

Rhif y Cais: **19LPA1025/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Property)

**Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o gyn neuadd farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd a chreu ramp newydd a chodi storfa beic yn / Full application for the change of use of former market hall into a library, offices with an ancillary coffee shop together with the creation of a ramp and the erection of a bicycle store at**

**Market Hall, Holyhead**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015**

**Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (NJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Y Cyngor sy'n gwneud y cais.

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

Y safle yw cyn safle Neuadd y Farchnad sydd bellach yn wag, yn union gerllaw Stryd Stanley yng Nghaergybi. Mae'r eiddo yn adeilad rhestredig Gradd II ac mae cais ar wahân am ganiatâd adeilad rhestredig wedi cael ei gyflwyno dan gyfeirnod 19LPA1025A/LB/CC.

Mae'r ceisiadau cynllunio yn ymwneud â newid defnydd cyn Neuadd y Farchnad yn llyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi atodol ynghyd â chreu ramp mynediad ac adeiladu storfa feics a storfa fins. Mae safle'r cais yn cwmpasu strïbed o dir 2m o led (sydd ar hyn o bryd yn ffurfio rhan o'r ardal maes parcio yn gysylltiedig â chyn ddefnyddiau) ar hyd drychiad deheuol yr adeilad cy'n caniatáu mynediad i gerddwyr i'r adeilad ac ymlaen i Stryd Stanley o gyfeiriad Sgwâr Trearddur a'i faes parcio cyhoeddus; mae hefyd yn cynnwys cwrt blaen yr adeilad i'r dwyrain o'r brif fynedfa, lle cynigir rhoi ardaloedd i storio beics a biniau a lle byddai cerbydau'n medru danfon nwyddau i Summer Hill. Mae grisiau yn arwain i lawr o'r ardal hon i Stryd Stanley. Bydd ramp wrth y brif fynedfa hefyd.

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

Cydymffurfiaeth â pholisïau ac effaith ar yr ardal leol gan gynnwys effeithiau ar yr Ardal Gadwraeth.

### **3. Prif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dylunio

Polisi 14 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Polisi 17 – Cyfleusterau Cymuned

Polisi 34 – Diogelu Natur

Polisi 40 – Ardaloedd Cadwraeth

Polisi 41 – Adeiladau Rhestredig

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

B1 – Datblygiadau Creu Cyflogaeth

B8 – Trosi Aeiladau

CH1 – Datblygiadau Adloniannol a Thwristaidd

D9 – Ardaloedd Sensitif

D10 – Anifeiliaid a Phlanhigion Gwyllt

D21 – Adeiladau Rhestredig  
D22 – Adeiladau Rhestredig  
D24 – Ardal Cadwraeth  
D25 – Ardal Cadwraeth  
D27 – Troi Adeilad Rhestredig  
D29 – Dylunio  
D33 – Cyfleusterau Lleol

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
GP2 – Dylunio  
CC1 – Cyfleusterau Cymunedol  
EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill  
EP6 – Aildddefnyddio Adeiladau  
EP8 – Canolfannau Trefi, Dosbarth a Lleol Bywiog  
TO13 – Celfyddydau a Chreffttau  
EN4 – Bioamrywiaeth  
EN13 – Cadwraeth Adeiladau

#### **Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7**

**NCT 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur**

**NCT 12 – Dylunio**

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

**Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Gwledig a Threfol**

**Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Canol Caergybi**

**Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Cynllun Rheoli Ardal Gadwraeth Canol Caergybi**

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

**Aelodau Lleol** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu

**Cyngor Tref Caergybi** – dim gwrthwynebiad

**Comisiwn Dylunio Cymru** - mae'n cefnogi egwyddor a bwriad y cynllun a'r effaith gadarnhaol y byddai'n ei gael ar lewyrch canol y dref a chadwraeth adeilad pwysig yn y dyfodol. Ymgynghorwyd gyda ni ar y cynigion dylunio drwy ein gwasanaeth adolygu dyluniadau ym Mehefin 2015. Ar hyn o bryd, nid oes gennym unrhyw sylwadau ychwanegol ond yn eich cyfeirio ar ein hadroddiad a gyhoeddwyd yn dilyn yr adolygiad o'r dyluniad (yn seiliedig ar y cynigion fel yr oeddynt ym Mehefin 2015).

**Uned Datblygu Economaidd:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Awdurdod Priffyrdd:** Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Swyddog Llwybrau Troed:** Mae'r cynnig yn ddigon pell o'r Llwybr Arfordirol i beidio cael unrhyw effaith

**Adain Ddraenio:** Dylid ymgynghori â Dŵr Cymru

#### **Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol:**

Dylid defnyddio mesurau diogelu, fel y cynghorir gan CNC, mewn perthynas ag ystlumod; nid oes

unrhyw wybodaeth wedi dod i law mewn perthynas â rhywogaethau a chynefinoedd dan y Ddeddf Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig (Deddf NERC) i awgrymu bod unrhyw broblemau.

