PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 2 CHWEFROR 2026

Presenoldeb:

Cadeirydd: Cynghorydd Elwyn Edwards
Is-gadeirydd: Cynghorydd Huw Rowlands

Y Cynghorwyr: Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Edgar Owen, Gareth Coj Parry, Gareth A Roberts, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

Eraill a wahoddwyd - Aelod Lleol: Y Cynghorydd Dylan Fernley

Swyddogion: Sïon Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau - Swyddog Monitro), Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Medi Emlyn Davies (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu), Dafydd Jones (Cyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Cai Larsen oedd wedi methu ag ymuno â'r cyfarfod oherwydd problemau technegol, ond oedd hefyd wedi datgan buddiant gan ei fod yn Aelod o Fwrdd Adra.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Dylan Fernley (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C25/0686/11/LL) ar y rhaglen

3. MATERION BRYS

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Monitro fyddai'n cyhoeddi canlyniad pleidleisiau'r ceisiadau.

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 12fed o Ionawr 2026 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i'w datblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

6. CAIS RHIF C25/0686/11/LL CAE INCLINE FIELDS, BANGOR, LL57 4HP

Cynnig i godi hyd at 48 o Anheddau a Datblygiad Cysylltiedig

Tynnwyd sylw at y Ffurflen Sylwadau Hwyr

a) Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais cynllunio llawn ydoedd ar gyfer codi unedau preswyl ynghyd â gwaith cysylltiedig ar gae amaethyddol ar gyrion Dinas Bangor ar safle sydd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ategwyd bod y safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai a'i fod tu mewn i'r ffin datblygu cyfredol.

Adroddwyd bod prif elfennau'r bwriad yn cynnig codi 48 o unedau preswyl, darparu mynedfa a ffordd ystâd safonol gysylltiedig, creu llecynnau parcio, mannau chwarae, gwaith tirlunio a darparu system ddraenio bwrpasol. Bydd y ddarpariaeth yn cynnwys 8 x fflat 1 llofft, 6 x fflat 2 llofft, 5 x byngalo 2 llofft, 1 x byngalo (byw a chymorth) 3 llofft, 13 x tŷ deulawr 2 llofft,12 x tŷ deulawr 3 llofft, 2 x tŷ deulawr 4 llofft ac 1 x tŷ deulawr 5 llofft; yn ddatblygiad 100% o dai fforddiadwy gan Gymdeithas Dai Cymdeithasol gyda bwriad o ddarparu cymysgedd o wahanol ddaliadaeth (e.e. rhent cymdeithasol a rhent fforddiadwy canolradd) i ddiwallu'r angen sydd wedi ei adnabod yn y Ddinas ac yng Ngwynedd.

Eglurwyd bod y safle gyferbyn ag Amlosgfa Bangor ac yn cael ei ystyried yn safle sensitif oherwydd bod Heneb Gofrestredig Rheilffordd Chwarel Penrhyn yn ffinio terfyn dwyreiniol y safle, dynodiad Safle Treftadaeth y Byd tu hwnt i hwnnw yn cynnwys tiroedd Parc Cofrestredig gradd II seren o amgylch Castell Penrhyn, ac adeilad rhestredig gradd 11 Bwthyn Incline sydd ar y terfyn dwyreiniol.

Nodwyd bod cais blaenorol wedi ei gyflwyno yn 2020 ar gyfer datblygiad 66 tŷ ar y safle, ond bod y cais wedi ei dynnu yn ôl yn sgil gwrthwynebiad gan CADW am yr effaith ar y dynodiadau treftadaeth. O'r dogfennau amrywiol a gyflwynwyd gyda'r cais yma, ymddengys bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda chyflwyniad datblygiad mwy ystyriol o'i leoliad sensitif.

Yn unol â threfniadau cynllun dirprwyo Gwasanaeth Cynllunio, cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad dros 5 tŷ ac yn ddatblygiad a ddiffinnir fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynigir. Yn unol â'r drefn briodol, derbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais a'r datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol.

Wedi ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd, ystyriwyd fod y bwriad yn dderbyniol ar sail:

- Bod polisïau mabwysiedig yr Awdurdod yn datgan y bydd Cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y CDLl. Y bwriad yn paratoi datblygiad fyddai'n cynnwys 100% o unedau fforddiadwy gyda'r Uned Strategol Tai wedi dangos tystiolaeth o'r angen a chadarnhau fod y cynllun yn cyfarch angen yr ardal.
- Bod y safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai, ac er bod y nifer unedau yn llai na'r 72 dwysedd uned a awgrymwyd yn y CDLl, ystyriwyd bod y rhesymeg dros warchod buddiannau'r dynodiadau treftadaeth sensitif yn cyfiawnhau dwysedd llai yn yr achos yma.
- Bod y materion a godwyd gan yr Uned Priffyrdd ynglŷn â pharcio wedi eu

datrys a bod modd gosod amod bod y gwaith yn cydymffurfio gyda'r Cynllun Gosodiad 'Masterplan' diweddaraf

