Rhif: 2

Cais Rhif:	**C24/0075/11/CR**
Dyddiad Cofrestru:	**19/02/2024**
Math y Cais:	**Cais Rhestredig**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Dwyrain Bangor**
Bwriad:	**Addasiadau mewnol i drosi'r adeilad yn 9 uned byw**
Lleoliad:	**Ysgol Annibynol Bangor, Ffordd Gwynedd,, Bangor, LL57 1DT**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Caniatáu gydag amodau**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais adeilad rhestredig i drosi'r adeilad yn 9 uned breswyl hunan gynhaliol gan ymgymryd ag addasiadau mewnol. Y defnydd olaf a'r defnydd presennol yw fel ysgol annibynnol sydd wedi cau ers peth amser. Bwriedir addasu'r adeilad er creu 9 uned byw,3 uned dau wely a 6 un-llofft a fyddai yn cynnwys cegin, ystafell fyw, baddon ac ystafelloedd en-suite. Byddai 3 uned ar y llawr daear isaf, 2 ar y llawr daear, 2 ar y llawr cyntaf a 2 ar yr ail lawr.

1.2 Ar y llawr daear isaf mae'r adeilad yn bennaf fel y mae, ble mae rhai o'r ystafelloedd efo silffoedd llechi gwreiddiol – bwriedir cadw rhain fel y mae mewn dau ystafell. Bwriedir gosod 3 uned ar y llawr yma a fyddai'n golygu ychydig o waith torri trwy'r waliau presennol er creu agoriadau newydd o fewn uned a chreu ystafelloedd mwy. Bwriedir cadw'r ffenestri presennol fel y mae a gosod gwydriad eilradd o fewn yr adeilad. Ar y llawr yma hefyd mae dau ddrws allanol, a'r bwriad yw cau rhain i fyny yn fewnol oherwydd materion llifogydd. Ni fydd unrhyw newid o ran edrychiad allanol yr eiddo gan y byddai'r drysau yn aros fel y mae, ond ni fydd rhain yn ddrysau weithredol. Yn ffurfio rhan or llawr yma hefyd mae adeilad allanol sef hen stabl a goetiws yn gysylltiedig a'r prif ddefnydd sydd wedi defnyddio fel storfa a modurdy yn y gorffennol, a bwriedir cadw rhain yn bennaf fel y mae fel ystorfa ac ardal cadw sbwriel ac ailgylchu heb unrhyw waith ynysu na uwchraddio. Mae adeilad allanol ar wahân hefyd ger y cefn, eto ni fwriedir unrhyw newid i hwn ond ei ddefnyddio fel storfa.

1.3 Ar y llawr daear bwriedir creu 2 uned. Eto ni fwriedir gwaith addasu helaeth gan fod y bwriad yn dilyn trefn presennol yr ystafelloedd. Bwriedir cadw'r grisiau presennol a chreu rhai partitwns newydd er creu ystafelloedd newydd ac yn defnyddio'r prif fynedfa a'r cyntedd fel y llecyn cymunedol i'r unedau ac i fyny'r grisiau. Mae ail-set o grisiau o fewn yr adeilad hefyd, ac y byddai'r ail set (sydd ddim mor addurniadol a'r prif risiau) wedi lleoli o fewn un o'r unedau, ond wedi ei gau i fyny. Mi fydd y grisiau yn parhau o fewn yr adeilad ond ddim i'w ddefnyddio, ac y byddai mor eu ail-ddefnyddio eto yn y dyfodol os bydd angen. Bydd gwaith ynysu'r waliau hefyd yn ffurfio rhan o'r bwriad drwy defnyddio deunyddiau addas i adeilad hanesyddol. Fel yr uchod, byddai'r ffenestri presennol yn cael eu adfer a gosod gwydriad eilradd.

1.4 Ar y llawr cyntaf bwriedir creu 2 uned drwy eto defnyddio'r gosodiad presennol ond drwy gosod rhai partitwns newydd er creu ystafelloedd newydd. Byddai'r ail set o risiau yn cael eu rhannu i fyny er mwyn lleoli'r baddon en-suite, ond eto y bydd y grisiau yn parhau ond allan o olwg. Bwriedir ynysu'r waliau ac y byddai'r fent o'r ceginau yn cael eu awyru allan o'r simneiau presennol fel i osgoi unrhyw fent allanol newydd ar waliau'r adeilad.