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** Wedi gofyn am wybodaeth bellach ynglŷn ag ystumod; nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad cyhyd â bod swyddogaeth ecolegol barhaus yr adeilad yn cael ei chynnal – ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o ystumod mewn arolwg blaenorol a wnaed yn 2008 ond nodwyd y potensial bod clwyd fagu ystumod yn y llofft; gan fod cyfnod yr arolwg yn anffafriol ac o ystyried cyflwr yr adeilad, ystyriai CNC ei bod yn dderbyniol diogelu'r glwyd fagu ystumod; dylid cynnal y swyddogaeth ecolegol barhaus er mwyn cynnal y potensial am glwyd fagu ystumod. Yn ychwanegol i ddiogelu'r llofft, dylid sicrhau nad yw pwyntiau mynediad yn cael eu colli, yn ystod ac wedi'r gwaith, ac ni ddylai fod unrhyw aflonyddwch i ardaloedd y llofft yn ystod misoedd yr haf pan fydd y glwyd fagu, os yw'n bresennol, yn debygol o fod yn cael ei defnyddio.

**Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd:** Mae'r adeilad wedi'i restru fel adeilad rhestredig gradd II ac mae wedi'i leoli mewn lleoliad amlwg yng nghanol y dref tu mewn i'r ardal gadwraeth ddynodedig ac o fewn gosodiad adeiladau rhestredig eraill a'r Gaer Rufeinig sydd wedi'i dynodi'n Heneb Gofrestredig. Cyfeirir ar yr adeilad fel y Prif Adeilad yn y CCA ar Werthuso Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth ac mae wedi'i amlygu mewn nifer o adroddiadau a chynlluniau cadwraeth eraill. Mae'r wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn y cais am gyflwr yr adeilad sy'n dirywio, a'i arwyddocâd pensaernïol a hanesyddol ers 1855 yn gynhwysfawr ac yn helpu i gefnogi'r cais.

Cefnogir y cais mewn egwyddor. O ran y manylion, ni fydd y storfa feics a biniau ond angen caniatâd adeilad rhestredig os ydynt yn sownd yn Neuadd y Farchnad - nid ydynt yn sownd i'r Neuadd yn ôl cynllun y safle; mae anghysondeb rhwng cynllun y safle a darluniau'r storfa feics gan fod y darluniau yn dangos llefydd parcio sgwâr tra bod y cynllun safle yn dangos llefydd parcio esielon - ffafir hyn fel bod mwy o le i gylchdroi ac efallai y bydd angen amod i'r perwyl hwn. Mae'r cynlluniau llawr a'r drychiadau yn dangos yn glir y gwaith addasu arfaethedig ac mae gwarchod cymeriad a golwg yr adeilad rhestredig wedi derbyn ystyriaeth ofalus iawn yn y cais. Mae'r swyddog yn gefnogol o'r dull arfaethedig o inswleiddio cragen yr adeilad a'r manylion ynghylch delio gyda llefydd tân hanesyddol a'r to.

**Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:** Dylid sicrhau bod y cynllun cadwraeth ynghyd â chynllun rheoli yn cael eu mabwysiadu trwy amod.

**Dŵr Cymru** - awgrymu amod mewn perthynas â dim cynnydd yn y dŵr ffo wyneb sy'n draenio i'r system garthffos gyhoeddus: dylid gosod trap saim.

**Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd:** Derbyniwyd 1 llythyr o ganlyniad i'r cyfnod cyhoeddusrwydd a wnaed, gan Mr Parry o 3 Sgwâr Trearddur sy'n cadarnhau ei gefnogaeth i'r cynlluniau arfaethedig, ond mae'n holi a fydd llefydd parcio i staff yn cael eu darparu yn yr iard bresennol gan fod pryder os byddant yn defnyddio'r maes parcio cyhoeddus yn Sgwâr Trearddur, na fydd gan y trigolion unrhyw le i bario. Mewn ymateb, cadarnheir y byddai disgwyl i unrhyw aelodau staff neu'r cyhoedd sy'n defnyddio'r safle ac yn teithio yno mewn cerbyd preifat ddefnyddio meysydd parcio cyhoeddus gan gynnwys y maes parcio cyfagos yn Sgwâr Trearddur.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C627 – Cais am dystysgrif datbygiad amgen ar gyfer (i) siop; (2) canolfan siopa; (3) tai fforddiadwy yn Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caerdybi – Byddai caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau ar 24/11/95.

