

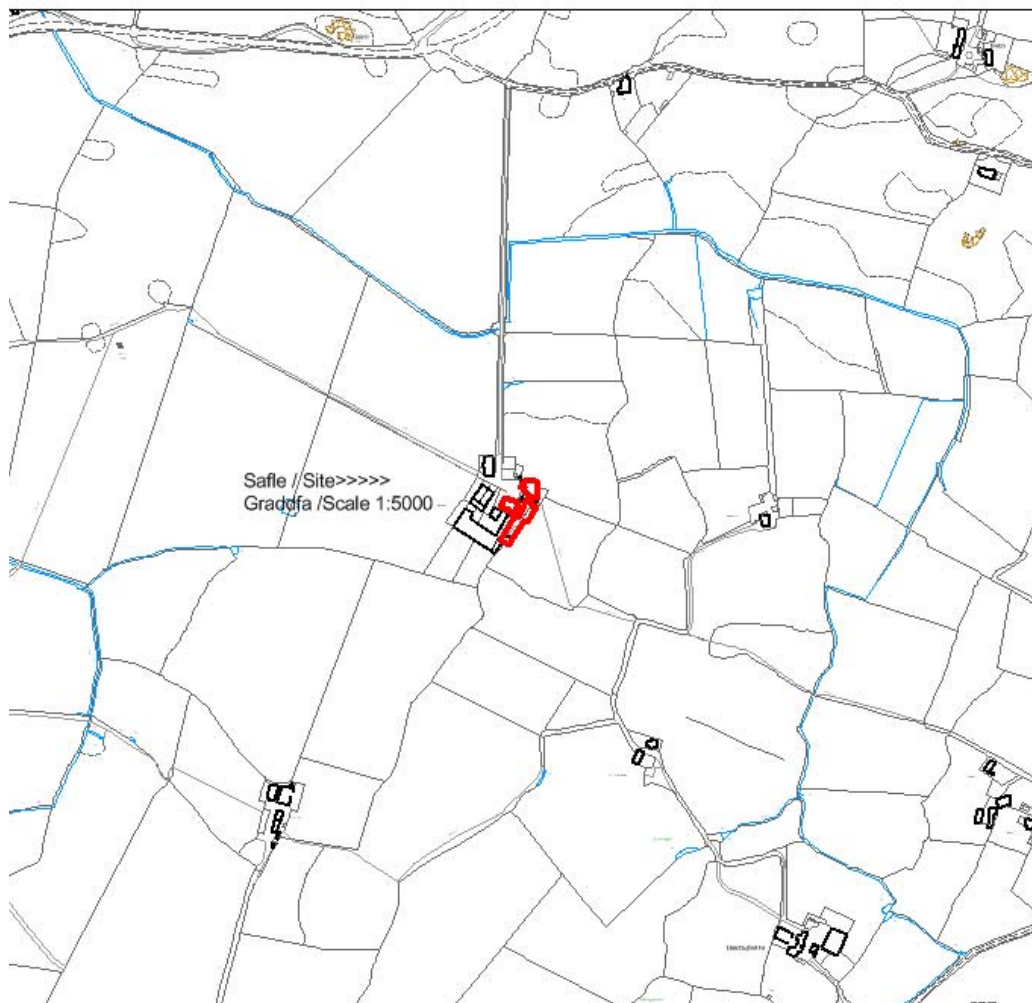
Rhif y Cais: **38C219H/LB** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr and Mrs Camara**

**Cais adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd ac addasu ac ehangu yr adeilad allannol presennol i greu annedd yn / Listed building application for the change of use and alteration and extension to the existing outbuilding to create a dwelling at**

**Cae Mawr, Llanfechell**



**Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r cais yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol o dan gyfansoddiad y Cyngor fel ymgeisydd ar y cyd. Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio fel sy'n ofynnol gan y Swyddog Monitro.

Efallai y bydd yr Aelodau'n cofio rhoi sylw i'r cais hwn yn Chwefror 2016. Ers hynny cynhaliwyd trafodaethau ynghylch dyluniad diwygiedig ac mae cynlluniau diwygiedig wedi dod i law.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais yw hwn i droi adeilad allanol yn annedd ynghyd â chodi estyniad bychan ar gyfer ystafell wely ar y talcen i greu uned tair ystafell wely.

