



Appeal Decision

by Paul Selby BEng (Hons) MSc MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Decision date: 09/04/2024

Appeal reference: CAS-02929-K8H8T1

Site address: Land south of Cwmgarw Road, Upper Brynamman, Ammanford SA18 1BY

- The appeal is made under section 78 of the Town and Country Planning Act 1990 ('the 1990 Act') against a refusal to grant outline planning permission.
 - The appeal is made by Ms H Wight, Ms G Searles and Ms C Dudlyke against the decision of Carmarthenshire County Council.
 - The application Ref PL/04459, dated 24 June 2022, was refused by notice dated 17 February 2023.
 - The development proposed is Outline application with all matters reserved for residential development comprising up to 60 dwellings.
 - A site visit was made on 11 March 2024.
-

Decision

1. The appeal is dismissed.

Procedural Matters

2. The application is made in outline with all matters reserved for future consideration, and it is on this basis that I have considered the proposal. Scale parameters and indicative plans relating to the reserved matters have been submitted, to which I have had regard.
3. Since the appeal was submitted a new edition of Planning Policy Wales (PPW) (edition 12) has been published. During the appeal, the main parties have provided commentary on changes to national policy of relevance to the scheme under consideration. I have proceeded to determine the appeal without further recourse to the main parties and am satisfied that this approach would not be prejudicial to any interests.
4. During the appeal a signed and dated Unilateral Undertaking (UU) under section 106 of the 1990 Act has been submitted. This version of the UU essentially replicates the content of an earlier draft. Despite some minor omissions, on balance I consider it is complete and capable of being relied upon as a legal document. I have therefore afforded it weight in my decision.

Main Issues

5. The main issues in this case are:
 - the effect of the proposed development on ecology and biodiversity,
 - the effect on the safety of highway users, and
 - whether the proposal would make adequate provision for affordable housing.

Reasons

6. The appeal relates to an area of greenfield land located to the rear of dwellings fronting Cwmgarw Road. Lying mainly within the settlement boundary for Brynamman designated by the Carmarthenshire Local Development Plan (LDP), most of the site forms part of an LDP allocation for 65 dwellings (T3/9/h4) and accommodates areas of grassland, scrub, trees and woodland on land which slopes down towards the River Amman to the south.

Ecology/biodiversity

7. Policy 9 of Future Wales (FW) seeks innovative, nature-based approaches to site planning and the design of the built environment to be demonstrated in all cases. In accordance with this policy, PPW sets out policy guidance for assessing impacts on habitats and species in a manner intended to secure the maintenance and enhancement of biodiversity (to provide a net benefit), and the resilience of ecosystems and green infrastructure assets, including via a 'step-wise' approach.
8. The proposal is informed by a Preliminary Ecological Appraisal (PEA) dated July 2022, and several other surveys including for trees, bats, dormice, otter, reptiles and amphibians. Notwithstanding the omission of information regarding the expertise of ecologists undertaking the surveys, my site visit indicated that the PEA provides an accurate record of the nature and extent of habitats currently present on the site. I also have no reason to dispute its conclusion that much of the natural habitat within the site boundary is of moderate local ecological value.
9. The indicative site layout would allow features of ecological importance to be retained. Nonetheless, the evidence indicates that, to accommodate up to 60 dwellings, there would be a quantitative loss of marshy grassland and broadleaved woodland, both of which are protected habitats under section 7 of the Environment (Wales) Act 2016. The PEA concludes that the loss of these habitats, without mitigation, would represent an (adverse) impact of moderate magnitude, including in relation to ecosystem resilience.
10. Alongside the PEA, prescriptions for habitat mitigation and enhancement measures are set out in an 'Opportunities and Constraints Plan' and a 'Marshy Grassland Mitigation and Enhancement Plan', both dated July 2022. Having regard to the PEA's conclusions regarding the baseline ecological condition of the site, it follows that mitigation and enhancement measures would be necessary to achieve a biodiversity net benefit, and therefore to demonstrate compliance with FW policy 9. The proposed measures therefore require detailed scrutiny.
11. Many of the identified measures relate to compensatory enhancements to a neighbouring area of land under the control of the appellants. The PEA suggests that the marshy grassland and semi-natural broadleaved woodland on this adjacent land is of moderate local value, making enhancement for species and ecosystems entirely feasible. However, whilst I accept that quantitative loss may be offset by qualitative improvements, details are lacking from the evidence in relation to the scope for enhancement. For example, beyond scrub and rush clearance, there is no indicative definition of target species mix within the compensation grassland, against which the loss of habitat within the appeal site and enhancement objectives could be monitored. Controlled grazing of this grassland is the clear preference of the PEA and Mitigation/Enhancement Plan, yet other parts of the evidence indicate that this may not be feasible, with the effects and timing of other techniques such as burning not properly established, calling into question whether the necessary long-term management arrangements could be secured.
12. There is also little clarity on the extent of broadleaved woodland which may need to be removed or the measures required to enhance the quality of existing woodland. The

