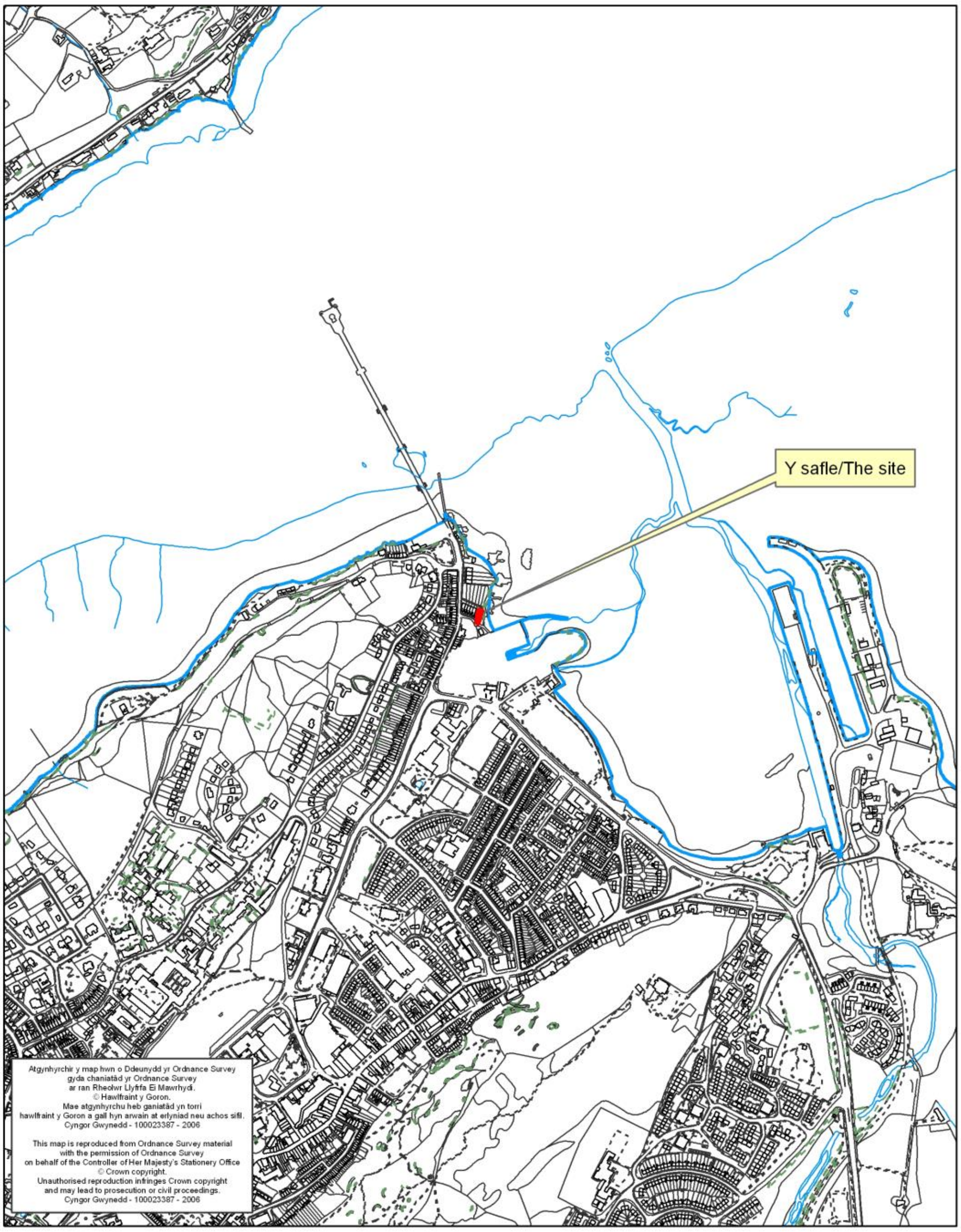
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C13/0156/11/LL

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



Cais Rhif: C13/0156/11/LL
Dyddiad Cofrestru: 08/03/2013
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Bangor
Ward: Garth

Bwriad: DYMCHWEL ESTYNIAD CEFN PRESENNOL YNGHYD A CHODI ESTYNIAD RHANNOL DDEULAWR A RHANNOL UNLLAWR AR GEFN YR EIDDO, YNGHYD A DARPARU DRYSAU FFRENIG A CHODI FFENS 1.8M NEWYDD GER YR HAWL DRAMWY

Lleoliad: 7, GLANDWR TERRACE, BANGOR, GWYNEDD, LL572SL

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais yma yn y Pwyllgor Cynllunio ar 25.07.2016 yn dilyn derbyn sylwadau hwyr ar y cais adeilad rhestredig sydd ynghlwm i'r cais gerbron.