196627A/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd y llawr gwaelod yn lle chwarae, caffi/bwyty, newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail yn 11 uned ynghyd â chodi bloc apartmentau tri llawr i greu 11 o unedau yn Neuadd y Farchnad, Caergybi - cymeradwywyd 23/5/2011

19C627B: Newid defnydd y llawr gwaelod yn lle chwarae, caffi/bwyty, newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail yn 11 uned ynghyd â chodi bloc apartmentau tri llawr i greu 11 o unedau yn Neuadd y Farchnad, Caergybi - caniatwyd ar 9/11/2012

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Egwyddor y Datblygiad:** Mae'r safle wedi'i leoli mewn lle canolog yng nghanol tref Caergybi ac mae'n adeilad arwyddocaol o fewn yr ardal sydd wedi'i dynodi'r Ardal Gadwraeth Tref Caergybi. Mae'n hawdd cael mynediad iddo ar droed, ar feic, mewn car a thrwy ddulliau cludiant cyhoeddus.

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn cefnogi greu cyfleusterau cymunedol. Mae Polisi 17 CLIYM yn nodi:

"17. Bydd y Cyngor yn caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol fel y dangosir hynny ar y map cynigion ac fel y manylir arnynt yng Nghynigion FF13, FF16 a FF26. Bydd caniatâd yn cael ei roddi i gynlluniau eraill ar safleoedd addas y tu mewn i'r ffiniau datblygu fel y dangosir y rheini ar y map cynigion neu y tu mewn i bentrefi eraill ac ar eu cyrion".

Mae'r cyfiawnhad a'r rhesymau am y polisi yn nodi:

"3.43 Amcan pennaf y Cynllun yw diogelu a chryfhau'r cymunedau trwy greu swyddi. Hefyd mae modd cryfhau cymunedau trwy ddarparu cyfleusterau megis neuaddau cymuned, llyfrgelloedd, meithrinfeydd a lleoedd addoli. Rhoddir caniatâd i geisiadau sydd un ai mewn pentrefi, trefi neu bentrefannau neu ar eu cyrion ar yr amod eu bod yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill y Cynllun".

Mae Polisi 40 CLIYM yn nodi:

"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 manau hynny".

Mae Polisi 41 CLIYM yn nodi:

"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 fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a'u hadeiladwaith"

Mae polisïau tebyg wedi'u cynnwys yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd ac yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae cefnogaeth gyffredinol i ddatblygu cyfleusterau cymunedol, yn arbennig mewn aneddeleoedd ac fel y soniwyd yn flaenorol, mae safle'r cais wedi'i leoli'n ganolog yng nghanol tref Caergybi ac mae mynediad hawdd iddo i'r gymuned. Yn unol â gofynion statudol, mae polisïau mewn perthynas ag ardaloedd cadwraeth dynodedig ac adeiladau rhestredig yn ceisio cadw neu wella eu cymeriad arbennig ac yn ceisio sicrhau nad yw datblygiadau amhriodol yn digwydd.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ym mharagraff 6.5.8 mewn perthynas ag adeiladau rhestredig:

“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 polisïau 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 posib sy'n gydnaws â chymeriad a lleoliad yr adeilad hanesyddol.”

ac mae paragraff 6.5.17 mewn perthynas ag ardaloedd cadwraeth yn nodi

“6.5.17 Petai unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn gwrthdaro â'r amcan o gadw neu wella cymeriad neu olwg ardal gadwraeth, neu ei lleoliad, bydd rhagdybiaeth gref yn erbyn rhoi caniatâd cynllunio. Mewn achosion eithriadol gellir ffafrio datblygiad sy'n ddymunol ar sail rhyw fudd cyhoeddus arall yn hytrach na'r rhagdybiaeth hon. Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu y gellir cyflawni'r amcan o gadw, naill ai drwy ddatblygiad sy'n cyfrannu'n gadarnhaol at gymeriad neu olwg ardal, neu drwy ddatblygiad nad yw'n peri niwed i'w chymeriad a'i golwg”.

Ystyrir bod y datblygiad fel y'i cynigir, sy'n dod â defnydd cymunedol i adeilad a oedd unwaith yn ffynnu fel neuadd farchnad brysur, yn gydnaws â pholisïau cynllunio a'r cyngor mewn polisi cynllunio cenedlaethol sy'n ceisio gwarchod cymeriad a nodweddion arbennig adeiladau o'r fath ac sy'n ceisio meithrin a chynnal gweithgareddau sy'n canolbwyntio ar y gymuned mewn adeiladau o'r fath.