indicative masterplan also appears to site some dwellings within the root protection areas of Category A trees identified in the Arboricultural Report, casting doubt on whether the proposal would be compatible with their long-term retention. Further, it is unclear whether the proposed replacement woodland could be accommodated without loss of marshy grassland of moderate local value.

13. Moreover, although affected habitats may be of only moderate local value, in geographical terms they are evidently connected to other areas of grassland and woodland within the River Amman corridor. Potential effects of the appeal scheme on the resilience of this ecological/habitat network and green infrastructure asset are not properly addressed in the ecological reports, or the supplementary evidence submitted during the appeal. Whilst a Biodiversity Impact Assessment is recommended to secure 'biodiversity net gain', the evidence provides no certainty that net benefits are achievable within the appeal site and associated compensation land whilst accommodating up to 60 dwellings.
14. I recognise that national/local policy guidance and standards accept that harm cannot always be avoided, and that compensation measures to offset adverse impacts may previously have been achieved at other development sites within the county. I also accept that the finer details of ecological mitigation and enhancements may be secured via condition. In this case, however, the lack of certainty regarding the effects of possible mitigation or enhancement measures means that conditions cannot be relied upon to be effective. I also note that the submitted UU does not extend to ecological measures, whether via management prescriptions or financial contributions.
15. Natural Resources Wales (NRW) raises no concerns regarding adverse effects on European or nationally fully protected species, and I too am satisfied that the proposed measures, secured via conditions and informed by updated survey work, could acceptably mitigate effects on such species and, in some cases, possibly result in a benefit. NRW also notes, however, that the proposed mitigation, enhancement and compensation measures are not sufficiently identified on the plans, underscoring my findings regarding the adequacy of the evidence in this regard.
16. I recognise that most of the appeal site is allocated for residential development in the Carmarthenshire LDP. The development plan must, however, be read as a whole. FW forms part of the development plan and its publication post-dates the adoption of the LDP by some margin. Moreover, whilst for a slightly higher number of dwellings than that now proposed, the site allocation boundary excludes the proposed compensation land yet appears to extend some distance west of the appeal site boundary. Although PPW acknowledges that it may not be possible to follow the step-wise approach in a sequential way for allocated sites, in this case there is little sign of physical progress towards implementation having already been made.
17. Consequently, whilst a baseline assessment of the site and neighbouring land has been undertaken and the indicative layout demonstrates that trees and tracts of woodland could be retained, I find there is insufficient evidence to demonstrate how the loss of protected habitats has been minimised, and that suitable mitigation, restoration and enhancement could be achieved in a manner which would provide a net benefit to biodiversity and secure the resilience of ecosystems and green infrastructure assets. I therefore conclude that the proposal would substantially harm ecological assets and biodiversity, in conflict with FW policy 9. There would also be conflict with LDP policies SP14, EQ4 and EQ5, which amongst other things seek for proposals to be considered in accordance with national guidance/legislation, with due consideration given to protected habitats of acknowledged importance, avoiding adverse effects on the management

and/or development of ecological/wildlife corridor networks, and satisfactorily mitigating, minimising or appropriately managing adverse impacts, to include net enhancements.

