

<b>CYNGOR SIR YNYS MÔN</b>	
<b>Adroddiad i:</b>	Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
<b>Dyddiad:</b>	4 Mawrth 2015
<b>Pwnc:</b>	Rhybudd Trwsio a Phryniant Gorfodol – Hen Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi
<b>Aelod(au) Portffolio:</b>	Y Cynghorydd J Arwel Roberts: Cynllunio a'r Amgylchedd
<b>Pennaeth Gwasanaeth:</b>	Jim Woodcock: Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
<b>Awdur yr Adroddiad:</b> Rhif Ffôn: / E-bost:	Nathan Blanchard: Rheolydd Prosiect (MTT Caergybi) 01248 752047 / npbpl@ynysmon.gov.uk
<b>Aelodau Lleol:</b>	Y Cynghorwyr J Arwel Roberts, Robert Llewelyn Jones, Raymond Jones

<b>A – Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau</b>
<p>Argymhellion:</p> <p>a) Yn unol â 3.4.3.8 y Cyfansoddiad, rhoddi'r awdurdod i Bennaeth y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, dan gyfarwyddyd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoeddi i brynu hen Neuadd y Farchnad (yn amodol ar Weithdrefnau Rheoli Asedau'r Cyngor) gan y perchennog cyfredol drwy negodi, fel adeilad rhestredig y mae angen gwneud gwaith trwsio arno a hynny'n unol ag Adran 52 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.</p> <p>b) Yn unol â 3.4.3.8 y Cyfansoddiad, rhoddi'r awdurdod i Reolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol, dan gyfarwyddyd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd, i gyflwyno Rhybudd Trwsio dan Adran 48 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 ar gyfer gwarchod yn y modd cywir, Hen Neuadd y Farchnad, Caergybi, Adeilad Rhestredig Dosbarth II.</p> <p>c) Oni fydd camau rhesymol yn cael eu cymryd i roi sylw i'r gwaith yn y Rhybudd Trwsio o fewn y cyfnod statudol lleiaf o 2 mis, rhoddi'r awdurdod i'r Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, yn unol â 3.4.3.9 y Cyfansoddiad, a than gyfarwyddyd y Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoeddi i gymryd y camau angenrheidiol ar gyfer cyflwyno Gorchymyn Pryniant Gorfodol (GPG) dan Adran 47 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, i sicrhau rhydd-ddeiliadaeth hen Neuadd y Farchnad.</p>

d) Nodi na fydd unrhyw gamau pellach yn cael eu cymryd mewn perthynas ag unrhyw fudd parhaus a fydd gan y Cyngor yn yr adeilad heb gael caniatâd y Pwyllgor Gwaith.

### **Rheswm:**

#### *Cefndir*

Lleolir hen Neuadd y Farchnad ar ochr orllewinol Stryd Stanley, Caerdybi (Atodiad A – Cynllun Lleoliad) a chafodd ei gynnwys fel adeilad rhestredig Dosbarth II gan CADW yn Ebrill 1992 er mwyn cydnabod pwysigrwydd yr adeilad i Gaerdybi fel adeilad amlwg o'r 19eg ganrif yng nghanol y dref (Atodiad B – Disgrifiad o'r Rhestr). Hwn oedd adeilad cyhoeddus cyntaf y dref ac fe'i adeiladwyd yn 1855 ac mae'n eithriadol o gyflawn ac yn enghraifft gynyddol brin o neuadd farchnad agored. Fe'i lleolir hefyd yn Ardal Gadwraeth Ganolog Caerdybi (Canol y Dref) ac fe'i nodir fel 'Prif Adeilad' yn adran 14 ac yn Atodiad XIV 2005 ar gyfer gwerthuso Ardaloedd Cadwraeth (Atodiad C).

Mae'r adeilad wedi bod yn dirywio ers 2001 ac wedi bod yn cael ei fonitro fel rhan o arolwg cenedlaethol CADW o adeiladau sydd mewn perygl ac fe'i ystyrir yn awr fel yr adeilad dinesig gwaethaf ei gyflwr yng Nghymru ac fe'i nodir fel un sydd "mewn perygl" (Atodiad D) – neu un y dylid cymryd camau gweithredu yn ei gylch fel mater o flaenoriaeth uchel.

Yn rhannol wag ers 1999 ac yn hollol wag ers 2005, mae'n parhau i ddirywio a heb wneud rhywbeth ynghylch y dirywiad, mae rhannau ohono'n debygol o ddymchwel gan olygu y bydd yr adeilad yn colli ei arwyddocâd a'i gymeriad.

Mae'r adeilad mewn perchenogaeth breifat ac mae'n hynod annhebygol y bydd y perchennog cyfredol (ers 2016) yn symud ymlaen gyda chynlluniau i'w drwsio a'i aildefnyddio o fewn cyfnod o amser a fyddai'n diogelu arwyddocâd a chymeriad yr adeilad. Cyflwynwyd a chymeradwywyd cais cynllunio yn 2010 ar gyfer addasu'r adeilad ond nid yw hwnnw wedi ei weithredu. Nid ydym yn ymwybodol fod y perchennog wedi gwneud unrhyw waith i ddiogelu'r adeilad yn y 9 mlynedd diwethaf ac eithrio'r gwaith y gofynnwyd amdano gan y Cyngor gan fygwth defnyddio'i bwerau statudol.