1.5 Mae'r gwaith addasu ar yr ail lawr yn fach iawn gan fod yr ystafelloedd yn parhau fel y mae er lleoli 2 uned. Bydd gwydriad eilradd yn cael eu gosod, gwaith i ynysu'r waliau a'r fent drwy'r simdde a gwaith i gau'r ail grisiau yn ffurfio'r cynllun.

1.6 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cwrtil ei hyn o fewn y ffin datblygu ac yng nghanol y ddinas o fewn yr ardal gadwraeth, ac mae'r adeilad yn rhestredig gradd II.

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 Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. 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.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -**

Ps20 Diogelu a ble’n briodol gwella asedau treftadaeth

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

<u>Nodyn Cyngor Technegol (NCT)</u>

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C17/0382/11/LL Addasiadau mewnol ac allanol er newid defnydd cyn-amgueddfa yn fwyty, bar gwin a 2 uned byw – Caniatáu 22/09/2017

C17/0381/11/CR Addasiadau mewnol ac allanol er newid defnydd cyn-amgueddfa yn fwyty, bar gwin a 2 uned byw – Caniatáu 22/09/2017

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref:	Heb eu derbyn
Cyngor Archeolegol Prydeinig:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Henebion Hynafol:	Cylch Gwaith Statudol: Mae Adeiladau a Mannau Hanesyddol (HB&P) yn ymgynghorai ar gyfer ceisiadau Caniatâd Cynllunio Adeilad Rhestredig, fel sy'n ofynnol gan geisiadau a phenderfyniadau Adeiladau Rhestredig (dyletswydd i hysbysu Cyfarwyddyd Cymdeithasau Mwynderau Cenedlaethol a'r Comisiwn Brenhinol) (Cymru) 2022. Rydym yn ymwneud ag asedau hanesyddol o bob math ac oedran, gan gynnwys ardaloedd cadwraeth a threftadaeth sydd heb eu dynodi. Sylwadau: Diolch i chi am roi gwybod i HB&P am y cais uchod am ganiatâd adeilad rhestredig. Rydym wedi adolygu'r ddogfennaeth sydd ar gael ar eich gwefan ac rydym yn darparu'r sylwadau a ganlyn.

Nid oes gan HB&P unrhyw wrthwynebiad i'r egwyddor o newid y defnydd arfaethedig yn fflatiau. Er nad yw wedi ei gynnwys yn y ddogfennaeth, rydym wedi gweld delweddau sy'n gysylltiedig gyda gwerthiant diweddar yr adeilad sy'n cadarnhau bod llawer o'r addurn-waith a'r addurniadau gwreiddiol wedi cael eu tynnu yn flaenorol.

Mae'r prif bryder gyda'r cais hwn yn ymwneud â cholli'r ail risiau. Ychydig iawn o ddadansoddiad sydd am y nodwedd yma, ond mae yn bwysig i ddeall beth oedd swyddogaeth wreiddiol yr adeilad fel y Canondy a gwahaniad y gofodau ffurfiol oddi wrth swyddogaethau domestig a rhai'r gweision. Yn gyffredinol mae cynllun ffurf yr adeilad wedi parhau yn gyflawn, ac o gofio am golli'r addurniadau mewnol, gan gynnwys lleoliad y grisiau, mae hyn yn cyfrannu llawer at arwyddocâd a diddordeb pensaernïol yr adeilad hwn.

Mae'r cynlluniau arfaethedig yn ymddangos yn eithaf dryslyd ac er ei bod yn glir y byddai'r grisiau yn cael ei guddio gan bartisiwn yn y llawr cyntaf ac yn cael ei dynnu rhwng y llawr cyntaf a'r ail, nid yw hi'n eglur sut fydd y grisiau yn cael ei reoli rhwng y fflatiau ar wahân ar lefel y ddaear a'r islawr. Gall cau/amgau'r grisiau eu cadw, ond mae pryderon pellach yn y dyfodol am waith cynnal a chadw hirdymor a mynediad a fedrai effeithio ar yr adeilad ehangach.