**Mwynderau Gweledol a Dyluniad:** Cynigir newid cyfyngedig i edrychiad allanol yr adeilad, yn bennaf trwy ei drwsio a'i gynnal a'i gadw. Cynigir ailosod cynn simnai a gollwyd, yn ogystal â'r cloc ar y wyneb dwyreiniol, a chynigir agoriadau ffenestri newydd ar y wyneb gogleddol fel bod yr adeilad yn fwy agored tuag at Summer Hill. Bydd ffenestri yn y to yn dod â golau i'r gofod mewnol. Cynigir agoriadau tebyg i'r wyneb deheuol a chaiff drws newydd ei osod yn y wyneb gorllewinol fel y gellir cael mynediad o gyfeiriad Sgwâr Trearddur. Nid yw cynigion am arwyddion yn ffurfio rhan o'r cais cyfredol er eu bod i'w gweld ar y darluniau. Ystyrir y byddai atgyweirio ac ailwampio'r adeilad yn arwain at welliant gweledol sylweddol ac yn adfer arwyddocâd yr adeilad yn yr ardal gadwraeth. Mae'r agoriadau newydd a fwriedir yn gyfoes ac yn syml eu ffurf a byddant yn gweddu i'r gofod cyfoes a fwriedir tu mewn i'r adeilad.

**Effaith ar y Dirwedd:** Mae'r safle oddi mewn i gyd-destun adeiledig canol tref Caerdybi, ac mae datblygiadau o'i gwmpas o dai teras deulawr tu ôl i eiddo masnachol tri llawr, ardal oedd yn faes parcio'n flaenorol ac sydd nawr yn wag (gyda chaniatâd cynllunio am ddatblygiadau preswyl) a maes parcio cyhoeddus a phriffordd gyhoeddus. Mae'r gwelliannau a fwriedir i gwrth blaen yr adeilad, gan gynnwys creu ramp mynediad, yn ail-ganolbwyntio'r sylw ar yr adeilad ac yn gwella edrychiad yr ardal sy'n union o amgylch, ac yn yr un modd wrth drin y droedffordd ar y drychiad deheuol. Wrth atgyweirio ffabrig yr adeilad fe sicrheir gwelliant ar unwaith i'r dirwedd.

**Mwynderau Preswyl:** Mae'r adeilad yn cefnu ar ddatblygiadau preswyl ac mae caniatâd cynllunio dilys am ddatblygiad preswyl newydd i'r de o'r neuadd. Derbyniwyd un llythyr yn holi am y trefniadau parcio ond mae'r sawl a ysgrifennodd y llythyr wedi cadarnhau ei gefnogaeth i'r prosiect. Mae Neuadd y Farchnad wedi'i lleoli tu ôl i'r brif stryd siopa ac o fewn ardal breswyl/fasnachol gymysg yn y dref. Ystyrir bod y defnyddiau arfaethedig yn gydnaws yn y cyd-destun hwn ac maent yn annhebygol o effeithio'n andwyol ar fwynderau. Nid yw'r defnydd o'r maes parcio cyhoeddus ar gyfer parcio ceir preifat yn fater a fyddai o bwys mawr yn y penderfyniad.

**Effaith ar Ecoleg:** Cefnogir y cais gan adroddiad arolwg blaenorol. Nid oedd yr arolwg hwn wedi

canfod presenoldeb ystlumod ond roedd yn ystyried bod posibilwydd bod clwyd fagu ystlumod yn y llofft. Ar ôl ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ystyrir y gall y cynllun warchod swyddogaeth ecolegol barhaus yr adeilad yn briodol, a chynigir amod i'r perwyl hwn.

**Ystyriaethau technegol:** Nid oeddem wedi derbyn ymateb gan yr Awdurdod Prifffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Fodd bynnag, o ystyried natur y datblygiad a'r isadeiledd ffyrdd lleol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at effeithiau traffig annerbyniol. Ystyrir bod y manylion draenio yn dderbyniol mewn egwyddor cyhyd ag y rhoddir amodau priodol ar y caniatâd.

**Archeoleg:** Mae Neuadd y Farchnad yn adeilad hanesyddol sy'n ffurfio rhan o hanes maith Caerdybi. Rydym wedi ymgynghori â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac maent yn ystyried bod y manylion a gyflwynwyd i gefnogi'r cais yn dderbyniol. Mae adroddiadau eisoes wedi cael eu rhoi ar gadw fel rhan o'r Cofnod Amgylchedd Hanesyddol. Cynigir amod mewn perthynas â sicrhau cadwraeth yr adeilad yn unol â'r cynllun cadwraeth sydd wedi'i gyflwyno.

**Effaith ar yr Adeilad Rhestredig a'r Amgylchedd Hanesyddol:** Mae Neuadd y Farchnad yn adeilad rhestredig Gradd II ac mae wedi'i leoli o fewn yr ardal sydd wedi'i dynodi'r Ardal Gadwraeth Canol Caerdybi. O dan Adran 16 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 "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". Cyflwynwyd cais ar wahân ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig ac mae'n cael ei ystyried heddiw gan y Pwyllgor. Ystyrir bod y cynllun fel y cafodd ei ganiatáu yn cwrdd â'r gofyniad i sicrhau cadwraeth yr adeilad a'i nodweddion arbennig. Mae Neuadd y Farchnad wedi'i lleoli yng nghyffiniau tafarn y Caernarfon Castle sy'n adeilad rhestredig Gradd II ond yn dilyn ymgynghori gyda'r Swyddog Cadwraeth, deuir i'r casgliad fod y cynigion yn cwrdd â'r gofyniad i sicrhau cadwraeth yr ardal lle mae'r adeilad wedi'i leoli.