Fel strwythur hynod ac amlwg yng nghanol tref Caerdybi, mae dirywiad gweladwy parhaus yr adeilad pwysig hwn yn cael effaith o bosib ar ganfyddiadau'r gymuned ac ymwelwyr o ganol y dref ac yn cael effaith niweidiol ar fuddsoddiad sector preifat yn yr ardal gan danseilio'r ymdrechion a wnaed gan y sectorau cyhoeddus a phreifat i adfywio mannau eraill yng nghanol y dref.

Penododd y Cyngor Beirianwyr Cadwraeth arbenigol i asesu cyflwr yr adeilad rhestredig yn 2011 a 2014 ac mae eu hadroddiad diweddarach (dyfyniadau ohono yn Atodiad E) wedi cael ei ddefnyddio ar gyfer yr adroddiad hwn ac ar gyfer drafftio rhestr o waith i'w gyflwyno gyda'r Rhybudd Trwsio.

Mae'r Cyngor hefyd wedi mynd ati'n rhagweithiol i roi sylw i ddirywiad yr adeilad a bydd yn cyflwyno Rhybudd Gwaith Brys dan Adran 54 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn y dyfodol agos iawn os bydd y perchennog yn parhau i ddiystyru ceisiadau i roi sylw brys i'r dirywiad tra'n ceisio chwilio am ateb tymor hwy.

Oherwydd bod yr adeilad wedi bod yn wag i bob pwrpas ers 1999 a dim wedi cael ei wneud gan y perchennog cyfredol i roi sylw i ddirywiad yr adeilad a'r defnydd ohono ac oherwydd nad yw'r adeilad rhestredig yn cael ei warchod yn briodol ac er mwyn diogelu dyfodol yr adeilad, yr ateb sy'n cael ei ffafrio yw ceisio cael perchennog newydd ar gyfer yr adeilad.

Mae Swyddogion wedi ceisio negodi gyda'r perchennog cyfredol mewn perthynas â'r egwyddor o brynu drwy negodi ar nifer o achlysuron unigol ers 2011, yn fwyaf diweddar, drwy Syrffwr Prisio Siartredig trydydd parti annibynnol ond heb lwyddiant.

#### *Rhybudd Trwsio a'r Broses GPG / Ystyriaethau*

Mae Adran 47 Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) yn caniatáu ar gyfer prynu adeilad rhestredig drwy orfodaeth os nad yw camau rhesymol yn cael eu cymryd i'w warchod mewn modd priodol. Cyn gwneud gorchymyn pryniant gorfodol, rhaid cyflwyno i'r perchennog Rhybudd Trwsio dan Adran 48 y Ddeddf gan nodi'r gwaith y mae angen ei wneud yn rhesymol i warchod yr adeilad. Mewn gwirionedd, mae'r Rhybudd Trwsio yn rhoi cyfle i'r perchennog osgoi pryniant gorfodol drwy wneud y gwaith angenrheidiol.

Nid yw cychwyn camau gorchymyn pryniant gorfodol (GPG) yn ymrwmo'r Cyngor i brynu'r eiddo ond mae'n rhoi arwydd i'r rhydd-ddeiliad o ddifrifoldeb y sefyllfa. Gall y rhydd-ddeiliad wrthwynebu'r gorchymyn pryniant gorfodol. Fel arall, gall y rhydd-ddeiliad ddewis gwneud y gwaith trwsio angenrheidiol neu werthu'r adeilad. Gobeithir y bydd modd i'r Cyngor osgoi'r angen i gymryd camau statudol a phrynu'r adeilad drwy negodi. Fodd bynnag, heb y lifer o'r posibilrwydd o bryniant gorfodol, mae'r ffaith nad yw'r perchennog wedi cymryd camau i warchod yr adeilad yn debygol o barhau a bydd yr adeilad yn parhau i ddirywio.

Mae Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol a Chylchlythyr NAFCWC/14/2004 Llywodraeth Cymru yn nodi'r profion a ddefnyddir gan Weinidogion Cymru wrth gadarnhau gorchymyn pryniant gorfodol. Yn gryno, mae'r prawf yn ymwneud ag *achos grymus er budd y cyhoedd*. Rhaid i Weinidogion Cymru fod yn fodlon y byddai'n fuddiol gwneud darpariaeth i warchod yr adeilad ac i awdurdodi ei brynu drwy orfodaeth i'r pwrpas hwnnw gyda hynny'n golygu ac yn cynnwys a fydd yr adnoddau angenrheidiol ar gael i drwsio'r adeilad.

Oherwydd diffyg gweithredu ar ran y perchennog presennol, yr opsiwn hwn yw'r unig opsiwn rhesymol i ddarparu prosiect a fydd yn sicrhau dyfodol ar gyfer hen Neuadd y Farchnad gan sicrhau y bydd ei chymeriad a'i harwyddocâd yn cael eu gwarchod tra'n caniatáu iddi, unwaith eto, gyfrannu ar fywyd cymdeithasol, economaidd a diwylliannol y dref.

