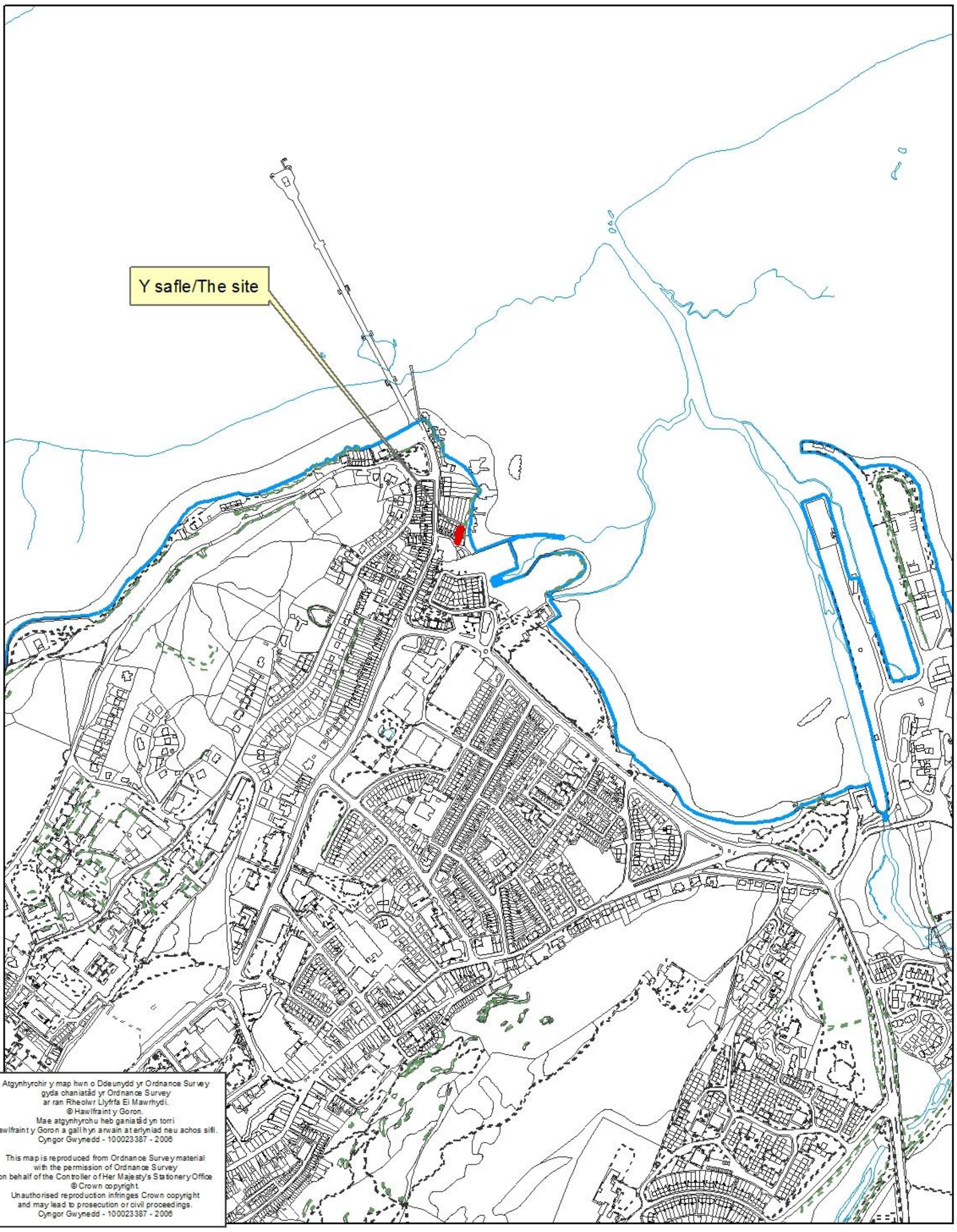
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/10/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: **4**

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: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais yma yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 25.07.2016 yn dilyn derbyn sylwadau hwyr a'r angen i'w asesu yn llawn.

1.2 Mae'r cais hwn yn gais adeilad rhestredig i ddymchwel 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 , ynghyd a chodi ffens 1.8m o uchder ar hyd ochr y tŷ.