1.2 Cyflwynwyd y cais yma yn wreiddiol i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 29.04.2013 a phenderfynwyd yn y Pwyllgor hwnnw i ohirio'r cais er mwyn i'r Pwyllgor gael ymweld â'r safle, ac er mwyn ymgynghori ymhellach gyda'r Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r angen i gyflwyno adroddiad ystlumod ai peidio. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar y 13.06.2016.

1.3 Erbyn hyn, mae'r teras wedi ei restru (Gradd II) ac mae cynlluniau diwygiedig, ynghyd a chais adeilad rhestredig wedi ei gyflwyno o dan gyfeirnod C16/0440/11/CR.

1.4 Mae'r eiddo yn dy tri llawr, y tŷ pen o fewn rhesdai o saith. Mae rhan deulawr ar gefn yr eiddo ynghyd ag adeilad allanol unllawr sydd ynghlwm i'r rhan deulawr yma.

1.5 Bwriedir dymchwel rhan o'r rhan cefn deulawr presennol ac ail-godi rhannau newydd a fydd o'r un hyd ond yn uwch o oddeutu 0.1m ac yn lletach o oddeutu 1.7m. Mae'r rhan deulawr presennol yn llyfn gyda llinell adeiladu'r prif eiddo ac yn mesur 3.3m o led. Bydd yr estyniad newydd yn lletach o 1.7m a byddai felly yn ymestyn allan heibio ochr yr eiddo. Byddai'r estyniad deulawr newydd yn cynnwys cegin ar y llawr daear ac ystafell wely ar y llawr cyntaf. Bwriedir gosod drysau llithro pren caled ar ochr dwyreiniol llawr daear sydd yn wynebu'r môr a fyddai'n arwain o'r gegin, gyda dwy ffenestr sash upvc ar y llawr cyntaf sydd i'w ail-defnyddio ar ôl eu ail-leoli o ochr y tŷ presennol.

1.6 Ar yr ochr gorllewinol yr estyniad deulawr newydd, bydd y ffenestr ar y llawr daear yn aros fel y mae, a'r unig addasiad bydd gosod ffenestr to ar do'r estyniad a fydd o fath cadwraethol.

1.7 Bwriedir hefyd dymchwel yr adeilad allanol unllawr presennol ac ail-godi estyniad newydd unllawr a fydd yn ffurfio rhan o le byw y tŷ a fydd yn mesur oddeutu 0.6m yn lletach ac 0.2m yn uwch na'r presennol. Mae'r adeilad allanol presennol yma gyda tho "lean to" ac eisoes yn ymestyn allan o linell adeiladu'r tŷ o oddeutu 1.3m, a bwriedir cadw'r elfen hyn yn yr estyniad newydd. Mae toiled, a dwy ystafell yn ffurfio'r adeilad allanol presennol ac sydd heb eu cysylltu yn fewnol gyda'r prif dy. Mae dau ddrws a ffenestr bren yn bodoli ar yr edrychiad dwyreiniol, ac un drws pren a mynediad ar wahân ar yr ochr gorllewinol, gyda dwy ffenestr to bychan a tho llechi.

1.8 Bwriedir ail-godi’r adeilad allanol unllawr yn gyfan gwbl ac bydd yn ffurfio rhan mewnol o’r tŷ drwy greu cegin ac ystafell fwyta gyda iwtiliti a baddon. Bydd rhan pen o’r estyniad yn cael eu defnyddio ar gyfer dibenion ystorfa. Bwriedir cadw un drws pren gwreiddiol ar yr ochr gorllewinol ynghyd a chau’r mynediad presennol i’r toiled er creu drws newydd, gyda ffenestr to o fath cadwraethol ar y pen. Ar yr ochr dwyreiniol bwriedir cadw un lleoliad drws pren gwreiddiol sydd ar y pen i’r ystorfa, a gosod un drws wydr a ffenestr fach ar weddill yr estyniad a fydd yn edrych allan i’r môr. Fel y nodi’r uchod, to “lean to” sydd yn bresennol ar yr adeilad allanol, a bwriedir newid hyn gyda tho brig llechi.