Beth bynnag fydd y defnydd newydd arfaethedig o'r adeilad yn y dyfodol, bydd angen i'r cynigion sicrhau na fydd hynny'n llyffethair o ran sicrhau caniatâd cynllunio a'r caniatâd adeilad rhestredig.

Mae'r Cyngor yn fodlon y gellir gwneud defnydd newydd ac ymarferol o'r adeilad i'r dyfodol a bydd yn parhau i ddatblygu'r cynigion hynny, yn amodol ar gymeradwyaeth y Pwyllgor Gwaith.

### *Casgliadau*

Oherwydd nad yw'r perchennog wedi cymryd y camau angenrheidiol i warchod yr adeilad a chan fod y trafodaethau hyd yma mewn perthynas â phrynu'r adeilad wedi methu, ystyrir bod cadwraeth un o'r ychydig adeiladau rhestredig yng nghanol tref Caergybi a'r budd cyhoeddus a ddaw o ddefnyddio adeilad rhestredig sydd mewn cyflwr da, yn cwrdd yn llawn â'r prawf achos cryf a amlinellir uchod ac yn cyfiawnhau'r Rhybudd Trwsio a'r Gorchymyn Pryniant Gorfodol.

Er y cydnabyddir bod gorchymyn pryniant gorfodol yn effeithio ar hawliau dynol perchennog yr eiddo, ystyrir bod ymyrraeth o'r fath yn gyfreithlon ac yn gymesur os gellir bodloni'r prawf hwn.

Mae prynu adeilad rhestredig drwy orfodaeth yn golygu y byddai'n rhaid talu iawndal i'r rhydd-ddeiliad presennol. Mae'r iawndal hwn yn seiliedig ar werth cyfredol yr eiddo ar y farchnad agored. Cafwyd prisiad annibynnol o rydd-ddeiliadaeth yr adeilad gan Asiantaeth y Swyddfa Brisiol (y Prisiwr Dosbarth) yn Awst 2013.

**B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd eich rhesymau dros eu gwrthod ac/neu ddewis yr opsiwn hwn?**

1. Gwneud dim

- Nid yw'r Cyngor wedi gweld unrhyw weithgaredd ffisegol ar y safle sy'n arwydd o gadwraeth yr adeilad ers 2006 ac o ganlyniad, mae'r dirywiad yn cyflymu ac mae'n bosibl y collir yr adeilad,
- Yn y tymor canol, wrth i adeilad Neuadd y Farchnad ddirywio ac achosi perygl cynyddol i gerddwyr a gyrwyr, mae'n debygol y byddai'n rhaid i'r Cyngor weithredu beth bynnag ar gost uwch a hynny,
- Gall mabwysiadu'r opsiwn hwn hefyd effeithio enw da'r Cyngor oherwydd mae gennym bwerau i fynd i'r afael ag adeiladau hanesyddol sy'n,
- Gallai peidio gweithredu annog perchenogion adeiladau rhestredig eraill i adael i strwythurau o arwyddocâd tebyg fynd â'u pennau iddynt gan niweidio canfyddiadau buddsoddwyr o ganol y dref wrth i gyflwr yr adeilad waethygu,
- Mae'n bosibl y byddid yn colli cyllid allanol sylweddol sydd ar gael i fuddsoddi yn nyfodol Caergybi ac i roi sylw i adeilad rhestredig sydd yn dadfeilio ac sydd angen ei warchod.

2. Gweithredu'n ôl yr argymhellion

- Gweithio tuag at sicrhau dyfodol tymor hir ar gyfer yr adeilad rhestredig arwyddocaol hwn y mae angen ei warchod,
- Mae'n cwrdd â gofynion y Cynllun Corfforaethol o ran datblygu'r economi a chyfrannu at adfywio Caergybi drwy atgyfnerthu rôl canol y dref,
- Yn cyd-fynd â'r Cynllun Meistr ar gyfer Gweledigaeth ac Adfywio Canol Tref Caergybi fel dogfen allweddol o ran y fid LILILIA lwyddiannus.

**C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?**

Mae cyflwyno Rhybuddion Trwsio a Gorchymyn Pryniant Gorfodol cysylltiedig yn cael eu nodi'n benodol yn y ddeddfwriaeth fel swyddogaethau nad ydynt yn rhai i'r Pwyllgor Gwaith ac yn unol ag adrannau 3.4.3.8 a 3.4.3.9 Cyfansoddiad y Cyngor (Pwerau i brynu adeilad rhestredig sydd angen ei drwsio a chyflwyno rhybudd trwsio / Pŵer i gyflwyno gorchymynion pryniant), mater i'r Pwyllgor hwn ydynt.

**CH – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?**

***Cynllun Corfforaethol 2013-17***

Bydd y bwriad i gyflwyno Rhybudd Trwsio a GPG yn cefnogi datblygiad prosiect Neuadd y Farchnad ac mae hynny'n cyd-fynd â'r flaenoriaeth o ddatblygu'r economi ac adfywio'r gymuned ac, yn y tymor byr, drwy ymgymryd yn effeithiol â'n cyfrifoldebau Cynllunio gan sicrhau fod yr effeithiau negyddol yn cael eu lleihau a'r buddion cymunedol mwyaf posibl yn cael eu diogelu.