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

1.4 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 ddeulawr bresennol 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 hail-leoli o ochr y tŷ presennol.

1.5 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.

1.6 Bwriedir hefyd dymchwel yr adeilad allanol unllawr presennol ac ail-godi estyniad newydd unllawr a fydd yn ffurfio rhan o le byw'r 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.

1.7 Bwriedir ail-godi'r adeilad allanol unllawr yn gyfan gwbl a bydd yn ffurfio rhan fewnol 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.

1.8 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.

1.9 Mae gardd wedi ei lleoli ar ochr yr eiddo (yn ogystal â 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.

1.10 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 saith 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 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:

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 pherchnogaeth yr adeilad.

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.

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.

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

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

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:	Mae 7 Glandwr yn rhan o deras o saith o dai sy'n ddeniadol ac heb eu difetha. Yn ôl y sôn, adeiladwyd y tai hyn, sy'n dyddio'n ôl i'r 1860au cynnar, ar gyfer capteiniaid môr oedd yn gweithio o Borth Penrhyn. Cafodd y rhesdai ei restru ym mis Mai 2013, a chroesawodd eich awdurdod y penderfyniad hwn ar y pryd. Mae'r cais yn gofyn am ddymchwel adeilad allanol yng nghefn 7 Glandwr ac am ganiatâd i godi estyniad newydd, ynghyd ag addasu'r ffenestri presennol. Rydym wedi gweld sylwadau'r Gymdeithas Fictorianaidd, dyddiedig 15 Gorffennaf. Rydym yn ategu'r sylwadau hyn ac yn gwrthwynebu'r cais. Fel mae'r Comisiwn Brenhinol ar

Henebion Hynafol a Hanesyddol Cymru wedi cadarnhau, mae'r adeilad allanol presennol yn cyd-fynd â'r prif annedd. Byddai ei golli yn effeithio ar gymeriad yr annedd rhestredig Gradd II, ac ar y rhesdai y mae'n gysylltiedig ag ef. Yn ogystal â hyn, mae'r estyniad newydd arfaethedig yn fwy na'r un presennol ac felly byddai ymddangosiad unffurf y rhesdai yn cael ei effeithio'n andwyol, yn yr un modd â golygfeydd tuag at yr adeilad.

Yn ogystal, byddai'r addasiadau arfaethedig i'r ffenestri yn niweidiol i ddiddordeb arbennig y rhesdai. Nid yw PVCu yn ddeunydd priodol ac nid oes cyfiawnhad wedi'i roi am golli ffenestri hanesyddol y tŷ.

O ganlyniad, erfyniwn arnoch i wrthod y cais hwn a gweithio gyda'r ymgeisydd i ddarganfod datrysiad llai niweidiol.

Y Grŵp Sioraidd: Heb eu derbyn

Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol: Heb eu derbyn

Cymdeithas Fictorianaidd: Rydym yn gwrthwynebu'r cais, a allai fod yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad hwn sydd o bwys cenedlaethol a'r rhesdai y mae'n rhan ohono.

Rhestrwyd Glandwr yn 2013 am ei ddiddordeb hanesyddol ac fel rhesdai dosbarth canol o ganol y 19eg ganrif sydd wedi'i gadw'n dda, ac yn sgil ei rinweddau esthetig a'i ddiddordeb pensaernïol arbennig penodol (adroddiad CADW, 2013). Mae aml-liwiogrwydd y gwaith brics yn anarferol ac yn ddeniadol tu hwnt. Mae arwyddocâd i'r adeilad hefyd gan ei fod yn un hynod nodedig - fel nifer o resdai - am ei gysondeb a'i gymeriad cydnaws. Yn sgil ei leoliad ar ben y rhesdai, mae rhif saith yn benodol amlwg.