1.9 Byddai gorffeniad allanol yr estyniadau 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.

1.10 Mae gardd wedi ei lleoli ar ochr yr eiddo (yn ogystal a gardd i flaen y ty) ac ar y rhan yma gwelir sied bresennol, grisiau hanesyddol yn arwain i lawr at y môr a hefyd hawl tramwy preifat sydd yn rhedeg drwy’r ardd. Bwriedir gosod ffens bren 1.8m o uchder ar hyd ochr yr eiddo a fydd yn gwahanu’r ardd gyda’r hawl dramwy breifat. Byddai’r ffens yn cael eu cysylltu ag ochr yr eiddo wrth y blaen ac yn ymestyn ar hyd yr ochr i’r cefn. Byddai ffens 1.2m o uchder hefyd yn cael eu gosod yr ochr arall i’r ffens 1.8m a fydd mewn ffordd yn torri’r ardd yn ei hanner gan greu ffin bob ochr i’r hawl tramwy preifat. Bydd y ffens 1.2m wedi codi ar ochr y môr o’r ardd, ynghyd a wal 1.8m o uchder ger y sied bresennol gyda drws fel mynediad. Byddai’r ffens yn golygu bydd llwybr yn arwain trwy’r ardd i gadw’r hawl tramwy yn agored ond bydd hefyd yn sicrhau gardd breifat i’r eiddo.

1.11 Saif y safle o fewn ffiniau datblygu Dinas Bangor gyda ffordd ddi-ddosbarth yn rhedeg gerllaw a ffordd fynedfa i’r tai gyda hawl tramwy cyhoeddus drosto yn arwain i a heibio cefn 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.

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:

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.

B1 - DYMCHWEL ADEILADAU RHESTREDIG - Gwarchod Adeiladau Rhestredig rhag cynigion i'w dymchwel yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol oni bai bod cyfiawnhad arbennig dros ben i wneud hynny sy'n ddibynnol ar nifer o feini prawf sy'n ymwneud â chyflwr a perchnogaeth yr adeilad.

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.

B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

B23 - MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau'r ardal leol.

B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol drwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladau fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

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 berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

TAN 12 Dylunio
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) Ionawr 2016
Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth"

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C16/0440/11/CR Dymchwel estyniad cefn presennol ynghyd a chodi estyniad rhannol ddeulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo - Cais hefyd gerbron y Pwyllgor

3.2 APP/Q6810/E/16/3157595 - Apêl ddiffyg penderfyniad wedi ei chyflwyno a'i chofrestru 19 Medi 2016 ar y cais adeilad rhestredig

4. Ymgynghoriadau: (Sylwadau sydd wedi eu derbyn ar y cynllun diwygiedig yn unig.)

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
Asiantaeth yr Amgylchedd:	Heb ymateb
Dŵr Cymru:	Heb ymateb
Bioamrywiaeth:	Dim pryderon Bioamrywiaeth a dim sylwadau i’w gwneud
Uned Llwybrau:	Mae’r adran Cefn Gwlad a Mynediad yn bryderus I sicrhau bydd Cilffordd rhif 29 Bangor yn cael ei warchod yn ystod a hefyd ar ddiwedd y datblygiad yma
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellaf ddod a'r cais i sylw'r Uned Llwybrau fodd bynnag gan mae'r eiddo'n ochri a ‘byway’ 29 yn hytrach na phriffordd
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail yr isod:

- Estyniad yn fwy ac yn amharu ar hawl mynediad o gwmpas yr eiddo ac i lawr i’r traeth.
- Ni ddylai ddymchwel adeilad rhestredig.
- Nid yw’r cynllun yn cadw at gymeriad na graddfa’r adeilad hanesyddol yma.
- Effaith ar awyrgylch agored y rhan yma o’r teras
- Ffens yn effeithio ar hawl mynediad.
- Effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig a’r teras fel grŵp.
- Cyflwynwyd cynlluniau 3d yn dangos y bwriad a’r rhannau i’w dymchwel mewn cymhariaeth a’r estyniad newydd
- Drysau gwydr ochr yn anghydweddol o fewn adeilad hanesyddol
- Dyluniad yr estyniad unllawr yn ansensitif i’r adeilad gwreiddiol

Derbyniwyd hefyd wrthwynebiadau nad oeddent yn faterion Cynllunio perthnasol:

- Diffyg mynediad I’r hawl tramwy preifat / grisiau at y mor
- Byddai’n hawdd rhannu’r estyniad i uned breswyl ar wahân yn y dyfodol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau cynllunio cyffredinol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn cefnogi ceisiadau ar gyfer codi estyniadau ar dai preswyl, cyn belled eu bod yn cael eu hasesu'n briodol.