***CDU Ynys Môn a Stopiwyd (heb ei fabwysiadu) Rhagfyr 2005***

Polisi EN13. Bydd cymeriad ac edrychiad yr holl ardaloedd cadwraeth dynodedig yn cael eu gwarchod rhag datblygiadau anghydnaws. Ychwanegir at eu nodweddion drwy wneud gwaith gwella a chan ganiatáu datblygiadau newydd o ddyluniad addas. Bydd adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'r ardaloedd o'u cwmpas yn cael eu gwarchod rhag gwaith datblygu, altro neu ddymchwel anghydnaws. Caniateir gwneud defnydd priodol ohonynt a fydd o gymorth i warchod eu cymeriad a'u ffabrig.

***Cynllun Datblygu ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011-2026) Cynllun Adneuol 2015***

**POLISI PS17: GWARCHOD A GWELLA ASED AU TREFTADAETH**

Wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn gwarchod a, lle mae hynny'n briodol, yn gwella ei asedau treftadaeth unigryw. Caniateir cynigion a fydd yn gwarchod ac yn gwella'r asedau treftadaeth canlynol, yr ardaloedd o'u cwmpas a'r golygfeydd o ac i mewn i'r adeilad/ardal.

2. Adeiladau Rhestredig a'u Cwrtil

3. Ardaloedd Cadwraeth

Mabwysiadwyd ***Canllawiau Cynllunio Atodol – Cynllun Rheoli Ardal Gadwraeth Canol Tref Caergybi (2002)*** fel sylfaen ar gyfer rheoli'r Ardal Gadwraeth mewn modd rhagweithiol drwy bolisiâu, penderfyniadau a gorfodaeth cynllunio.

Yn Adran 3.1, dywedir mai'r nod yw sicrhau fod prosiectau hollbwysig a nodwyd (gan gynnwys Neuadd y Farchnad) yn cael eu trwsio a'u hailddefnyddio gan leihau'n sylweddol y nifer o adeiladau hanesyddol yng nghanol y dref sydd wedi dirywio neu nad oes defnydd mawr yn cael ei wneud ohonynt.

Yn Adran 3.3, dywedir bod rhybuddion gwaith trwsio a phwerau pryniant gorfodol yn fesurau cynllunio perthnasol sy'n cael effaith ar yr amgylchedd hanesyddol a rheoli'r Ardal Gadwraeth mewn modd rhagweithiol.

Mae Adran 3.8 yn ymrwmo'r awdurdod cynllunio lleol i ddefnyddio'r amrediad llawn o bwerau cynllunio er mwyn sicrhau fod yr Ardal Gadwraeth yn cael ei rheoli'n briodol.

***Deddf Cynllunio 1990 (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth), adran 72***

Dyletswydd gyffredinol o ran ardaloedd cadwraeth wrth gyflawni swyddogaethau cynllunio.

A72(1) Wrth gyflawni unrhyw swyddogaethau mewn perthynas ag unrhyw adeiladau neu dir arall mewn ardal gadwraeth yn unol â neu yn rhinwedd unrhyw un o'r darpariaethau y sonnir amdanynt yn is-adran (2), rhoddi sylw arbennig i ddymunoldeb gwarchod neu wella cymeriad neu edrychiad yr ardal.

**D – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?**

Cost fechan iawn sydd ynghlwm wrth gyflwyno Rhybudd Gwaith Trwsio ac mae arian ar gael o fewn cyllideb bresennol y Fenter Treftadaeth Treflun. Os bydd y perchennog yn dewis peidio â gwneud y gwaith dan sylw a bod o leiaf 2 fis yn mynd heibio ers cyflwyno'r Rhybudd Gwaith Trwsio a'i bod yn ymddangos i'r Cyngor nad yw camau rhesymol yn cael eu cymrud i warchod yr adeilad mewn modd priodol, dim ond bryd hynny fedr y Cyngor gychwyn camau gorchymyn pryniant gorfodol. Unwaith eto, ystyrir bod cost y broses GPG yn rhesymol ac mae'r arian ar gyfer cwrdd â'r gost hon ynghyd â chost unrhyw bryniant, un ai drwy negodi neu GPG, ar gael yn y cyllidebau a adnabuwyd ar gyfer y Fenter Treftadaeth Treflun/cyllid LILILIA.

Yn ychwanegol at hyn, bydd y Gwaith Brys a fydd yn cael ei wneud gan y perchennog neu gan y Cyngor (gyda'r perchennog yn talu amdano) yn ystod yr wythnosau nesaf yn arafu'r dirywiad presennol ac yn lliniaru'r costau tymor hwy ar gyfer gwaith cadwraeth priodol ar yr adeilad.

**DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?**

**Beth oedd eu sylwadau?**

<b>1</b>	<b>Prif Weithredwr / Uwch Dim Arweinyddiaeth (UDA)</b> (mandadol)	Cytundeb yr UDA i fwrw ymlaen fel yr amlinellir yn yr argymhellion yn yr adroddiad.
----------	--	---

2	<b>Cyllid / Adran 151</b> (mandadol)	Dim sylwadau ar yr adroddiad diwygiedig.
3	<b>Cyfreithiol / Swyddog Monitro</b> (mandadol)	Wedi cynghori ar hyn eisoes ac mae'r cyngor hwnnw wedi ei gynnwys yn yr argymhellion a'r adroddiad. Dim sylwadau pellach.
4	<b>Adnoddau Dynol (AD)</b>	n/a
5	<b>Eiddo</b>	Yn cymeradwyo'r camau a argymhellir yn yr adroddiad ac yn hyderus y dilynwyd y prosesau cywir o ran materion Eiddo.
6	<b>Technoleg Gwybodaeth Cyfathrebu (TGCh)</b>	d/b
7	<b>Sgriwtini</b>	d/b
8	<b>Aelodau Lleol</b>	<p><b>Y Cynghorydd J Arwel Roberts:</b> Cefnogi'r adroddiad</p> <p><b>Y Cynghorydd Raymond Jones :</b> Cefnogi'r adroddiad</p> <p><b>Y Cynghorydd Robert Llewelyn Jones:</b> "Os yw'r adeilad yn cael ei adael i'r tywydd, bydd yn amhosib i'w drwsio – mae hanes ein tref yn ymdroi o gwmpas Neuadd y Farchnad ac mae'n bwysig iawn dod â hi'n ôl i ddefnydd."</p>
9	<b>Unrhyw gyrff allanol / arall/eraill</b>	<p><b>Cadw</b> – Yn falch o weld cynigion yn cael eu cyflwyno a fyddai'n rhoi bywyd newydd i'r adeilad, gan barchu ei gymeriad hanesyddol ac yn cadw swyddogaeth gymunedol ar gyfer yr adeilad cyhoeddus pwysig hwn. Yn ein harolwg yn ddiweddar o gyflwr adeiladau hanesyddol, awgrymir bod cyflwr yr adeilad wedi dirywio'n fawr iawn ers yr arolwg diwethaf ac mae yn y sefyllfa yn awr o fod ymysg yr adeiladau sifig sydd fwyaf mewn perygl yng Nghymru.</p> <p><b>Bwrdd Cyflawni Mewnol Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid</b> – cefnogi'r cynlluniau i gymryd y camau gorfodaeth angenrheidiol i fynd i'r afael â'r dirywiad yng nghyflwr yr adeilad a sicrhau mai'r Cyngor fydd ei berchennog.</p> <p><b>Gwasanaeth Adfywio Economaidd a Chymunedol</b> - Mae hwn yn brosiect allweddol ar gyfer Caergybi a ddylai gyfrannu'n gadarnhaol tuag at adfywio'r dref a rhesymoli asedau a chyfleusterau'r Cyngor. Mae cyllid</p>



		cyfalaf LILILIA o £700,000 eisoes wedi ei neilltuo'n ffurfiol i'r cynllun. Mae'r prosiect hefyd wedi ei nodi fel un a allai fod yn gymwys ar gyfer cyllid ERDF.
--	--	---

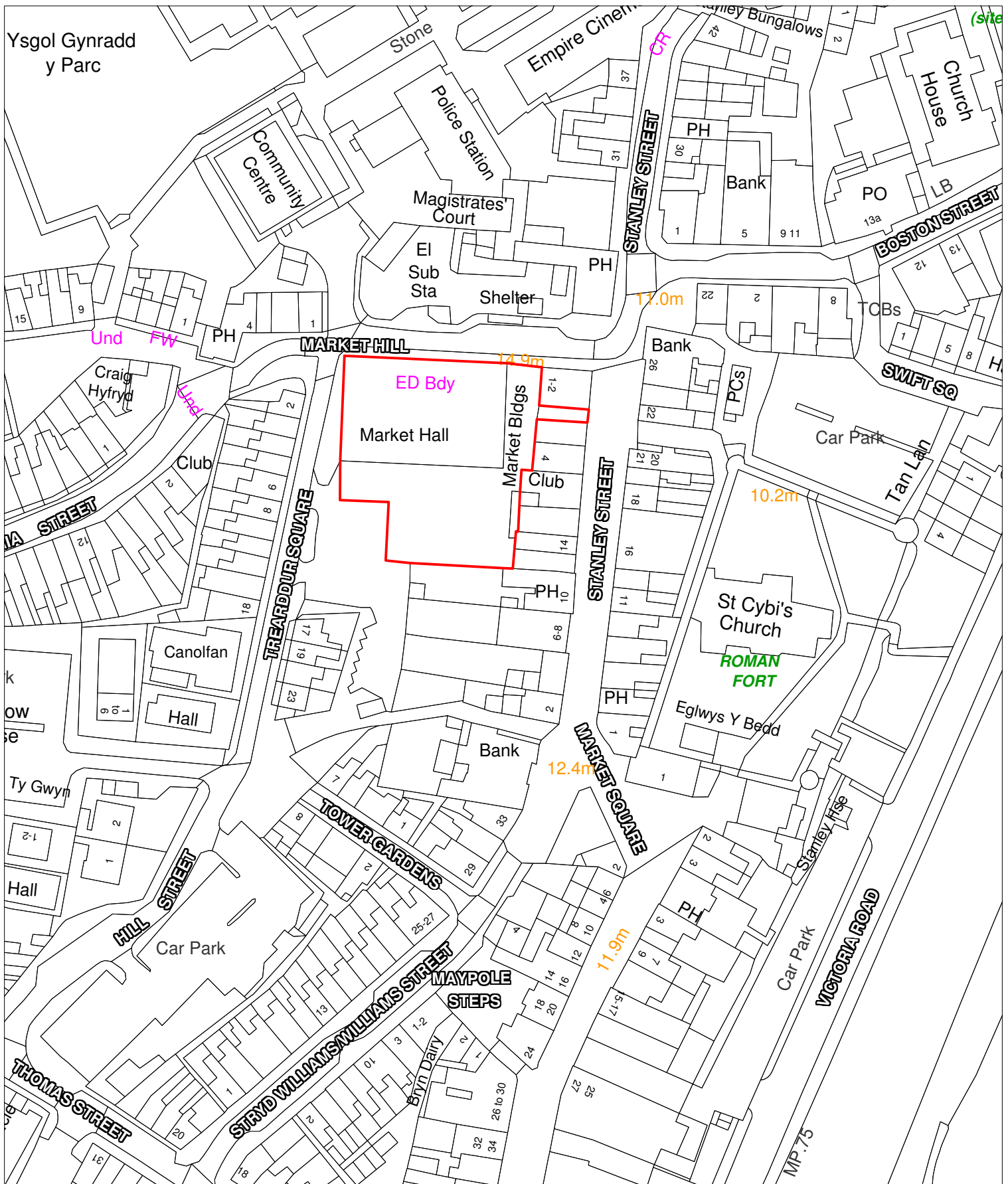
<b>E – Risgiau ac unrhyw gamau lliniaru (os yn berthnasol)</b>		
<b>1</b>	<b>Economaidd</b>	d/b
<b>2</b>	<b>Gwrthdodi</b>	d/b
<b>3</b>	<b>Trosedd ac Anhrefn</b>	d/b
<b>4</b>	<b>Amgylcheddol</b>	d/b
<b>5</b>	<b>Cydraddoldebau</b>	d/b
<b>6</b>	<b>Cytundebau Canlyniad</b>	d/b
<b>7</b>	<b>Arall</b>	d/b

