

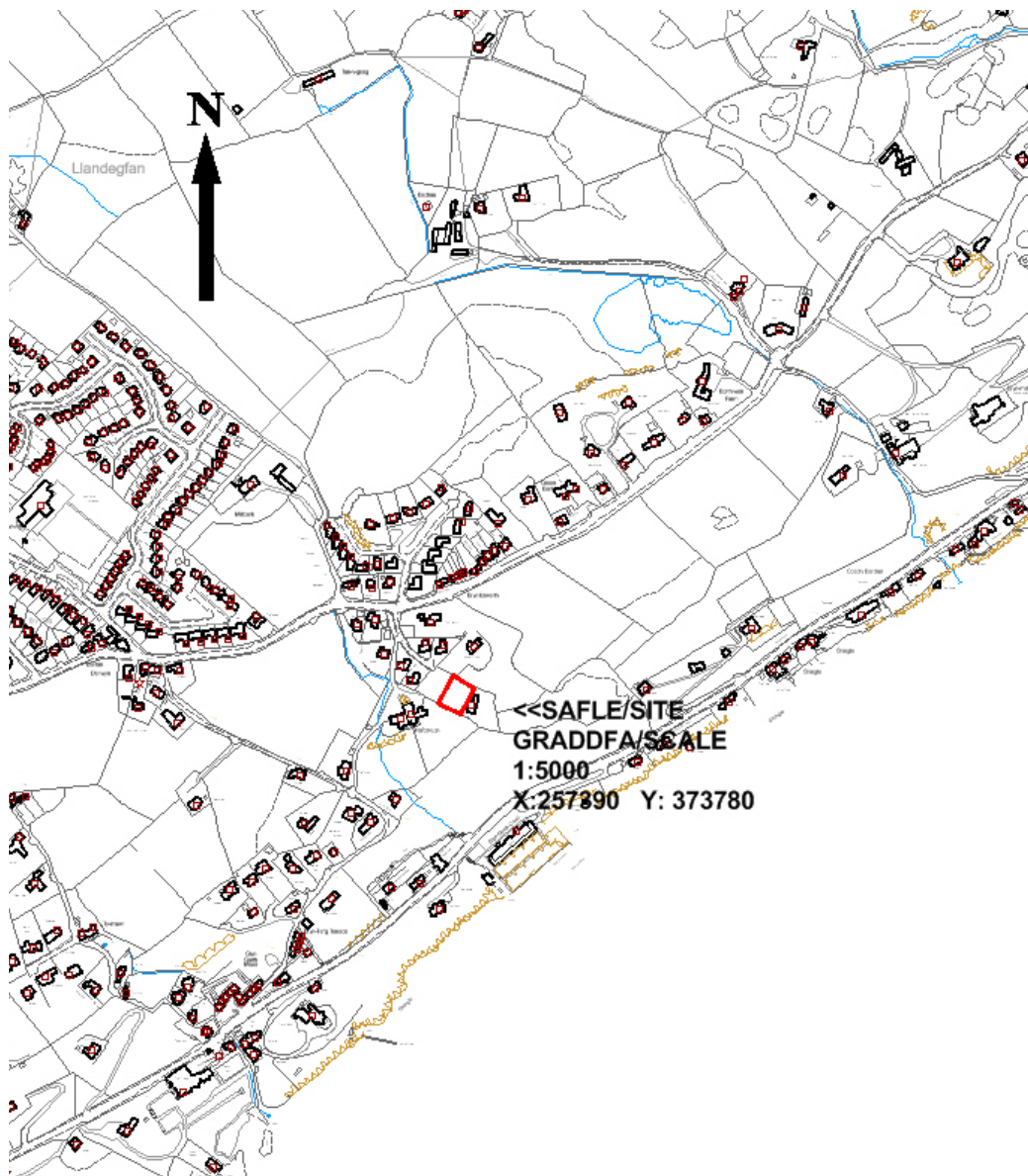
Rhif y Cais: **17C44M/MIN** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Dylan Jones

Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 17C44J i amrwyio amod (10) er mwyn galluogi cyflwyno manylion o sgrin i'r balaconi cyn bod neb yn bwy yn yr annedd yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 17C44J to vary condition (10) so as to allow for the submission of the details of the balcony screening prior to occupation of the dwelling at

6 Gerddi Hafod Lon, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gohiriwyd y cais yn y cyfarfod diwethaf er mwyn i aelodau ymweld a'r safe. Gwnaed hynny ar 18fed Chwefror 2015 a bydd yr aelodau a aeth ar yr ymweliad yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle a'r ardal o'i gwmpas.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i gael gwneud newid i gynllun a ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatad cynllunio rhif 17C44J i godi annedd.

Plot o dir gyda chaniatâd cynllunio arno yw safle'r cais i godi annedd ym mhentref Llandegfan.

2. Mater(ion) Allweddol

A fydd y newidiadau a fwriedir yn cael effaith o bwys ar y datblygiad a ganiatawyd.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 - Polisi Cyffredinol

42 – Dylunio

49 – Pentrefi/Treflannau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 – Datblygiadau tai newydd

D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 – Dylunio

HP4 – Pentrefi.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Lewis Davies – Yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.

Cynghorydd Alwyn Rowlands – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Carwyn Jones – Gwrthwynebiad wedi ei dderbyn yn codi pryder ynglyn a'r balconi, mae ymateb wedi ei yrru yn cadarnhau union natur y cais.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Sylwadau wedi ei dderbyn, ond, wedi cysidro natur y cais, nid oed ymgynghoriad gyda'r adran draenio yn angenrheidiol a na fydd draenio yn cael ei effeithio gan yr newid arfaethedig.

Ymateb i gyhoeddusrwydd.

Cafwyd un llythyr gyda'r cynnwys wedi'i grynhoi isod. Gellir gweld copi llawn yn y pecyn llythyrau:

- yn gwrthwynebu unrhyw fath o falconi oherwydd nad oes unrhyw un o'r eiddo arall hefo balconïau.
- Mae'r balconi ar lefel yr ail lawr (llawr cyntaf) ac y mae oddeutu 2m o derfyn y cymydog, yn edrych yn uniongyrchol dros yr ardd a'r gegin.
- Dylai unrhyw sgrin fod ar gyfer preifatrwydd yn hytrach nag i ddarparu golygfa ac ni ddylai felly fod wedi ei adeiladu o unrhyw ddeunydd sydd yn dryloyw, yn lled dryloyw, gyda slatiau nac yn adlewyrchol.
- Dylai unrhyw sgrin fod o ddeunydd solid nad yw'n dryloyw, nad yw'n lled dryloyw, nad yw'n adlewyrchu ac wedi ei adeiladu i uchder o 1.8m.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17C44J – Cais llawn ar gyfer codi annedd yn Gerddi Hafod Lon, Llandegfan
Caniatau – 18.7.14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i wneud newid heb fod yn un o bwys i'r cynllun a gafodd ei ganiatau o dan gais cynllunio 17C44J i godi annedd.

Fel cais a wneir o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 nid yw yn gais am ganiatâd cynllunio.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio i godi annedd ar y safle ac a oedd yn cynnwys darparu balconi ar 18 Gorffennaf 2014 o dan ganiatâd cynllunio rhif 17C44J.

Roedd Amod (10) y caniatâd yn dweud 'Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ar gyfer darparu sgrin i'r balconi a nodir A-B ar y cynllun sydd ynghlwm. Rhaid i'r cynllun hwnnw gynnwys manylion o amseriad y gwaith. Rhaid i'r sgrin gael ei chodi wedi hynny yn unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno a rhaid i unrhyw beth a roddir yn ei le fod o'r un dyluniad a'r hyn a gymeradwywyd a rhaid ei gadw am byth. Os bydd angen newid y sgrin breifatrwydd am unrhyw resymau, bydd yr hyn a roddir yn eu lle o'r un uchder a'r dyluniad ac yn yr un safle oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.'

Mae'r gwaith datblygu wedi dechrau i adeiladu'r annedd heb yn gyntaf fod wedi cyflwyno a chael cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynglyn â manylion sgrin y balconi a hynny'n groes i ofynion yr amod.

Mae'r cais hwn felly yn un sy'n edrych i newid gofynion yr amod er mwyn gallu cyflwyno'r manylion perthnasol cyn bod neb yn byw yn yr annedd, ac nid yw'n asesiad o rinweddau'r cais i godi annedd nac yn wir ar gyfer darparu balconi.

Wrth asesu a phenderfynu ar y cais am annedd, nid oedd unrhyw wrthwynebiad sylfaenol i ddarparu'r balconi fel oedd yn cael ei ddangos ar y cynlluniau a gyflwynwyd, na chwaith i uchder o 1.1m y

rheiliau. Ni chafwyd gwrthwynebiadau chwaith i'r cais oddi wrth unrhyw eiddo cyfagos ac ni chafodd y cais ei alw i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan unrhyw un o'r tri Aelod Lleol dros yr ardal. Er hynny, gosodwyd amod yn gofyn am i fanylion am y deunyddiau oedd i'w defnyddio i adeiladu sgrin y balconi gael eu cyflwyno er mwyn cael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel bod y deunyddiau fyddai'n cael eu defnyddio yn dderbyniol a'u bod yn lleihau'r tebygrwydd y ceid edrych drosodd a cholli preifatrwydd mewn eiddo cyfagos.

Nid ydym yn credu y bydd materion o'r fath yn codi hyd nes y bydd yr annedd wedi'i chwblhau gyda rhywun yn byw ynnddi ac rydym mewn gwirionedd yn ystyried bod yr angen i gyflwyno manylion o'r fath cyn dechrau unrhyw waith yn afresymol ac yn rhy gyfyngus ac nad yw'n bodloni pob un o'r 6 prawf ar gyfer amodau fel a nodir yng Nghylchlythyr 11/95: Y Defnydd o Amodau mewn Caniatâd Cynllunio.

Ystyrir felly fod gwneud newid i eiriad yr amod, er mwyn caniatáu i fanylion am sgrin gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod neb yn byw yn yr annedd yn rhesymol ac yn dderbyniol, ac na fydd yn golygu y ceir unrhyw newid sylweddol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod a phob ystyriaeth arall o bwys, credir bod y newid arfaethedig i eiriad yr amod i ganiatáu i'r manylion perthnasol gael eu cyflwyno cyn bod neb yn byw yn yr adeilad yn rhywbeth nad yw o bwys mawr oherwydd bod y pwrpas y bwriadwyd yr amod yn y lle cyntaf yn parhau. Argymhellir felly y dylid caniatáu y cais o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais a newid geiriad amod (10) ar ganiatâd cynllunio rhif 17C44J o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel bod amod (10) yn awr yn darllen fel a ganlyn.

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.

(10) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd rhaid cyflwyno cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ar gyfer darparu sgrin i'r balconi a nodir A-B ar y cynllun sydd ynghlwm. Rhaid i'r sgrin gael ei gosod wedyn yn unol â'r manylion a gytunwyd cyn bod neb yn byw yn yr adeilad a rhaid ei chadw felly am byth. Pe bai angen newid y sgrin breifatrwydd am unrhyw reswm, rhaid i'r hyn a roddir yn ei lle fod o'r un uchder a dyluniad ac yn yr un safle oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau.

Dylid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â'r amodau eraill a osodwyd ar ganiatâd cynllunio rhif 17C44J.

9. Polisiâu Eraill

Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sydd eisoes yn bodoli

Cylchlythyr 11/95: Defnyddio Amodau mewn Caniatâd Cynllunio.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7)

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

10.0 Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Mae'r llythyrau a dderbyniwyd gan y gwrthwynebwyr a'r Cyngorydd Carwyn Jones yn lleisio gwrthwynebiadau i ddarparu balconi. Rydym felly yn ailddweud bod y balconi wedi cael caniatâd o dan ganiatâd cynllunio rhif 17C44J. Nid yw'r cais hwn ond yn ceisio newid i eiriad amod (10) y caniatâd hwnnw er mwyn cael mwy o amser i gyflwyno manylion am y sgrin ac nid yw yn asesiad o rinweddau darparu balconi.

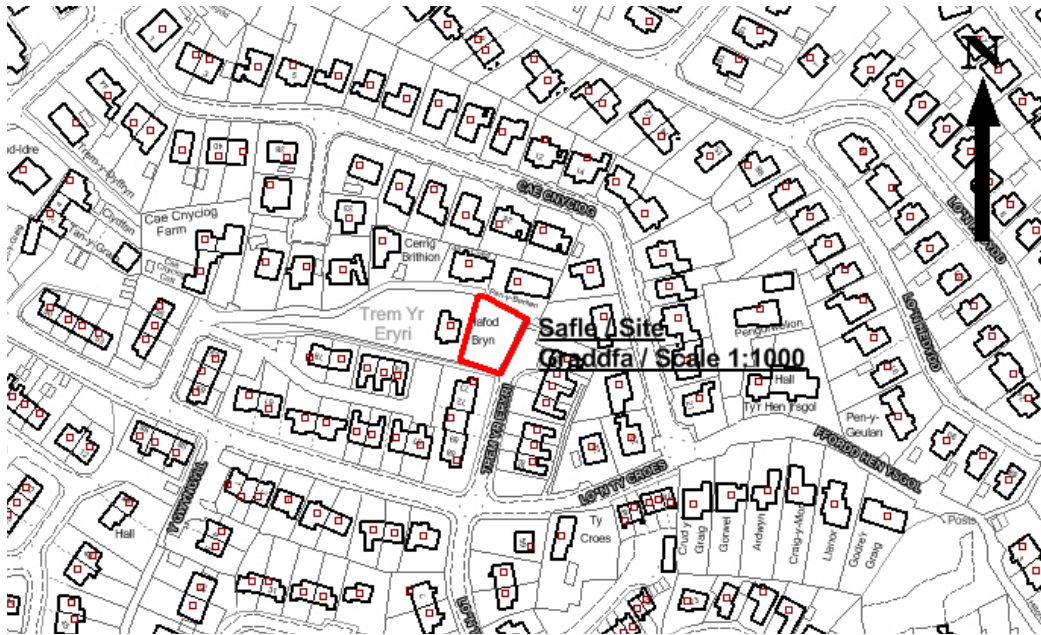
Rhif y Cais: **31C419A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rev Owen Evans

Cais amlinellol gyda holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 2 annedd ar dir yn / Outline application with all matters reserved for the erection of 2 dwellings on land at

Hafod y Bryn, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Mummery i'r Pwyllgor ei benderfynu. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4^{ydd} Chwefror, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 18^{eg} Chwefror a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o'r annedd yn Hafod y Bryn, Llanfairpwll. Mae'r cynnig yn un amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi dwy annedd ddeulawr a chreu mynedfa i gerbydau ar y pen troi yn Trem Eryri. Bydd gwaith peirianyddol yn cael ei wneud i godi lefel yr ardd er mwyn darparu mynediad gwastad i'r safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Diogelwch y briffordd a mwynderau preswyl.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dylunio

Polisi 48 - Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49 - Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

CCA – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. Mummery – yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol a bydd yn gofyn am ymweliad safle.

Y Cyng. Meirion Jones - Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. Jim Evans - Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Awdurdod Priffyrdd – yn awgrymu amodau

Dwr Cymru - Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio – yn gofyn am fwy o fanylion

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon rhybuddion personol a rhodddwyd rhybudd ar y safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 23 Ionawr 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 11 o lythyrau yn gwrthwynebu wedi'u derbyn. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Mae'r cul de sac yn Trem Eryri yn gul ac ni all gymryd traffig ychwanegol;
Mae'r annedd yn Hafod y Bryn eisoes yn cael ei wasanaethu gan fynedfa a dylai'r datblygiad ddefnyddi'r fynedfa hon yn hytrach na Trem Eryri;
Bydd y cynnig yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau preswylwyr cyfagos;
Mae'r cynnig yn orddatblygiad ac yn esiampl o 'fachu gardd';
Byddai'r datblygiad yn uwch ac ni fyddai ei maint yn cyd-fynd â'r datblygiad presennol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C419 – Cais amlinellol i godi 2 annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Hafod y Bryn, Llanfairpwll – gwrthodwyd 29/10/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Cais amlinellol yw hwn i godi dwy annedd o fewn rhan o ardd Hafod y Bryn. Mae'r safle yn ganolog o fewn pentref Llanfairpwll sydd yn anheddiad diffiniedig o dan Bolisi 49 y Cynllun Lleol. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol gall defnyddio safleoedd gwag mewn ardaloedd trefol gyfrannu tuag at argaeledd tai. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn nhermau polisi tai yn dderbyniol.