Mae'r lluniadau wedi'u diwygio mewn perthynas â'r tri agoriad bwaog i ddrychiad blaen yr adeilad cyfredol. Yn hytrach na blocio'r rhan isaf o ddau o'r agoriadau hyn i ffwrdd er mwyn creu ffenestri, mae'r cynllun diwygiedig yn cadw rhywfaint o'r gwaith sydd wedi cael ei gychwyn a chadw'r agoriadau ac yn cynnwys gosod drysau gwyr.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Cyflawni'r gofyn statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo.

### **3. Brif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 41 – adeiladau rhestredig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D21 - adeiladau rhestredig

Polisi D22 – adeiladau rhestredig

#### **Cynllun Fframwaith Datblygu Unedol**

EN13 - cadwraeth adeiladau

#### **Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8**

**NCT 12 – Dyluniad**

**Cylchlythyr 61/96 – Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyngor Cymuned:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Cyngorydd Ken Hughes:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Cyngorydd John Griffith:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Cyngorydd LI M Huws:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Gymdeithas er Diogelu Adeiladau Hynafol:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Cyngor ar gyfer Archaeoleg Prydeinig:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Y Grŵp Sioraidd:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru:** Mewn perthynas â'r cynllun grweiddiol, gwaned y sylwadau a ganlyn: "Nid yw cylch gwaith y Comisiwn Brenhinol ond yn caniatáu i ni wneud sylwadau ar arwyddocâd a chyd-destun hanesyddol heneb neu strwythur ac ar ddigonolrwydd neu annigonolrwydd y cofnod. Rhestrwyd Cae Mawr am ei nodweddion arbennig fel ffermdy brodorol o ddiwedd y 18fed ganrif. Nid yw'r adeilad allanol y bwriedir ei addasu wedi ei restru ar wahân ac mae o fath tri drws traddodiadol gyda tho brenhinbost o'r 19eg ganrif. Mae'n ymddangos bod y newidiadau arfaethedig, fel y nodir yn y cais, yn parchu'r nodweddion pensaernïol dirodres hyn". Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni chafwyd ymateb i'r lluniadau diwygiedig.

**Y Gymdeithas Henebion:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

#### **Adran yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd:**

Delio gyda'r newidiadau allanol a welir ar luniad D514.05 A. Y drychiad blaen arfaethedig; Oherwydd waliau cerrig uchel iawn gellir ei weld o ddau leoliad gwahanol. Yn gyntaf, yn uniongyrchol o'r tu mewn i'r cwrt gan edrych ar y tri agoriad cymesur. Mae'r drysau gwydr dwbl modern sydd yr un fath â'r rheini y rhodwyd caniatâd Adeilad Rhestredig iddynt ar Cae Mawr yn amlwg yn parchu cymeriad arbennig yr adeilad allanol ac yn darparu cymaint â phosib o oleuni ac awyru naturiol ar gyfer yr annedd yn unol â Chanllawiau Arferion Da CADW ar gyfer Addasu Adeiladau Fferm Hanesyddol yng Nghymru 2004. ISBN 1 85760 211 0.