Y ffordd orau i gadw nodwedd hanesyddol yw trwy parhau i'w defnyddio i sicrhau ei bod yn cael ei chynnal, ac felly mae HB&P yn argymell fod y rhan yma o'r cynllun yn cael ei ail werthuso. Yn amodol i ragor o waith dylunio, byddem yn annog bod ystyriaeth yn cael ei rhoi i uned sawl lefel sy'n ymgorffori'r ail risiau. Mae uchder cyfyngedig a lle byw yn yr uned ar yr ail lawr a fyddai yn elwa ar y gofod llawr ychwanegol y byddai hyn yn ei ddarparu.

Darperir y cyngor yma yn unol â Pharagraff 5.9 a 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (NCT 24, Mai 2017) a Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb cadw adeiladau rhestredig neu eu lleoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol sydd ganddynt.

Cymdeithas yr ugeinfed ganrif:	Heb eu derbyn
Y Grŵp Sioraidd:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol:	Heb eu derbyn
Cymdeithas Fictorianaidd:	Diolch yn fawr i chi am ymgynghori gyda'r Gymdeithas Fictorianaidd ar y cais hwn. Rydym yn ysgrifennu atoch i roi cyngor i chi am y cynllun arfaethedig. Hoffem gefnogi'r sylwadau a wnaed gan HB&P am yr ail risiau a

chadw gweddill y ffabrig hanesyddol:

"Mae'r prif bryder gyda'r cais hwn yn ymwneud â cholli'r ail risiau. Ychydig iawn o ddadansoddiad sydd am y nodwedd yma, ond mae yn bwysig i ddeall beth oedd swyddogaeth wreiddiol yr adeilad fel y Canondy a gwahaniad y gofodau ffurfiol oddi wrth swyddogaethau domestig a rhai'r gweision. Yn gyffredinol mae cynllun ffurf yr adeilad wedi parhau yn gyflawn, ac o gofio am golli'r addurniadau mewnol, gan gynnwys lleoliad y grisiau, mae hyn yn cyfrannu llawer at arwyddocâd a diddordeb pensaernïol yr adeilad hwn.

Mae'r cynlluniau arfaethedig yn ymddangos yn eithaf dryslyd ac er ei bod yn glir y byddai'r grisiau yn cael ei guddio gan bartisiwn yn y lawr cyntaf ac yn cael ei dynnu rhwng y llawr cyntaf a'r ail, nid yw hi'n eglur sut fydd y grisiau yn cael ei reoli rhwng y fflatiau ar wahân ar lefel y ddaear a'r islawr. Gall cau/amgau'r grisiau eu cadw, ond mae pryderon pellach yn y dyfodol am waith cynnal a chadw hirdymor a mynediad a fedrai effeithio ar yr adeilad ehangach.

Y ffordd orau i gadw nodwedd hanesyddol yw trwy parhau i'w defnyddio i sicrhau ei bod yn cael ei chynnal, ac felly mae HB&P yn argymell fod y rhan yma o'r cynllun yn cael ei ail werthuso. Yn amodol i ragor o waith dylunio, byddem yn annog bod ystyriaeth yn cael ei rhoi i uned sawl lefel sy'n ymgorffori'r ail risiau."

Cymdeithas ugeinfed ganrif

Uwch Swyddog Cadwraeth: Heb eu derbyn

Heb ymgynghori - Yr Uned Cadwraeth sydd wedi delio gyda'r cais yma, ac felly mae barn broffesiynol yr Uned Cadwraeth wedi ei gynnwys yn yr adroddiad ac nid yw felly yn cael ei adrodd ar wahân.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ger y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ar y cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Effaith y datblygiad ar osodiad a chymeriad yr Adeilad Rhestredig