<b>F - Atodiadau:</b>
Atodiad A – Cynllun Lleoliad hen Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caerdybi
Atodiad B – Disgrifiad Rhestr (Rhif cofnod 5763 – Cadw)
Atodiad C – Dyfyniad o CCA Gwerthusiad o Ardal Gadwraeth Canol Caerdybi
Atodiad D – Cofnod Cadw o Adeiladau sydd mewn perygl mewn perthynas â hen Neuadd y Farchnad
Atodiad E – Dyfyniadau o'r diweddariad ar Adroddiad y Peirianwyr Cadwraeth 2014

<b>FF - Papurau Cefndir (cysylltwch os gwelwch yn dda gydag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):</b>
Diweddariad ar Adroddiad y Peirianwyr Cadwraeth 2014

# Map Lleoliad Location Map

ATODIAD A



© Hawlfraint y Goron. Cedwir pob hawl  
Cyngor Sir Ynys Môn. Rhif trwydded  
100023412.

© Crown copyright. All rights reserved  
Isle of Anglesey County Council.  
Licence No. 100023412.

**GWASANAETHAU CYNLLUNIO A'R AMGYLCHEDD  
CYNGOR SIR YNYS MÔN**

**PLANNING & ENVIRONMENTAL SERVICES  
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL**

Authority **Isle of Anglesey**

Grade **II**

Community **Holyhead**

Date Listed **4/24/92**

Locality

Last Amended **7/25/94**

Post Code

Grid Ref **224630 382670**

Record No. **5763**

Name **MARKET HALL, STANLEY STREET (W SIDE)**

### **Location**

In town centre on sloping site. Set back and above the street behind single storey shops; side and rear elevations to Summer Hill and Trearddur Square.

### **History**

Dated 1855, designed by J Edwards Thomas (?), Builder - see inscribed surround to clock face. Commissioned by Hon W O Stanley of Penrhos to succeed the old Market Cross. The access off Stanley Street was remodelled in 1906.

### **Exterior**

Substantial public building, storeyed at the downhill end and built of local green shaley rubble with buff sandstone dressings and slate roofs. Jacobethan frontage distinctive for its mullion and transom windows and shaped gables, the central bay of which is taller, advanced and more richly detailed. Central gable has rounded apex with faceted keystone while the flanking gables have ogee treatment. Plinth, quoins, gable parapets and window surrounds contribute to a mid C19 facade of more than usual interest. The 3-window central bay has clock face set within inscribed roundel; the windows have (?) Robert Smythson type faceted and buttoned panels; the central window has projecting stone architrave with weathered Welsh and English inscriptions and coats of arms to top. Tripartite main entrance below with chamfered semicircular arches, keystones and imposts together with original (dated 1855) wrought iron gates manufactured by Ellis Williams Black Bridge Foundry, Holyhead. Cross-frame windows to outer bays with similar arched doorways. Right hand side, which has been reroofed, has small-pane window with chamfered jambs and stone bracketed base to a former balcony; cross-frame window further on over modern doorway; two blocked windows retaining surrounds beyond and a fine semicircular arched doorway as on the front. 3-gables to top (rear) with simple roundels. On the left hand side the red brick chimneys have been cut down; otherwise similar detail including arched doorway towards top end. In town centre on sloping site. Set back and above the street behind single storey shops; side and rear elevations to Summer Hill and Trearddur Square.