Effeithiau Priffyrdd: Cafodd cais blaenorol ar y safle ei wrthod oherwydd pryderon ynglŷn â gweledd yn y groeslon i stad Trem Eryri. Mae'r mater hwn wedi ei ddatrys er boddhad yr Awdurdod Priffyrdd ond y mae'n cael ei godi yn awr mewn perthynas â'r defnydd a wneir o'r groeslon. Cafwyd gwrthwynebiadau lleol cryf y byddai'r fynedfa arfaethedig i'r plotiau yn mynd oddi ar y cul de sac yn Trem Eryri. Mynegir pryderon bod y ffordd yn gul a bod tagfeydd, mae lle parcio i'r anabl wedi'i ddyrannu ar ffordd y stad a rhaid i gerbydau casglu sbwriel a cherbydau eraill fynd ar y palmant i gael mynediad. Mae'r gwrthwynebwyr yn credu y bydd y traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y ddwy annedd yn creu pryderon diogelwch annerbyniol ar y briffordd ac fe ddylai'r safle ddefnyddio'r fynedfa bresennol yn Hafod y Bryn. Mae'r cynllun fodd bynnag wedi ei asesu'n llawn gan yr Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt yn lleisio unrhyw wrthwynebiad o osod amodau. Rhaid i'r awdurdod ystyried y

cais fel y mae wedi ei gyflwyno - nid yw'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r annedd yn Hafod y Bryn yn cael ei chynnig yn y cais fel mynedfa i'r plotiau. Ceisiwyd cael gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â pherchnogaeth y tir ar ben y cul de sac. Mae'r gosodiad wedi ei egluro gan yr asiant i ddangos y bydd y pwyntiau mynediad arfaethedig i gerddwyr a cherbydau yn dod allan i'r briffordd gyhoeddus. Ni fydd y defnydd o lefydd parcio ceir ar ben y cul de sac yn cael eu colli. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu y dylid darparu llwybr 1.5m o led ar hyd ffyrnt safle'r cais i ymuno â'r llwybrau presennol ar y stad. Fodd bynnag, oherwydd mai cul de sac yw'r ffordd a bod llefydd parcio yn ei diwedd ac o ystyried y lefel uchel o bryder ynglŷn â chulni ffordd y stad, ystyrir y byddai darparu darn bychan o lwybr yn dwyn y lle sydd ar gael i droi ac i barcio. Nid yw'r ffaith na fydd llwybr yn y lleoliad hwn yn cael ei ystyried yn rhywbeth fydd yn peryglu diogelwch cerddwyr i'r fath raddau ac i warantu gwrthod rhoi caniatâd cynllunio a mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi tynnu eu cais yn ôl. O ystyried y manylion ychwanegol y gofynnwyd amdanynt i egluro'r manylion mynediad, bwriedir gosod amodau mewn perthynas â'r manylion a dderbyniwyd yn hytrach na gadael y fynedfa fel mater wrth gefn.

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol: Lleisir pryderon bod y cynnig yn cyfateb i orddatblygu'r safle ac y bydd y cynllun yn golygu y ceir edrych drosodd a cholli preifatrwydd yn yr anheddau presennol. Mae'r safle yn disgyn i ffwrdd oddi wrth ffordd y stad a bwriedir codi lefelau'r ardd yn Hafod y Bryn er mwyn dod a'r fynedfa arfaethedig yn nes at lefelau presennol Trem Eryri. Bwriedir y bydd lefelau llawr gorffenedig yr anheddau yn 98.02 o'i gymharu â 96.48 yn Hafod y Bryn (gwahaniaeth o 1.54m) o'i gymharu â 99.62 yn 79 Trem Eryri (gwahaniaeth o 1.6m). Yn hytrach na dominyddu'r stad, bydd y cynnig yn cyfateb i ris graddol i fyny o Hafod y Bryn i safle'r datblygu ac i fyny unwaith yn rhagor i'r anheddau presennol yn Trem Eryri. Mae'r dyluniad trawstoriad a gyflwynwyd yn seiliedig ar annedd gydag uchder crib o 7m (bwriedir uchder crib o rhwng 7 ac 8m yn y DAS). Byddai'r uchder i'r grib ar 7m yn cyfateb i lefelau bondo 79 Trem Eryri. Ar 8m i'r grib byddai'r anheddau arfaethedig yn dal i fod bron 2m yn is nag uchder crib 79 Trem Eryri. Mae yna bellter oddeutu 20m rhwng yr anheddau arfaethedig a'r anheddau presennol yn union gyferbyn â hwy yn Trem Eryri ac nid ydym yn ystyried y bydd preifatrwydd a mwynderau'n cael eu rhagfarnu i'r fath raddau ac y byddai'n arwain at wrthod caniatâd cynllunio yn arbennig o ystyried y lefelau perthynol. Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu lleoli yn nes i ardal gardd gefn Hafod y Bryn ei hun ond mae gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr asiant yn dangos y bydd plannu ychwanegol o fewn ardal gardd yr eiddo hwnnw yn ogystal â ffens derfyn yn dod dros unrhyw bryderon. Yn amodol ar ddyluniad manwl o safbwynt gosod y ffenestri, ni ddylid gweld unrhyw edrych drosodd gormodol i'r fflatiau yn Trem Eryri ac i'r anheddau yn Pen y Berlan (10.5m ar eu hagosaf i dalcen ochr plot 1) a Tan y Coed (11.5m ar eu hagosaf i gongl plot 1) yng ngogledd y safle sydd wedi eu gwahanu oddi wrth y safle gan y coed a'r gwrychoedd sydd yno ar hyn o bryd ac sydd i'w cadw.

Draenio: Mae'r adain draenio wedi gofyn am fanylion ychwanegol mewn perthynas â chael gwared o ddŵr wyneb. Rydym yn disgwyl am y manylion hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond rhagwelir y gellir gosod amodau addas.

7. Casgliad

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn rhan sydd wedi ei datblygu'n ddwys yn anheddiad diffiniedig Llanfairpwll. Ystyrir y gall y safle gymryd y datblygiad a fwriedir. Mae'r cais wedi ei ystyried yn llawn gan yr Awdurdod Priffyrdd yng ngoleuni gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ond fe argymhellir rhoi caniatâd amodol. Disgwylir am fanylion draenio ac ni fydd unrhyw ganiatâd yn cael ei ryddhau hyd nes y bydd y mater hwn wedi ei ddatrys.

8. Argymhelliad

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

yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Caniatáu'r cais gyda'r amodau a ganlyn ac unrhyw amodau ychwanegol fydd eu hangen i ddelio â draenio.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au) a thirlunio'r safle.

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(04) Rhaid i'r fynedfa fod wedi ei chwblhau yn unol â dyluniad rhif 2225:14:3c a gyflwynwyd ar 20 Ionawr 2015 o dan gais rhif cyfeirnod 31C419A.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(05) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad

(06) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac er lles mwynderau

(07) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ag F o Ran 1 o Atodlen 2 o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau

(08) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem

garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddwr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(10) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddwr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio a throi ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gymeradwyir cyn preswyllo yn yr anheddau a wedyn bydd raid cadw'r lle parcio a throi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er lles mwynderau

(13) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal.

Rheswm: I ddiogelu gwelededd yn y fynedfa.

(14) Ni chaniateir i lefel llawr gorffenedig yr anheddau arfaethedig fod yn uwch na'r lefelau a nodir ar ddyluniad 2225:14:4B a gyflwynwyd ar 20 Ionawr 2015 o dan gais cynllunio rhif 31C419A.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn ac er budd amwynder.

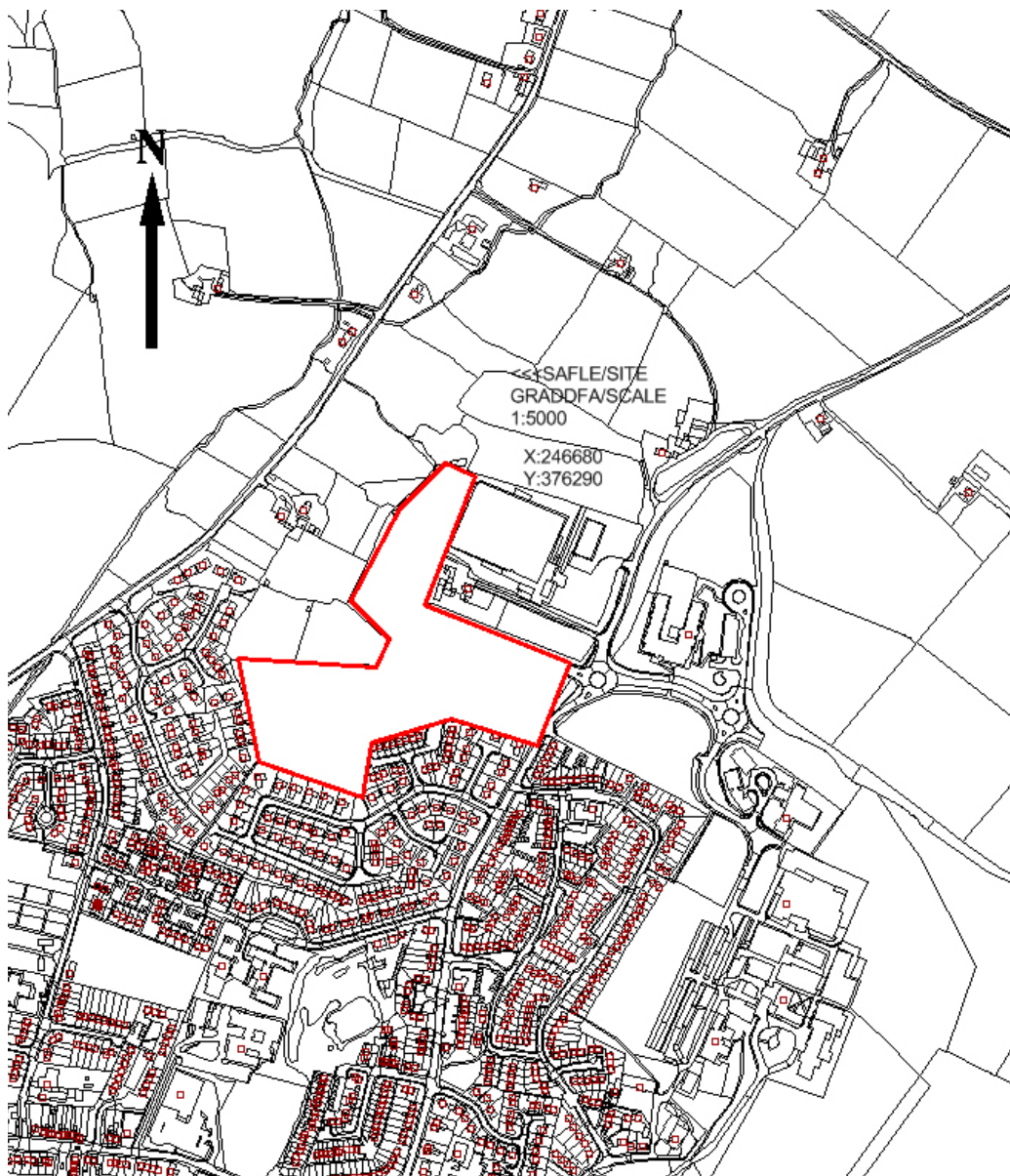
Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn/Outline application for residential development including extra care facility, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd iddo gael ei hysbysebu fel cais oedd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu, ond yn cael ei argymhell ar gyfer ei gymeradwyo.

Bydd Aelodau yn cofio iddynt ymweld â'r safle ar 21 Awst 2013.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ymwneud ag ardal o tua 5.34 hectar o dir amaethyddol i'r gogledd o Langefni rhwng y B5110 (sy'n arwain i Frynteg) a'r B5108 (sy'n arwain i Talwrn). Mae yna eiddo preswyl yn Bro Ednyfed sydd ar derfyn deheuol safle'r cais. Tua'r dwyrain ar ochr arall Ffordd Talwrn fe fydd yr aelodau yn ymwybodol o'r ysgol a adeiladwyd yn ddiweddar a'r estyniad i gampws Coleg Menai, a chyfleusterau cysylltiol.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl fanylion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol. Mae'r cynnig yn ymwneud â dwy elfen, sy'n cael eu hystyried ar wahân isod, wrth asesu'r cais hwn.

Datblygiad Preswyl

Mae'r rhan breswyl o'r cynnig i'w weld ar tua 4.5 hectar o'r safle. Mae'r datganiad cefnogol sydd ynghyd â'r cais yn dweud y bydd tua 138 annedd yn cael eu datblygu mewn tri chyfnod ac y gellid eu hadeiladu yn yr ardal hon.

Cyfleuster Gofal Ychwanegol

Mae'r cyfleuster gofal ychwanegol yn cymryd rhyw 0.84 hectar o'r safle ar gornel de ddwyreiniol y safle yn gyfagos i Bro Ednyfed, sydd wedi ei liwio'n llwyd ar y cynllun sydd ynghyd â'r adroddiad hwn. Ceir cynlluniau gosodiad dangosol yn dangos 50 o unedau gofal ychwanegol a llefydd parcio a llefydd byw ar y safle ynghyd â'r cais hwn. Byddai'r cyfleuster yn darparu tai annibynnol i'r henoed, tra hefyd yn darparu cefnogaeth, cyfleusterau hamdden cymunedol ac adwerthu.

Byddai'r fynedfa i'r datblygiad uchod oddi ar y gylchfan a adeiladwyd yn ddiweddar ar Ffordd Talwrn, sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu'r datblygiad tua'r dwyrain.

2. Mater(ion) Allweddol

* A oes cyflenwad digonol ar hyn o bryd o dir ar gyfer tai.

* Cydymffurfiaeth y ddau gynnig gyda'r cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi eraill o bwys.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

- A1 (Dosbarthiad Datblygiadau Tai)
- A2 (Lleoliad Tir ar gyfer Tai)
- A3 (Maint a Chyfnod Datblygiad Tai)
- A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad Agored)
- A9 (Tai Fforddiadwy)
- A10 (Tai Cysgodol a Chartrefi Preswyl i'r Henoed)

FF15 (Mynediad i Gerddwyr a'r Anabl)

Cynllun Lleol Ynys Môn

- 47 (Gofynion Tai)
- 48 (Meini Prawf Datblygu Tai)
- 49 (Anheddau Diffiniedig)
- 53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

- HP1 (Cyflenwad 5 Mlynedd)
- HP2 (Dwysedd Tai)
- HP3 (Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd)
- HP6 (Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored)
- HP7 (Tai Fforddiadwy)
- HP11 (Cartrefi Preswyl a Nyrsio)
- TR9 (Cerdded, Seiclo a Marchogaeth)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1 Astudiaethau Argaeledd Tir ar y Cyd (2006)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol "Cartrefi Nyrsio a Chartrefi i'r Henoed" (Gorffennaf 1988)

Polisi Cynllunio Interim – Safleoedd Mawr – Chwefror 2011

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol: Dim sylwadau wedi eu derbyn

Cyngor Cymuned: Sylwadau ynghylch nifer y tai ac y dylai unrhyw ganiatâd fod yn amodol ar Gytundeb Adran 106.

Priffyrdd: Caniatâd amodol

Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Dim gwrthwynebiadau

Draenio: Caniatâd amodol yn gofyn am System Ddraenio Trefol Cynaliadwy (SuDS) yng nghyswllt draenio dwr wyneb.