Mae’r cais yn gofyn am ddymchwel adeilad allanol ac am ganiatâd i godi estyniad llawer mwy swmpus yn ei le. Yn wir, byddai prif ran yr estyniad newydd yn ymestyn allan ymhell y tu hwnt i'r wal ar ben y rhesdai, gan aflunio pen dwyreiniol y rhesdai a chael effaith fawr ar y golygfeydd o'r adeilad a'i berthynas ffisegol a gweledol â'r traeth a'r môr - nododd CADW yn ei adroddiad yn 2013 bod rhain yn hanfodol i'w ddyluniad a'i ffurfwedd. Byddai hefyd yn tanseilio cydbwysedd y rhesdai fel grŵp, gan erydu ei rinweddau arbennig. Felly, rydym yn mynegi ein gwrthwynebiad cryf i'r elfen hon o'r cynigion.

Yn ogystal, rydym yn gwrthwynebu'r cynnig i adnewyddu'r ffenestri hanesyddol a gosod unedau gwydr-dwbl yn eu lle. Gwydr dwbl - p'un a ydynt yn denau ai peidio - nid oes ei angen ac nid yw'n briodol mewn adeiladau hanesyddol, yn enwedig rhai megis Glandwr, sydd wedi'u rhestru am eu arwyddocâd Cenedlaethol. Yn ogystal â manylion ynghylch oedran, arddull ac adeiladwaith sy'n rhinweddau pwysig i'r ffenestri hanesyddol, mae ymddangosiad penodol a nodweddion esthetig ffenestri gwydr sengl yn hanfodol i'w diddordeb. Ni all gwydr dwbl, o unrhyw fath, ail-greu'r rhinweddau arbennig hyn yn gywir. Yn yr un modd, rydym

yn gwrthwynebu'n gryf i ffenestri uPVC, ac erbyn hyn cydnabyddir ei bod yn gwbl anaddas i'w defnyddio mewn strwythurau hanesyddol.
Byddai gweithredu'r cynnig yn arwain at lefel uchel o niwed na ellir ei gyfiawnhau i arwyddocâd yr adeilad rhestredig, ei grŵp ehangach a'i osodiad. Yng ngoleuni hyn, rydym yn gwrthwynebu'r cais ac yn erfyn arnoch i'w wrthod.

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru:

Ymateb dyddiedig 26 Mai 2016

Mae cylch gorchwyl y Comisiwn Brenhinol yn caniatáu i ni roi sylwadau ar arwyddocâd hanesyddol a chyd-destun yr heneb neu'r strwythur ac ar ddigonolrwydd y cofnod neu fel arall, yn unig. Cafodd 7 Glandwr ei restru am ei ddiddordeb arbennig fel rhan o resdai dosbarth canol o ganol Oes Fictoria. Mae'r estyniad y bwriedir ei ddymchwel yn weddol hwyr ac nid oes llawer o ddiddordeb pensaernïol iddo. Os cymeradwyir y cais, ni fydd angen i ni wneud cofnod arbennig o'r estyniad cyn dymchwel.

Ymateb dyddiedig 20 Gorffennaf 2016

Yn ddiweddar, derbyniais gopi o ymateb y Gymdeithas Fictorianaidd i'r cais hwn, ynghyd â sylwadau gan archeolegwyr, ac mae hyn wedi arwain at newid i'm sylwadau gwreiddiol, yn arbennig mewn perthynas â'r gegin yn yr adeilad allanol. Bellach, mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod yr adeilad allanol yn gydnaws â phrif ran y tŷ. Dymunaf gyflwyno'r sylwadau diwygiedig a ganlyn:

Mae cylch gorchwyl y Comisiwn Brenhinol yn caniatáu i ni roi sylwadau ar arwyddocâd hanesyddol a chyd-destun yr heneb neu'r strwythur ac ar ddigonolrwydd y cofnod neu fel arall, yn unig. Cafodd 7 Glandwr ei restru am ei ddiddordeb arbennig fel rhan o resdai dosbarth canol o ganol Oes Fictoria. Bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i'r adeilad allanol y bwriedir ei ddymchwel, ac sy'n rhan allweddol o'r adeilad rhestredig hwn. Yn ogystal, bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i effaith yr estyniad mwy a newydd ar y rhesdai rhestredig.