Highway safety

18. The indicative plans denote vehicular access being obtained via an adopted road adjoining Cwmgarw Road, which forms part of the A4068 linking communities between Brynamman and Gurnos. On my site visit I saw that Cwmgarw Road handles a notable volume and mix of traffic, including buses. Although some dwellings in the vicinity feature off-road parking, many do not. Whilst double yellow lines restrict cars from parking on the northern side of the street, during my site visit I saw several vehicles parked on the westbound carriageway in the vicinity of the indicative access.
19. To achieve acceptable visibility at the access point, the appellants have submitted details of potential double yellow lines which they would seek to secure via a Traffic Regulation Order (TRO) after a grant of planning permission. Since these plans were prepared, however, the speed limit on this section of Cwmgarw Road has been reduced from 30mph to 20mph. Technical Advice Note (TAN) 18 'Transport' indicates that, for roads in built-up areas where actual or design speeds are 60km/h or below, the stopping sight distance for vehicles travelling at 20mph is 22 metres. Adjusting for bonnet length, 'Manual for Streets' advises a consequential visibility splay at junctions of 25m.
20. Although the matter of access is reserved for future consideration, it is therefore likely that the length of double yellow lines needing to be secured via a future TRO would be significantly less than that indicated on the submitted plans. The associated reduction in space for parking on Cwmgarw Road would be limited and potentially offset by new opportunities for parking on the access road serving the development.
21. On that basis I afford little weight to the Council's contention that a future TRO, secured via a condition of development, could not be relied upon to secure the necessary visibility splays at the indicative junction. I also see no clear impediment to securing other potential measures, including a crossing point east of the site access. Based on the submitted evidence, I conclude that the safety of highway users could therefore be acceptably secured, in accordance with the objectives of LDP policies GP1 and TR3.

Affordable housing

22. LDP policy AH1 states that a contribution towards affordable housing will be required on all housing allocation sites. This would be achieved via planning obligations as per LDP policy GP3. Expected proportions of affordable housing within sub-market areas are identified in policy AH1 and on the Proposals Map, with further detail provided in the Council's 'Affordable Housing' Supplementary Planning Guidance (SPG).
23. Amongst other things, the submitted UU would secure 10% of dwellings within an affordable tenure, as sought by policy AH1. I have found the UU to be complete and capable of being relied upon as a legal document. I therefore conclude that the proposal would adequately contribute to meeting affordable housing needs, in compliance with LDP policies AH1 and GP3.

Other Matters and Conclusion

24. I do not dispute that there has been a shortfall in the delivery of housing within the county, benchmarked against planned provision in the LDP. In this regard the proposal would make a significant contribution towards the delivery of market and affordable housing within the boundary of a Local Service Centre, on an allocated site; a benefit to which I attach significant weight. I attach moderate weight to potential benefits arising from financial contributions towards educational, youth and recreation facilities secured

via the UU. I have also found that, in principle, the site could be satisfactorily accessed without prejudicing the safety of highway users.

25. Nonetheless, neither these nor the other matters raised outweigh the identified substantial harm and conflict with the development plan in relation to ecology and biodiversity. I shall therefore dismiss the appeal.

26. In reaching this decision, I have taken into account the requirements of sections 3 and 5 of the Well-Being of Future Generations (Wales) Act 2015. I consider that this decision is in accordance with the Act's sustainable development principle through its contribution towards the Welsh Ministers' well-being objective to embed our response to the climate and nature emergency in everything we do.