### **History**

Dated 1855; designed by J Edwards Thomas (?), Builder - see inscribed surround to clock face. Commissioned by Hon W O Stanley of Penrhos to succeed the old Market Cross. The access of Stanley Street was remodelled in 1906.

### **Interior**

Retains iron staircase with scrolled newel and straight balusters. Listed for its importance to Holyhead and as a prominent mid C19 town centre building with a well preserved facade.

### **Listed**

Listed for its importance to Holyhead and as a prominent mid C19 town centre building with a well preserved facade.

### **Reference**

D Lloyd Hughes & D Williams, Holyhead: The Story of a Port, 1981, p103.



Gwerfawrogiad Cymeriad Ardal Cadwraeth  
Canol Caergybi

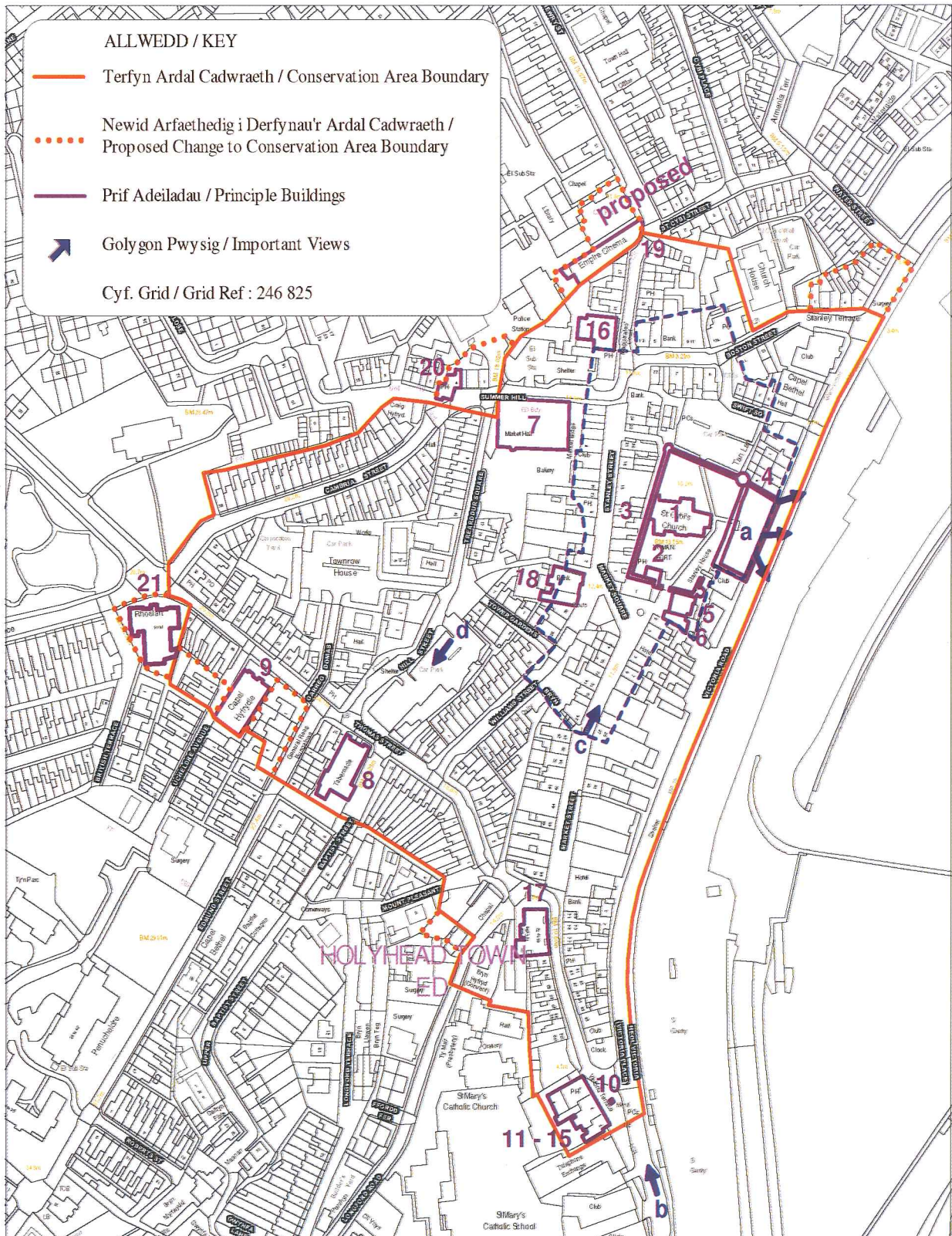
Holyhead Central  
Conservation Area Character Appraisal

**Atodiad XIV**

**Appendix XIV**

Cynllun yn dangos terfyn presennol yr ardal gadwraeth, lleoliad y prif adeiladau a cyfeiriad golygfeydd

Existing conservation area boundary, location of principle buildings and direction of views plan







**CHRIS PIKE ASSOCIATES**  
**HISTORIC ENVIRONMENT ENGINEERS**

(Key extracts)