Adran Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol: Dim gwrthwynebiadau os ceir darpariaeth o dai fforddiadwy gyda'r ddau gynnig. Nid oed cynnig am gefnogaeth i'r cyfleuster gofal ychanegol a cwestiynir os oes safleoedd eraill ar gael.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar gael amodau yng nghyswllt yr oriau gweithio yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'n nodi hefyd bod y datblygiad yn agos i gyfleuster chwaraeon all achosi cwynion o niwsans swm yn y dyfodol, ac ni ellir gosod ond ychydig neu ddim o fesurau lliniaru yn ôl-ddyddiol.

Dwr Cymru: Dim gwrthwynebiadau yn unol ag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Caniatâd amodol ond angen manylion ynghylch gweithredu'r strategaeth liniarol ar gyfer madfallod cribog.

Bwrdd yr Iaith Gymraeg: Yn gwneud sylwadau ar yr Asesiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd; dim gwrthwynebiadau.

Addysg: Angen cyfraniad o £863,872 gan y datblygwr i adlewyrchu'r costau ychwanegol o ganlyniad i gynnydd yn y galw i addysgu plant.

GCAG: Yn gofyn i arolwg gael ei wneud. Fodd bynag, gan mai newydd ofyn am hyn yn y cyfnod hwyr yma maent, ystyrir ei fod yn briodol ac yn resymol i ofyn am hyn drwy amod neu cyn rhyddhau unrhyw ganiatad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C553/SCR - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, isadeiledd priffyrdd cysylltiol. Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol - 28.02.07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, rhaid i'r penderfyniad hwnnw gael ei wneud yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau o bwys yn dangos fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996). Mae ystyriaethau polisi eraill o bwys yn cynnwys Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Cyfarwyddyd Cynllunio Cenedlaethol ac eraill sydd wedi rhestru yn y rhan perthnasol o'r adroddiad.

Mae Polisi A1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatad cynllunio arno) ar gyfer tai i ganiatau datblygu oddeutu 9,070 o dai ychwanegol yng Ngwynedd yn ystod cyfnod y cynllun o 1991 i 2006, gyda dosbarthiad Ynys Môn yn 3,170.

Dywed Polisi A2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd y bydd tir ar gyfer tai i gyfarfod ag anghenion Polisi 1 yn cael ei lleoli o fewn, neu ar ffin anheddau sy'n bodoli ar raddfa fydd yn adlewyrchu poblogaeth bresennol yr anheddiad fel rhan o gyfanswm poblogaeth yr ardal berthnasol. Mae Polisi A3 o Gynllun Fframwaith Gwynedd hefyd yn berthnasol ac mae'n dweud y bydd disgwyl i faint a chyfnod y datblygiad tai newydd dalu sylw i'r meini prawf rhestredig.

Mae Polisi 47 o Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatâd cynllunio) ar gyfer darparu rhyw 2150 annedd newydd yn ystod y cyfnod 1991-2001.

Nodir Llangefni fel anheddiad diffiniedig o dan ddarpariaethau polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin; a dyma paham y cafodd y cais ei hysbysebu fel un oedd

yn tynnu'n groes i ddarpariaethau'r cynllun datblygu.

Ar 1 Rhagfyr 2005 fe bleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro geir yn y rheoliadau CDLI Cymru ac i "stopio gwaith" ar y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Mae cynllun datblygu 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygwr, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sydd yn cario pwysau sydd yn gymesur i'r cyfnod a gyrhaeddwyd gyda'i baratoi. Nodir Llangefni fel prif ganolfan o dan ddarpariaethau Polisi HP3 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu yma.

Ym mis Chwefror 2011 mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Interim ar gyfer safleoedd mawr sydd union gerllaw ffiniau datblygu prif ganolfannau. Nod y polisi oedd sicrhau bod digon o dir ar gael ar gyfer tai i sicrhau cyflenwad tir 5 mlynedd hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu. Gellir defnyddio'r polisi hwn i ystyried ceisiadau am 50 neu ragor o unedau preswyl yn union gyfagos i Langefni.

O gofio'r broses a ddilynwyd i baratoi'r polisi a'i fabwysiadu trwy benderfyniad gan y Cyngor, ynghyd â'i brif bwrpas, sef ceisio hwyluso datblygiadau a allai alluogi'r ACLI i gynnal cyflenwad o dir am 5 mlynedd, ystyrir y gellir ystyried y Polisi interim fel ystyriaeth gynllunio o bwys.

Mae'r Astudiaeth ddiweddaraf o Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn dangos bod cyflenwad o dir am 5.4 mlynedd. Mae hyn yn fwy na chwrdd â'r angen am gyflenwad tir 5 mlynedd er y dylid cydnabod bod rhaid sicrhau cyflenwad o 5 mlynedd ar y lleiaf. Gallai cynnydd sylweddol yn y cyfraddau cwblhau dros y flwyddyn i'r 18 mis nesaf arwain at fethiant i sicrhau cyflenwad 5 mlynedd fel sy'n ofynnol, gan adael y Cyngor yn agored i gymeradwyo ceisiadau mewn lleoliadau a allai fod yn llai cynaliadwy.

Mae'r datganiad cymorth cynllunio yn cyfeirio at Bolisiâu Cenedlaethol sy'n cefnogi datblygu'r safle hwn yn nhermau cynaliadwyedd. Roedd y rhain yn rhan o'r cyfiawnhad ar gyfer polisi interim sy'n berthnasol i'r prif ganolfannau ar yr ynys gan mai'r rhain yw'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy ar gyfer cynigion tai mawr. Mae'r datganiad yn rhoi sylw i'r meini prawf unigol o fewn y polisi interim.

Ystyrir y byddai rhoi caniatâd yn yr achos hwn yn cynorthwyo'r cyngor i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu.

Yr Egwyddor o Gael Cyfleuster Gofal Ychwanegol

Mae yna bolisiâu gwahanol i'w gosod ar yr elfen cyfleuster gofal ychwanegol o'r cais ac fe'u ceir ym Mholisiâu A10 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, HP11 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Ynys Môn "Cartrefi Nyrsio a Chartrefi i'r Henoed" (Gorffennaf 1988). Mae'r ystyriaethau cynllun datblygu a'r ystyriaethau polisi eraill yn dweud nad oes rhaid i ddatblygiadau o'r fath gael eu lleoli o fewn ffiniau datblygu sef yn wahanol i'r hyn ydyw yng nghyswllt datblygiadau tai.

Mae Polisi A10 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd datblygiadau o'r fath yn cael ei caniatáu os ydynt yn bodloni'r meini prawf allweddol a ganlyn :

1. Lefel y ddarpariaeth
2. Effeithiau ar y lleoliad
3. Safle.

Mae Polisi HP11 o'r "CDU a Stopiwyd" yn ail adrodd yr ystyriaethau geir ym Mholisi A10 o'r Cynllun Fframwaith, ac eithrio'r pwynt cyntaf uchod – 'y Lefel o Ddarpariaeth'.

Mae dadansoddiad o'r newidiadau demograffig yn dangos bod y boblogaeth hyn yn mynd i gynyddu yn fawr iawn, ac y bydd yn rhaid i'r ddarpariaeth gwasanaethau gofal arbenigol gynyddu hefyd i

gyfarfod â'r lefelau cynyddol o angen. Mae'r agwedd hon o'r cais yn cael ei gefnogi hefyd gan Adran Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol y Cyngor.

Mae effeithiau'r cynnig ar yr ardal a pha mor dderbyniol yw'r lleoliad fel cyfleuster gofal ychwanegol, yn cael eu hasesu'n fanwl isod.

Lleoliad y Datblygiad

Mae ystyriaethau polisi o bwys ac ystyriaethau'r cynllun datblygu y manylir arnynt uchod yn gofyn am i gyfleusterau o'r math hwn gael eu lleoli o fewn pellter cerdded rhesymol a diogel i fwynderau cyffredin bywyd cymunedol. Mae safle'r cais wedi ei leoli ar ffiniau gogledd ddwyrain Llangefni a dim ond cyfleusterau cyfyngedig iawn sydd ar gael yma gan gynnwys siop o fewn pellter cerdded.

Effaith ar Fwynderau

Mae Polisi 1 o Gynllun Lleol Ynys Môn a GP1 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau preswyl a phroblemau llygredd a niwsans fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Nid yw'r effaith ar werth eiddo yn yr achos hwn yn ystyriaeth o bwys. Nid yw'n cael ei ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o eiddo cyfagos. Fe ellir lleoli'r anheddau arfaethedig ddigon o bellter i ffwrdd oddi wrth y terfynau fel na cheir unrhyw edrych drosodd fydd yn annerbyniol. Am y rhesymau a rhoddwyd nid wyf o'r farn y bydd y cynigion yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos. Argymhellwyd bod amod yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd er mwyn cyfyngu ar yr amseroedd adeiladu a pellter y datblygiad o'r ffiniau gyda Bro Ednyfed. Mae materion yn ymwneud â niwsans sŵn yn ystod y gwaith adeiladu yn destun darpariaethau deddfwriaethol ar wahân.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd ar y sail y byddai'r cae pêl-droed sydd gerllaw yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid y datblygiad hwn. Mae Adain Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor hefyd yn cydnabod hyn. Yn dilyn pwysu a mesur y pellter rhwng y datblygiad presennol a'r un arfaethedig ac amllder y styrbans, nid yw hyn yn ffactor y gellid rhoddi cymaint o bwysau iddo fel ag y gellid gwrthod rhoddi caniatâd cynllunio.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd gan ddeiliaid yng nghyswllt problemau draenio presennol a rhai a ragwelir, ac fe ystyrir hyn islaw.

Llifogydd a Draenio

Bwriedir i garthffosiaeth gael ei arllwys i'r garthffosiaeth gyhoeddus. Roedd Dwr Cymru ar y cychwyn yn gwrthwynebu'r datblygiad ond mae yn awr yn argymhell ei ganiatáu yn amodol ar i'r datblygwyr gyllido unrhyw waith gwella fydd ei angen i hwyluso'r datblygiad.

Lleisiwyd llawer o gwynion gan drigolion Bro Ednyfed yng nghyswllt llifogydd dwr wyneb. Fe sylwodd aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ar yr ymweliad safle bod y rhan o'r safle yr oeddent wedi ei weld wedi ei ddraenio'n wael a bod nifer o gwestiynau i'w datrys ynglŷn â'r trefniadau draenio dwr wyneb ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Gan mai caniatâd cynllunio amodol yw hwn mae angen sefydlu mewn egwyddor y gall y dwr wyneb gael ei arllwys o'r datblygiad mewn ffordd foddhaol.

Mae'r swyddogion cynllunio a'r Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ymchwilio i'r materion hyn yn fanwl, gan mai hwy sydd â'r cyfrifoldeb statudol am y mater hwn. Mae'r egwyddorion canlynol wedi eu sefydlu :

1. Mae yna agoriadau ar safle'r cais lle y gellir arllwys dwr wyneb o'r datblygiad.
2. Mae yna nifer o atebion peirianyddol ar gyfer cael gwared o ddŵr wyneb, ond ni fyddai'n

cydymffurfio gyda chyngor geir mewn cylchlythyrau yn gofyn am gynllun manwl ar gyfnod y cais cynllunio amlinellol gan bod y rhain yn faterion y gellid delio â hwy yn briodol trwy osod amod cynllunio.

3. Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau gymryd ystyriaeth o:
 - Daeareg a thopograffi a'r trefniadau draenio presennol, er mwyn sicrhau, ymysg ystyriaethau eraill, nad oes unrhyw effaith niweidiol i eiddo preswyl yn y parthau.
 - Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau fod ag agwedd draenio cynaliadwy at reoli dwr wyneb (SUDS). Mae hyn yn golygu defnyddio technegau fel traeniau cerrig a wynebau hydraidd, llynnoedd a gwlybdir.
 - Bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn am i raddfeydd rhediad dwr wyneb o'r datblygiad fod yn llai nag 1 mewn 100 mlynedd.

Tra bo trigolion Bro Ednyfed wedi profi problemau llifogydd yn eu gerddi, nid yw hyn yn rheswm dros beidio â rhoddi caniatâd cynllunio. Anogir yr aelodau i lynu wrth yr amod isod fydd yn sicrhau y gall y datblygiad symud yn ei flaen mewn dull sy'n dderbyniol.

7. Argymhelliad

*Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i **Ganiatau'r** cais yn amodol ar gytundeb o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel ei diwygiwyd) yn cynnwys y ddarpariaeth a ganlyn :*

- **Canran o'r unedau gofal ychwanegol i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **Canran o'r anheddau newydd i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo adroddiad sy'n ymchwilio i'r dichonolrwydd ac i'r costau o gynnwys o fewn y cyfleuster gofal ychwanegol le codi/gollwng o fewn gwasanaeth bws lleol Llangefni i ganol y dref ac i hynny gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i unrhyw anghenion cyllido ddaw i'r amlwg wrth ddarparu gwasanaeth o'r fath gael eu dwyn gan y datblygwr yn ystod defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.**
- **Cyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg**
- **Y sector oed y darperir y cyfleuster gofal ychwanegol ar ei gyfer**
- **Cyfraniad ariannol i Dwr Cymru fel bo angen**

Bod pwerau dirprwyol yn cael eu rhoi i'r Pennaeth Gwasanaeth i ddatrys materion sy'n ymwneud â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â Madfallod Cribog cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Amodau yr argymhellir eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ôl.

Rheswm : I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y

datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ynglŷn â manylion edrychiad i gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a mynediad a thirlunio'r safle (elwir wedi hyn yn 'faterion wrth gefn') cyn dechrau adeiladu'r datblygiad.

Rheswm : Cais cynllunio amlinellol yw hwn.

(04) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm : I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(05) Ni fydd y datblygiad Gofal Ychwanegol ond yn cael ei ddefnyddio fel Cyfleuster Gofal Ychwanegol ar gyfer deiliaid Oeddrannus dan ddarpariaethau Dosbarth 3 yr Atodlen i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y cafodd ei ddiwygio) neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw. Rhaid cyflwyno, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dan ddarpariaethau amod (03), fanylion am yr arwynebedd llawr gros, nifer yr unedau gofal ychwanegol a'r defnydd o unrhyw gyfleusterau hamdden neu adwerthu atodol neu gyfleusterau eraill. Wedi hynny bydd raid glynu wrth y manylion a gymeradwywyd o ran yr arwynebedd llawr, nifer yr unedau gofal ychwanegol a'r defnydd ohonynt ac eithrio lle cafwyd caniatad ysgrifenedig ar gyfer unrhyw amrywiadau gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatad hwn.

(06) Rhaid i'r manylion a gyflwynir ddangos y datblygiad wedi ei leoli a'i ddylunio fel na fydd unrhyw ffenestr yn edrych tros ffenestr ystafell fyw bresennol ar bellter o lai na 21 metr, a dim cwrtill preswyl ar bellter o lai na 10 metr.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau eiddo cyfagos yn Bro Ednyfed.

(07) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed ar y safle sydd yn darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Rhaid i unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu yn methu a sefydlu, yn cael eu niweidio'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu symud ymaith, gael eu newid yn ystod y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac oed i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu (oni bai ei fod wedi ei ganiatau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd y bo manylion llawn o gynllun yn dangos yr holl ffyrdd a fwriedir o gau o gwmpas ac o fewn y safle, boed hynny gyda waliau, ffensys neu wrychoedd wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau cymeradwy o gau i mewn gael eu hadeiladu, eu codi neu eu plannu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: I sicrhau bod y manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(10) Rhaid roi'r datblygiad ganiateir yma gyda llechi Cymreig naturiol o liw gruglas, grugoch, neu gruglwyd, oni bai bod llechi arall o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(11) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu hyd y bo samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Y deunyddiau fydd wedi eu cymeradwyo fydd yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(12) Cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos manylion am y materion canlynol a gedwir wrth gefn a derbyn ei ganiatad :

(i) y gosodiad arfaethedig a manylion adeiladu tebygol yn seiliedig ar wybodaeth ymchwilio daear i wirio ei fod yn gymwys.