Paul Selby

INSPECTOR



Penderfyniad ar Apêl

gan Paul Selby BEng (Anrhydedd) MSc MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 09/04/2024

Cyfeirnod yr apêl: CAS-02929-K8H8T1

Cyfeiriad y safle: Tir i'r de o Heol Cwmgarw, Brynaman Uchaf, Rhydaman SA18 1BY

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ('Deddf 1990') yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio amlinellol.
- Gwneir yr apêl gan Ms H Wight, Ms G Searles a Ms C Dudleyke yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Gâr.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf PL/04459, dyddiedig 24 Mehefin 2022, trwy hysbysiad wedi'i ddyddio 17 Chwefror 2023.
- Y datblygiad arfaethedig yw cais amlinellol â'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys hyd at 60 annedd.
- Cynhaliwyd ymweliad â'r safle ar 11 Mawrth 2024.

Penderfyniad

- Gwrthodir yr apêl.

Materion gweithdrefnol

- Mae'r cais yn un amlinellir â'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol ac rwyf wedi ystyried y cynnig ar y sail honno. Cyflwynwyd paramedrau graddfa a chynlluniau dangosol yn ymwneud â'r materion a gedwir yn ôl ac rwyf wedi rhoi sylw i'r rhain.
- Ers cyflwyno'r apêl, cyhoeddwyd rhifyn newydd o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) (rhifyn 12). Yn ystod yr apêl, mae'r prif bartion wedi rhoi sylwadau ar newidiadau i bolisi cenedlaethol sy'n berthnasol i'r cynllun dan sylw. Rwyf wedi penderfynu ar yr apêl heb droi at y prif bartion ymhellach ac rwy'n fodlon na fyddai'r dull hwn yn niweidio unrhyw fuddiannau.
- Yn ystod yr apêl, cyflwynwyd Ymgymeriad Unochrog (YU) wedi'i lofnodi a'i ddyddio o dan adran 106 Deddf 1990. Mae'r fersiwn hon o'r YU yn atgynhyrchu cynnwys drafft cynharach. Er gwaethaf rhai mân hepgoriadau, ar y cyfan, rwyf o'r farn ei bod yn gyflawn ac y gellir dibynnu arni fel dogfen gyfreithiol. Felly, rwyf wedi rhoi pwys arni yn fy mhenderfyniad.

Prif faterion

- Mae'r prif faterion yn yr achos hwn fel a ganlyn:
 - effaith y datblygiad arfaethedig ar ecoleg a bioamrywiaeth,
 - yr effaith ar ddiogelwch defnyddwyr y briffordd, a
 - ph'un a fyddai'r cynnig yn darparu'n ddigonol ar gyfer tai fforddiadwy.

Rhesymau

6. Mae'r apêl yn ymwneud ag ardal o dir glas wedi'i lleoli y tu ôl i anheddau sy'n wynebu Heol Cwmgarw. Mae'r safle o fewn ffin anheddiad Brynman, yn bennaf, a ddynodwyd gan Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) Sir Gâr ac mae'r rhan fwyaf ohono'n ffurfio rhan o ddyraniad yn y CDLI ar gyfer 65 annedd (T3/9/h4) ac yn cynnwys ardaloedd o laswelltir, prysgwydd, coed a choetir ar dir sy'n goleddfu i lawr tuag at afon Aman i'r de.