5.2 Mae polisi B24 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â gwneud newidiadau i adeiladau. Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel rhan o estyniad deulawr cefn presennol ynghyd a'r adeilad allanol unllawr cefn, ac ymestyn y rhan deulawr presennol ac adeiladu estyniad unllawr newydd ar yr un safle. Mae'r estyniad yn addas ac yn gweddu i'r safle a'r eiddo gwreiddiol. Mae'r estyniad oddeutu 1.7m yn fwy na'r presennol o ran lled (ar y mwyaf), ac mae'n fwy neu lai'n gyfystyr o ran hyd a dim mwy na 0.1m yn uwch o ran uchder. Ystyrir fod yr estyniad o faint a dyluniad addas ac yn cydweddu â'r safle yn yr achos yma. Ystyrir nad yw'r bwriad yn groes i ofynion polisi B24 uchod.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Mae'r adroddiad sydd yn ymwneud gyda'r cais rhestredig cysylltiedig yn rhoi ystyriaeth briodol i Bolisïau B1, B2 a B3 o CDUG a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" sy'n berthnasol i waith dymchwel ac unrhyw effaith all y bwriad gael ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

5.4 Yng nghyd destun y cais llawn hwn mae polisïau B22, B23, a B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

5.5 Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel rhan o estyniad deulawr cefn presennol ynghyd â'r adeilad allanol unllawr cefn, ac ymestyn y rhan deulawr presennol ac adeiladu estyniad unllawr newydd ar yr un safle. Bwriedir dymchwel rhan o'r estyniad 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. Mae'r estyniad deulawr presennol yn llyfn gyda llinell adeiladu'r prif eiddo ac yn mesur 3.3m o led. Bydd yr estyniad newydd yn lletach o 1.7m a byddai felly yn ymestyn allan heibio ochr yr eiddo. Byddai'r estyniad deulawr newydd yn cynnwys cegin ar y llawr daear ac ystafell wely ar y llawr cyntaf. Bwriedir gosod drysau llithro pren caled ar ochr dwyreiniol llawr daear sydd yn wynebu'r môr a fyddai'n arwain o'r gegin, gyda dwy ffenestr upvc ar y llawr cyntaf sydd i'w ail-leoli a'i ail-ddefnyddio o ran arall y tŷ.

5.6 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. Mae'r adeilad allanol presennol 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. Mae toiled, a dwy ystafell yn ffurfio'r adeilad allanol presennol sydd heb eu cysylltu yn fewnol gyda'r prif dy. Mae dau ddrws a ffenestr bren yn bodoli ar yr edrychiad dwyreiniol, ac un drws pren a mynediad ar wahân ar yr ochr gorllewinol, gyda dwy ffenestr to bychan a tho llechi.

5.7 Bwriedir ail-godi'r adeilad allanol yn gyfan gwbl a'i gynnwys fel rhan o ystafelloedd byw y tŷ drwy greu cegin ac ystafell bwyta gyda iwtiliti a baddon. Bydd rhan pen o'r estyniad yn cael ei ddefnyddio ar gyfer dibenion ystorfa. Bwriedir cadw un drws pren gwreiddiol ar yr ochr gorllewinol ynghyd a chau'r mynediad presennol i'r toiled er

creu drws newydd, gyda ffenestr to o fath cadwraethol ar y pen. Ar yr ochr dwyreiniol bwriedir cadw un lleoliad drws pren gwreiddiol sydd ar y pen i'r ystorfa, a gosod un drws wydr a ffenestr fach ar weddill yr estyniad a fydd yn edrych allan i'r môr. Fel y nodi'r uchod, to "lean to" sydd yn bresennol ar yr adeilad allanol, a bwriedir newid hyn gyda tho brig llechi.

5.8 Ni ystyrir fod yr estyniad yn ormodol o ran maint, nac ei fod yn cael effaith ormesol ar unrhyw eiddo cyfagos, mae'r estyniad oddeutu 1.7m yn fwy o ran lled ar ei fwyaf na'r estyniad presennol, ac mae'n gyfystyr a'r presennol o ran hyd a dim mwy na 0.1m yn uwch o ran uchder; ni ystyrir fod hyn yn ormodol nac yn annerbyniol yn nhermau'r polisïau a nodir uchod.