Os cymeradwyir y cais, ni fydd modd i ni wneud cofnod arbennig o'r estyniad cyn dymchwel. Fodd bynnag, byddai'n briodol gofyn am amod cynllunio pe cymeradwyir y cais yn nodi y dylid gwneud cofnod o ansawdd uchel o'r adeilad cyn ei addasu er mwyn ei nodi yng Nghofnod Cenedlaethol Henebion Cymru (cofnod cyhoeddus y Comisiwn Brenhinol)

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 materion cynllunio perthnasol:

- Effaith y bwriad ar werth grŵp y rhesdai fel

adeiladau rhestredig

- Gor-ddatblygiad o ran 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
- 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
- Nodi'r 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
- Effaith dymchwel yr adeiladau allanol a'r ffurf annerbyniol o godi'r estyniad newydd
- Cyflwynwyd cynlluniau 3d yn dangos y bwriad a'r rhannau i'w dymchwel mewn cymhariaeth a'r estyniad newydd
- Posibilrwydd o ystlumod o fewn yr adeilad

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 ar wahân yn y dyfodol
- Nid yw'r grisiau i'r traeth yn berchen rhif 7 nac ar eu tir hwy

Derbyniwyd sylwadau ychwanegol gan yr Asiant mewn ymateb i'r pryderon uchod:

- Mae'r teras tybiwn wedi rhestru yn bennaf o ansawdd y blaen, ac ni ddylid y bwriad amharu cymeriad y cefn
- Ni fydd yr estyniad cefn yn cael effaith gweledol ar y blaen
- Nid yw Cadw wedi disgrifio estyniadau cefn fel

rheswm dros eu rhestru

- Mae'r Comisiwn Brenhinol wedi datgan fod yr estyniadau cefn yn ychwanegiad hwyr heb lawer o ddiddordeb pensaernïol ac ni fydd angen cofnod cyn eu dymchwel
- Nodi'r fy mod yn meddwl bod toeau'r "canted oriel windows" yn slabiau lechi ac nid plwm fel yn ddisgrifiad Cadw
- Mae'r estyniadau cefn heb law am rifau 1 a 6 wedi dymchwel y simdde ar yr "off shoots" deulawr, mae rhifau 2 a 6 efo ffenestri upvc i'r cefn ac mae rhif 3 efo ffenestr to modern. Mae'r waliau i gyd wedi rendro a phaentio
- Bwriedir ail-ddefnyddio'r ffenestri sash upvc sydd yn bresennol o fewn yr adeilad, ond byddai'r ffenestri a drysau eraill o bren caled wedi paentio gyda'r manylion i'w gytuno gyda'r Swyddog Cadwraeth
- Byddai gorffeniad allanol yr estyniad yn render (fel y gorffeniad presennol) ac nid yw'r adeiladwaith oddi tan yn berthnasol i'w edrychiad
- Gan fod yr eiddo ar ochr y môr mae'n agored i dywydd garw, ac felly byddai waliau cafiti yn atal tamprwydd, ac yn galluogi gwelliannau thermol dros y waliau presennol
- Nid yw'r materion tramwy yn fater cynllunio

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 Rhestrwyd yr adeilad yma yn 2013 gan Cadw, ar ôl i'r perchennog presennol brynu'r eiddo a dechrau gwaith adfer. Y prif newid sydd wedi cymryd lle ar yr eiddo yw'r ffenestri, sef tynnwyd y ffenestri sash pren traddodiadol presennol o'r blaen, ochr a chefn yr eiddo a'u hamnewid gyda rhai sash o ddeunydd plastig, ac fe wnaethpwyd hyn cyn i'r adeilad gael ei restru ar 23 Fai 2013. Mae disgrifiad Cadw yn nodi'r rheswm dros restru'r teras yn ei gyfanrwydd fel a ganlyn:

"*listed notwithstanding minor later alterations for its special architectural interest as a well-preserved example of middle class housing of the mid-late C19. The terrace displays definite quality and character in its overall architectural composition, use of materials and refinement of detailing which all reflect the growing wealth and importance of Bangor as a trading centre in this period. The terrace is also of special historic interest for its connections with the maritime and industrial history of Wales: the various trade, professional and commercial interest of the C19 residents of the terrace reflect those connections. During the later C19 the slate industry of north-west Wales was the leading world wide producer of slate and a dominant economic power in Wales. The nearby Porth Penrhyn was the course of export for slate from the Penrhyn Quarry, at the time one of the largest slate quarries in the world*".