Ecoleg/bioamrywiaeth

7. Mae Polisi 9 Cymru'r Dyfodol (CD) yn ceisio ymagweddau arloesol, seiliedig ar natur o gynllunio safleoedd a dylunio'r amgylchedd adeiledig ym mhob achos. Yn unol â'r polisi hwn, mae PCC yn amlinellu canllawiau polisi ar gyfer asesu'r effeithiau ar gynefinoedd a rhywogaethau mewn modd sydd â'r bwriad o sicrhau y caiff bioamrywiaeth ei chynnal a'i gwella (er mwyn darparu mantais net) a chadernid ecosystemau ac asedau seilwaith gwyrdd, gan gynnwys trwy ddull 'fesul cam'.
8. Caiff y cynnig ei lywio gan Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol dyddiedig Gorffennaf 2022, ynghyd â sawl arolwg arall gan gynnwys ar gyfer coed, ystlumod, pathewod, dyfrgwn, ymlusgiaid ac amffibiaid. Er i wybodaeth am arbenigedd yr ecolegwyr a gynhaliodd yr arolygon gael ei hepgor, dangosodd fy ymweliad â'r safle fod yr Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol yn rhoi cofnod cywir o natur a graddfa'r cynefinoedd sy'n bresennol ar y safle ar hyn o bryd. Nid oes gennyf unrhyw reswm ychwaith i ddadlau â'i gasgliad bod llawer o'r cynefin naturiol o fewn ffin y safle o werth ecolegol lleol cymedrol.
9. Byddai cynllun dangosol y safle yn caniatáu i nodweddion o bwys ecolegol gael eu cadw. Serch hynny, mae'r dystiolaeth yn dangos, i wneud lle ar gyfer hyd at 60 annedd, y byddai colled feintiol o laswelltir corsiog a choetir llydanddail, y mae'r ddau ohonynt yn gynefinoedd gwarchoddedig o dan adran 7 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Daw'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol i'r casgliad y byddai colli'r cynefinoedd hyn, heb fesurau lliniaru, yn cynrychioli effaith (niweidiol) o faint cymedrol, gan gynnwys mewn perthynas â chadernid ecosystemau.
10. Ochr yn ochr â'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol, mae cyfarwydddebau ar gyfer mesurau lliniaru a gwella cynefinoedd wedi'u nodi mewn 'Cynllun Cyfleoedd a Chyfyngiadau' a 'Chynllun Lliniaru a Gwella Glaswelltir Corsiog', y mae'r ddau ohonynt yn ddyddiedig Gorffennaf 2022. Ar ôl ystyried casgliadau'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol ynghylch llinell sylfaen cyflwr ecolegol y safle, mae'n dilyn y byddai angen mesurau lliniaru a gwella i gyflawni mantais net o ran bioamrywiaeth ac felly i ddangos cydymffurfiaeth â pholisi 9 Cymru'r Dyfodol. Felly, mae angen craffu'n fanwl ar y mesurau arfaethedig.
11. Mae llawer o'r mesurau a nodwyd yn ymwneud â gwelliannau cydadferol i ardal gyfagos o dir sydd dan reolaeth yr apelyddion. Mae'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol yn awgrymu bod y glaswelltir corsiog a'r coetir llydanddail lled-naturiol ar y tir cyfagos hwn o werth lleol cymedrol, gan olygu bod gwelliannau ar gyfer rhywogaethau ac ecosystemau yn gwbl ymarferol. Fodd bynnag, er fy mod yn derbyn y gallai colled feintiol gael ei gwrthbwysu gan welliannau ansoddol, mae manylion yn brin o'r dystiolaeth sy'n ymwneud â'r cwmpas ar gyfer gwella. Er enghraifft, y tu hwnt i glirio prysgwydd a brwyn, nid oes unrhyw ddiffiniad dangosol o gymysgedd rhywogaethau targed yn y glaswelltir cydadferol, y gellid monitro colli cynefin o fewn safle'r apêl ac amcanion gwella yn ei erbyn. Pori rheoledig o'r glaswelltir hwn yw dewis clir yr Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol a'r Cynllun Lliniaru/Gwella, ond mae rhannau eraill o'r dystiolaeth yn awgrymu efallai na fydd hyn yn ymarferol, gydag effeithiau ac amseriad technegau eraill fel llosgi heb eu sefydlu'n briodol, gan godi amheuon ynghylch p'un a ellid sicrhau'r trefniadau rheoli hirdymor angenrheidiol.