5.9 Mae bwriad o osod ffenestri llawr cyntaf yn yr estyniad yn wynebu tua chyfeiriad Porth Penrhyn. Mae'r ffenestri yma yn edrych dros gwrtil preswyl yr eiddo ei hun ynghyd a thir cyhoeddus (traeth a llwybr). Ni ystyrir y byddai'r ffenestri yma yn achosi unrhyw or-edrych i eiddo arall. Mae bwriad hefyd i godi ffens hyd at 1.8m o uchder sy'n ynghlwm i'r eiddo. Bwriedir gwneuthuro'r ffens yma o bren.

5.10 Mae bwriad o osod llechi ar do'r estyniad, a gorchuddio waliau'r estyniad gyda rendr i gydweddu â'r eiddo presennol.

5.11 O ganlyniad i'r uchod, ystyrir fod y bwriad i ymestyn yr adeilad presennol yn addas ac yn cydweddu â'r annedd bresennol yn nhermau ei faint, dyluniad, a deunyddiau. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B22, B23 na B25 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n ymwneud ag asesu dyluniad y bwriad, mwynderau a deunyddiau allanol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.12 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu, ac yn nodi fod yr estyniad yn fwy na'r presennol ac yn amharu ar hawl mynediad sydd gan y cymdogion o gwmpas yr eiddo ac i lawr i'r traeth, na ddylai ddymchwel adeilad rhestredig, nad yw'r cynllun yn cadw at gymeriad na graddfa'r adeilad hanesyddol yma, fod y bwriad yn debygol o gael effaith ar awyrgylch agored y rhan yma o'r teras, fod y ffens bwriadedig yn effeithio ar hawl mynediad, ac effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig a'r teras fel grŵp.

5.13 Ystyrir fod cynnwys yr adroddiad uchod yn delio gyda'r gwrthwynebiadau uchod.

5.14 Er eglurdeb, mae'r llwybr sy'n rhedeg i lawr ochr yr eiddo sy'n destun y cais yma yn ymddangos o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd; ac nid oes dadl yn erbyn hyn. Nid yw'r llwybr yma yn llwybr cyhoeddus, ac felly mae honiad o hawl mynediad ac unrhyw effaith arno yn fater sifil, ac nid yw'n fater i'r cais. Mae'n ymddangos o'r cynllun fod bwriad i godi ffens 1.8 a 1.2m o uchder ar hyd yr eiddo a ffin y safle gyda wal ochr y traeth, ac mae honiadau y byddai'r ffens yma yn amharu ar fynediad i lawr y grisiau at y traeth. Gan fod o ffens o fewn cwrtil eiddo rhestredig, nid oes unrhyw ddatblygiad caniataol yn bodoli ac felly mae angen caniatâd cynllunio. Byddai codi y ddau ffens yn rhywbeth eithaf dros dro a all ei newid yn ôl yn y dyfodol heb amharu ar yr adeilad rhestredig. Mae'r safle hyn hefyd yn eithaf guddiedig gyda llawer o goed ar y safle, ac ni ystyrir y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig yr adeilad rhestredig nac ychwaith fwynderau trigolion cyfagos. Mae hawl tramwy cyhoeddus yn rhedeg heibio cefn teras Glandŵr a thua tai y Bae, ond mae'r llwybr yma wedi ei leoli tu allan i safle'r cais, ac nid yw'r bwriad yn amharu arno.

Effaith y bwriad ar yr adeilad(au) rhestredig

5.15 Mae polisi B3 yn datgan na chaniateir cynigion ar safle sy'n effeithio ar osodiad adeilad rhestredig oni bai y gellir cydymffurfio a'r holl feini prawf sydd wedyn yn nodi 3 maen prawf er mwyn asesu'r cais. Yn gysylltiedig â'r polisi yma mae'r cyngor a geir yn y Cylchlythyr hefyd yn berthnasol. Yn ogystal mae polisi B1 yn ymwneud gyda dymchwel adeiladau rhestredig ac i wrthod cynigion i ddymchwel adeiladau rhestredig yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol oni bai bod cyfiawnhad arbennig dros ben i wneud hyn.