5.3 Mae'r disgrifiad yn nodi'r cefn fel y canlynol:

"rear elevation with 2 storey single width extensions and small pane sash windows, some original. The terrace (including rear outbuildings) is enclosed by a rubble wall to the rear, another rubble wall with access gate and steps divides the terrace (and the long front garden plots) from Garth Road and there is a sea wall to the east. There is a shared path to the front of the terrace, with low walled gardens immediately in front of each house and the long garden plots beyond".

5.4 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. Hefyd yn berthnasol i'r cais hwn mae polisi B1 o'r CDUG yn datgan y gwrthodir cynigion i ddymchwel Adeiladau Rhestredig yn gyfan gwbl neu'n arwyddocaol, oni bai fod cyfiawnhad arbennig dros ben i wneud hynny. Mae polisi B1 wedyn yn nodi 5 maen prawf er mwyn asesu ceisiadau o'r fath.

5.5 Fel y nodir uchod, mae cefndir y safle yn nodi fod gwaith wedi cymryd lle ar yr eiddo cyn i'w rhestru yn statudol mis mai 2013, fel amnewid y ffenestri pren sash am rhai sash plastig. Ni fwriedir unrhyw newidiadau allanol i flaen yr adeilad, nag ychwaith unrhyw addasiadau mewnol.

5.6 Mae'r cais hwn yn gais adeilad rhestredig i ddymchwel 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. 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.

5.7 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.

5.8 Bwriedir ail-godi'r adeilad allanol yn gyfan gwbl a'i gynnwys fel rhan o ystafelloedd byw'r 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.

5.9 Mae gofyn asesu'r egwyddor o ddymchwel adeiladau rhestredig yn gyfan gwbl neu yn arwyddocaol/sylweddol yng nghyd destun gofynion paragraff 91 o Gylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 a pholisi B1 o'r CDU sy'n ymwneud a dymchwel adeiladau rhestredig. Mae'r Cylchlythyr yn datgan: "*Ni fyddai'r Ysgrifennydd Gwladol yn disgwyl i ganiatâd gael ei roi i ddymchwel unrhyw adeilad rhestredig yn gyfan gwbl neu'n sylweddol heb dystiolaeth glir ac argyhoeddiadol fod pob ymdrech wedi'i gwneud i gynnal y dibenion presennol*".

O asesu'r cais uchod nid yw swyddogion yn ystyried fod y gwaith dymchwel i'r cefn yn dymchwel 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 gefn 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 ty 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 fynnu 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 dymchwel yn ogystal ag atal tamprwydd. Nodi'r y pwyntiau mae'r asiant wedi eu gwneud am gyflwr y waliau, ond ni chyflwynwyd unrhyw dystiolaeth gadarn 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 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.

5.10 Pe bai bodlonrwydd fod cyfiawnhad derbyniol a chadarn wedi ei gyflwyno dros y gwaith dymchwel i'r cefn, bydd rhaid wedyn asesu'r estyniadau newydd o ran eu

maint a'u dyluniad o agwedd unrhyw effaith ar edrychiad a chymeriad yr adeilad rhestredig. Dywed paragraff 9, atodiad D o'r Cylchlythyr 61/96 "*ni ddylai estyniadau modern ddominyddu'r adeilad sy'n bodoli o ran graddfa, deunydd na lleoliad*". Rhaid cofio fod yr adeilad allanol presennol yn ymestyn allan heibio llinell adeiladu'r prif eiddo, a pe caniateir y cais, y byddai'r estyniad newydd yn ymestyn allan 1.7m heibio'r llinell adeiladu, sef 0.4m yn fwy na'r presennol. O ystyried lleoliad yr adeilad fel tŷ pen, ni ystyrir y byddai'r cynnydd mewn lled heibio'r llinell adeiladu bresennol yn cael effaith arwyddocaol ar edrychiad na chymeriad yr adeilad rhestredig gan fod y maint yn eithaf bychan, ond hefyd ni ystyrir y byddai'n cyflwyno nodwedd newydd nac estron i'r safle.