Erdychwyd ar y safle hefyd o ddau leoliad arall o'r cae ar ochr arall y wal i'r cwrt. O'r manau hyn, gwelir wal gerrig uchel iawn y cwrt hyd at gongl yr adeilad allanol. Gellir gweld talcen carreg di-nod yr adeilad allanol a rhywfaint o'r to crib sydd wedi ei orchuddio â llechi a'r adeiladau fferm gweddol fodern sydd gerllaw'r adeilad allanol. Mae'r estyniad arfaethedig yn fodern o ran ei ddeunyddiau a'i ffurf. Mae'n annhebygol y bydd yn cael effaith fawr pan edrychir ar y prif ddrychiad o'r tu mewn i'r cwrt oherwydd bod wal y cwrt yn ei sgrinio. Bydd yr olygfa pan edrychir o'r cae yn cael ei lliniaru dros gyfnod o amser unwaith y bydd y byrddau cedrwydd yn aeddfedu ac yn troi'n llwyd ac mae'r to llechi modern yn asio â phatrwm a lliw y toeau llechi o'i amgylch. Yr unig fanylyn sydd ychydig yn yn anghydnaws yn fy marn i yw dull trionglog / tŷ gwydr yr uned wydr yn nhalcen yr estyniad. Mater goddrychol iawn yw hynny a gellir gosodod amod os byddai angen yn amodol ar luniadau pensaernïol manwl ar raddfa na fydd yn llai na 1: 25 yn cynnwys trawstoriad ar gyfer eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Yn fewnol mae'r addasiad arfaethedig yn cadw'r unig nodweddion pensaernïol, sef trawstiau, tulathau a distiau'r to gan wneud y mwyaf o'r gofod mewnol gydag arddull a dyluniad modern. Mae'n bwysig nodi y cedwir elfen o uchder llawn y gofod yn y prif fae canolog wrth edrych i fyny o'r gegin i'r rhodfa uchod ac mae cymeriad y ddau drawst brenhinbost a'r tulathau i'w gweld yn rhwydd.

## **Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:**

Dim goblygiadau pensaernïol.

**Ymateb i Gyhoeddusrwydd:** Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Daw'r cyfnod ar gyfeir cyflwyno sylwadau i ben ar 25 Mai.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

38C219/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniad i'r annedd yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/7/05

38C219A/LB: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r adeilad presennol ynghyd ag addasu adeilad allanol i greu siop / gweithdy yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/6/07

38C219B: Newidiadau ac estyniadau i'r adeilad cyfredol ynghyd ag addasu adeilad allanol i greu siop / gweithdy yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/6/07

38C219C: Cais llawn i godi tyrbin gwynt 10kW gydag uchafswm uchder hwb o 15m, diamedr rotor o 9.7m ac uchder unionsyth fertigol o hyd at 19.5m ar dir yn Cae Mawr – cymeradwywyd 10/10/13

38C219D/SCR: Barn Sgrinio ar gyfer codi tyrbin gwynt 10kW gydag uchafswm uchder hwb o 15m, diamedr rotor o 9.7m ac uchder unionsyth fertigol o hyd at 19.5m ar dir yn Cae Mawr – dim angen asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 22/11/12

38C219E: Dychwelwyd i'r ymgeisydd

38C219F: Cais llawn i godi sguboriau amaethyddol traddodiadol yn Cae Mawr – cymeradwywyd 8/10/15

38C219G: Cais llawn i newid defnydd, a gwneud addasiadau ac estyniadau i adeilad allanol i greu annedd yn Cae Mawr – cymeradwywyd 04/02/16

38C219J/MIN Mae cais wedi cael ei gyflwyno, ond nid oedd penderfyniad wedi ei wneud ar adeg ysgrifennu, am newid bychan i'r caniatâd cynllunio a roddwyd dan 38C219G er mwyn adlewyrchu'r newidiadau dylunio yn y cais am ganiatâd adeilad rhestredig sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Egwyddor y Datblygiad: Mewn perthynas â gofynion deddfwriaethol a pholisi, dywed Adran 16 (2) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990:-

*'(2) In considering whether to grant listed building consent for any works the local planning authority or the Secretary of State shall have special regard to the desirability of preserving the building or its setting or any features of special architectural or historic interest which it possesses.'*

Mae canllawiau cenedlaethol ar gyfer penderfynu ceisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig i'w gweld yng Nghylchlythyr 61/96. Mae paragraff 70 yn nodi Meini Prawf Cyffredinol y dylid barnu ceisiadau o'r fath yn eu herbyn:

- (i) pwysigrwydd yr adeilad, ei nodweddion a'i brinder pensaernïol a hanesyddol cynhenid, yn nhermau cenedlaethol a lleol;