(ii) croesdoriadau a thoriadau hydredol trwy'r ffyrdd yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau'r ddaear ar hyn o bryd a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau arfaethedig.

(iii) y modd o ddraenio dwr wyneb a'r ffordd o gael gwared ohono yn cynnwys safle gwliau, diamedrau'r peipiau, data dylunio ac arllwysfeydd.

(iv) lleoliad a math o ddodrefn goleuo stryd.

(v) llwybrau cerddwyr a seiclwyr yn cynnwys darpariaeth i ddiogelu'r llwybrau cyhoeddus presennol sy'n croesi'r safle.

(vi) cynllun ar gyfer parcio, garejys a throi a llwytho a dadlwytho cerbydau fydd yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn 'Safonau Parcio' (2008) neu unrhyw ddiwygiad ar ôl hynny neu ddogfennau polisi all gael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

(vii) maint a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer casglu gwastraff a chyfleusterau ailgylchu.

(viii) ardal storio beics i gynnwys manylion a dyluniad y rac.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(13) Yr oriau gweithredu i'r holl gontractwyr trwy gydol yr holl waith datblygu a ganiateir yma fydd, oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol : 7.30am i 6.00pm o ddydd Llun i ddydd Gwener. 7.30am i 1.00pm ar ddydd Sadwrn. Ni cheir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul a Gwyliau'r Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau'r eiddo cyfagos.

(14) Ni chaiff neb fyw yn y datblygiad hyd y bo'r holl waith gwella carthffosiaeth gyhoeddus sydd ei angen oddi ar y safle, ac a nodir o fewn adroddiad asesiad modelu (Adroddiad Rhif RS3156-07-0A neu unrhyw adroddiad arall all gael ei chymeradwyo wedi hynny yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) wedi ei gwblhau ac yn gweithredu'n llawn, a bod cadarnhad ysgrifenedig o hynny wedi ei dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu integriti'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac atal llygru'r amgylchedd.

(15) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo "cynllun" ar gyfer draenio dwr budr, dwr wyneb a dwr tir o'r datblygiad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid i'r "cynllun cymeradwy" fod wedi ei gwblhau ac yn weithredol cyn bod neb yn byw mewn unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma. Rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno ddangos bod y draeniad dwr budr yn cael ei gysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac yn unol â darpariaethau amod (14).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(16) Cyn cyflwyno'r "cynllun" o dan amod (15) uchod, rhaid derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol bod :

- a) **Asesiad o'r tebygrwydd o gael gwared o ddŵr wyneb trwy ddulliau systemau draenio cynaliadwy (y cynllun "SuDS") a**
- b) **Bod canlyniadau'r asesiad hwn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.**

Os bydd yr asesiad o dan ddarpariaethau b) uchod yn dangos bod yna botensial ar gyfer gwaredu dwr wyneb trwy ddulliau "cynllun SuDS", rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno yn unol ag amod (15) uchod ymgorffori'r fath ddarpariaeth. Lle bo "cynllun SuDS" i'w rhoi ar waith, rhaid i'r "cynllun SuDS" a gyflwynir :

i) **Ddarparu gwybodaeth am y dyluniad cyfnod storm a dwysedd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli'r dwr wyneb arllwysir o'r datblygiad a'r mesurau i'w cymryd i rwystro llygru'r dwr daear fydd yn ei dderbyn ac/neu ddyfroedd wyneb;**

ii) **Nodi cyfrifoldebau bob parti gyda gweithredu'r "cynllun SuDS", ynghyd ag amserlen ar gyfer y gweithredu hwnnw; a**

iii) **Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr egwyddorion geir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd wedi eu gwneud yn foddhaol.

(17) Bydd raid gweithredu'r datblygiad tai yn unol â chynllun datblygu graddol (a elwir yn atodlen datblygu o hyn ymlaen) i'w gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenendig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw ddatblygu ar y safle. Ni chaniateir cychwyn datblygu unrhyw adneddau mewn unrhyw gyfnod dilynol hyd nes y bydd y gwaith o adeiladu anheddau yn y cyfnod blaenorol wedi ei gwblhau i raddau sylweddol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er budd mwynderau.

(18) Dylid cynnal Arolwg Archeolegol sy'n bodloni gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Sicrhau fod unrhyw weddillion archeolegol yn cael eu gwarchod a'u cofnodi.

Er Gwybodaeth

Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn unig (fel y'i diwygiwyd) ac nid yw'n rhoi unrhyw ganiatad, all fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu DU ar wahân mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac yn y blaen) 1994, y mae'n drosedd i darfu ar ystlum yn y lle mae'n cysgodi, i ladd neu i niweidio ystlum neu i niweidio, dinistrio neu rwystro i ystlum gael mynediad i'w lle clwydo, boed ystlumod yn y lle clwydo ai peidio ar y pryd. Os ceir tystiolaeth bod ystlumod yn defnyddio'r lle, efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (Adran Cefn Gwlad) cyn y gall unrhyw waith datblygu fynd yn ei flaen. Cynghori'r ymgeisydd i gysylltu gyda : Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 2NQ, ffôn 02920 823363.

Rhaid darllen y rhybudd penderfyniad ochr yn ochr â themau'r cytundeb cyfreithiol ar (dyddiad). Cynghori chwi i fodloni eich hun bod yr holl ddogfennau perthnasol gennyh.

8. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 Ardal Cadwraeth Tirwedd

D4 Lleoliad, Safle a Dyluniad

D20 Carthffosiaeth

D28 Llechi Naturiol

D29 Safon Uchel o Ddyluniad

FF11 Cynhyrchu Traffig

FF12 Darpariaeth Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Cyffredinol

31 Tirwedd

32 Tirwedd

42 Dyluniad

26 Parcio Ceir

28 Llifogydd a Llif Llanw

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 Dyluniad

EN1 Cymeriad Tirlun
SG4 Gwaredu Carthffosiaeth
SG6 Rhediad Dwr Wyneb
TR10 Safonau Parcio

Safonau Parcio Cyngor Sir Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol a Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2006 – Tai

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 – Dyluniad Da

Nodyn Cyngor Technegol 5 (Cymru) Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20 (Cymru) Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Datblygu.

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy

9. Ymatebion Eraill i Ymgynghori a Chyhoedduswydd

Derbyniwyd 160 o lythyrau a deiseb wedi'i harwyddo gan 85 o bobl yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

Yr angen am ddatblygiad tai o'r maint hwn yn Llangefni;

Safle Tir Glas;

Yr angen am gyfleuster gofal ychwanegol;

Iechyd a diogelwch y lleoliad i'r rhai sydd yn byw'n gyfagos ar hyn o bryd a deiliaid y cyfleuster gofal ychwanegol;

Effaith y datblygiad ar Gartref Nyrsio Plas Penlan;

Datblygiad heb gydymffurfio gyda pholisiau cynllunio a thu allan i ffin ddatblygu Llangefni;

Yr effaith ar fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos;

Yr effaith gaiff maes pêl-droed Llangefni ar fwynderau deiliaid y tai arfaethedig;

Llifogydd;

Gorddatblygu;

Traffig;

Cynsail ar gyfer datblygu pellach;

Isadeiledd carthffosiaeth yn annigonol;

Dylai datblygiad o'r maint hwn fod i'r gorllewin o Langefni;

Mae'r Heddlu a'r ambiwlans yn torri gwasanaethau yn Llangefni a thrwy hynny yn gwneud y datblygiad yn anghynladwy;

Mae rhan o'r gwrychyn a ddangosir fel pebai ar safle'r cais o fewn ardal Bro Ednyfed;

Dim manylion ynglŷn â'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais;

Yr effaith ar olygfeydd;

Diffyg gwybodaeth am y cyfleuster gofal ychwanegol yn arbennig o ystyried yr ysgol a adleolwyd gerllaw;
Effaith datblygiad o'r maint hwn ar yr ysgol;

Ystyriaethau demograffig ar laith Gymraeg;
Mae problemau cyflenwad trydan eisoes yn Bro Ednyfed;
Tai fforddiadwy;
Dim gwybodaeth ynglŷn â cholli coed;
Gofynnir i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais;

Mwy o ymddygiad gwrthgymdeithasol a throsedd yn deillio o'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais.

Derbyniwyd un llythyr gan Aelod Cynulliad Môn yn mynegi'r pryderon a ganlyn o'r etholaeth:

Tai fforddiadwy – bydd prisiau tai yn rhy uchel o'u cymharu â'r cyflogau gweddol isel geir yn lleol.
Gwasanaethau Lleol - Pwysau ychwanegol ar y gwasanaethau lleol presennol - meddygfeydd a deintyddion, casglu gwastraff, ysgolion, siopau ac ymlaen.
Dim galw am dai – mae yna dai gwag yn Llangedfni a rhai eraill yn cael eu hadeiladu.

Gofynnir am i bryderon yr etholwyr gael eu hystyried wrth benderfynu'r cais.

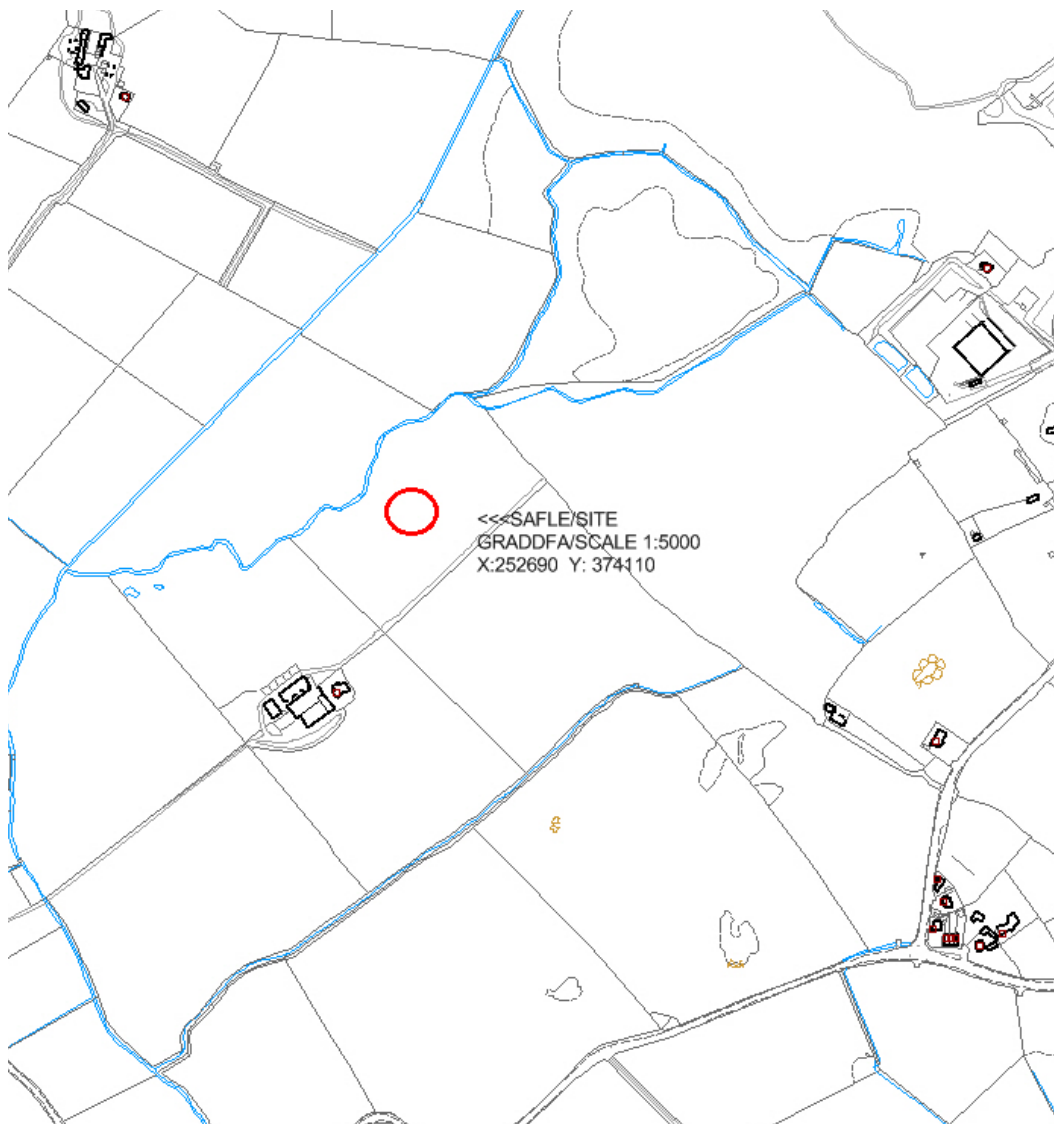
Rhif y Cais: **41C66G/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

JM & EW Foulkes

Cais llawn ar gyfer codi un twrbin wynt gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 24.8m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 19.2m a uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 34.5m, creu trac fynedfa ynghyd a chodi cabinet storio offer ar dir yn / Full application for the erection of one wind turbine with a maximum hub height of up to 24.8m, rotor diameter of up to 19.2m and a maximum upright vertical tip height of up to 34.5m, the construction of an access track together with the erection of an equipment housing cabinet on land at

Marchynys, Penmynydd



Pwyllgor Cynllunio: 04/03/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r pwyllgor oherwydd penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â datblygiadau tyrbinau gwynt.

Yn ei gyfarfod dyddiedig 4ydd Chwefror 2015 penderfynodd yr Aelodau ymweld a'r safle cyn pendefynu'r cais. Ymwelwyd a'r safle a'i gyffiniau ar 18eg Chwefror.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn cynnwys cae amaethyddol a ddefnyddir fel tir pori. Ceir mynediad i'r safle oddi ar yr B5420.

Mae'r cais yn un am un twrbîn gwynt hyd at 34.5 metr i flaen fertigol y llafn, 24.8 metr o uchder i'r hwb a rotor a fydd hyd at 19.2 metr ar ei draws. Bydd pŵer y twrbîn y cyflwynir cais amdano yn 50kw. Mae'r datblygiad yn cynnwys trac mynediad parhaol a chabinet storio offer (a nodir fel 1.75 x 1.0 m x 1.8m yn y dyluniadau a gyflwynwyd ond sydd wedi ei asesu fel un 4m x 2.6m x 2.4m yn yr Asesiad Effaith Weledol ac ar y Dirwedd (LVIA)). Amcan y datblygiad arfaethedig yw cefnogi ymarferoldeb parhaol busnes y fferm trwy ddarparu trydan i fodloni'r defnydd presennol a wneir o ynni ac i leihau'r troedbrint carbon; bydd unrhyw ormodedd yn cael ei anfon i'r grid cenedlaethol. I bwrpas cymharu uchder y strwythurau arfaethedig, mae mast y BBC yn Llanddona yn 106m o uchder a mast Penmynydd yn 40m o uchder.

Cefnogir y cais cynllunio gan y manylion isod:

- Datganiad Cynllunio
- Asesiad o'r effaith ar y dirwedd a'r effeithiau gweledol
- Canlyniadau Asesiad Perfformiad Swm
- Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Tirwedd ac Effaith Weledol
- Amwynder Preswyl.
- Ecoleg

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

C7 Ynni Adnewyddadwy

D1 AONB

D3 Ardal Gadwraeth Tirwedd

D22 Adeiladau Rhestredig

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Cyffredinol
30 Tirwedd
31 Tirwedd
32 Tirwedd
35 Diogelu Natur
41 Adeiladau Rhestredig
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd
EN2 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
EN4 Bioamrywiaeth
EN14 Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010).

