o'r fath rhaid cofio y gall man weithfeydd o ansawdd cyffredin, a all yn unigol fod o fawr ddim pwysigrwydd, gyda'i gilydd fod yn ddinistriol iawn i ddiddordeb arbennig yr adeilad".

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod egwyddor y bwriad o ail-ddefnyddio ac addasu'r adeilad presennol ble mae ei gyflwr wedi bod yn dirywio yn raddol ers nifer o flynyddoedd i'w groesawu ac mewn egwyddor fod y bwriad gerbron yn fodd o sicrhau dyfodol yr adeilad sylweddol yma sydd yn adeilad rhestredig. Er hyn, ac fel yr amlinellir uchod, ystyrir y byddai'r estyniad deulawr newydd yn creu nodwedd ddominyddol ac ansensitif gan gael effaith niweidiol sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr adeilad rhestredig. Ystyrir felly nad yw'n bosib cefnogi'r cais yn ei ffurf bresennol oherwydd ei raddfa, swmp, ffurf a'i ddyluniad a fyddai'n dominyddu'r adeilad rhestredig ac yn cael effaith niweidiol sylweddol ar ei gymeriad hanesyddol o ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B2, B3 a B4 CDUG, a'r arweiniad a geir yng Nghylchlythyr 61/96 a phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod:

Byddai'r bwriad oherwydd ei raddfa, swmp, ffurf a'i ddyluniad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar edrychiad a gosodiad yr adeilad rhestredig gradd II ac felly yn groes i bolisïau B2, B3 a B4 CDUG ac i ofynion Cylchlythyr Swyddfa Gymreig 61/96.