Caiff Neuadd y Dref ei sgrinio o olwg yr eglwys a waliau Rhufeinig St Cybi sy'n heneb gofrestredig ac nid ystyrir y bydd yn cael unrhyw effaith uniongyrchol.

Bydd y Ddyletswydd Adran 72 dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb sicrhau cadwraeth neu wella cymeriad neu edrychiad unrhyw ardal gadwraeth. Caiff Neuadd y Farchnad ei nodi fel prif adeilad yn yr CCA Gwerthusiad o Gymeriad Ardal Gadwraeth. Mae cyflwr yr adeila dyn dirywio a hynny'n cael effaith andwyol ar ddiogelu cymeriad yr ardal gadwraeth. Fel rhan o'r Fenter Treftadaeth Treflun, mae CCA ychwanegol wedi cael eu datblygu er mwyn cynorthwyo i reoli'r ardal gadwraeth mewn modd rhagweithiol gyda'r prif nod o gynyddu gweithgaredd economaidd yng nghraidd masnachol y dref drwy ddefnyddio'r amgylchedd hanesyddol fel adnodd positif i warchod a chreu cyfleon cyflogaeth tra'n gwella ansawdd bywyd y gymuned leol. Mae amcanion y THI yn cynnwys sicrhau bod prosiectau pwysig a nodwyd yn cael eu trwsio a'u hailddefnyddio a gostwng yn sylweddol nifer yr adeiladau hanesyddol y mae angen eu trwsio neu sy'n cael eu tanddefnyddio, yn arbennig adeiladau y gellid eu defnyddio i ddibenion masnachol neu gymysg a sicrhau gwelliannau i ardaloedd cyhoeddus a hyrwyddo dull cydlynol o sicrhau cadwraeth yr ardal. Ystyrir y bydd y gwaith trwsio ac altro ar yr adeilad yn sicrhau bod gwelliannau positif yn cael eu gwneud i'r ardal ehangach eac yn gwella'r ardal gadwraeth.

## 7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun ac y bydd yn arwain at welliant mawr i edrychiad yr ardal sydd wedi'i dynodi'n ardal gadwraeth, a bydd hefyd yn sicrhau bod prif adeilad rhestredig yn cael ei atgyweirio a'i adfer ac yn hyrwyddo defnydd hyfyw yn y tymor hir a fydd yn ailsefydlu'r adeilad yng nghalon y gymuned.

## 8. Argymhelliad

### Caniatáu

**(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am restr waith ar gyfer y gwaith mewnol ac allanol ar yr adeilad yn cynnwys, ond heb ei gyfyngu i ddeunydd gorffenwaith mewnol ac allanol a manylion pensaernïol wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Sicrhau bod cymeriad ac edrychiad yr adeilad yn cael eu diogelu.

**(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun cadwraeth ar gyfer yr adeilad, gan gynnwys ei gynnal a'i gadw yn y dyfodol wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllun lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Sicrhau bod cymeriad ac edrychiad yr adeilad yn cael eu diogelu.

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



Rhif y Cais: 19LPA1025A/LB/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Property)

**Cais am Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad presennol o gyn neuadd farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd a chreu ramp newydd a chodi storfa beic yn / Application for Listed Building Consent for the change of use of former market hall into a library, offices with an ancillary coffee shop together with the creation of a ramp and the erection of a bicycle store at**

**Market Hall, Stanley Street, Holyhead**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/12/2015**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Y Cyngor sy'n gwneud y cais.

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

Y safle yw hen Neuadd y Farchnad a leolir oddi ar Stryd Stanley yng Nghaergybi. Mae'r adeilad yn un rhestredig Graddfa li a gofynnir am ganiatâd i wneud gwaith i newid defnydd y Neuadd yn llyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd â chreu ramp mynediad a lle i gadw beics a biniau. Mae safle'r cais yn cynnwys sribedyn 2m o led (sydd ar hyn o bryd yn ffurfio maes parcio a oedd yn gysylltiedig â'r defnydd a wnaed o'r adeilad yn y gorffennol) ar hyd drychiad deheuol yr adeilad ac ymlaen i Stryd Stanely o gyfeiriad Sgwâr Trearddur a'i faes parcio cyhoedds; yn ogystal, mae'n cynnwys cwrt blaen yr adeilad i'r dwyrian o'r brif fynedfa lle bwriedir codi lle i storio beics a biniau ac a fyddai'n caniatáu i gerbydau ddanfon nwyddau o Summer hill. Mae grisiau'n arwain i lawr o'r ardal hon i Stryd Stanley. Bydd y brif fynedfa'n cael ei hystyngiadau gyda ramp mynediad.