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

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

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel - Llawlyfr i Gynllunwyr', Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010)

Cyfarwyddyd Ymarfer Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Canllawiau Cynllunio Atodol: Ynni Gwynt yn y Môr (Ionawr 2013)

Nodyn Cyngor Technegol Natural England TIN051 (Ystlymod a Thyrbinau Gwynt ar y Tir) Canllawiau Interim

Nodyn Cyngor Technegol Natural England TIN051 (Ystlymod a Thyrbinau Gwynt Sengl) Canllawiau Interim

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd M. Jones: Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyngorydd A. W. Mummery: Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyngorydd J Evans: Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Penmynydd a Star: Gwrthwynebu - byddai'r cynnig yn llethu'r ardal, a byddai'n ymwithiad gweledol sylweddol a byddai'n niweidio cymeriad naturiol yr ardal cymeriad tirwedd 12 sydd yn fyffer allweddol i Afon Menai. Mae disgrifiad LANDMAP yn awgrymu lefel uchel o unffurfiaeth heb

fawr ddim nodweddion o bwys, nid yw'n ei olygu mewn modd bychanol o gwbl. Wrth gyflwyno elfen mor drawiadol i'r dirwedd, byddai'r cynnig yn lleihau'n sylweddol ei effeithiolrwydd fel byffer neu amddiffynfa ac yn lleihau'n sylweddol ei sensitifrwydd i newidiadau pellach.

Byddai'n achosi ymwithiad gweledol annerbyniol i'r dirwedd ehangach, yn weladwy o'r AHNA, Parc Cenedlaethol Eryri, y tir mawr a sawl man arall ar yr Ynys. Yn ychwanegol i hyn, byddai'n cyflwyno gwrthrych estron i ardal sydd heb ei difetha.

Mae'r safle awgrymedig yn gorwedd o fewn tirwedd o werth arbennig gyda nodweddion cefn gwlad trawiadol sy'n teilyngu cydnabyddiaeth arbennig. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, yn nhermau gwerth tirwedd hanesyddol, mae'r ardal ble yr arfaethir gosod y tyrbîn hwn yn cael ei ystyried yn 'arbennig' ac yn 'nodweddu esblygiad Ynys Môn fel ardal wledig yn ei hanfod'. Byddai effaith negyddol y tyrbîn yn effeithio ar y safle arbennig hwn ac ar nifer o fannau rhestredig a hanesyddol, yn benodol lleoliad Twr Marcwis, sydd yn nodwedd hanesyddol yn yr ardal. Yng Ngogledd yr Ynys mae yna nifer o dyrbinâu mawr a chanolig eu maint yn barod a byddai'r safle arfaethedig yn cychwyn symudiad deheuol i'r ardal nodweddiadol wledig fwyaf yn ne ddwyrain y Sir, ardal sydd hyd yma yn parhau yn rhydd o dyrbinâu o unrhyw fath.

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri: Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Mae blaenau'r llafnau ymhell dros 50m oddi wrth nodweddion sy'n debygol o gael eu defnyddio gan ystlumod. Nodaf hefyd fod y glaswelltir o gwmpas yn cael ei wella. Bydd sylwadau CNC mewn perthynas ag ystlumod yn bwysig yn yr achos hwn.

Adran Draenio: sylwadau ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Arqiva: Dim gwrthwynebiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Mae'r tyrbîn arfaethedig yn llai o lawer na'r cynllun a fwriadwyd yn wreiddiol (41C66E) pryd tybiwyd y byddai angen gwneud asesiad archeolegol. Yn dilyn y gostyngiad yn uchder y tyrbîn a'r ffaith nad yw cynlluniau ynni gwynt eraill wedi mynd rhagddynt yn ardal Penmynydd/ Afon Braint mae'r potensial o gael effaith gronnu ar leoliadau o safleoedd archeolegol wedi ei ostwng hefyd. Ni ystyrir y byddai asesiad archeolegol penodol yn anghenraid cymesur na rhesymol ar gyfer y cynigion presennol. Fodd bynnag, nid yw lleoliad y datblygiad arfaethedig wedi newid ac fel a nodwyd mewn gohebiaeth flaenorol, mae mewn tirwedd sydd ag anodau archeolegol amrywiol ac eang. Oherwydd nad ydym yn gwybod a oedd y safle wedi ei ddatblygu o'r blaen ai peidio, mae yna bosibilrwydd y caiff archeoleg nad ydym yn ymwybodol ohono ar hyn o bryd ddod i'r wyneb ac yr amherir arno a'i ddifrodi yn sgîl y gwaith daear sy'n gysylltiedig â'r cynllun arfaethedig.

Yng Ngoleuni'r sylwadau hyn ac yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol (*Polisi Cynllunio Cymru 2014*) a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 (*Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg*), argymhellir y dylai caniatâd cynllunio gael ei roi ac y dylai'r awdurdod cynllunio sicrhau bod gwaith lliniaru priodol yn cael ei wneud. Er mwyn sicrhau cynllun o'r fath argymhellir bod yr amodau canlynol yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd.

Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu (yn cynnwys unrhyw waith daear na chlirio'r safle hyd nes y bo manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny gyda'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn hollol unol â'r fanyleb fydd wedi ei chymeradwyo.

Rhesymau: 1) Er mwyn sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 *Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol Archeoleg*.

2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â *Rheoliadau Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2)* a'r Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (ClfA).

Disgwylir y bydd hyn yn golygu y ceir rhaglen ffurfiol arsylwi a chofnodi archeolegol a elwir yn gyffredin yn friff gwyllo archeolegol, ar waith daear ymwithiol (gan gynnwys stripio uwch bridd ar gyfer padiau craen, compownd y safle ac ati), ynghyd ag ymchwil ddesg ddigonol i sicrhau y ceir dehongliad gwybodus.

Dwr Cymru-Welsh Water: Sylwadau ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Priffyrdd: Angen cael cytundeb ar Gynllun Rheoli Traffig gyda'r Awdurdod Priffyrdd.

Llywodraeth Cymru – Priffyrdd: Nid yw'n rhoi cyfarwyddyd ynghylch y cais.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd:

Cefndir

Mae'r cais yn cael ei gefnogi gan LVIA a baratowyd gan Ark Company Landscape Architects, wedi'i ddiweddarau yn 2014 (o asesiad yn 2011). Mae'r LVIA yn terfynu ar dudalen 30 ac felly mae'n ymddangos fel pe bai'n anghyflawn. Mae'r deunydd asesu yn cynnwys Roger Parry & Partners, 5km a 15km Parth Gweledd Damcaniaethol (ZTV), mapiau i'r hwb a blaen y llafn, 6 o ffoto-gyfosodiadau heb ddyddiad a fframiau gwifren; a 6 disgrifiad o olygfeydd o lefydd penodol (o fewn yr LVIA).

Mae'r ffotogyfosodiadau a'r LVIA wedi eu cynhyrchu gan awduron gwahanol ac nid yw'r LVIA yn nodi bod y ffotogyfosodiadau wedi cael eu hystyried fel rhan o'r asesiad: mae'r dadansoddiad o'r golygfeydd yn ymwneud â'r golygfeydd yn nhestun yr LVIA yn hytrach na'r delweddau. Nid yw'r cyfan o'r ffigurau y cyfeirir atynt yn nhestun yr LVIA wedi eu derbyn e.e. Ffigur F7, F8, F10 ac F11. 8. Ni ddaethpwyd i gytundeb am leoliadau'r delweddau gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol a thra eu bod yn cynrychioli ystod o olygfeydd o fewn gosodiad lleol, maent weithiau'n cael ei heffeithio gan lystyfiant sy'n ymyrryd arnynt a goleuni gwael.

Fel a nodwyd yn yr LVIA, cafodd y gwerthusiad ei wneud yn wreiddiol yn unol â dulliau a meini prawf oedd yn y cyfarwyddiadau ar gyfer Asesiad Effaith Weledol a Thirwedd 2ail argraffiad (2002). Yn unol â'r Sefydliad Tirwedd GLVIA 3 Datganiad o Eglurhad 1/13 10-06-13, nid ydym wedi defnyddio'r term '*sylweddol*' wrth asesu effeithiau. Rydym wedi cyfeirio at dderbynyddion fel rhai o sensitifrwydd *uchel, canolig neu isel*; maint y newid fel rhai *uchel, canolig neu isel*, ac Effeithiau fel rhai *sylweddol, cymedrol neu fach*.

Mae'r LVIA yn asesu'r effeithiau tebygol ar ardal oedd agwedd LANDMAP, yr Ardal Cymeriad Tirwedd a'r AHNE. Nid yw'n cynnwys asesiad cronrus.

Gwaelodlin

Mae'r safle o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 12 '*which forms the inland buffer zone to the Menai Strait and reflects much of the typical, undulating landscape of Anglesey. The majority of the area consists of improved grassland interspersed with scattered areas of semi-natural habitat. In places hedgerows and hedgebanks form field boundaries and where rock outcrops exist stone walls are more typically field boundaries*'

Mae Asesiad Galluoedd a Sensitifrwydd Tirwedd Parc Cenedlaethol Eryri a Gwynedd a Môn (dyddiedig Mawrth 2014), yn nodi, mewn perthynas ag ynni gwynt bod y Sensitifrwydd Cyffredinol yn Ganolig-Uchel ac mae'n dweud *'this medium scale, agricultural landscape has a gently rolling and undulating landform which is considered moderately sensitive to wind energy developments. The presence of major transport infrastructure and overhead lines locally reduces the sensitivity. The value of this landscape as a setting to the Anglesey AONB and Snowdonia National Park together with a number of sensitive receptors and a high cultural heritage value as recognised through a number of historic designations (such as Penmon Registered Historic Landscape and Registered Parks and Gardens) increases the overall sensitivity.*

The Indicative Overall Capacity is noted as 'Within the AONB and SLAs (and all areas that contribute to their setting), there is typically no capacity for wind energy development (with the exception of very infrequent domestic scale, development which should relate well to existing settlement/buildings. Outside the AONB and SLAs it is considered there may be limited capacity for further micro to small scale well sited developments which could typically comprise single turbines up to 20 m to blade tip height.

O fewn ardal yr ANT ar hyn o bryd nid oes unrhyw dyrbinau gwynt canolig i fawr ac nid oes yr un yn weladwy o'r ANT. Mae'r mast telathrebu ym Mhenmynydd a'r peilonau trydan 400kv sy'n croesi Afon Menai yn Llanfairpwll ill dau yn bethau sy'n tynnu sylw yn lleol. Mae goleuadau nos ar y mast telathrebu ym Mhenmynydd yn ychwanegu at ei effaith weledol. Mae'r adeiladau ailgylchu a'r treuliwr anaerobig ym Mhenhesgyn hefyd i'w gweld yn yr ardal gyfagos.

Canllawiau Cynllunio Atodol

Mae Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygu Ynni Gwynt ar y Tir (Mabwysiadwyd Ionawr 2013) yn nodi :- *'outside the AONB no turbine proposal should cause significant harm to the setting of the designated landscape or National Park'*

- *'that the cumulative effect of wind turbines on individual areas should be taken into consideration when determining applications'.*
- *The evaluation will include 'the cumulative impact upon the AONB'.*

Mae hefyd yn nodi y gall effeithiau cronol godi o gael cyfuniad o dyrbinau gwynt ag isadeiledd sy'n bodoli eisoes megis peilonau trydan a mastiau ac mae angen ystyried yr effeithiau cronus ar yr ANT.

Apeliadau Cynllunio:

Rydym hefyd wedi cymryd i ystyriaeth y penderfyniadau Apeliadau Cynllunio mewn perthynas ag ANT 12:

- APP/L6805/A/12/2189266 Tir yn Tŷ Gwyn, Penmynydd (62 metr i flaen y llafn)
- APP/L6805/A/12/2190208 Tre Ifan; Brynsiencyn (46.1 metr i flaen y llafn);
- APP/L6805/A/14/2216790 Tir i'r de o Yr Orsedd, Llanddona (34.4 metr i flaen y llafn).

Yn y penderfyniad apêl ynghylch Tŷ Gwyn (tua 1.1km o'r safle) fe nododd yr Arolygwr *'a turbine of the scale proposed in an area where no other medium to large turbines are easily visible would become a defining landscape element that would result in significant impacts well beyond 500m'.* (The 500metres related to the applicants prediction of significant effects).

Nodwyd hefyd *'Landscape Character Area 12 serves an important function in providing an inland buffer to the Menai Straits. In visual and sensory terms, LANDMAP describes the landscape as pleasant but rather featureless and unremarkable. I take the use of the words 'featureless' and 'unremarkable' to indicate a relatively high degree of uniformity with little or no defining features of note, rather than being used in a derogatory manner. In introducing a defining element into such a landscape, the proposal would significantly reduce its quality as a buffer and decrease its sensitivity to further changes'.*

Mewn perthynas â Thre Ifan (tua 7.6km i ffwrdd) fe nododd yr Arolygwr *'The proposal would have a visual effect over much of the south-western part of Anglesey Landscape Strategy LCA12 (East Central Anglesey). Within the essentially open pastoral countryside around the site I consider that this effect would be major and adverse, where sensitive receptors are likely to include those seeking out the many notable archaeological monuments in the landscape, recreational users of local footpaths and rural lanes including the designated national cycle route passing nearby to the west, and holidaymakers staying in the area. Such receptors would be likely to be particularly conscious of the turbine as a jarring and unwelcome intrusion into this relatively undisturbed pastoral landscape with its rich archaeological heritage. In addition, due to its height and rotating blades the turbine would be a prominent, obtrusive and distracting feature that would significantly detract from the setting of this pastoral corner of Anglesey against the mountains of Snowdonia across the Menai Strait'*.

Yn y penderfyniad apêl ar gyfer Yr Orsedd (tua 5.6km i ffwrdd) fe nodwyd yn yr achos hwnnw bod effeithiau sylweddol ar yr AHNE yn *supported, however, by the detrimental effect on landscapes outside of the AONB; the appeal site itself is within a landscape character area which is identified as having value as a setting to the AONB. In my view the prominence and distracting nature of the proposed turbine would reduce that function notwithstanding the presence of the existing masts. I have described earlier the effects of the proposed turbine in conjunction with the existing masts and do not consider that there would be any significantly adverse cumulative impacts'*.

Mae pob un o'r penderfyniadau apêl yn nodi'r effeithiau andwyol tebygol ar ansawdd yr olygfa ar gefndir mynyddog Eryri sy'n cael ei mwynhau o ANT 12, a'r tebygrwydd o wanhau'r nodweddion bwffer ANT 12. Mae pob un o'r penderfyniadau'n nodi'r cyngor yn TAN 8 ac a ddyfynnir yma o'r penderfyniad ar Tŷ Gwyn *'TAN 8 also acknowledges that there is a case for avoiding a situation where wind turbines are spread throughout the whole of a county. The northern part of the island already has a number of large and medium sized wind turbines and the proposal would represent a southward extension into the largest landscape character area in the south eastern part of Anglesey which currently only has one small turbine (up to 20m blade tip)'*.

Effeithiau ar y Dirwedd ac Effeithiau Gweledol

AHNE

Nid yw mapiau Roger Parry & Partners ZTV yn dangos terfynau'r AHNE (na dynodiadau eraill) sydd wedi'u lleoli tua 2.2km o safle. O fewn y map ZTV radiws 5km, ymddengys bod y ZTV yn gorgyffwrdd yr AHNE i'r de o'r A4080 (Ffordd Brynsiencyn). Mae'n ymddangos ei fod hefyd yn gorgyffwrdd darn byr o'r A5025 ger St. Tysilio. Ymhellach i'r gogledd mae'n cynnwys ardaloedd o'r AHNE i'r gogledd o'r B5109 (dwyrain o Bentraeth). Mae'r ZTV radiws 15km yn rhagweld y gellir ei weld o ddarn uchel o'r AHNE yn Mynydd Bodafon tua 10km o'r safle. Nid yw'n rhagweld y gellir gweld y tyrbin o'r AHNE yn Nhraeth Coch. Oherwydd pellteroedd sydd fwy na 2.2km, rydym yn ystyried y byddai newid canolog i'r derbynydd sensitifrwydd uchel hwn yn golygu effeithiau cymhedrol. Mae 6 ffotogyfosodiad gan Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'u cyflwyno - cyfeirir atynt yma fel RPPVPs. Mae'r cyfan ohonynt o fewn 3km i'r safle ac y mae dadansoddiad wedi ei gynnwys hefo'r delweddau. Nid yw'r effeithiau a ragwelir yn cael eu nodi. Mae angen edrych ar yr holl ddelweddau yn y cae. Rydym o'r farn bod effeithiau gweledol allai fod yn niweidiol o olygfannau 4 a 6 naill ai oherwydd agosrwydd neu sensitifrwydd yr olygfan.