- Bod modd cyflawni gwaith i gynnwys croesfan a llwybr diogel i gerddwyr o'r datblygiad tua chanol y ddinas drwy gytundeb gyda'r Uned Priffyrdd o dan adran 278; fydd yn gysylltiedig hefyd gyda'r gwaith o ffurfio mynedfa gerbydol addas i'r datblygiad. Y datblygwr wedi cytuno i hyn a gellid gosod amod yn cytuno'r gwelliannau a darparu'r groesfan cyn meddiannu'r tai.
- Ni fydd Cytundeb 106 ar gyfer cael cyfraniad ariannol i welliannau ffyrdd bellach yn angenrheidiol.
- Bod sylwadau'r Uned Polisi wedi amlygu bod angen 215 m2 o lecyn chwarae yn yr ardal i gyfarch angen yr ardal. Nodwyd bod y llecyn sydd wedi ei leoli ger Bwthyn Incline yn mesur oddeutu 185m2 a'r llall sydd ar derfyn deheuol y safle yn 130m2 - gyda'i gilydd yn 315m2 sydd 100m2 yn fwy na'r ddarpariaeth angenrheidiol.

Ystyriwyd bod y cynnig yn dderbyniol ag yn bodloni gofynion polisïau lleol a chenedlaethol. O ganlyniad, roedd y Swyddogion yn argymhell caniatáu'r cais yn ddarostynedig i osod amodau perthnasol.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant ar ran yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:

- Bod y cynllun yn helpu tuag at ddarparu cartrefi fforddiadwy mewn ymateb i'r argyfwng tai yng Ngwynedd
- Bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai - byddai polisi yn disgwyl i 20% o'r datblygiad fod yn gartrefi fforddiadwy, ond y cynllun yma yn cynnig 100% sydd yn diwallu'r angen sydd wedi ei nodi am y math yma o gartrefi ym Mangor
- Yn dilyn ymgynghoriad gyda'r Uned Strategol Tai am y nifer a'r math sydd ei angen bod y cynllun, o 48 uned, yn cynnig cymysgedd da o gartrefi fydd yn cael eu cynnig fel tai rhent cymdeithasol a rhent fforddiadwy canolradd
- Bod y nifer unedau yn llai na'r 72 dwysedd uned a awgrymwyd yn y CDLl - hyn yn amlygu parch tuag at sensitifrwydd y safle
- Bod y dyluniad wedi ei wneud o gwmpas Heneb Gofrestredig Rheilffordd, Safle Treftadaeth y Byd ac adeilad rhestredig gradd 11 Bwthyn Incline; bod ardal wyrdd o ansawdd uchel yn annatod i'r cynllun ac amwynder trigolion
- Y dyluniad wedi arwain at drafodaethau a chydweithio gyda CADW sydd, ynghyd a swyddogion y Cyngor, yn gefnogol i'r cynllun
- Bod llefydd parcio digonol yn cael eu cynnig. Y safle gerllaw rhwydwaith lleol dda a chapasiti digonol i'r llwyth ychwanegol. Cysylltiad yr A5 hefyd yn hwylus iawn
- Bod gwelliannau i safleoedd bysus a llwybrau cerdded wedi eu cynnig
- Yn ystyriol wrth sicrhau bod coed presennol o amgylch y safle yn cael eu cadw – bod y coed o werth ecolegol a bioamrywiaeth ac yn cael eu gwerthfawrogi . Y cynllun yn cyfrannu at y gwerth yma gyda thirlunio gofalus o'i gwmpas
- Systemau dwr wyneb a budr yn cydymffurfio gyda gofynion Dwr Cymru sydd yn fodlon gyda'r cynnig a'r cynllun
- Bod adroddiadau a chanlyniadau positif i sŵn, ansawdd aer a materion archaeoleg wedi eu cyflwyno ac yn dderbyniol
- Bod y cais yn un o ansawdd uchel, yn cynorthwyo i ddiwallu'r angen sylweddol am dai yn y Ddinas
- Defnydd o safle a ddyrannwyd yn cael ei ymdrin mewn modd sensitif - yn parchu'r lleoliad
- Ymgynghorwyr a swyddogion y Cyngor yn fodlon gyda'r cynnig
- Yn cydymffurfio gyda pholisïau cenedlaethol a lleol

c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol;

- Ei fod yn gefnogol i'r cais
- Byddai'r datblygiad yn cyfrannu at leihau'r rhestr aros am dai cymdeithasol yn y Ddinas
- Bod y dyluniad o safon dda
- Byddai'n hoffi gweld defnydd Polisi Tai Lleol
- Pryder am y cyfyngiad cyflymder - bod cyfyngder cyflymder ger yr amlosgfa yn 40mya ond yn lleihau i 30mya wrth fynedfa arfaethedig y bwriad - hanfodol bod cyfyngiad 30mya yn cael ei ymestyn i fyny at fynedfa'r amlosgfa fel bod gyrwyr yn arafu wrth ddod i lawr yr allt
- Yn edrych ymlaen at y datblygiad

d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:

