

# Amendments to permitted development rights

## Details

### Q1. Details

Name

[REDACTED]

Organisation

-

Preferred contact details (Email address, phone number or address)

[REDACTED] [REDACTED]

### Q2. Type (please select one from the following)

Responding in a private capacity

Q3. Responses to consultations may be made public. To keep your response anonymous (including email addresses) tick the box.

Keep my response anonymous

## Questions

Q4. Q1. Should the additional days granted by Class A of Part 4A be retained permanently, permitting temporary uses to take place for up to 56 days (28 days for specified uses) in a calendar year?

Yes

#### Comments:

Mae hon yn ffordd ymarferol o gefnogi'r sector twristiaeth a lletygarwch ac o hybu'r adferiad yn sgil pandemig COVID-19.

Q5. Q2. Do you have any evidence as to any benefits and impacts as a result of introducing the additional number of days for temporary uses to take place since April? If yes, please specify.

No

Q6. Q3. Do you have views on whether there should be additional restrictions on the use of this PDR to mitigate against potential impacts of making this permanent? If yes, please specify.

Yes

**Comments:**

Dylai'r sawl/y corff sy'n awdurdodi'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer adfer ei gwneud yn glir y bydd unrhyw ddiwrnodau ychwanegol a ganiateir yn amodol ar sicrhau nad yw gweithgareddau'n peri neu'n debygol o beri'r canlynol, er enghraifft:

- 1) diffrío, bychanu neu'n dangos amarch at y Gymraeg neu gymunedau Cymraeg
- 2) peri problemau mynediad i'r gwasanaethau brys/argyfwng
- 3) achosi neu'n debygol o achosi difrod i adnoddau naturiol a/neu achosi llanast, sbwriel neu lygredd sylweddol
- 4) achosi difrod neu'n debygol o achosi difrod i hawliau tramwy cyhoeddus
- 5) dychryn, anafu neu ladd anifeiliaid fferm
- 6) difrod i dir fferm, adeiladau fferm, offer fferm, peiriannau fferm, a/neu derfynau fferm
- 7) arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol/codi ofn ar drigolion lleol.
- 8) achosi niwed parhaol neu ddifrifol i'r amgylchedd dan sylw.

Q7. Q4. Should the number of days for holding a market generally be extended? If Yes, what is an acceptable number of days for holding a market? What conditions should apply to manage the planning impacts?

Other

**Comments:**

Mae'n anodd rhoi ateb ddiffiniol oherwydd natur amrywiol marchnadoedd. Ceir rhai marchnadoedd sy'n cael eu trefnu'n dda gydag anghenion a buddiannau'r gymuned leol yn flaenllaw (e.e. o ran sŵn, peidio â chyfyngu ar fynediad neu darfu ar amwynder ardaloedd preswyl yn ormodol, hybu nifer yr ymwelwyr er budd busnesau lleol) a marchnadoedd sy'n cael eu cynnal at ddibenion a buddiannau cul y trefnwyr ar draul y gymuned leol).

Gan nad yw'r ddogfen ymgynghori yn nodi pa bwerau sydd ar gael ar gyfer cadw cydbwysedd rhwng anghenion y gymuned leol a'r buddion o gynnal marchnad, ni allaf benderfynu a fyddai caniatáu rhagor o ddyddiau yn cynnig rhagor o gyfleoedd i ddigwyddiadau fynd o chwith (yn yr un modd ag estyn oriau trwyddedu tafarndai, a llacio'r cyfyngiadau ar siopau betio).

Q8. Q5. Should any additional days over the permitted 14 days be provided for markets operated by or on behalf of a local authority?

Yes

**Comments:**

Fy nghanfyddiad i yw y byddai gan yr awdurdod lleol fwy o reolaeth dros y math o farchnadoedd a ddisgrifir uchod. Ni fyddai gwrthwynebiad gen i petai nifer diderfyn o ddiwrnodau'n cael eu hychwanegu dros y 14 diwrnod ar yr amod:

- 1) bod marchnad a gynhelir mewn cymuned Gymraeg yn adlewyrchu'r gymuned honno
- 2) bod marchnadoedd yn cael eu cynnal er budd y gymuned leol a chan roi blaenoriaeth i'w hanghenion
- 3) bod marchnadoedd yn leoedd y gall pawb eu mwynhau a buddio ohonynt, nid twristiaid cyfoethog yn unig
- 4) bod cyfyngiadau ar uchafswm y tâl a godir am gael stondin, gan arwain at godi prisiau rhesymol ar yr ymwelwyr i'r farchnad yn hytrach na chodi prisiau hallt i wneud iawn am gostau rhedeg y stondin.