12. Nid oes llawer o eglurder ychwaith ynghylch faint o'r coetir llydanddail y gallai fod angen cael gwared arno neu'r mesurau sydd eu hangen i wella ansawdd y coetir presennol. Mae'r uwchgynllun dangosol hefyd i'w weld yn lleoli rhai anheddau o fewn ardaloedd gwarchod gwreiddiau y coed Categori A a nodwyd yn yr Adroddiad Coedyddiaeth, gan fwrw amheuaeth ar b'un a fyddai'r cynnig yn gydnaws â'u cadw yn y tymor hir. Ar ben hynny, nid yw'n amlwg a ellid darparu'r coetir newydd arfaethedig heb golli glaswelltir corsiog o werth lleol cymedrol.
13. Ar ben hynny, er bod y cynefinoedd yr effeithir arnynt o werth lleol cymedrol, yn ddaearyddol, maent yn amlwg wedi'u cysylltu ag ardaloedd eraill o laswelltir a choetir yng nghoridor afon Aman. Nid yw'r adroddiadau ecolegol na'r dystiolaeth atodol a gyflwynwyd yn ystod yr apêl yn mynd i'r afael ag effeithiau posibl cynllun yr apêl ar wydnwch y rhwydwaith ecolegol/cynefin hwn a'r ased seilwaith gwyrdd. Er bod Asesiad o'r Effaith ar Fioamrywiaeth yn cael ei argymhell i sicrhau'r 'fantais net o ran bioamrywiaeth', nid yw'r dystiolaeth yn rhoi unrhyw sicrwydd y gellir cyflawni manteision net ar safle'r apêl a'r tir digolledu cysylltiedig wrth ddarparu hyd at 60 annedd.
14. Rwy'n cydnabod bod canllawiau a safonau polisi cenedlaethol/lleol yn derbyn na ellir osgoi niwed bob amser ac y gallai mesurau digolledu i wrthbwysio effeithiau andwyol fod wedi'u cyflawni'n flaenorol ar safleoedd datblygu eraill yn y sir. Rwyf hefyd yn derbyn y gellir sicrhau manylion mwy cywrain mesurau lliniaru a gwella ecolegol trwy amod. Yn yr achos hwn, fodd bynnag, mae'r diffyg sicrwydd ynghylch effeithiau mesurau lliniaru neu wella posibl yn golygu na ellir dibynnu ar amodau i fod yn effeithiol. Nodaf hefyd na yw'r YU a gyflwynwyd yn ymestyn i fesurau ecolegol, boed hynny trwy gyfarwydddebau rheoli neu gyfraniadau ariannol.
15. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn codi unrhyw bryderon ynghylch effeithiau andwyol ar rywogaethau a warchodir yn llawn gan Ewrop neu'n genedlaethol ac rwyf innau hefyd yn fodlon y gallai'r mesurau arfaethedig, wedi'u sicrhau drwy amodau a'u llywio gan waith arolygu cyfredol, lliniaru'r effeithiau ar rywogaethau o'r fath yn dderbyniol ac, mewn rhai achosion, arwain at fantais o bosibl. Fodd bynnag, mae CNC hefyd yn nodi nad yw'r mesurau lliniaru, gwella a digolledu arfaethedig wedi'u nodi'n ddigonol ar y cynlluniau, sy'n tanlinellu fy nghanfyddiadau ynghylch digonolrwydd y dystiolaeth yn hyn o beth.
16. Rwy'n cydnabod bod y rhan fwyaf o safle'r apêl wedi'i dyrannu ar gyfer datblygiad preswyl yn CDLI Sir Gâr. Fodd bynnag, rhaid darllen y cynllun datblygu yn ei gyfanrwydd. Mae Cymru'r Dyfodol yn ffurfio rhan o'r cynllun datblygu ac fe'i cyhoeddwyd ymhell ar ôl i'r CDLI gael ei fabwysiadu. Ar ben hynny, er ei bod ar gyfer ychydig yn fwy o anheddau na'r hyn a gynigir yn awr, nid yw ffin ddyrannu'n safle yn cynnwys y tir digolledu arfaethedig, ond mae'n ymddangos ei bod yn ymestyn gryn bellter i'r gorllewin o ffin safle'r apêl. Er bod PCC yn cydnabod efallai na fydd yn bosibl dilyn y dull fesul cam mewn ffordd ddilyniannol ar gyfer safleoedd a ddyrannwyd, yn yr achos hwn nid oes llawer o arwydd o gynnydd ffisegol tuag at weithredu hyd yn hyn.
17. O ganlyniad, er y cynhaliwyd asesiad gwaelodlin o'r safle a thir cyfagos a bod y cynllun dangosol yn dangos y gellid cadw coed a darnau o goetir, rwyf o'r farn nad oes digon o dystiolaeth i ddangos sut y lleihawyd colli cynefinoedd gwarchodedig ac y gellid cyflawni mesurau lliniaru, adfer a gwella addas mewn modd a fyddai'n darparu mantais net i fioamrywiaeth ac yn sicrhau cadernid ecosystemau ac asedau seilwaith gwyrdd. Felly, deuaif i'r casgliad y byddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i asedau ecolegol a bioamrywiaeth, yn groes i bolisi 9 Cymru'r Dyfodol. Byddai gwrthdaro â pholisïau SP14, EQ4 ac EQ5 y CDLI hefyd sydd, ymhlith pethau eraill, yn ceisio ystyried cynigion yn unol â chanllawiau/deddfwriaeth genedlaethol, gan roi ystyriaeth briodol i gynefinoedd gwarchodedig o bwysigrwydd cydnabyddedig, osgoi effeithiau andwyol ar reoli a/neu