5.16 Yn unol â gofynion Polisi B3 rhaid ystyried gweddill y rhesdai wrth asesu'r cais hwn, gan fod y rhesdai wedi eu rhestru fel grŵp rhestredig. Er y bydd yr adeilad yn cael ei ymestyn, ystyrir y byddai'r estyniad yn parhau fel elfen israddol yng nghyd destun safle 7 Glandwr a'r teras yn ei gyfanrwydd. Ni fydd y maint na'r dyluniad yn annhebyg i'r hyn sydd eisoes yn bodoli ar y safle, ac wrth edrych ar gyd destun y rhesdai o'r cefn gwelir fod rhediad tir ar hyd cefn y teras yn mynd am i lawr h.y. yn disgyn o 1 Glandwr i lawr hyd at 7 Glandwr. Ni ystyrir y byddai estyniad sy'n destun y bwriad allan o le nag allan o gymeriad gyda gweddill y teras a hynny oherwydd y rhediad tir a bod hyd gwrtil bob tŷ yn y teras yn cynyddu mewn hyd o rif un tuag rhif 7. Ystyrir hefyd na fyddai'r bwriad yn debygol o amharu ar osodiad gweddill y rhesdai o gofio bod y cefn i gyd gyda waliau ffin eithaf uchel ac yn cuddio pob cwrtil o'r ffordd fynediad gyhoeddus tu cefn, ac felly mae llawer o'r edrychiadau cefn yn eithaf cuddiedig. Tra derbynnir fod edrychiad cefn y rhesdai yn ei gyfanrwydd yn weddol unffurf rhaid nodi fod amrywiaeth eisoes yn bodoli ac na ystyrir y byddai'r bwriad hwn yn creu nodwedd anghydnaws nac estron o'i ystyried yng nghyd destun y teras i gyd. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i Bolisi B3.

5.17 Mae gofyn asesu'r egwyddor o ddymchwel adeiladau rhestredig yn gyfan gwbl neu yn arwyddocaol/sylweddol yng nghyd destun gofynion polisi B1 o'r CDUG sy'n ymwneud a dymchwel adeiladau rhestredig. Mae'r polisi yn datgan: "*gwrthodir cynigion i ddymchwel adeiladau rhestredig yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol, oni bai bod cyfiawnhad dros ben i wneud hynny*". Mae hefyd yn datgan "*yr hyn a olygir wrth "ddymchwel yn arwyddocaol" yw newidiadau sy'n cynnwys colli tystiolaeth arwyddocaol o hanes strwythur yr adeilad neu sy'n effeithio'n faterol ar ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig*".

O asesu'r cais uchod nid yw swyddogion yn ystyried fod y gwaith dymchwel i'r cefn yn ddymchwel cyfan gwbl nac yn sylweddol fodd bynnag mae nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r agwedd yma o'r cais gan ymgynghorwyr statudol a gan y cyhoedd. Oherwydd anghytundeb barn rhwng yr ymgynghorwyr statudol a swyddogion am ran sylfaenol o'r bwriad ystyrir y byddai'n ddefnyddiol derbyn cadarnhad o resymau clir dros ddymchwel rhannau o'r adeilad ar y raddfa a ddangosir yn y cais neu fod yr asiant wedi ymateb i ofynion polisi B1 yn Datganiad Dylunio a Mynediad. I'r perwyl hyn gofynnwyd i'r asiant gyflwyno gwybodaeth / tystiolaeth i gyfiawnhau'r gwaith dymchwel yn hytrach nag addasu ac ymestyn yr adeilad. Derbyniwyd y wybodaeth yma ar y 23 Fedi 2016 yn datgan y canlynol:

1) Nid yw'r cynlluniau arfaethedig yn dangos bwriad i ddymchwel yn gyfan gwbl nac yn arwyddocaol.
2) Rhan o'r estyniad i cefn y ty a'r adeilad un llawr allanol sydd wedi ei nodi i'w dymchwel yn unig, nid oes bwriad gwneud dim i'r blaen.
3) Yn ôl y Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru nid oes ganddynt wrthwynebiad i ddymchwel yr adeiladau allanol