Q9. Q6. Do you agree the permitted changes of use within town centres should become permanent? If not, please provide your reasons for disagreeing.

Yes

Q10. Q7. Do you agree the permitted development right for the use of the highway adjacent to a hospitality use for that purpose should be made permanent? If not, please provide your reasons for disagreeing.

Yes

Q11. Q8. If you answered yes to Q7, are any additional conditions required to mitigate potential amenity impacts?

Dylid cadw'r hawl i dynnu'r hawl i dynnu'r hawl datblygu a ganiateir yn ôl os yw gweithgareddau'n peri neu'n debygol o beri'r canlynol, er enghraifft:

- 1) diffrïo, bychanu neu'n dangos amarch at y Gymraeg neu gymunedau Cymraeg
- 2) peri problemau mynediad i'r gwasanaethau brys/argyfwng
- 3) achosi neu'n debygol o achosi difrod i adnoddau naturiol a/neu achosi llanast, sbwriel neu lygredd sylweddol
- 4) achosi difrod neu'n debygol o achosi difrod i hawliau tramwy cyhoeddus
- 5) arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol/codi ofn ar drigolion lleol.
- 6) achosi niwed parhaol neu ddifrifol i'r amgylchedd dan sylw.

Q12. Q9. Do you agree the permitted development right for the installation of awnings at hospitality uses should be made permanent? If not, please provide your reasons for disagreeing.

Yes

Q13. Q10. Do you have any comments regarding Part 3A?

No

Q14. Q11. Do you have any comments regarding Part 12A?

No

Q15. Q12. Do you agree that HMOs should not benefit from permitted development rights for alterations and extensions to a dwellinghouse granted by Part 1 of the GPDO? If not, please provide your reasons for disagreeing.

Yes

Q16. Q13. Do you agree with the proposed alterations to Class F? If not, please suggest alternative approaches, restrictions or thresholds that could be adopted.

No

**Comments:**

Dylai rheoli arwynebau caled drwy reoliadau adeiladu neu'r broses gynllunio – pa un bynnag sydd fwyaf priodol. Dylid pennu'r amod bod rhaid i'r sawl sy'n dymuno gosod arwyneb caled geisio cyngor gan nifer benodedig o arbenigwyr/contractwyr sydd â phrofiad digonol o, enghraifft, yr is-bridd, dull adeiladu'r tŷ annedd, lefel trwythiad yr ardal o gwmpas y tŷ annedd, hanes llifogydd yn yr ardal i argymhell yr arwyneb gorau yn yr achos penodol hwnnw.

Gan nad wyf wedi darllen y ddeddfwriaeth berthnasol, mae'n bosibl bod y canlynol wedi'i chwmpasu eisoes, ond dylid cyfyngu ar y mathau o arwynebau caled a ganiateir mewn ardaloedd cadwraeth, neu lle bo arwyneb caled presennol yn rhan o nodweddion treftadaeth unigryw y tŷ annedd (a'r gymuned leol) sydd o dan sylw. E.e. os taw cerrig crynion (cobble) cwarts sydd yno'n bresennol dylid eu hailosod, a llechi, gwair ac ati yn yr un modd.

Gellid mynnu bod adroddiad yr arbenigwr/contractwr yn cael ei gyflwyno ynghyd â chais/pan fo archwilydd rheoliadau adeiladu yn ymweld â safle.

Q17. Q14. Do you agree greater flexibility should be provided through permitted development rights to accelerate the rollout of electric vehicle charging infrastructure? If not, please provide your reasons for disagreeing.

Yes

**Comments:**

Er y dylid hysbysu ac ymgynghori â'r gymuned leol ynghylch y lleoedd mwyaf priodol i osod mannau gwefru, a lle i beidio â'u gosod.

Q18. Q15. Do you agree with reintroducing permitted development rights for the protection of poultry and other captive birds?

Yes

Q19. Q16. Do you agree with the proposals for amending Article 4 directions?

Other

**Comments:**

Gan fod Erthygl 4 yn ymwneud yn rhannol â rhoi rhagor o opsiynau i awdurdodau lleol er mwyn rheoli'r pwysau ar y stoc dai leol mewn ardaloedd lle mae prinder tai fforddiadwy, mae hyn hefyd ynghlwm wrth gynllunio ieithyddol.

Mae osgoi'r elfen ieithyddol yn y ddau gynnig hyn ('Cyfarwyddiadau uniongyrchol' a 'Chyfarwyddiadau nad ydynt yn uniongyrchol') yn cyd-fynd ag un o ganfyddiadau adroddiad Dr Simon Brooks ei bod yn haws peidio ag ymdrin â'r elfen ieithyddol wrth bennu deddfwriaeth.