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

Cwrdd â'r gofyniad statudol i roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb sicrhau cadwraeth yr adeilad a'i osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.

### **3. Brif Bolisiâu**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 41 – Adeiladau Rhestredig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

D21 - Adeiladau Rhestredig

D22 - Adeiladau Rhestredig

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

EN13 – Cadwraeth Adeiladau

#### **Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7**

**NCT 12 – Dylunio**

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

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

**Aelodau Lleol** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu

**Cyngor Tref Caergybi** – dim gwrthwynebiad

**Comisiwn Dylunio Cymru** - mae'n cefnogi egwyddor a bwriad y cynllun a'r effaith gadarnhaol y byddai'n ei gael ar lewyrch canol y dref a chadwraeth adeilad pwysig yn y dyfodol. Ymgynghorwyd gyda ni ar y cynigion dylunio drwy ein gwasanaeth adolygu dyluniadau ym Mehefin 2015. Ar hyn o bryd, nid oes gennym unrhyw sylwadau ychwanegol ond yn eich cyfeirio ar ein hadroddiad a gyhoeddwyd yn dilyn yr adolygiad o'r dyluniad (yn seiliedig ar y cynigion fel yr oeddynt ym Mehefin 2015).

**Cymdeithas Gwarchod Hen Adeiladau** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyngor Archeolegol Prydain** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Georgian Group** – mae dyddiad y strwythur y tu allan i'n cylch gorchwyl ni. Mae'n fater i gymdeithasau mwynderau eraill yn yr achos hwn.

**Comisiwn Brenhinol Henebion Hanesyddol yng Nghymru** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cymdeithas Henebion** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

#### **Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd:**

1. Mae'r adeilad wedi ei gynnwys yn y gofrestr o adeiladau rhestredig yn Ynys Môn a Chymru fel adeilad graddfa II (disgrifiad a llun ynghlwm).

2. Mae'r adeilad wedi ei leoli mewn man canolog yng nghanol y dref y tu mewn i'r ardal gadwraeth ddynodedig ac yn yr un ardal ag adeiladau rhestredig eraill a'r Gaer Rufeinig sydd wedi ei dynodi'n Heneb Rhestredig.

3. Cyfeirir yn gywir felly at yr adeilad fel Prif Adeilad yn yr Ardal Gadwraeth yn y NCT o Werthusiad Cymeriad yr Ardal Gadwraeth. Yn bersonol, rwyf o'r farn mai hwn yw'r adeilad pwysicaf a gysylltir gyda Chaergybi ac am y rheswm hwnnw, dygir sylw ato mewn nifer o Adroddiadau a Chynlluniau Cadwraeth eraill megis NCT 2007 – Cynllun Rheoli Ardal Gadwraeth Canol Caergybi, y Cynllun Meistr ar gyfer Canol y Dref, y Fenter Treftadaeth Treflun (THI) a Chynllun Cadwraeth y Prosiect i enwi ond ychydig.

4. Mae'r wybodaeth sydd yn y cais ynghylch dirywiad cyflwr yr adeilad, ei arwyddocâd pensaernïol a hanesyddol a'i bwrpas a'i swyddogaeth hanesyddol dros y degawdau ers 1855 yn ddi-ddorol ac yn gynhwysfawr iawn ac, yn fy marn i, mae o gymorth i gefnogi'r cynnig cyfredol. Mae pob adeilad rhestredig yn unigryw ac mae anawsterau a chymhlethdodau yn gysylltiedig ble bynnag y maent ac mae hynny'n arbennig o wir am Neuadd y Farchnad. Wedi dweud hynny, ac wedi bod yn hollol ymwybodol o ddatblygiad y cais o'r cychwyn, rwyf wastad wedi ei gefnogi'n llawn mewn egwyddor.

5. Rwyf bellach wedi cael cyfle i astudio manylion y ceisiadau ac yn dymuno dod â'r isod i'ch sylw:

5.1 Ni fydd ond angen Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer y storfa ar gyfer biniau a beics os bwriedir eu rhoddi'n ffisegol sownd i waith cerrig allanol Neuadd y Dref ac o'r cynlluniau, nid wyf yn credu bod hynny am ddigwydd. Fel arall, byddant angen caniatâd cynllunio ac mae'r cynlluniau'n ddefnyddiol yn hynny o beth.