ddatblygu rhwydweithiau coridorau ecolegol/bywyd gwyllt a lliniaru, lleihau neu reoli effeithiau andwyol yn foddhaol, gan gynnwys gwelliannau net.

Diogelwch y briffordd

18. Mae'r cynlluniau dangosol yn dynodi mynediad i gerbydau ar hyd ffordd fabwysiedig yn gyfagos at Heol Cwmgarw, sy'n ffurfio rhan o'r A4068 sy'n cysylltu cymunedau rhwng Brynman a Gurnos. Yn ystod fy ymweliad â'r safle, gwelais fod Heol Cwmgarw yn ymdrin â chyfanswm a chymysgedd nodedig o draffig, gan gynnwys bysiau. Er bod gan rai anheddau yn y cyffiniau leoedd parcio oddi ar y ffordd, nid yw hynny'n wir ar gyfer llawer ohonynt. Er bod llinellau melyn dwbl yn atal ceir rhag parcio ar ochr ogleddol y stryd, yn ystod fy ymweliad â'r safle, gwelais sawl cerbyd wedi'i barcio ar y ffordd gerbydau tua'r gorllewin yn agos at y fynedfa ddangosol.
19. Er mwyn sicrhau gwelededd derbyniol ger y fynedfa, mae'r apelyddion wedi cyflwyno manylion am linellau melyn dwbl posibl y byddent yn ceisio eu sicrhau trwy Orchymyn Rheoleiddio Traffig (TRO) ar ôl cael caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, ers i'r cynlluniau hyn gael eu paratoi, mae'r cyfyngiad cyflymder ar y rhan hon o Heol Cwmgarw wedi'i ostwng o 30mya i 20mya. Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18 'Trafnidiaeth' yn nodi, ar gyfer ffyrdd mewn ardaloedd adeiledig lle mae cyflymderau gwirioneddol neu ddylunio yn 60 cilomedr yr awr neu'n is, y pellter golwg stopio ar gyfer cerbydau sy'n teithio 20mya yw 22 metr. Gan addasu ar gyfer hyd boned, mae'r 'Llawlyfr Strydoedd' yn cynghori llain welededd ganlyniadol o 25m ar gyffyrdd.
20. Er bod y fynedfa wedi'i chadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol, mae'n debygol felly y byddai hyd y llinellau melyn dwbl y byddai angen eu sicrhau drwy Orchymyn Rheoleiddio Traffig yn y dyfodol yn sylweddol lai na'r hyn a nodir ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Byddai'r gostyngiad cysylltiedig i'r lle parcio ar Heol Cwmgarw yn cael ei gyfyngu a'i wrthbwysu, o bosibl, gan gyfleoedd newydd i barcio ar hyd y ffordd fynediad sy'n gwasanaethu'r datblygiad.
21. Ar y sail honno, rhoddaf ychydig iawn o bwys ar ddadl y Cyngor na ellid dibynnu ar Orchymyn Rheoleiddio Traffig yn y dyfodol, wedi'i sicrhau trwy amod datblygu, i sicrhau'r lleiniau gwelededd angenrheidiol ar y gyffordd ddangosol. Ni welaf unrhyw rwystr clir ychwaith rhag sicrhau mesurau posibl eraill, gan gynnwys man croesi i'r dwyrain o fynedfa'r safle. Ar sail y dystiolaeth a gyflwynwyd, deufaf i'r casgliad y gellid sicrhau diogelwch defnyddwyr y briffordd yn dderbyniol felly, yn unol ag amcanion polisiâu GP1 a TR3 y CDLI.