- (ii) nodweddion ffisegol penodol yr adeilad (a all gynnwys ei ddyluniad, cynllun, deunyddiau neu leoliad) sy'n cyfiawnhau ei gynnwys yn y rhestr; gall disgrifiadau rhestr dynnu sylw at nodweddion o ddiddordeb neu o werth penodol, ond nid ydynt yn gynhwysfawr a gall nodweddion eraill o bwysigrwydd (e.e. y tu mewn) ddod i'r amlwg ar ôl cynnwys yr adeilad yn y rhestr;
- (iii) lleoliad yr adeilad a'i gyfraniad at yr olygfa leol, a all fod yn bwysig iawn, e.e. lle mae'n ffurfio elfen mewn grŵp, parc, gardd neu drefwedd neu dirwedd arall, neu lle mae'n rhannu ffurfiau neu fanylion pensaernïol penodol gydag adeiladau eraill sydd gerllaw; ac
- (iv) i ba raddau y byddai'r gwaith arfaethedig yn dod â manteision sylweddol i'r gymuned, yn enwedig trwy gyfrannu at adfywiad economaidd yr ardal neu wella ei hamgylchedd (gan gynnwys adeiladau rhestredig eraill).

Mae'r Polisiâu Cynllunio mewn perthynas â cheisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig i'w gweld yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Cynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac fe'u rhestrir uchod. Mae Polisi 41 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn datgan:

“Diogelir adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'u hamgylchiadau rhag datblygiadau digydymdeimlad neu rhag gwaith addasu digydymdeimlad neu waith dymchwel. Rhoddir caniatâd fel arfer i gael defnyddiau priodol a fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a'u hadeiladwaith.”

Dywed paragraff 6.1.2 Polisi Cynllunio Cymru

“Mae gan awdurdodau cynllunio lleol rôl bwysig i sicrhau bod yr amgylchedd hanesyddol yn cael ei warchod tra'n sicrhau ei fod yn addas ar gyfer anghenion y dyddiau sydd ohoni”.

Dywed paragraff 6.5.8 Polisi Cynllunio Cymru

6.5.8 “Dylid cael rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeiladau rhestredig. Yn gyffredinol, dylid parhau neu adfer y defnydd gwreiddiol fel y dewis cyntaf pan ystyrir dyfodol adeilad rhestredig. Fodd bynnag, ni fydd pob defnydd gwreiddiol yn ymarferol bellach nac o reidrwydd yn briodol. Dylai polisiâu datblygu a rheoli adeiladau rhestredig gydnabod yr angen am hyblygrwydd lle bo'n rhaid ystyried mathau newydd o ddefnydd er mwyn sicrhau bod adeilad yn parhau. Y nod fydd dynodi'r defnydd ymarferol gorau posibl sy'n gydnaws â chymeriad a lleoliad yr adeilad hanesyddol.”

Dywed paragraff 6.5.9 Polisi Cynllunio Cymru

“Os ydyw cynnig datblygu yn effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyniad statudol i ystyried priodoldeb cadw'r adeilad, ei leoliad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo.”

Dywed Polisi 40 Cynllun Lleol Ynys Môn

“40. Bydd cymeriad a gwedd yr holl ardaloedd cadwraeth dynodedig yn cael eu diogelu rhag datblygiadau digydymdeimlad. Anelir at wella cymeriad y lleoedd hyn trwy roddi cefnogaeth i wella adeiladau a thrwy ganiatáu datblygiadau newydd o safon uchel a thrwy weithredu ar welliannau. Bydd y Cyngor yn diffinio ac yn dynodi Ardaloedd Cadwraeth ychwanegol o fewn ardaloedd eraill o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig pan fo angen diogelu a gwella cymeriad ac ymddangosiad y mannau hynny.”

Dywed Polisi 41 Cynllun Lleol Ynys Môn:

41. Diogelir adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'u hamgylchiadau rhag datblygiadau digydymdeimlad neu rhag gwaith addasu digydymdeimlad neu rhag gwaith dymchwel. Rhoddir caniatâd fel arfer i gael defnyddiau priodol a fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a'u hadeiladwaith".

Mae polisiau tebyg yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd ac yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd. Yn unol â gofynion statudol, mae polisiau mewn perthynas ag adeiladau rhestredig yn ceisio gwarchod nodweddion arbennig adeiladau rhestredig a'u lleoliadau ac yn ceisio sicrhau nad yw datblygiadau amhriodol yn digwydd.