5.2 Er bod y cynlluniau llawr a'r drychiadau pensaernïol cyffredinol yn nodi'n glir y bwriad i addasu'r hen Neuadd y Farchnad yn llyfrgell, swyddfeydd a chaffi, mae angen llawer mwy o fanylder am y balwstrad gwydr o gwmpas y mesanîn, y mesanîn ei hun a'r dull o fynd i mewn ac allan o'r mesanîn ynghyd â'r ystafelloedd o gwmpas y brif neuadd. Mewn achosion o'r fath, rhaid ystyried sicrhau bod y deunyddiau cywir a phriodol a'r manylion pensaernïol yn cael eu cymeradwyo gan yr awdurdod

cynllunio lleol gydag amodau (amodau penodol a awgrymir o ran yr Adeilad Rhestredig i ddilyn).

5.3 O ran y ffenestri a'r drysau, mae'r hyn sy'n cael ei gynnig yn gyffredinol amlwg. Yn y ffurflen gais ac ar dudalen 16 y DAS, dywedir "reinstare windows - Slimline double glazed either in original frames ; replicas or new depending on condition. External doors -Slimline aluminium framed double glazed". Unwaith eto, rwy'n cefnogi'r cais mewn egwyddor oherwydd bydd y cynigion hyn yn cynnal cymeriad ac edrychiad pensaernïol a hanesyddol ffenestri'r adeilad tra'n cwrdd ag amcanion a disgwyliadau Rheoliadau Adeiladu a defnyddwyr posibl yr adeilad. Mae'r bwriad i ddefnyddio gwydr modern manyleb uchel yn nrws y fynedfa'n dilyn dull cydnabyddedig sy'n gwella goleuni naturiol i'r adeilad ynghyd ag eglurder, inswleiddiad, diogelwch ac eto'n cwrdd â disgwyliadau Rheoliadau Adeiladu a defnyddwyr posibl yr adeilad. Oherwydd bod elfen o ansicrwydd, bydd angen i chi ystyried amod sy'n gofyn am egluro holl fanylion y ffenestri a'r drysau y tu mewn a'r tu allan i'r adeilad (awgrymiadau ynghylch amodau LBC penodol LBC i ddilyn).

5.4 Mae'n bosibl mai'r gwaith strwythurol mwyaf amlwg sydd angen ei wneud i hwyluso'r mesanîn yw tynnu trawstiau pren mawr. I wneud hyn, bydd angen i Beiriannydd Strwythurol Cadwraeth achrededig a phrofiadol wneud y gwaith cyfrifo strwythurol ac yn ogystal, bydd angen darluniau pensaernïol ar raddfa fawr gyda manylion terfynol am yr elfennau esthetig a'r deunyddiau. O'r herwydd, bydd angen amod LBC penodol ar gyfer yr elfen hon (ac o bosib ar gyfer yr opsiwn o agoriad yn y wal rhwng y neuadd dderbyn a'r brif neuadd). (Awgrymiadau ynghylch amodau LBC penodol LBC i ddilyn).

5.5 Mae'r cynlluniau o'r gosodiad arfaethedig yn dangos toiledau, cegin a Siop Goffi. Nid oes unrhyw ddarluniau pensaernïol ar raddfa fawr neu ddarluniadau catalog sy'n dangos y manylion (deunyddiau a gorffenwaith) ar gyfer y rhain. Yn dilyn arfer orau, mae'n ddymunol cael ffitiadau modern (21ain ganrif) – rwy'n tybio mai dyma yw'r bwriad beth bynnag, ond er mwyn eglurder, bydd angen amod LBC penodol ar gyfer y rhain. (Awgrymiadau ynghylch amodau LBC penodol LBC i ddilyn).

6. Yr uchod yw'r newidiadau a fydd, yn fy marn i, angen amodau LBC penodol ar eu cyfer ond rhoddwyd ystyriaeth arbennig o dda i'r gwaith addasu o ran gwarchod cymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig. Rwy'n cefnogi'n llawn y dull arfaethedig o inswleiddio'r adeilad a'r manylion ar gyfer delio gyda'r llefydd tân a'r toeau hanesyddol.

7. I gloi, ac o fy mhersbectif i fy hun, rwy'n teimlo bod y ddau opsiwn ar gyfer agor neu ymestyn y fynedfa gyfyngedig a'r olygfa rhwng y neuadd dderbyn a'r brif neuadd yn dderbyniol ond wedi eu rhwystro gan leoliad desg y dderbynfa. Am resymau amlwg, byddwn yn ffafrio opsiwn a fyddai'n golygu'r lleiaf o golled o ran y ffabrig a'r strwythur hanesyddol gyda desg y dderbynfa wedi ei lleoli mewn man mwy canolog yn y neuadd dderbyn er mwyn hwyluso gwell cylchrediad a golygfeydd ac mae colli'r bwâu oherwydd eu cyflwr yn anffodus ac mae'r agoriad newydd a awgrymir yn dderbyniol yn fy marn i oherwydd mae'n creu adeilad cynaliadwy a defnyddiwr-gyfeillgar.

**Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd:** Dylid mabwysiadu cynllun cadwraeth drwy amodau ynghyd â chynllun rheoli.

**Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd:** Ni chafwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r ymgynghori cyhoeddus.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C627 – Cais am dystysgrif datbygiad amgen ar gyfer (i) siop; (2) canolfan siopa; (3) tai fforddiadwy yn Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi – Byddai caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau ar 24/11/95.

196627A/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd y llawr gwaelod yn lle chwarae, caffi/bwyty, newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail yn 11 uned ynghyd â chodi bloc apartmentau tri llawr i greu 11 o unedau yn Neuadd y Farchnad, Caergybi - cymeradwywyd 23/5/2011

19C627B: Newid defnydd y llawr gwaelod yn lle chwarae, caffi/bwyty, newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail yn 11 uned ynghyd â chodi bloc apartmentau tri llawr i greu 11 o unedau yn Neuadd y Farchnad, Caergybi - caniatwyd ar 9/11/2012

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Egwyddor y Datblygiad:** O ran 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 ar geisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig wedi'i gynnwys yng Nghylchlythyr 61/96. Mae paragraff 70 y Cylchlythyr yn nodi'r Meini Prawf Cyffredinol y dylid asesu ceisiadau o'r fath yn eu herbyn:

- i. the importance of the building, its intrinsic architectural and historic interest and rarity, in both national and local terms;
- ii. the particular physical features of the building (which may include its design, plan, materials or location) which justify inclusion in the list; list descriptions may draw attention to features of particular interest or value, but they are not exhaustive and other features of importance (e.g. interiors) may come to light after the building's inclusion in the list;
- iii. the building's setting and its contribution to the local scene, which may be very important, e.g. where it forms an element in a group, park, garden or other townscape or landscape, or where it shares particular architectural forms or details with other buildings nearby; and
- iv. the extent to which the proposed works would bring substantial benefits for the community, in particular by contributing to the economic regeneration of the area or the enhancement of its environment (including other listed buildings).

Caiff polisi cynllunio mewn perthynas â cheisiadau ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig eu cynnwys yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Cynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd eu rhestru uchod. Dywed Polisi 41 CLIYM a Pholisi EN13 y CDU a Stopiwyd:

'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 fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a'u hadeiladwaith'.

Dywedir ym Mharagraff 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 ac yn parhau felly".

Dywedir ym Mharagraff 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 polisïau datblygu a rheoli adeiladau rhestredig gdnabod 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".

Dywedir ym Mharagraff 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 CLIYM:

"40. Bydd cymeriad a gwedd yr holl ardaloedd cadwraeth dynodedig yn cael ei ddiogelu 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 manau hynny".

Dywed Polisi 41 CLIYM:

"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 fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a'u hadeiladwaith"

Mae polisïau tebyg wedi eu cynnwys yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd ac yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd. Yn unol â gofynion statudol, mae polisïau sy'n ymwneud ag adeiladau rhestredig a'r ardaloedd o'u cwrdd yn ceisio sicrhau nad yw datblygiadau amhriodol yn digwydd.

**Yr Effaith ar yr Adeilad Rhestredig:** Mae Neuadd y Farchnad yn adeilad rhestredig Graddfa II ac mae wedi ei leoli yn Ardal Gadwraeth ddynodedig Canol Caergybi. Dan Adran 16 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth)1990.

## 7. Casgliad

Ystyrir bod y cais yn dderbyniol yn ei gyd-destun a bydd yn gwella'n ddirfawr edrychiad yr ardal sy'n ardal gadwraeth ddynodedig a bydd yn sicrhau fod adeilad rhestredig pwysig yn cael ei drwsio a'i adnewyddu ac mae'n hyrwyddo defnydd hyfyw yn y tymor hir a fydd yn ei ailsefydlu yng nghalon y gymuned. Ystyrir bod y cynnig yn cwrdd â'r angen statudol i sicrhau cadwraeth yr adeilad.

## 8. Argymhelliad

### Caniatáu

**(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn â fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990

**(02) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am restr waith ar gyfer y gwaith mewnol ac allanol ar yr adeilad yn cynnwys, ond heb ei gyfyngu i ddeunydd gorffenwaith mewnol ac allanol a manylion pensaernïol wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Sicrhau bod cymeriad ac edrychiad yr adeilad yn cael eu diogelu.

**(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun cadwraeth ar gyfer yr adeilad, gan gynnwys ei gynnal a'i gadw yn y dyfodol wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllun lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Sicrhau bod cymeriad ac edrychiad yr adeilad yn cael eu diogelu.

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