Tai fforddiadwy

22. Dywed polisi AH1 y CDLI y bydd angen cyfraniad at dai fforddiadwy ar bob safle a ddyrannwyd ar gyfer tai. Byddai hyn yn cael ei gyflawni trwy rwymedigaethau cynllunio yn unol â pholisi GP3 y CDLI. Mae cyfrannau disgwylidig tai fforddiadwy mewn ardaloedd is-farchnad wedi'u nodi ym mholisi AH1 ac ar y Map Cynigion, a rhoddir rhagor o fanylion yng Nghannllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Tai Fforddiadwy' y Cyngor.
23. Ymhlith pethau eraill, byddai'r YU a gyflwynwyd yn sicrhau 10% o anheddau o fewn daliadaeth fforddiadwy, fel y ceisir gan bolisi AH1. Rwyf o'r farn bod yr YU yn gyflawn ac y gellir dibynnu arno fel dogfen gyfreithiol. Felly, deufaf i'r casgliad y byddai'r cynnig yn cyfrannu'n ddigonol at fodloni anghenion tai fforddiadwy yn unol â pholisiâu AH1 a GP3 y CDLI.

Materion eraill a chasgliad

24. Nid wyf yn dadlau y bu diffyg yn y ddarpariaeth tai yn y sir, wedi'i feincnodi yn erbyn y ddarpariaeth a gynlluniwyd yn y CDLI. Yn hyn o beth, byddai'r cynnig yn gwneud

cyfraniad sylweddol at ddarparu tai marchnad agored a thai fforddiadwy o fewn ffin Canolfan Gwasanaethau Lleol ar safle a ddyrannwyd; sef budd rwyf yn rhoi pwys sylweddol arno. Rhoddaf bwys cymedrol ar fanteision posibl sy'n deillio o gyfraniadau ariannol at gyfleusterau addysgol, ieuenctid a hamdden a sicrheir drwy'r YU. Rwyf hefyd o'r farn, mewn egwyddor, y gellid sicrhau mynedfa foddhaol i'r safle heb amharu ar ddiogelwch defnyddwyr y briffordd.

25. Serch hynny, nid yw'r rhain na'r materion eraill a godwyd yn gorbwyso'r niwed sylweddol a nodwyd a'r gwrthdaro â'r cynllun datblygu mewn perthynas ag ecoleg a bioamrywiaeth. Felly, gwrthodaf yr apêl.

26. Wrth wneud y penderfyniad hwn, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn cydymffurfio ag egwyddor datblygu cynaliadwy y Ddeddf trwy ei gyfraniad at amcan llesiant Gweinidogion Cymru i ymgorffori ein hymateb i'r argyfwng hinsawdd a natur ym mhopeth a wnawn.

Paul Selby

AROLYGYDD