4) Nid oes nodweddion pensaernïol arbennig gyda'r adeiladau allanol, nid yw cyflwr y waliau presennol yn wych gyda chraciau sy'n awgrymu nad yw'r sylfeini mod cadarn a hynny a rhan o'r wal yn bolio. O edrych ar goed y to maent i'w gweld yn gyfoes a'r tŷ ei hun.
5) Mae'r estyniad yma yn debyg fe dybiaf i lawer o'r adeiladau allanol tai yn yr ardal yma sydd heb eu cofrestru.
6) Gweler llun y wal talcen bwriedir ei dymchwel gyda chyflwr gwael y gwaith cerrig cymharol fach, ac felly gyda mwy o fortar calch rhyngddynt, a'r gwaith bric.
7) I gadw'r waliau a'u dod i fyny at safon Rheolaeth Adeiladu byddai'n rhaid ail godi darnau o'r waliau, cloddio ac atgyfnerthu sylfeini, a gosod rendr a'r ynysu i du allan i'r waliau.

Mae'r sylwadau sydd wedi eu derbyn gan yr asiant yn bennaf yn nodi cyflwr gwael y waliau presennol, a'r angen i wella perfformiad thermal y waliau er mwyn arbed ynni ac yn ogystal i atal tamprwydd. Ystyrir fod modd gwella perfformiad thermal y waliau mewn ffurf eraill heb orfod eu ddymchwel yn ogystal ag atal tamprwydd. Nodi'r y pwyntiau mae'r asiant wedi eu gwneud am gyflwr y waliau, ond ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth cadarn o gyflwr strwythurol y waliau (megis adroddiad strwythurol neu debyg) ac os oes modd eu cynnal fel y mae yn hytrach na'u dymchwel. Mae'r grwpiau amwynder ar y cais adeilad rhestredig hefyd wedi cwestiynu pam fod rhaid dymchwel yr adeiladau cefn a pam na ellir eu haddasu. Ni ystyrir fod ymateb yr asiant wedi lleddfu'r pryderon hyn yn llawn.

5.18 Ystyrir y gall yr egwyddor o ddymchwel ar y graddfa sy'n cael ei ddangos fel rhan o'r cais ac wedyn ymestyn/ail-godi'r estyniad cefn fod yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol a hynny er gwaethaf yr ymateb sydd wedi ei dderbyn gan rai o'r grwpiau statudol ac fel ymateb i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus. Oherwydd anghytundeb barn rhwng yr ymgynghorwyr statudol a swyddogion ystyrir y byddai'n ddefnyddiol derbyn cyfiawnhad am y gwaith a chadarnhad o resymau clir dros ddymchwel rhannau o'r adeilad ar y graddfa a ddangosir yn y cais neu fod yr asiant wedi ymateb i ofynion polisi B1 yn Datganiad Dylunio a Mynediad. Er i swyddogion ofyn am y cyfiawnhad pellach yma ac fod gwybodaeth bellach wedi ei dderbyn gan yr asiant ni ystyrir fod y dystiolaeth yma yn rhoi eglurhad/cyfiawnhad digonol am gyflwr strwythurol y waliau (e.e. ar ffurf adroddiad strwythurol neu debyg) ac os oes modd eu cynnal fel y mae yn hytrach na'u dymchwel. Mae eglurhad polisi B1 yn datgan "*yn unol a'r rheoliadau cenedlaethol dim ond pan nad oes opsiwn ymarferol arall ar gael i gadw'r adeilad neu strwythur a bod y safle'n mynd i gael ei ailddatblygu y rhoddir caniatâd i ddymchwel adeiladau rhestredig yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol.*"

6. Casgliadau:

6.1 Pe bai'r cyfiawnhad uchod dros y gwaith dymchwel yn dderbyniol ystyrir fod maint, dyluniad a deunyddiau'r estyniad newydd, gan gynnwys y ffens newydd yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisïau B3, B22, B23, B24 a B25 CDUG.

6.2 Fodd bynnag, ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yn ei ffurf bresennol gan nad oes unrhyw wybodaeth gadarn wedi ei gyflwyno i gyfiawnhau y gwaith dymchwel o'r rhannau perthnasol o'r adeilad a pham na all yr adeilad rhestredig presennol gael ei addasu ac ystyrir nad oes modd cymeradwyo'r cais heb y wybodaeth hyn.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ni chyflwynwyd gwybodaeth gadarn i gyfiawnhau'r gwaith a pham na all yr adeilad rhestredig presennol gael ei addasu yn ei ffurf bresennol yn unol â'r cyngor a geir yng Nhylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth a Pennod 6 a Bolisi Cynllunio Cymru.