

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 4

Cais Rhif: C19/0443/11/CR

**Dyddiad
Cofrestru: 21/06/2019**

Math y Cais: Caniatad Adeilad Rhestredig

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

Bwriad: Addasiadau mewnol ac allanol i drosi rhan cefn o'r cyn siop Debenhams yn 6 uned byw

Lleoliad: 196-200, Stryd Fawr, Bangor, Gwynedd, LL571NU

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd rhan cefn o'r adeilad a arferai fod yn safle Debenhams, Bangor yn 6 uned byw hunan gynhaliol ynghyd â man addasiadau i'r adeilad, sef gosod ffenestri newydd a 8 ffenestr to. Yn fewnol, bwriedir creu 6 uned byw a fydd yn cynnwys 5 gydag un ystafell wely dwbl, ac un uned gydag un ystafell wely ddwbl ac un ystafell sengl. Bydd yr unedau yn amrywio mewn maint o 50m2 i 98m2 i'r uned 2 ystafell. Ni fwriedir adeiladu unrhyw estyniadau i'r adeilad ac ni fydd cynnydd yn arwynebedd llawr presennol yr adeilad.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn a ffin datblygu ac yng nghanol y ddinas oddi ar y Stryd Fawr ym Mangor ac oddi fewn i'r Ardal Gadwraeth. Mae'r prif adeilad sydd wedi ei leoli ar y Stryd Fawr yn rhestredig ac mae'r estyniad is-raddol hwn sydd yn fodern ac i'r cefn yn ffurfio rhan o'r adeilad ac yn rhestredig drwy gysylltiad.

2. Polisiâu 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 chymau 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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS20 Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol
Rheoli newid mewn adeiladau rhestredig yng Nghymru

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C18/1087/11/LL 196-200 Stryd Fawr, Bangor - Trosi a newid defnydd lloriau cyntaf ac ail yn 4 uned byw yn ychwanegol i'r uned byw bresennol ynghyd a chreu blaen siopau newydd - Caniatáu - 14-6-19

C18/1092/11/CR 196-200 Stryd Fawr, Bangor - Addasiadau mewnol ac allanol i greu 3 siop a 5 uned byw – Caniatáu 23-7-19

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Cyngor Archeolegol
Prydeinig: Heb eu derbyn

Comisiwn
Brenhinol Henebion
Cymru: Heb eu derbyn

Cymdeithas
Henebion Hynafol: Heb eu derbyn

Y Grŵp Sioraidd: Heb eu derbyn

Cymdeithas yr
ugeinfed ganrif: Heb eu derbyn

Gwasanaeth
Cynllunio
Archeolegol
Gwynedd: Heb eu derbyn

Cymdeithas
Fictoriaidd: Heb eu derbyn

Cymdeithas Diogelu
Adeiladau Hynafol: Heb eu derbyn

Uwch Swyddog
Cadwraeth: 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 ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dŵad i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cynnig sylwadau:

- Mynediad i'r adeiladwyr a pheiriannau
- Materion sŵn yn cael effaith ar ein busnes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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 wrth ystyried ceisiadau o'r math yma:
- 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.

Mae Polisi PS20 o'r CDLI yn ategu hyn yn ogystal â gofynion Pennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

- 5.2 Mae'r cais yn ymwneud gyda addasu adeilad oedd yn cael ei ddefnyddio fel rhan cefn siop Debenhams i fod yn 6 uned byw hunan gynhaliol. Mae'r rhan yma yn ychwanegiad modern i'r prif adeilad sydd yn wynebu'r Stryd Fawr ac nid yw wedi ei nodi ar y disgrifiad rhestru, fodd bynnag mae dal yn ffurfio rhan o'r rhestru oherwydd y berthynas rhwng y ddau adeilad. Nid oes unrhyw werth hanesyddol na phensaernïol i'r estyniad hwn, ac mae hefyd wedi ei leoli yng nghefn y Stryd Fawr ble nad yw yn weladwy i'r cyhoedd. Mae'r gwaith a fwriedir yn cynnwys gosod partiswns mewnol er rhannu'r llawr cyntaf yn 6 uned, ynghyd â gosod 8 ffenestr to, 6 ffenestr newydd a drws newydd ar yr ochr a fydd allan o bren gyda unedau gwydr dwbl. Oherwydd lleoliad yr adeilad a'r ffaith ei fod yn ychwanegiad modern, ni chredir y byddai trosi'r adeilad yn cael unrhyw effaith ar gymeriad hanesyddol na phensaernïol yr adeilad blaen, ac y byddai'n cwrdd â'r gofynion o fewn polisi PS20 ynghyd â'r canllawiau a'r polisiau cenedlaethol.
- 5.3 Derbyniwyd llythyr yn datgan pryder dros faterion sŵn a mynediad i'r safle gan adeiladwyr, ac mae'r materion yma wedi ei trafod yn llawn o fewn y cais cynllunio ac nid ydynt yn ystyriaeth gyda'r cais adeilad rhestredig sydd yn asesu'r effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig yn unig.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ni ystyrir y byddai'r gwaith a amlinellir uchod yn amharu ar integreidd, edrychiad na chymeriad yr adeilad rhestredig o ran ei nodweddion pensaernïol na hanesyddol o gofio natur yr adeilad, ac y byddai'n dderbyniol i'w ganiatáu yn unol a'r asesiad a'r polisiau uchod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/01/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn unol â'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau/deunyddiau allanol i'w cytuno
3. Ffenestri pren newydd o wneuthuriad pren wedi eu paentio