RPP-VP 1 - 2.4km o'r safle. Yn y ddelwedd mae'r llinell 33kv yn nodwedd adeiledig amlwg yn yr olygfa. Mae llafnau'r tyrbin i'w gweld uwchben y llystyfiant oddi amgylch ac yn torri ar y darlun.

RPP-VP 2 - 2.7km o'r safle. Mae'r tyrbin i'w weld yn y blaen ac uwchben y peilonau 400kv. Mae'r strwythur cyfan yn weladwy.

RPP-VP 3 - 1.3km o'r safle. Mae'r ddelwedd yn cynnwys y gorchudd coed sylweddol sydd i'w weld o'r edrychfan hon. Mae llafnau'r tyrbin yn agos i grib tirwedd Môn yn ei gefn, ond nid y dirwedd fynyddog tu draw iddynt.

RPP-VP 4 - Hwn wedi ei gymryd o tua 690 metr. Y tyrbin yw'r nodwedd adeiledig fwyaf amlwg yn y ddelwedd.

RPP-VP 5 – tua 2km o'r safle. Yma, y peilonau sydd fwyaf amlwg yn y ddelwedd gyda'r tyrbin tu ôl iddynt.

RPP-VP 6 - Wedi ei gymryd o lwybr cyhoeddus 1.4km o'r safle. Mae'r tyrbin cyfan i'w weld ymysg y peilonau a'r llinellau 400kv.

Mae 6 disgrifiad olygfannau eraill (dim ffotogyfosodiadau) wedi'u cynnwys yn yr LVIA wnaed gan Ark Company, y cyfeirir atynt yma fel ACVPs. Nodir 17 golygfan ar dudalen 23 yr LVIA ond dim nod y chwech cyntaf sydd wedi'u cynnwys. Mae'r disgrifiadau isod o'r testun LVIA.

AC-VP 1 - Golygfeydd o'r B5420 rhwng cylchfan yr A5025/B5420 ym Mhenmynydd 0.7 - 2km o'r safle. Yn rhagweld golygfeydd uniongyrchol ac i'r ochr o rannau sylweddol o'r tyrbin gyda rhan isaf wedi ei guddio gan y topograffi a golygfeydd wedi eu hidlo'n rhannol gan lystyfiant sydd yn y ffordd ond sy'n cynyddu gydag agosrwydd. *Yn rhagweld effaith niweidiol cymedrol.*

AC-VP 2 - Golygfeydd o'r A5025 rhwng Llanfair PG a Pentraeth. 2.2 i 2.8km o'r safle. Yn rhagweld golygfeydd uniongyrchol ac i'r ochr o rannau sylweddol o'r tyrbin gyda rhan isaf wedi ei guddio gan y topograffi a golygfeydd wedi eu hidlo'n rhannol gan lystyfiant sydd yn y ffordd ond sy'n cynyddu gydag agosrwydd. *Yn rhagweld effaith andwyol Ganolig / Fechan.*

AC-VP 3 - Golygfeydd o ffordd osgoi A55 i ochr ogleddol Llanfair PG. 1.7 i 2.5km o'r safle. Rhagweld golygfeydd rhannol ar osgo o ran uchaf y tyrbin gyda rhan isaf yn cael ei guddio gan y topograffi a golygfeydd yn cael eu hidlo o bryd i'w gilydd gan lystyfiant. *Rhagweld effaith andwyol Fechan / Fechan iawn.*

AC-VP 4 - Golygfeydd o anheddau ar ochr ffordd y B5420 yn agos i'r fynedfa i Fferm Marchynys. 0.7km o'r safle. Yn rhagweld golygfeydd uniongyrchol ac aros o o rannau sylweddol o'r tyrbin gyda'r rhan isaf wedi'i guddio gan lystyfiant ond heb unrhyw fudd o blannu bwffer newydd. *Rhagweld effaith andwyol Ganolig - Sylweddol.*

AC-VP 5 - Golygfeydd o eiddo a llwybrau cyhoeddus i'r de o'r B5420 rhwng Ffarm Marchynys a Penmynydd. 0.9 i 1.3km o'r safle. Yn rhagweld golygfeydd ychydig ar osgo o fwyaf y strwythur gyda dim ond ychydig o lystyfiant yn tarfu ond heb fod yn ffurfio'r nodwedd fwyaf amlwg yn yr olygfa gyda'r golygfeydd o fynyddoedd Eryri yn gyfan. *Rhagweld effaith andwyol ganolig.*

AC-VP 6 – Golygfeydd o'r ffordd fechan, eiddo a hawl tramwy i'r gogledd a'r de o'r ffordd fechan rhwng Marchynys a Neuadd Lwyd 0.7 i 1.0km o'r safle. Yn rhagweld golygfeydd agosach o Tyddyn a Maes Llwyn yn weddol uniongyrchol a heb eu rhwystro. Yn rhagweld effaith andwyol ganolig. Golygfeydd pellach o Bryn Eglwys, Tŷ Gwyn yn uniongyrchol ond wedi'u hidlo. *Rhagweld effaith andwyol ganolig.*

Mae LVIA Cwmni Ark yn rhagweld yn Adrannau 7.11.1 a 7.6 - 7.8 y byddai'r tyrbin arfaethedig yn nodwedd sylweddol debygol hyd at 5km o'r safle lle byddai'r strwythur llawn i'w weld a hyd at 2-3km lle mai top y llafn a'r hwb fyddai i'w weld yn unig. Rhagwelir effeithiau canolig / sylweddol yn yr LVIA

o un golygfan sy'n adlewyrchu'r ffaith fod eiddo preswyl yn agos i'r safle.

Ardal Cymeriad y Dirwedd

Mae dyfyniadau o ddiweddariad Strategaeth Tirwedd Ynys Môn ar gyfer ANT 12 yn cael ei dyfynnu yn nhestun yr LVIA ac uchod.

Materion allweddol perthnasol mewn perthynas ag effeithiau gweledol yn cynnwys :-

Dylai datblygu a rheoli newydd sicrhau:-

- *Rhaid i effeithiau gweledol oddi wrth ac i brif goridorau ffyrdd/rheilffordd gael eu hystyried yn briodol e.e. A55/A5.*
- *Bod mesurau lliniaru yn adlewyrchu'r strwythur tirwedd ehangach ac nad yw safleoedd yn cael eu hystyried ar eu pennau eu hunain.*
- *Mae'r ANT yn ffurfio rhan o'r porth i mewn i Ynys Môn, ac mae'n bwysig bod y cymeriad a'r ansawdd sylfaenol yn cael ei hadlewyrchu'n briodol.*

Yn nhermau'r gwelededd o'r A55, mae'r ZTV yn rhagweld golygfeydd o groesffordd yr A55/A5152 a'r olygfan i ymwelwyr y mae arwydd ar ei chyfer yma. Ar 3.8km o bellter byddai'r twrbin i bob pwrpas i'w weld i'r chwith o'r olygfa y tu cefn i'r llinell o beilonau 400kv. Rhagwelir y gellir ei weld o'r A55/Lôn osgoi Llanfairpwll; fodd bynnag mae cyfuniad o argloddiau ger ochr y ffordd a llystyfiant yn gwneud golygfeydd o'r fan hon yn anhebygol. Mae golygfeydd o groesffordd yr A55 gyda'r A5025 ar ffin yr AHNE (tua 2.3km o'r safle), yn debygol. Nid yw'r ZTV yn rhagweld gwelededd o unrhyw un o'r pontydd. Mae cipolygon yn bosibl tua 4km o'r safle wrth ddod at Pont Britannia o Wynedd. Ni ragwelir y bydd golygfeydd o'r A487 a'r A55 oddi ar yr ynys. Rhagwelir y bydd golygfeydd am gyfnod hirach o'r A5025 (gweler golygfannau 1 a 2 Roger Parry Partners). Wrth adael Four Crosses byddai'r golygfeydd (lle na fyddent yn cael eu cuddio gan llystyfiant ar ochr y ffordd), yn rhai ar osgo. Wrth ddod at Four Crosses, byddai golygfeydd ar y cychwyn yn llai ar osgo gyda'r tyrbîn i'w weld yn erbyn cefndir y mynyddoedd i'r dde o'r olygfa. Mae'r pellteroedd o'r A5025 i'r safle yn amrywio ychydig rhwng ffotogofosodiadau RPP - VP 1 a RPP - VP 2 gyda'r twrbin yn dod yn gynyddol ar osgo yn yr olygfa wrth i rywun ddod at Four Crosses. Mae llystyfiant sylweddol ar ochr y ffordd yn cuddio golygfeydd tuag at y safle.

Byddem felly yn cytuno gydag asesiad testun yr LVIA o effeithiau (AC-VP2) fel rhai *gweddol/canolig* o andwyol. Byddai'r effeithiau o'r prif goridorau a'r 'porth' i'r ynys felly yn ychydig/canolig eu niwed.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus

Mae tri llwybr cyhoeddus tua'r de orllewin i'r safle. Mae'r cyfan yn cychwyn o fewn 850 metr i'r safle o Ffordd Penmynydd (B5420). Mae llwybr i'r gorllewin o Neuadd Llwyn (RPP-VP3) rhyw 1.2km o'r safle ac yn uwch na'r safle. Byddai golygfeydd tuag at y safle'n bosibl pan yn cerdded i gyfeiriad y de ddwyrain sydd yn gyffredinol yn uwch na safle'r cais a thra y byddai tarfu ar y golygfeydd mewn rhai llefydd oherwydd llystyfiant, mae rhai darnau o'r llwybr yn mwynhau golygfeydd panoramig lle byddai'r tyrbîn i'w weld.

Mae AC-VP 5 yn asesu'r effeithiau (dyfynnir uchod), o bwynt lle y byddai'r twrbin i'w weld ar osgo i'r olygfa o Eryri. Mae RPP-VP6 oddi ar lwybr cyhoedus i'r dwyrain. Bydd yr effeithiau ar lwybrau cyhoeddus yn gymesur â'r pellter ac ansawdd y golygfeydd presennol. O fewn radiws 1km mae yna botensial ol effeithiau gweledol sylweddol niweidiol.

Effeithiau Gweledol ac ar y Dirwedd sy'n rhai Cronnol

Strwythurau Presennol

Mae'r peilonau 400kv (tua 1.7km o bellter ar eu hagosaf), a'r mast telegyfathrebu ym Mhenmynydd (tua 1.5km o bellter) yn strwythurau lleol amlwg, a'r ANT.

Ar hyn o bryd mae yna gais byw am 3 twrbin un 81 metr i flaen y llafn (cyfeirir ato at Fferm Wynt

Braint), cyfeirnod cynllunio: 41C125B/EIA/RE. Byddai'r agosaf o'r tyrbinau arfaethedig hyn tua 1km o'r safle. Mae cais am dyrbin 72 metr yn Fferm Tŷ Fry - cyfeirnod cynllunio 41C124B (tua 2.6km o'r safle) yn destun Apel Cynllunio. Mae'r adain hon wedi gwneud argymhellion i wrthod ar sail effeithiau andwyol ar y dirwedd ac Effeithiau Gweledol. Mae'r mast anemomedr 60 metr i flaen y llafn (oddeutu 1.5km o'r safle) yng nghyffiniau Fferm Wynt arfaethedig Braint (caniatâd dros dro) yn weladwy o radiws o 2km.

Mae'r Grid Cenedlaethol wedi cyhoeddi yn ddiweddar mai'r llwybr oren yw'r un sy'n cael ei ffafrio ganddynt ar gyfer y llinell newydd i gysylltu Wylfa a Phentir. Mae testun a ddyfynnir uchod o apêl Yr Orsedd yn nodi na fyddai mastiau telathrebu yn yr achos hwn (a leolir mewn LCA cyfagos), yn cael effaith gronol sylweddol oherwydd byddai'r tyrbinau arfaethedig yn cael effaith ar olygfeydd eraill hefyd, h.y. o fynyddoedd Eryri.

Nid yw mast telathrebu Penmynydd yn ymddangos yn RPP-VP 2 a 3 - y mynyddoedd yw'r nodwedd fwyaf amlwg yma. Mae'r peilonau 400kv i'w gweld yn RPP-VP6 (lle caiff golygfeydd o'r mynyddoedd eu cuddio gan goed ym Mhenhesgyn) gyda'r tyrbinau arfaethedig (yn agosach at yr olygfan) yn ymddangos petai'n uwch i flaen y llafn.

Fel y nodwyd uchod, nid oes asesiad o'r effeithiau cronol neu ZTV cronol wedi cael ei dderbyn ar gyfer ystyried effeithiau cronol posibl y ceisiadau 'byw'; fodd bynnag, mae'r safle yn Braint y cafwyd dau ZTV ar ei gyfer yn ddigon agos i ragweld y byddai'r 3 thyrbinau arfaethedig yn nodwedd yn y golygfeydd hyn o fewn radiws 1km i'r safle. Mae'r map ZTV ar gyfer Tŷ Fry yn nodi golygfeydd theoretig anaml o'r B5420 o fewn 1km a derbynyddion eraill i'r de o Marchynys. Mae'r ZTV hefyd yn dangos golygfeydd theoretig eang o'r gogledd - allai gael effaith ar olygfeydd megis y rheiny a ddangosir yn RPP-VP6.

Argymhelliad:

Yn ein barn ni, mae'r effeithiau andwyol sylweddol wedi eu cyfyngu i radiwm o 750, - 1km o'r safle. Mae'n cynnwys derbynyddion megis llwybrau cyhoeddus, y B5420 a'r Ardal Cymeriad Tirwedd lle mae'r datblygiad. Mae'r angen i warchod rhag effeithiau niweidiol lleol iawn hyd yn oed wedi cael ei nodi mewn penderfyniadau apêl blaenorol ar gyfer ACT 12 ac yn Asesiad Capasiti a Sensitifrwydd Tirwedd Ynys Môn, Gwynedd a PCE. Mae'r uchder y tyrbinau arfaethedig i flaen y llafn yn sylweddol uwch na'r uchder a nodwyd fel uchder addas yn yr Ardal Cymeriad Tirwedd hon. Mae strwythurau lleol presennol yn tynnu oddi wrth rinweddau byffer yr ardal a byddai strwythur amlwg lleol arall yn niweidio nodweddion byffer a chymeriad dinodwedd a di-nod LCA 12. Byddai'n torri ar gymeriad llinellol yr Ardal Cymeriad tirwedd ac yn cael effaith andwyol ar sensitifrwydd yr ardal i gymryd ychwaneg o strwythurau fertigol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: disgwyl ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Weinyddiaeth Amddiffyn: dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd:

RSPB: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd oddeutu 277 o lythyrau'n gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau isod:

Bydd y cynnig yn gorlethu'r dirwedd;

Bydd y cynnig yn ymyrraeth weledol fawr;

Mae LANDMAP yn disgrifio'r dirwedd fel un ddymunol a braidd yn ddinodwedd - byddai cyflwyno elfen

mor amlwg i dirwedd o'r fath yn gostwng ei ansawdd fel byffer ac yn lleihau ei sensitifrwydd i newidiadau pellach.