5.1 Dywed Paragraff 5.13 o Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried y materion canlynol:

- Pwysigrwydd a gradd yr adeilad a'i ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol cynhenid
- Nodweddion ffisegol yr adeilad sy'n cyfiawnhau ei restru ac yn cyfrannu at ei arwyddocâd, gan gynnwys unrhyw nodweddion pwysig, megis y tu mewn i'r adeilad, a all fod wedi dod i'r amlwg ar ôl i'r adeilad gael ei gynnwys ar y rhestr
- Cyfraniad cwrtil a lleoliad yr adeilad at ei arwyddocâd, yn ogystal â chyfraniad yr adeilad at yr olygfa leol

- Effeithiau'r gwaith arfaethedig ar arwyddocâd yr adeilad
- I ba raddau y byddai'r gwaith yn dod a manteision cymunedol sylweddol, er enghraifft drwy gyfrannu at economi'r ardal neu at wella ei hamgylchedd lleol.

5.2 Mae'r cais yn ymwneud a gwaith addasu a trosi'r adeilad yn unedau preswyl o'r ysgol, sef y defnydd cynt. Mae'r adeilad yn un trawiadol iawn yn ganol Dinas Bangor o fewn cwrtil eu hun, gyda rheiliau haearn bwrw ar ei hyd. Bwriedir addasu'r adeilad er creu 9 uned byw,3 uned dau wely a 6 un-llofft a fyddai yn cynnwys cegin, ystafell fyw, baddon ac ystafelloedd en-suite. Byddai 3 uned ar y llawr daear isaf, 2 ar y llawr daear, 2 ar y llawr cyntaf a 2 ar yr ail lawr.

5.3 Fel y noder uchod, ar y llawr daear isaf mae'r adeilad yn bennaf yn parhau yn ei ffurf gwreiddiol ble mae rhai o'r ystafelloedd efo silffoedd llechi gwreiddiol – bwriedir cadw rhain fel y mae mewn dau ystafell a fydd yn aros fel storfa, nid fel rhan o'r unedau. Bwriedir gosod 3 uned ar y llawr yma a fyddai'n golygu ychydig o waith torri trwy'r waliau presennol er creu agoriadau newydd o fewn uned a chreu ystafelloedd mwy. Dim ond agoriadau o fewn y waliau presennol a fwriedir yn hytrach na thynnu'r waliau i gyd, a fyddai'n galluogi cadw'r prif waliau yn ei lleoliad gwreiddiol.

5.4 Ar y llawr yma hefyd mae dau ddrws allanol, a'r bwriad yw cau rhain i fyny yn fewnol oherwydd materion llifogydd. Ni fydd unrhyw newid o ran edrychiad allanol yr eiddo gan y byddai'r drysau yn aros fel y mae, ond ni fydd rhain yn ddrysau weithredol ac felly gan ni fydd unrhyw newid i edrychiad allan yr eiddo ni chredir y byddai'r elfen yma o'r bwriad yn debygol o amharu ar gymeriad yr eiddo. Yn ffurfio rhan or llawr yma hefyd yn y cefn mae adeilad allanol sef hen stabl a goetiws sydd yn gysylltiedig a'r prif ddefnydd sydd wedi defnyddio fel storfa a modurdy yn y gorffennol, a bwriedir cadw rhain yn bennaf fel y mae fel ystorfa ac ardal cadw sbwriel ac ailgylchu heb unrhyw waith ynysu na uwchraddio. Mae adeilad allanol ar wahân hefyd ger y cefn, eto ni fwriedir unrhyw newid i hwn ond ei ddefnyddio fel storfa. Teimlir eto y byddai hyn yn driniaeth addas i'r adeilad ble ni fydd unrhyw ddefnydd preswyl felly nid oes rhaid cael gwaith ynysu a fyddai'n galluogi'r adeilad barhau fel y mae.