5.11 Mae sylwadau'r Grŵp Fictorianaidd yn datgan pryder dros ddymchwel yr adeilad allanol presennol a chodi estyniad newydd o "swmp arwyddocaol fwy", ble bydd yr estyniad newydd hefyd yn "protrude well beyond the present end wall of the terrace". Fel y nodir uchod, byddai'r estyniad cefn newydd yn ymestyn allan 0.4m yn fwy na'r maint presennol, ac ni ystyrir fod hyn yn faint sylweddol a fydd yn debygol o gael niwed arwyddocaol ar gymeriad pensaernïol neu hanesyddol arbennig yr adeilad rhestredig. Maent hefyd yn datgan y byddai'r estyniad newydd yn cael "major impact on views of the building and its physical and visual relationship with the beach and sea". Fel y nodi'r uchod, ni ystyrir y byddai'r cynnydd diymhongar hyn yn weladwy iawn o bell, yn enwedig gan eu bod ond yn uwch o 0.1m yn unig.

5.12 Mae pryderon hefyd wedi eu datgan am ddyluniad yr estyniad newydd, yn benodol y drysau llithro newydd a defnydd plastig mewn adeilad rhestredig. Fel y nodi'r uchod gyda chefndir y safle hwn, roedd ffenestri'r eiddo wedi eu hamnewid cyn i'r adeilad gael ei restru yn statudol. Felly nid yw'r materion o'r ffenestri plastig ar yr eiddo presennol yn ffurfio rhan o'r cais hwn. Fodd bynnag, mae'r ffenestri a drysau newydd a fwriedir eu gosod o fewn yr estyniadau newydd o ddeunydd pren caled, nid plastig fel y soniwyd yn rhai o'r gwrthwynebiadau. Bwriedir ail-ddefnyddio dwy ffenestr bresennol ar ochr yr eiddo sydd o ddeunydd plastig, ond gan fod y rhain wedi eu gosod cyn i'r eiddo eu rhestru, nid oes unrhyw reolaeth dros yr hyn a welir ar y safle yn barod. Byddai'r ffenestri hyn yn cael eu gosod ar yr un edrychiad a'i gwelir yn bresennol ond ar wal yr estyniad yn hytrach na'r wal wreiddiol. Bwriedir gosod drysau llithro ar ochr yr estyniad newydd, a fydd o ddeunydd pren caled. Nid oes gwrthwynebiad i'r hyn mewn egwyddor gan eu bod yn ychwanegiad mewn estyniad newydd, heb drio copïo'r adeilad gwreiddiol. Byddai'r drysau newydd fodd bynnag o'r un maint a'r drysau presennol o fewn yr adeilad allanol a fydd yn benthyg nodweddion o'r adeilad presennol, heb fod yn rhy gyferbyniol.

5.13 Yn olaf, derbyniwyd sawl gwrthwynebiad i'r ffens oherwydd y byddai'n rhannu'r ardd mewn dau, ynghyd ag effaith y ffens ar y grisiau hanesyddol ger y môr. Mae'r ardd bresennol yma wedi ei lleoli ar ochr yr eiddo, gyda sied bresennol a grisiau hanesyddol yn arwain i lawr at y môr a hefyd hawl tramwy preifat sydd yn rhedeg drwy'r ardd. Rhaid cofio hefyd bod gardd arall yn bodoli ar y safle, sef o flaen y rhesdai. Bwriedir gosod ffens bren 1.8m o uchder ar hyd ochr yr eiddo a fydd yn gwahanu'r ardd a'r hawl tramwy breifat. Byddai'r ffens yn cael ei chysylltu 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 ei gosod yr ochr arall i'r ffens 1.8m a fydd mewn ffordd yn creu ffin bob ochr i'r hawl tramwy preifat. Bydd y ffens 1.2m wedi ei chodi 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 y bydd llwybr yn arwain drwy'r ardd i gadw'r hawl tramwy ond bydd hefyd yn sicrhau gardd breifat i'r eiddo.