Bydd y cynnig yn strwythur diwydiannol dieithr mewn tirwedd sydd, at ei gilydd, heb ei difetha ac yn effeithio'r AHNE a'r Parc Cenedlaethol;

Bydd effeithiau cronol annerbyniol gyda chynigion eraill gan olygu y byddai'r ardal yn troi'n fferm wynt;

Ceir effaith negyddol ar yr ardal o gwmpas adeiladau rhestredig ac yn enwedig ar Twr Marcwis – caiff y dirwedd hanesyddol ei chategoreiddio fel un o werth 'eithriadol'

Ceir effaith sylweddol ar y dirwedd ac ar fwynderau gweledol;

Caiff y cynnig effaith andwyol ar y Parc Cenedlaethol ac ar yr AHNE;

Caiff effaith andwyol ar asedau twristiaeth a'r economi twristiaeth;

Bydd yn gosod cynsail ar gyfer datblygiad pellach;

Ni ddylai polisiâu cenedlaethol sy'n hyrwyddo'r defnydd o adnoddau adnewyddadwy gael blaenoriaeth dros bolisiâu tirwedd lleol:

Effeithiau andwyol ar rywogaethau a ddiogelir, bywyd gwyllt a gwlypdiroedd;

Effaith arbennig o andwyol ar y poblogaethau lleol o ystlumod;

Effaith o ran Sŵn a chysgod gryniant;

Effeithiau ar iechyd;

Goblygiadau archeolegol ac effeithiau ar adeiladau rhestredig;

Technolegau eraill ar gael sy'n fwy effeithlon na thyrbinau gwynt.

Byddai'r cynnig yn ymestyn y thyrbinau i gyfeiriad y de i mewn i'r ardal cymeriad tirwedd fwyaf yn rhan dde-ddwyreiniol yr Ynys sydd, ar hyn o bryd, yn rhydd o thyrbinau gwynt o'r maint yma.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

41C66 – Altro ac ymestyn yr annedd ym Marchynys – Cymeradwywyd 19/3/92

41C66A – Codi dwy sied amaethyddol ym Marchynys – cymeradwywyd 22/4/93

41C66B – Altro ac ymestyn yr annedd ym Marchynys – cymeradwywyd 20/8/99

41C66C/SCR – Barn sgrinio ar gyfer lleoli tyrbîn 50 metr o uchder, 500kw ar dir ym Marchynys – dim angen AEA 28/7/11

41C66D – Caniatâd ymlaen llaw ar gyfer sied amaethyddol – datblygiad a ganiateir 31/1/12

41C66E – Cais llawn i godi un tyrbîn gwynt 500KW hyd at 50m o uchder, rotor hyd at 54m ar ei draws a

Hyd at 78m o uchder i flaen fertigol y llafn ynghyd ag isadeiledd cysylltiedig ar dir ym Marchynys – tynnwyd y cais yn ôl 8/12/14

41C66F/SCR – Cais am farn sgrinio ar gyfer codi un tyrbîn gwynt hyd at 24.8m o uchder a hyd at 34.5m i flaen fertigol y llafn ynghyd â gosod blwch rheoli a gwaith cysylltiedig ar dir ym Marchynys – dim angen AEA 21/10/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Noda Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:

“Bydd rhagdybiaeth o blaid prosiectau gydag ynni y gellir ei adnewyddu, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. lle bo hynny'n briodol, dylid cefnogi'r cynigion gan asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd.”

Noda Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn:

“Bydd caniatâd yn cael ei roddi i brosiectau ynni adnewyddol pan fo modd dangos yn glir na chânt effaith annerbyniol ar :- i. Gymeriad y tirwedd. ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o safbwynt diogelu natur.
iii. Rhywogaethau pwysig o safbwynt diogelu natur.
iv. Safleoedd a henebion hanesyddol o bwys.
v. Safon y pleserau y mae preswylwyr ac ymwelwyr yn eu mwynhau. vi. Systemau cysylltu hanfodol a gwasanaethau cyhoeddus hanfodol.

Noda Polisi 8B- Datblygiadau Ynni Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd:

“Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac adnewyddadwy lle y gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaneoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glan ac admewuddadwy, ond gellir caniatáu cynigion ar gyfer prosiectau ynni adnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun.”

Cafodd Polisi Cynllunio Cymru ei ddiweddarau i Argraffiad 7 ym mis Gorffennaf 2014. O ran adran 12.8 Polisi Cynllunio diwygiedig Cymru – Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel, nid oes unrhyw newidiadau mawr.

Mae Adran 12.8.1 (Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel) Polisi Cynllunio Cymru yn pennu targedau ac yn rhoi cefnogaeth gref i brosiectau ynni adnewyddadwy yn unol â Datganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010).

Ym mharagraff 12.8.15 Polisi Cynllunio Cymru, dywedir y bydd effeithiau datblygiadau ynni adnewyddadwy yn amrywio gan ddibynnu ar eu lleoliad a'u maint ac y bydd angen cymryd gwahanol bolisiau a dulliau rheoli datblygu i ystyriaeth. Fel un 50KW, mae'r tyrbîn a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn yn cael ei gategoreiddio fel un “Is-Awdurdod Lleol” ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n cynnwys datblygiad rhwng 50KW a 5MW (Ffigur 12.1). Mae Tabl 3.1 y Canllaw Ymarfer – Mae Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel yn datgan nad oes unrhyw gategorïau pendant i ddisgrifio maint y tyrbînau gwynt unigol ond bod gosodiadau yn tueddu i ddod o fewn 4 prif led band. Byddai'r tyrbîn sy'n destun i'r adroddiad hwn yn dod o fewn y categori “Canolig” sy'n cael ei ddosbarthu ar uchder o hyd at 65m i flaen y llafn - ond ar 50kw mae ar ben isaf y sbectrwm, gyda thyrbînau ‘Bach’ yn cael eu diffinio fel rhai rhwng 1.5 a 50kw gydag uchder o 20m nodweddiadol i flaen y llafn.. Fel tyrbîn “Is-Awdurdod Lleol” neu “Ganolig”, mae maint y tyrbîn yn dderbyniol mewn egwyddor o safbwynt polisi yn y lleoliad hwn ond mae angen rhoi sylw i ystyriaethau polisi manwl. Dywed paragraff 3.1.9 y Canllawiau:”

“Individual large and medium scale turbines can also be deployed as single machines but are more often used in groups to form part of a larger planning application in the form of a large scale wind farm. Wind farms tend to be located in more remote areas and directly supply power to the national grid i.e. they are not associated with a particular development”.

Mae Adran 12.10.1 o PCC (Argraffiad 7) a atgynhyrchir isod yn tynnu sylw at faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu hystyried wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys agweddau cadarnhaol megis cyfrannu at gwrdd â thargedau cenedlaethol, y DU ac Ewropeaidd, ac yn ehangach buddiannau amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill hefyd o fewn yr adran hon, megis lliniaru a materion seilwaith h.y. y cysylltiad â'r grid a'r rhwydwaith cludiant, fel a ganlyn:

12.10.1 Wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel

a seilwaith cysylltiedig, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried:

- cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a'r potensial a bennwyd yn genedlaethol³², a chan y DU ac Ewrop, ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon ty[^] gwydr;
- y manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach yn sgil datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel;
- yr effaith ar y dreftadaeth naturiol (gweler Adran 5.5), yr arfordir (gweler Adran 5.6) a'r amgylchedd hanesyddol (gweler Adran 6.5);
- yr angen i leihau'r effeithiau ar gymunedau lleol er mwyn diogelu ansawdd bywyd cenedlaethau heddiw ac yfory;
- ffyrdd o osgoi neu liniaru effeithiau andwyol a nodwyd, neu i wneud yn iawn amdanynt;
- effeithiau'r newid yn yr hinsawdd ar leoliad a dyluniad datblygiad ynni adnewyddadwy a charbon isel, y modd y caiff ei adeiladu a'r modd y caiff ei weithredu. Wrth wneud hynny, dylai ystyried a ydy'r mesurau i ymaddasu i effeithiau'r newid yn yr hinsawdd yn arwain at effeithiau eraill (gweler 4.5);
- materion sy'n ymwneud â'r cysylltiad â'r grid, pan gynigir datblygiadau ynni adnewyddadwy (trydan); a
- gallu'r seilwaith trafniadaeth, a'r effeithiau arno, yn gysylltiedig ag adeiladu neu weithredu'r cynnig.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005) (paragraff 14) yn datgan fod gan Lywodraeth y Cynulliad darged o 4TWh o drydan y flwyddyn i gael ei gynhyrchu o ynni adnewyddadwy erbyn 2010 a 7TWh erbyn 2020. Er mwyn cyrraedd y targedau hyn, mae Llywodraeth y Cynulliad wedi dod i'r casgliad bod angen 800MW o gapasiti gosodedig ychwanegol o ffynonellau gwynt ar y tir.

Mae paragraff 2.12 o TAN 8 yn nodi fod Llywodraeth y Cynulliad yn disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol annog, drwy eu polisïau cynllun datblygu ac wrth ystyried ceisiadau cynllunio unigol, cynlluniau ffermydd gwynt cymunedol llai (yn gyffredinol yn llai na 5 MW). Mae'r paragraff yn egluro y gallai awdurdodau cynllunio lleol ddiffinio "cymunedol". Nid oes unrhyw ddiffiniadau polisi y gellir eu defnyddio ar hyn o bryd a'u pwysoli ar gyfer hyn.

Mae Adran 2 Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol:

"2.1.1 Mae gan y system gynllunio rôl allweddol i'w chwarae wrth gefnogi cyflenwad cymunedau gwledig cynaliadwy. Gall helpu sicrhau y cyflawnir datblygiadau priodol yn y man cywir ar yr adeg gywir drwy sicrhau bod digon o dir ar gael i ddarparu cartrefi a chyfleoedd gwaith i bobl leol, gan helpu cynnal gwasanaethau gwledig. Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy. Rhaid iddo hefyd warchod a gwella'r amgylchedd naturiol a hanesyddol a diogelu cefn gwlad a manau agored. Nod cyffredinol y system gynllunio yw cefnogi cymunedau gwledig sy'n fyw ac yn gweithio er mwyn iddynt fod yn gynaliadwy yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol. Dylai awdurdodau cynllunio geisio cryfhau cymunedau gwledig, drwy helpu i sicrhau bod modd i'w trigolion presennol weithio a defnyddio gwasanaethau yn lleol, gan ddefnyddio dulliau teithio carbon isel a chael cyfran uwch o'u hynni o ffynonellau adnewyddadwy lleol."

Yng nghyswllt arallgyfeirio ar ffermydd, mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy yn cynnwys y canllawiau canlynol:

"3.7.2 Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a pheycynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon

a hamdden, cynhyrchu cnydau heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol.”

Mae'n amlwg o'r polisïau a restrir uchod, fod rhagdybiaeth o blaid datblygiadau ynni er mwyn cwrdd â'r targedau a nodwyd ar gyfer cynhyrchu ynni carbon isel. Mae maint y datblygiad a gategoreiddir fel un "Is-Awdurdod Lleol" neu "Ganolig" yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad hwn. Gellir rhoi pwys hefyd ar y buddiannau i economi'r cefn gwlad.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd gan y Cyngor: 'Datblygiadau Ynni Gwynt (1994) wedi cael eu disodli gan y Canllawiau Cynllunio Atodol: Ynni Gwynt ar y Lan a fabwysiadwyd yn Ionawr 2013. Mae'r ddogfen hon yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau am dyrbinau gwynt. Yn y CCA Ynni Gwynt ar y Lan, dywedir na ddylid lleoli tyrbinau sy'n uwch na 20m i flaen fertigol y llafn o fewn 500m i eiddo preswyl neu dwristiaeth neu'n agosach na 20 x yr uchder i flaen y llafn, p'un bynnag yw'r mwyaf; mewn perthynas â thyrbinau o faint canolig neu fawr, ni ddylid eu lleoli o fewn 2km i ffin yr AHNE; dylid ystyried yr effeithiau cronol a bydd rhaid i ddatblygwr ddarparu bond i sicrhau y bydd y safle'n cael ei adfer i gyflwr boddhaol wedi i oes weithredol y tyrbîn ddod i ben. O ran y materion penodol hyn, dywedwyd mewn penderfyniad apêl yn ddiweddar "such a uniform approach disregards the specific locational characteristics and detail of each individual case". Mae'r cais sydd dan sylw wedi cael ei ystyried ar ei rinweddau cynllunio ei hun ond gyda chyfeiriad at agweddau eraill o'r CCA, e.e. mewn perthynas â swm lle rhoddir cryn bwys ar y ddogfen.

Fel y dywedwyd yn y polisïau a restrwyd, mae ystyriaethau amgylcheddol a chymunedol eraill y mae angen eu hasesu, ac fe ystyrir y rhain isod.

Yr Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol

Cefnogir y cais gan Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol (LVIA) a baratowyd gan The Ark Company. Mae'r asesiad yn cynnwys Map Parth Gwelededd Theoretig (ZTV) ynghyd â ffotogyfosodiadau, ffotograffau o'r olygfa o wahanol leoliadau a delweddau 'wireframe'.

Mae'r safle arfaethedig yn Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT) 12 Dwyrain Canolbarth Môn. Mae'r ACT, fel y caiff ei disgrifio yn y Diweddariad ar Strategaeth Dirwedd Ynys Môn 2011, yn ffurfio parth byffer mewndirol i'r Fenai ac yn nodweddiadol o dirwedd fryniog Ynys Môn. ACT 12 yw'r ACT fwyaf ond 2 ar yr ynys ac mae'n cynnwys ardal sy'n 100kms².

Materion allweddol perthnasol ar gyfer ACT 12 o ran y cynnig hwn yw:-

- yr effeithiau ar y cynefin arfordirol a'r angen i gymryd Cynllun Rheoli'r AHNE i ystyriaeth; effaith y datblygiad ar gyron aneddiadau;
- yr effaith ar goridau trafndiaeth ac ar gymeriad ac ansawdd y porth i Ynys Môn.

Yn yr Asesiad ar Sensitifrwydd a Chapasiti Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (dyddiedig Mawrth 2014), nodir bod y Sensitifrwydd Cyffredinol o ran ynni gwynt yn Ganolig-Uchel a dywedir *'this medium scale, agricultural landscape has a gently rolling and undulating landform which is considered moderately sensitive to wind energy developments. The presence of major transport infrastructure and overhead lines locally reduces the sensitivity. The value of this landscape as a setting to the Anglesey AONB and Snowdonia National Park together with a number of sensitive receptors and a high cultural heritage value as recognised through a number of historic designations (such as Penmon Registered Historic Landscape and Registered Parks and Gardens) increases the overall sensitivity.*

The Indicative Overall Capacity is noted as 'Within the AONB and SLAs (and all areas that

contribute to their setting), there is typically no capacity for wind energy development (with the exception of very infrequent domestic scale, development which should relate well to existing settlement/buildings. Outside the AONB and SLAs it is considered there may be limited capacity for further micro to small scale well sited developments which could typically comprise single turbines up to 20 m to blade tip height.

O fewn yr LCA, nid oes ar hyn o bryd unrhyw dyrbinau canolig i fawr ac nid oes yr un yn weladwy o'r LCA. Mae penderfyniadau apêl yn ddiweddar yn nodi'r effeithiau posibl ar ansawdd y golygfeydd o fynyddoedd Eryri a fwynheir o LCA 12 a'r posibilrwydd y bydd y nodweddion byffer LCA 12 yn cael eu gwario a nodir y cyngor yn CNT 8 'there is a case for avoiding a situation where wind turbines are spread throughout the whole of a county'. Mae yn rhan ddeheuol yr Ynys nifer o dyrbinau mawr a chanolig eu maint a byddai'r cynnig presennol ym Marchynys, yr un modd â'r rheiny a wrthodwyd ar apêl, yn cynrychioli ymestyniad i gyfeiriad y de i'r ardal cymeriad tirwedd fwyaf yn rhan dde-ddwyrain Ynys Môn sydd ond ag un tyrbin ar hyn o bryd (un 20m i flaen y llafn yn Llangaffo).