5.5 Ar y llawr daear bwriedir creu 2 uned. Eto ni fwriedir gwaith addasu helaeth gan fod y bwriad yn dilyn trefn presennol yr ystafelloedd. Bwriedir cadw'r grisiau presennol a chreu rhai partitwns newydd er creu ystafelloedd newydd ac yn defnyddio'r prif fynedfa a'r cyntedd fel y llecyn cymunedol i'r unedau ac i fyny'r grisiau. Mae ail-set o grisiau o fewn yr adeilad hefyd, ac y byddai'r ail set (sydd ddim mor addurniadol a'r prif risiau) wedi lleoli o fewn un o'r unedau, ond wedi ei gau i fyny. Mae dau o'r grwpiau amwynder wedi datgan pryder am yr elfen yma o'r cais ac wedi gofyn am fwy o fanylion a chadarnhad am y gwaith, ac wedi trafod ymhellach gyda'r Asiant mae'n glir ni fydd y grisiau yma yn cael eu tynnu o gwbl ond yn aros fel y mae, ond yn gweithio o fewn yr unedau. Byddai rhai elfennau yn cael eu cau drwy codi partitiwn er creu baddon, rhan arall yn storfa ond y byddai hyn yn waith a fyddai'n gallu eu tynnu yn y dyfodol os bydd angen, ac felly ni chredir y byddai hyn yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr eiddo ond yn galluogi cael defnydd newydd hir dymor.

5.6 Ar y llawr cyntaf bwriedir creu 2 uned drwy eto defnyddio'r gosodiad presennol ond drwy gosod rhai partitwns newydd er creu ystafelloedd newydd. Byddai'r ail set o risiau yn cael eu rhannu i fyny er mwyn lleoli'r baddon en-suite, ond eto y bydd y grisiau yn parhau ond allan o olwg. Bwriedir ynysu'r waliau ac y byddai'r fent o'r ceginau yn cael eu awyru allan o'r simneiau presennol fel i osgoi unrhyw fent allanol newydd ar waliau'r adeilad. Mae'r holl unedau newydd yn creu ceginau a baddonau newydd ac efo rhain mae angen fentiau iddynt, ac bwriedir gosod rhain o fewn yr adeilad, drwy'r gwasanaethau newydd ac allan drwy'r simneiau presennol sydd i'w groesawu.

5.7 Mae'r gwaith addasu ar yr ail lawr yn fach iawn gan fod yr ystafelloedd yn parhau fel y mae er lleoli 2 uned ble nad oes fawr o waith addasu. Bwriedir gosod gwydriad eilradd trwy'r adeilad i gyd, sydd eto i'w groesawu gan y byddai hyn yn golygu cadw'r ffenestri gwreiddiol a'i adfer. Teimlir y byddai'n dderbyniol amodi hwn i'r manylion i'w gymeradwyo o flaen llawn.

5.8 Teimlir y byddai’r bwriad yn welliant sylweddol er mwyn cael defnydd i’r adeilad unwaith eto yn hytrach nag yn eistedd yn wag, ond mae’r bwriad hefyd yn sensitif o ran y gwaith addasu drwy gwneud y lleiafswm o waith mewnol er parchu’r gosodiad, ynghyd a chadw’r prif nodweddion fel y ffenestri a’r grisiau, ynghyd a’r drysau ar y llawr isaf sydd i’w cau. Teimlir felly fod y bwriad yn cwrdd a gofynion polisi PS 20 o’r CDLl ynghyd a chanllawiau cadwraethol ac yn dderbyniol i'w ganiatáu yn unol a’r amodau a noder isod.

6. Casgliadau:

6.1 Yn unol a'r asesiad uchod, teimlir fod y bwriad yn parchu'r adeilad drwy cadw'r gwaith addasu i’r lleiaf ac hefyd cadw’r prif nodweddion o fewn yr adeilad, sydd hefyd yn waith ble gellir eu dynnu yn y dyfodol os bydd angen mewn modd sympathetig i'r adeilad. Yr Uwch Swyddog Cadwraeth sydd wedi paratoi’r cais yma sydd gyda hawliau dirprwyedig gan Cadw, ac felly nid oes angen cyfeirio’r cais i Cadw pe byddai’r cais yn cael ei gymeradwyo.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu’r cais yn ddarostyngedig i’r amodau canlynol :-

1. 5 mlynedd

2. Unol a’r cynlluniau.

3. Cofnod ffotograffig.

4. Manylion unrhyw fents a ffliw’s i’w gytuno o flaen llaw

5. Manylion gwydriad eilradd i’w gytuno o flaen llaw.

6. Unrhyw ffenestr amnewidir i’w fod yn unol a’r presennol