Effaith ar yr Adeilad Rhestredig: Nid yw'r adeilad y bwriedir ei addasu yn adeilad rhestredig, ond mae o fewn cwrtil tŷ fferm Cae Mawr sydd wedi ei restru fel ffermdy brodorol.

Mae'r adeilad yn wynebu talcen yr adeiladau allanol gwreiddiol ond sydd wedi eu hymgorffori'n ddiweddar fel rhan o lety'r brif annedd. Mae amrywiaeth o adeiladau amaethyddol mwy cyfoes i'r gorllewin o'r addasiad arfaethedig ac yn rhannol ffinio ag ef i'r de. Perchenogion eraill sydd piau'r rhain.

Mae'r lluniadau wedi'u diwygio mewn perthynas â'r dau agoriad bwaog cyfredol i ddrychiad blaen yr adeilad cyfredol. Yn hytrach na blocio rhan isaf yr agoriadau hyn i ffwrdd i greu ffenestri, mae'r cynllun diwygiedig yn ceisio cadw'r agoriadau a chynnwys drysau gwydr. Er na chafwyd gwrthwynebiad i'r cynnig blaenorol, mae'r cynllun diwygiedig yn cadw'r agoriadau cyfredol fel agoriadau uchder llawn ac ystyrir bod y cynllun hwn hefyd yn dderbyniol.

Mae Adran Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd wedi tynnu sylw at ffenestri yn nhalcen yr estyniad arfaethedig gan nodi eu bod 'ychydig yn anghydnaws' ond gan ddweud mai mater o farn yw hynny. O gofio y bydd yr estyniad yn cael ei gyfrif fel estyniad newydd ac o ystyried bod yr Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd yn derbyn y bydd yr estyniad yn cael ei sgrinio y tu ôl i waliau cwrt uchel wrth edrych arno o'r ffermdy rhestredig a'r iard, ac nad oes ond modd gweld y cyfan ohono o'r cae tu ôl i'r waliau cerrig, nid ystyrir bod hon yn nodwedd annerbyniol ond gosodwyd amod, fel yr awgrymwyd, ynglŷn â'r manylion.

Mae'r cynllun yn parchu cymeriad a ffurf yr adeilad cyfredol ac mae'r estyniad a gynigir yn amlwg yn ategol i'r prif adeilad. Mae'r cynnig yn addasiad cydymdeimladol ac ystyrir y caiff effaith niwtral ar yr adeilad rhestredig. Nid oes unrhyw effaith andwyol ar gymeriad a chadwraeth yr adeilad rhestredig na'i leoliad. Mae unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo yn cael eu cadw o ganlyniad.

## **7. Casgliad**

Mae'r cynllun hwn yn addasiad cydymdeimladol o adeilad nad yw'n adeilad rhestredig ei hun. Ystyrir bod y cais yn bodloni'r gofyniad statudol i gadw'r adeilad a'r nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn i'r ffermdy rhestredig cyfagos. Ar yr amod na fydd unrhyw sylwadau wedi dod i law erbyn 25 Mai yn codi materion nad ydynt wedi derbyn sylw yn yr adroddiad hwn, argymhellir cyfeirio'r cais i Cadw.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

**(01) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd lluniadau pensaernïol manwl ar raddfa sydd o leiaf 1: 25, gan gynnwys trwestoriad i ddangos y ffenestri yn nhalcen yr estyniad arfaethedig, wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r cynllun wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

**(02) Rhaid gweithredu'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef yn unol â'r dogfennau a'r lluniadau canlynol, ac fel y bydd angen cymeradwyo dan amod (02) uchod:**

**Arolwg Cyflwr Strwythurol, Cadarn Consulting Engineers , Rhagfyr 2015;**

**Datganiad Dylunio a Mynediad – Diwygiad A Tachwedd 2015 – Dewis Architecture;**

**Lluniad Rhif D514.03 - Cynllun Bloc – Diwygiad A;**

**Lluniad Rhif D515.04 Diwygiad A – Cynllun Llawr Arfaethedig a Chroestoriad**

**Lluniad Rhif D515.05 Diwygiad A – Drychiadau Arfaethedig**

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.