Ystyrir y byddai'r effeithiau andwyol sylweddol wedi eu cyfyngu i radiws o rhwng 750m a 1km o'r safle ac yn cynnwys derbynnyddion megis y llwybrau cyhoeddus yn yr ardal a'r B5420 ynghyd â'r LCA ei hun. Nodir yr angen i warchod yr LCA rhag effeithiau andwyol lleol iawn hyd yn oed mewn penderfyniadau apêl yn ddiweddar ynghyd â'r Asesiad o Gapasiti a Sensitifrwydd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri a gynhaliwyd yn 2014. Mae'r tyrbin arfaethedig ym Marchynys, 34.5m o uchder i flaen y llafn gryn dipyn yn uwch na'r un 20m i flaen y llafn a nodwyd mai capasiti cyfyngedig sydd gan yr ardal. Byddai'r datblygiad yn niweidiol i'r byffer a rhinweddau 'di-nodwedd a di-nod' LCA 12 ac yn cael effaith andwydol o ran ei sensitifrwydd i dderbyn ychwaneg o strwythurau fertigol.

Treftadaeth Ddiwylliannol

Dywedir fel a ganlyn ym Mholisi Cynllunio Cymru:

"6.5.9 Where a development proposal affects a listed building or its setting, the primary material consideration is the statutory requirement to 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".

Ceir cyngor tebyg yng Nghylchlythyr 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg a Chylchlythyr 61/96 mewn perthynas ag Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.

Mae LANDMAP yn categoreiddio'r ardal fel un eithriadol o ran ei hadnoddau hanesyddol / archeolegol, adnoddau a gânt eu hystyried yn gyffredinol fel rhai o werth cenedlaethol.

Mae Asesiad o Dreftadaeth Ddiwylliannol yn ffurfio rhan o'r Datganiad Cynllunio ac yn nodi'r effeithiau a ragwelir ar henebion rhestredig ac adeiladau rhestredig o fewn 2kn i safle'r cais. Mae'r asesiad yn cadarnhau nad oes unrhyw henebion rhestredig o fewn 2kn o'r safle ond mae yna 6 o adeiladau rhestredig graddfa II* a 9 o rhai graddfa II o fewn y pellter hwn. O'r rheiny a ystyriwyd, mae'r adeiladau graddfa II yn fferm Braint, sydd wedi cael eu rhestru ar wahân fel 3 adeilad rhestredig, yn cael eu disgrifio fel rhai sydd wedi eu hamgylchynu gan lystyfiant aeddfed a fyddai'n cuddio unrhyw olygfeydd posibl o'r tyrbin. Lle byddai'n weladwy, ni fyddai hynny ond yn olygfa gyfyngedig ac nid fyddai'n gorlethu'r ardal ac o'r herwydd, ni creu unrhyw niwed sylweddol i'r ardal o gwmpas yr adeiladau rhestredig. Nid yw'r Cyngor yn anghytuno â'r asesiad hwn.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn fodlon y byddai cadw golwg ar y sefyllfa'n briodol ac nad oes angen unrhyw asesiad archeolegol ar gyfer y safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais.

O ran effeithiau ffisegol daethpwyd i'r casgliad na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio'n uniongyrchol, h.y. yn difrodi neu'n dinistrio unrhyw dreftadaeth ddiwylliannol y gwyddys amdani.

Ecoleg

Lleolir y tyrbîn arfaethedig ymhellach na 50m o unrhyw nodwedd yn y dirwedd sy'n debygol o gael ei ddefnyddio gan ystumod ac yn unol â'r cyngor a gafwyd yn Nodyn Cyngor Technegol Natural England TIN 059, ni chyflwynwyd unrhyw arolwg ystumod. Mae'r caeau amaethyddol ym Marchynys yn cynnwys tir glaswelltog a ddefnyddir fel tir pori ac i gynhyrchu silwair ac ystyrir bod eu gwerth ecolegol yn isel. Nid yw Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor wedi codi unrhyw bryderon ond roeddiad yn disgwyl ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Sŵn

Cefnogir y cais gan brawf perfformiad sŵn ar gyfer y tyrbîn a ddewiswyd. Wrth ymateb i'r farn sgrinio ar gyfer y cais hwn, nododd yr Adain Iechyd yr Amgylchedd y posibilrwydd o effeithiau sŵn cronol mewn perthynas â chais 41C125B/EIA/RE am 3 thyrbîn yn Cae Uchaf, Porthaethwy (Fferm Wynt Braint). Gwrthodwyd y cais yn Braint mewn cyfarfod yn ddiweddar. Yn seiliedig ar gais Marchynys ar ei ben ei hun, mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd yn fodlon y gellir caniatáu'r cais o ran effaith sŵn drwy fynnu ar amodau safonol yn unol â chanllawiau ETSU.

Mwynderau Preswyl

Ceir gyda'r cais asesiad o effeithiau'r cynnig ar fwynderau gweledgol.

Mae polisi C7 yng Nghynllun Ffamwaith Gwynedd yn cefnogi datblygiadau ynni adnewyddadwy os yw'r effaith ar yr ardal leol yn dderbyniol. Ym mholisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn, mynnir na ddylai'r datblygiad gael effaith annerbyniol ar the standard of amenity enjoyed by the resident and tourist population". Mae polisi EP18 yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn cynnwys yr un maen prawf ond dywedir na ddylai datblygiad gael effaith andwyol sylweddol. Mae Polisiâu 1 a GP1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd o bwys wrth ystyried mwynderau preswyl.

Dywed paragraff 12.8.14 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5) (Tachwedd 2012):

"...bydd angen i ddatblygwyr fod yn sensitif i amgylchiadau lleol, gan gynnwys lleoli datblygiadau yn unol â thirffurfiau lleol, pa mor agos ydynt at aneddiadau, ac ystyriaethau eraill o ran cynllunio..."

Mae Atodiad D TAN 8 yn rhestru'r ffactorau y dylid fel arfer eu hadolygu i ganfod "ardaloedd sy'n dechnegol ddichonadwy" ar gyfer datblygu cynlluniau ynni gwynt ar y tir. Ym mharagraff 3.4, nodir "ar hyn o bryd mae 500m yn cael ei ystyried yn bellter gwahanu nodweddiadol rhwng tyrbîn gwynt ac eiddo preswyl er mwyn osgoi effeithiau sŵn annerbyniol, fodd bynnag, pan gaiff ei ddefnyddio mewn modd anhyblyg gall arwain at ganlyniadau ceidwadol ac felly cynghorir rhywfaint o hyblygrwydd"

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor Ynni Gwynt ar y Lan (Ionawr 2013) dywedir na ddylid lleoli tyrbînau sy'n 20m i flaen fertigol y llafn neu uwch. O fewn 500m i eiddo preswyl neu dwristiaeth neu'n agosach na 20 x yr uchder i flaen y llafn, p'un bynnag yw'r mwyaf.

Mewn llythyr dyddiedig 5 Chwefror 2013, mewn ymateb i bryder gan drydydd parti ynglŷn â'r CCA sydd bellach wedi cael eu mabwysiadu, cadarnhaodd Prif Swyddog Cynllunio LIC:

'The Welsh Government's planning policy and guidance does not specify a minimum distance between dwellings and wind turbines. It is our view that a rigid minimum separation distance could unnecessarily hinder the development of renewable energy projects in Wales. The Welsh

Government opposed the Private Members' Bill 'Wind Turbines (Minimum Distances from Residential Premises) Bill introduced in the House of Lords by Lord Reay, which sought to make provision for a minimum distance between wind turbines and residential premises according to the size of the wind turbine, which has subsequently failed to make it into statute. We consider that the issue of separation distances between residential premises and wind turbines is best determined locally on a case-by-case basis, taking on board locally sensitive issues such as topography and cumulative impacts, when decisions on planning applications are taken'.

Nid yw'r cais fel y cafodd ei gyflwyno wedi'i leoli o fewn 500m i unrhyw eiddo – ar ei agosaf, mae oddeutu 580m o'r eiddo agosaf sef Maes Llwy. Byddai defnyddio'r canllaw 20 x uchder i flaen y llafn yn gwahardd codi'r twrbin hyn (sy'n 34.5m i flaen fertigol y llafn) o fewn 690m i unrhyw eiddo.

Mae'r gofyniad mewn perthynas â'r byffer uchder 500m / 20 x yr uchder i flaen y llafn wedi cael ei ddiystyru fel 'arbitrary and mechanistic' mewn apêl onerwydd nad yw'n cymryd i ystyriaeth yr amgylchiadau penodol sy'n bodoli mewn gwahanol safleoedd. Mae'r asesiad yma'n seiliedig ar yr effeithiau y rhagwelir y bydd y cynllun yn eu cael ar eiddo unigol ac nid yw'n defnyddio'r CCA byffer fel mater o drefn.

Mae'r swyddogion hefyd wedi ystyried penderfyniad a wnaed gan Arolygwyr Cynllunio mewn perthynas â mwynderau trigiannol gweledol. Dengys dadansoddiad o'r fath mai meini prawf trothwy cyffredin a ddefnyddir gan Arolygwyr pan yn asesu mwynderau trigiannol gweledol yw lle y byddai'r newid yn yr olygfa yn cael effaith ar amodau byw sylfaenol. Defnyddir gwahanol eiriau i ddisgrifio'r trothwy hwn e.e.. 'overbearing', 'overwhelming', 'overpowering' or 'oppressive'.

Dyma rai o'r eiddo sydd agosaf at y twrbin arfaethedig:

Eiddo	Pellter yn fras o'r Datblygiad
Maes Llwyn	580m
Bungalow near Tyddyn Isaf	660m
Parc Mawr	670m
Aneddau wrth gyffordd y B5420 a Ion Penhesgyn	670m
Minffordd	720m
Gwyndy	740m
Tyddyn Isa	760m

Fodd bynnag, wrth asesu'r effeithiau o safbwynt preswyl, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn ormesol nac yn llethol o unrhyw eiddo i'r graddau y byddai'n cyfyngu ar fwynhad cyffredinol yr eiddo ac yn eu gwneud yn annioddefol. Er y bydd gan rai eiddo olygfeydd uniongyrchol o'r datblygiad arfaethedig gyda'r rheiny'n sylweddol ac yn amlwg, nid ystyrir y byddai'r effaith gyffredinol ar fwynhad pob dydd o'r anheddau hynny a'u terfynau yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod caniatâd cynllunio.

Mae Atodiad C Polisi Cynllunio Cymru yn rhoi cyngor ar Fflachiadau Cysgod a Golau a Adlewyrchir. Gwelir nad yw fflachiadau cysgodion ond yn digwydd mewn adeiladau sydd hyd at 10 diamedr rotor

oddi wrth dyrbin ac o fewn 130 gradd ar naill ochr ogleddol y lledredau hyn yn y DU. Mae'r asesiad fflachiadau cysgodion cyflwynedig yn awgrymu na fyddai unrhyw eiddo yn cael ei effeithio. Aiff Atodiad C ymlaen i nodi y gall tyrbinau hefyd achosi fflachiadau o olau adlewyrchol, a all fod yn weladwy o gryn bellter. Noda'r canllawiau y gellir lliniaru golau adlewyrchol trwy ddewis lliw llafn priodol, ac mae amod wedi cael ei argymhell ynglŷn â'r lliw er mwyn lliniaru'r effeithiau.

Ystyriaethau Eraill o Bwys

Mae effaith y datblygiad ar dwristiaeth yn ystyriaeth o bwys. Comisiynodd Cyngor Sir Ynys Môn ymchwil ar 'Effaith Tyrbinau Gwynt ar Dwristiaeth' a chymerwyd hynny i ystyriaeth wrth wneud yr argymhelliad isod.

O ran Iechyd a Diogelwch, nid yw'r cynigion wedi eu lleoli'n agos at unrhyw ffyrdd neu adeiladau a chymerwyd i ystyriaeth y cyngor a roddir yn Atodiad C, paragraffau 2.19 a 2.20 CCA 8.

Bwriedir danfon y tyrbîn i'r safle gan ddefnyddio'r fynedfa bresennol i Marchynys mewn lorïau safonol mewn 2 lwyth (digon o gario cynwysyddion 40 troedfedd). Bydd dau graen yn cael eu defnyddio i godi'r tyrbîn i'w lle a bydd traffig adeiladau arall yn cynnwys cerbydau llai, cerbydau gwaith cloddio a cherbydau danfon concrit. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn codi unrhyw bryderon ac yn gofyn i'r datblygwr gytuno ar gynllun rheoli traffig gyda nhw ac mae Adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau nad yw'n dymuno rhyddhau cyfarwyddyd mewn perthynas â'r broses hon.

7. Casgliad

Mae'r polisïau a restrir uchod yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy yn amodol ar y 10 ystyriaeth a restrir uchod. Fel y manylir yn y polisïau, mae yna ystyriaeth amgylcheddol a chymunedol eraill y mae angen eu hasesu. Rhaid sicrhau balans rhwng yr angen am ynni adnewyddadwy a'r cyfraniad y byddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn ei wneud ynghyd ag ystyriaethau eraill o bwys. Er y byddai'r cynllun yn sicrhau lefel dda o ynni adnewyddadwy, ac y byddai o gymorth i'r fenter ffermio gyfredol ym Marchynys gyda chyflenwad trydan diogel a hwylus ar gyfer ei anghenion ei hun ynghyd â chynorthwyo gydag arallgyfeirio fel ffrwd ychwanegol o incwm, byddai hynny ar draul cymeriad y dirwedd hon sydd o bwys lleol. Fel y dywedwyd yn apêl Tŷ Gwyn a oedd yn ymwneud ag un tyrbîn 62m o uchder i flaen fertigol y llafn, "In introducing a defining element into such a landscape, the proposal would significantly reduce its quality as a buffer and decrease its sensitivity to further changes". Ni fyddai'r cyfraniad llai a fyddai'n cael ei wneud gan gynllun Marchynys i ynni adnewyddadwy yn gwrthbwysu ei effeithiau sylweddol o safbwynt y dirwedd a mwynderau gweledol ar ardal ddymunol yn y cefn gwlad heb unrhyw 'dirnodau amlwg' - dywed yr asesiad. 'the assessment states that 'the siting of a moderately sized wind turbine within the wider receiving landscape would be a potentially disruptive feature in local terms' but considers that as there are other 'more highly valued and more visually distinctive locations on the island' this is 'not considered to be a highly sensitive issue'. Yr un modd ag apêl Tŷ Gwyn, byddai'r cynnig yn ymestyn y datblygiad tyrbinau gwynt i gyfeiriad y de i'r ardal cymeriad tirwedd fwyaf yn rhan dde-ddwyreiniol yr ynys, a hynny eto'n groes i TAN 8.

Wedi pwysu a mesur y polisïau cynllunio cenedlaethol sy'n cefnogi cynigion ar gyfer datblygiadau ynni adnewyddadwy yn erbyn nodweddion penodol y datblygiad arfaethedig hwn, ystyrir y câi'r cynllun effeithiau annerbynniol ar yr amgylchedd a hynny o ran o dirwedd ac effeithiau gweledol na fedrir eu lliniaru'n foddhaol.

8. Argymhelliad

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.

Mae'r cais yn cael ei **wrthod** am y rhesymau canlynol

(01) Byddai'r y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd a mwynderau a chât effaith sylweddol ar gymeriad y dirwedd. Mae'r cynnig yn golygu y byddai'r tyrbinau'n ymestyn i'r de i Ardal Cymeriad Tirwedd 12 sydd , ar hyn o bryd, yn rhydd o strwythurau o'r fath.Byddai hynny'n groes i'r ddarpariaeth ym mholisiau C7, D1 a D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd, 1, 30. 31, a 45 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, EN1, En2, GP1 ac EP 18 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7), Nodyn Cyngor Technegol 8 a Chanllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn ar Ynni Gwynt yn y Môr (2012).

9. Polisiau Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

FF11 (Traffig)
D32 Cynlluniau tirlunio

Cynllun Lleol Ynys Môn

32 (Tirwedd)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

TR3 Dylunio Priffyrdd
EN14 (Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd)
EN16 (Nodweddion Tirwedd o Bwysigrwydd Mawr ar gyfer Fflora a Ffawna)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 11 Sŵn (1997)

Llywodraeth Cymru Materion Iythyrr 01.04.09 Cylchlythyr Cludiant yn Codi o Ffermydd Gwynt