5.14 Mae'r materion hawl tramwy yn fater preifat ac nid yn fater cynllunio, fodd bynnag mae'r mater o godi'r ffens yn fater i'w ystyried gyda'r cais yma. Byddai codi ffens 1.8m o uchder a fydd yn cyffwrdd yr adeilad yn rhywbeth eithaf dros dro a all ei newid yn ôl yn y dyfodol heb amharu ar yr adeilad rhestredig. Bydd gosod y ffens yn golygu y bydd rhan o'r llawr daear yr eiddo yn guddiedig o'r môr, ond mae llawer o goed eisoes yn bodoli ar y safle sydd yn golygu fod y rhan yma o'r eiddo yn guddiedig ac ni ystyrir y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaernïol nau hanesyddol arbennig yr adeilad rhestredig.

5.15 Mae sylw hefyd wedi ei wneud ynglŷn â'r grisiau carreg sydd yn arwain o'r ardd i lawr at y môr. Mae'r gwrthwynebwyr yn datgan fod y rhain yn rhan o'r hawl tramwy preifat, ond mae'r asiant yn gwrth-ddweud hyn. Mater sifil fyddai hyn ac nid mater i'r cais hwn. Er hyn rhaid ystyried os byddai ffens 1.2m ar ben y grisiau yn cael effaith ar yr adeilad rhestredig/ei osodiad. Ni ystyrier fod y ffens yn annerbyniol o'r agwedd yma ac y gellir tynnu'r ffens ar unrhyw amser. Nid yw effaith y ffens ar fynediad preifat yn fater cynllunio ond yn fater sifil.

5.16 Yn unol â gofynion Polisi B3 rhaid ystyried hefyd 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 cen y teras yn mynd am i lawr h.y. yn disgyn o 1Glandwr 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 cyhoeddus 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.

6. Casgliadau:

6.1 Fel crynodeb o'r asesiad uchod, 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 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. Er i swyddogion ofyn am y cyfiawnhad pellach yma a bod 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. Er Mae'r grwpiau amwynder hefyd wedi cwestiynu pam fod rhaid dymchwel yr adeiladau cefn a pam na ellir eu haddasu.

Ar y sail yma ystyrir felly y gall y bwriad gwrdd â gofynion Polisi B1 o'r CDUG a gofynion paragraff 91 o'r Cylchlythyr 61/96 sy'n ymwneud a thystiolaeth glir i

gyfiawnhau unrhyw waith dymchwel pe bai'r wybodaeth yma yn cael ei dderbyn ac yn dderbyniol i'r ACLL

6.2 Pe bai'r cyfiawnhad uchod yn dderbyniol ystyrir fod maint a dyluniad yr estyniad newydd hefyd yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion polisïau B2 a B3 CDUG heb achosi niwed arwyddocaol i edrychiad, cymeriad na gosodiad yr eiddo na'r rhesdai rhestredig cysylltiedig. Ystyrir hefyd ei fod yn cwrdd â gofynion y Cylchlythyr 61/96.

6.3 Y mater olaf i'w ystyried yw'r ffens o fewn yr ardd bresennol. Yn unol â'r asesiad uchod, ni ystyrir y bydd y ffens yn amharu'n sylweddol ar gymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig gan y bydd o fath strwythur yn gallu cael ei dynnu heb adael difrod i'r eiddo, nag ychwaith unrhyw effaith i'r grisiau cerrig presennol. Ystyrir felly ei fod yn cwrdd â gofynion polisïau B2, B3 o'r CDUG a'r Cylchlythyr 61/96.

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

6.5 Fel yr amlygwyd yn yr adroddiad hwn mae'r cais yma bellach yn destun apêl am ddiffyg penderfyniad ac er mwyn galluogi swyddogion i ymdrin â'r apêl honno mae gofyn i'r Pwyllgor gadarnhau ei safiad ynglŷn â'r cais (nad yw yn benderfyniad ffurfiol) ac awdurdodi swyddogion i gyflwyno achos yr apêl ar ran y Cyngor. Argymhellir felly fod y Pwyllgor yn dirprwyo'r hawl i swyddogion i ymdrin â'r apêl am ddiffyg penderfyniad ac i gadarnhau mai barn y Cyngor fyddai i argymell gwrthod y cais oherwydd:

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