Gallaf ddeall pam y byddai'r Llywodraeth yn dewis osgoi'r mater mewn deddfwriaeth, ond os yw'n wirioneddol o ddifrif am leihau effaith gormod o ail gartrefi ar gymunedau sydd o dan bwysau ieithyddol, RHAIID sicrhau bod y ddeddfwriaeth yn darparu ar gyfer rhoi disgrisiwn i awdurdodau cynllunio lleol wrth benderfynu pa geisiadau cynllunio i'w caniatáu, gan flaenoriaethu fel a ganlyn:

- 1) unigolyn, cwpl, neu riant/rhieni â phlant sydd eisoes yn byw yn lleol ac sy'n siarad Cymraeg ar yr aelwyd
- 2) yr un peth ag (1) nad ydynt yn byw yn lleol ond sydd â pherthnasau agos sy'n byw yn yr ardal a chysylltiadau / grweiddiau yno
- 3) yr un peth ag (1) nad oes ganddynt berthnasau agos sy'n byw yn yr ardal ond cysylltiadau/grweiddiau yno
- 4) siaradwyr Cymraeg nad oes ganddynt gysylltiad â'r ardal
- 5) unrhyw un arall.

Q20. Q17. We would like to know your views on the effects of the proposals would have on the Welsh language, specifically on opportunities for people to use Welsh and on treating the Welsh language no less favourably than English.

What effects do you think there would be? How could positive effects be increased, or negative effects be mitigated?

Parthed Cwestiwn 16

Rwy'n Gymro Cymraeg sy'n berchen ar ail gartref yng ngogledd Sir Benfro (tŷ fy mam-gu a etifeddais ac a ddaeth i fy meddiannaeth i a'm gwraig ar ôl prynu siâr fy chwirydd). Rwyf eisoes o dan straen ariannol gan fod unrhyw gyfalaf yr oedd gen i i adnewyddu'r tŷ wedi'i hen ddisbyddu, mae costau ynni a'r premiymau ar y dreth gyngor rwy'n eu talu ar yr ail gartref ac ar eiddo gwag yn golygu nad oes gen i arian dros ben i gwblhau'r gwaith adnewyddu sy'n weddill. Yn y cyfamser mae'r eiddo'n parhau'n wag ac mae'n rhaid imi barhau i dalu'r premiwm – mae'n gylch dieflig.

Mae fy ail gartref (1) yn ffordd hwylus imi ofalu am fy rhieni (sydd yn eu hwythdegau) ac i'm plant dreulio amser â nhw – yn enwedig yn sgil y cyfyngiadau symud, (2) yn gam tuag at ddychwelyd i'r ardal pan fydd amodau'n ffafriol, a (3) yn cynnig swyddfa y gallaf weithio o bell ohoni gan fod fy swydd bresennol yn galluogi hynny.

Ar ben y straen ariannol rwyf odani, a pha mor anodd yw hi imi gronni'r arian cyn gallu fforddio parhau â'r gwaith adnewyddu, dod o hyd i gontractwr sy'n rhydd i wneud y gwaith, ac yna trefnu'r gwaith hwnnw, pe byddai'r awdurdod cynllunio lleol yn gwrthod cais gennyf oherwydd mai fy nghais i sy'n digwydd bod wedi rhagori ar lefel y newidiadau denfydd a ganiateir yn yr ardal, byddai hynny'n ormod.

Effaith hynny fyddai peri imi orfod meddwl o ddifrif am werthu fy ail gartref (i fewnfudwr / buddsoddwr di-Gymraeg cyfoethog bur debyg) a bod y gymuned leol yn colli teulu arall o Gymry Cymraeg a thŷ lleol arall yn barhaol.

Q21. 18. We have asked a number of specific consultation questions. If you have any related issues which we have not specifically addressed, please use the space below to raise them.

Rywbyrd, bydd rhaid cynnwys darpariaethau sy'n mynd i'r afael â chynllunio ieithyddol yn y ddeddfwriaeth, hyd yn oed os yw hynny'n golygu (1) gosod y ddyletswydd ar yr awdurdod cynllunio lleol i wirio statws ieithyddol pobl sy'n berchen ar ail gartrefi a pha mor agos, dilys a chyfredol yw eu cysylltiadau â'r ardal o dan sylw, neu (2) rhoi disgresiwn iddo o ran blaenoriaethu ceisiadau ar sail y pethau hyn. O ran cyflwyno tystiolaeth o gysylltiadau lleol, gellid mynnu, er enghraifft, bod nifer benodedig o drigolion lleol (Cymry Cymraeg os yn briodol) yn ategu cais unigolyn.

## Submit your response

Q22. If you want to receive a receipt of your response, please provide an email address.

Email address

[REDACTED]