- Croesawu bod y datblygiad yn 100% fforddiadwy
- Yn cytuno gyda'r Aelod Lleol bod angen gostwng y cyfyngiad cyflymder
- Bod y datblygiad yn cwrdd â'r angen
- Croesawu gweld byngalos yn rhan o'r cymysgedd

` Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â darparu mannau gwefru ceir trydan o fewn y datblygiad fel cyfraniad at gyrraedd targed net sero'r Cygnor, nodwyd nad oedd pwyntiau gwefru wedi eu hymgorffori yn y cais, ond byddai modd i ddarpar breswylwyr wneud cais. Ni fyddai modd cynnwys hyn fel amod. Ategwyd bod addasiadau i drafnidiaeth gyhoeddus ac i groesfan wedi eu cymeradwyo - rhain yn gwneud y datblygiad yn un cynaliadwy

Mewn ymateb i sylw bod y datblygwr yn talu am asesiad ieithyddol fydd o bosib yn ymddangos yn bositif o'u plaid, ac i bryder bod 'diffyg ystyriaeth o'r effaith cronnus anuniongyrchol', a pham felly nad yw'r Cyngor yn comisiynu asesiad ieithyddol sydd ddim ynghlwm a'r datblygwr, pwysleisiwyd nad oedd y gwasanaeth yn derbyn bod y wybodaeth sy'n cael ei gyflwyno gan ddatblygwyr yn fanwl gywir, a bod pob elfen o unrhyw gais yn cael ei herio. Ategwyd bod materion ieithyddol yn cael eu hystyried gan arbenigwyr Uned Iaith y Cyngor ac yn ychwanegol, o ran effaith gronnol, nid oedd datblygiad tebyg i'r datblygiad yma wedi ei gynnig ym Mangor ers sawl blwyddyn. Nodwyd bod y cynllun yma yn cyfarch angen tra gwahanol i'r ceisiadau blaenorol (megis fflatiau ar y Stryd Fawr), sydd wedi eu cyflwyno i'r Pwyllgor yn y gorffennol. Y cynllun yn fodd o ddiwallu anghenion pobl Gwynedd, a'r tebygolrwydd yw y byddai canran uchel o'r tenantiaid yn medru'r Gymraeg.

Mewn ymateb i sylw bod y deunyddiau allanol arfaethedig i gynnwys llechi Cymreig ar gyfer y toeau, ond bod yr amod yn nodi 'llechi' yn unig, nodwyd bod yr amod cynllunio yn cyfeirio at liw, edrychiad a thebygolrwydd ac nad oedd modd cyfyngu'r llechen i un Gymreig. Er bod y Cyngor wedi codi hyn drwy apêl yn y gorffennol, bod yr apêl wedi methu - bod rheswm cyfreithiol dros osod yr amod fel y mae.

Derbyniwyd sylw nad oedd Cyngor Dinas Bangor wedi cyflwyno sylwadau ar y cais a bod hyn bellach yn fater sydd yn amlygu ei hun yn rheolaidd. Nododd y Pennaeth Cynorthwyol, nad oedd gan yr Awdurdod yr hawl i fynd ar ofyn ymateb.

Yng nghyd-destun amddiffyn a diogelu llwybrau cyhoeddus i'r dyfodol a'r angen am fanylion pellach, nodwyd nad oedd pryder ynglŷn â llwybrau yn cael eu hatal yma, ond byddai trafodaethau yn cael eu cynnal rhwng yr asiant a swyddog

llwybrau i gael datrysiadau.

Mewn ymateb i gais gan y cynigydd i ystyried cyfyngiad cyflymder fel amod, nodwyd, er yn cydnabod y pryder, bod y cynllun wedi cael ei asesu gan yr Uned Trafnidiaeth oedd heb grybwyll yr angen i ostwng lefel cyflymder yn eu hasesiad. O ganlyniad nid oedd tystiolaeth i weithredu ac felly dim modd amodi. Anogwyd yr Aelod Lleol i gynnal trafodaeth bellach gyda'r Uned Trafnidiaeth.

PENDERFYNWYD: Caniatáu gydag amodau

1. **Amser 5 mlynedd**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy**
4. **Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig**
5. **Tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir**
6. **Llechi**
7. **Cytuno gorffeniad**
8. **Amodau Tirlunio**
9. **Gweithredu amcanion Datganiad Seilwaith Gwyrdd**
10. **Cytuno manylion cyfarpar chwarae**
11. **Amod Dŵr Cymru**
12. **Amodau Priffyrdd**
13. **Amodau Gwarchod y Cyhoedd i gynnwys oriau gweithio**
14. **Amodau Cadw**
15. **Amod Archeolegol**
16. **Rhaid rhoi enw Cymraeg i'r stad/tai**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 1.35 y.h.

CADEIRYDD