[www.cpaconservation.co.uk](http://www.cpaconservation.co.uk)



Property Address:

**Former Market Hall, Stanley Street,  
Holyhead**

Title:

**Structural Condition Report –  
Addendum and Update**

Prepared for:

**Purcell**

On behalf of:

**Isle of Anglesey County Council**

Date: August 2014

Job No: IS.759

# CHRIS PIKE ASSOCIATES

## HISTORIC ENVIRONMENT ENGINEERS

[www.cpaconservation.co.uk](http://www.cpaconservation.co.uk)

### Contents

Synopsis

01	Introduction	Page 2
02	Observations	Page 3
03	Recommendations	Page 4

### Appendices

- Appendix A – General arrangement plans
- Appendix B - Photographs
- Appendix C - Structural condition record sheets
- Appendix D - Schedule of urgent works
- Appendix E - Risk and Impact assessment



.....  
*Eur Ing* **CHRISTOPHER I PIKE** MA BSc(Hons) CEng MStructE  
CHARTERED STRUCTURAL ENGINEER  
CONSERVATION ACCREDITED ENGINEER

Revision	Amendments	Prepared By	Date

**STRUCTURAL CONDITION REPORT ON  
THE FORMER MARKET HALL, STANLEY STREET, HOLYHEAD.**

**SYNOPSIS**

The large Grade II historic building has been left vacant since 2006 and is suffering from neglect and a general lack of attendance to address the many on-going maintenance issues.

The condition in several areas has markedly deteriorated since our original inspection visit and report carried out in May 2011.

None of the urgent repair works to the roofs and guttering, or the recommended temporary protection work has yet been undertaken.

Consequently, a few of the observed structural defects have enlarged and migrated to adjacent local areas. The safety and security of some the historic timber floors and internal fabric is now considered under threat.



**STRUCTURAL CONDITION REPORT ON  
THE FORMER MARKET HALL, STANLEY STREET, HOLYHEAD.**

**2. OBSERVATIONS**

- 2.1 The walk through survey and re-inspection was carried out on Tuesday 5<sup>th</sup> August 2014.
- 2.2 The weather on the day was warm, overcast with some slight drizzle showers.
- 2.3 External inspection of the inner / outer roof areas and upper wall elevations was carried out from ground level by visual sighting methods.
- 2.4 The floor plan layout and structural frame arrangement is shown illustratively in Appendix A.
- 2.5 Selective photographs are provided in Appendix B.
- 2.6 Distinct members and elements to each section or area of the building are individually referenced on the condition record sheets provided in Appendix C. The record sheets have been updated to show whether the element part condition appears to have deteriorated significantly since the first visit undertaken in May 2011.
- 2.7 The sheets describe in simplified terms the basic type and form of construction. The structural condition of elements is described as Good, Fair, or Poor in relation to their estimated age taking account of wear, creep and the ageing process that would normally be expected under benign conditions.
- 2.8 Classification of defects is as follows:

<b><u>CATEGORY OF DAMAGE</u></b>	<b><u>CONSEQUENCE OR ACTION</u></b>
Low	Not structurally significant
Minor	Superficial – General serviceability and fabric issues only
Moderate	General loss of weather-tightness and structural integrity. Local repairs or strengthening measures required
Major	Extensive repairs required, possibly involving some breaking out and / or rebuilding
Severe	Partial demolition and rebuild. Complete replacement of defective elements or frame
Critical	Urgent propping, shoring or demolition required to make safe the structure

## **STRUCTURAL CONDITION REPORT ON THE FORMER MARKET HALL, STANLEY STREET, HOLYHEAD.**

### **3. RECOMMENDATIONS**

- 3.1 A schedule of urgent structural works has been prepared and updated for the severe or critical elements / category of damage. This is provided in Appendix D.
- 3.2 All urgent works should be organised at the earliest opportunity to make the building fully safe and secure, and to prevent further deterioration of the structure.
- 3.3 The consequential impact risk and damage assessment is updated in Appendix E
- 3.4 The elements suffering deterioration and damage are mainly subject to water ingress. The principal areas of penetration are the two roof valley gutters and aprons and isolated areas where the old or temporary lightweight roof sheeting has progressively broken and failed.
- 3.5 A complete overhaul and repair of the entire roof, rainwater collection and storm water discharge systems is required in a finalised refurbishment plan.

However, in the immediate short term, it is recommended

- The defective and rotten timber inner valley beams at the front of the building are replaced.
  - Temporary props are provided close to the bearing ends of weakened valley beams in the main Hall
  - The internal valley gutters and gullies are cleared of all debris and detritus, and a suitable relining system using either a tough geo-textile or bitumastic waterproof overlay laid to falls is provided.
  - All broken roof sheeting is patched or covered over with new comparable sheeting or with temporary tarpaulins, fixed down appropriately noting that hazardous asbestos cement corrugated sheeting is evident in some areas.
  - External gutters and downpipes are all repaired to function properly.
- 3.6 Externally all invasive vegetation, plant and weeds should be removed. Existing minor vegetation growing within stonework and on chimney brickwork reduced stacks should be sprayed and treated with a suitable herbicide.
  - 3.7 Assuming that a full scheme of repair is to be developed over the next year or two, it is not proposed that the moderate and major defect items should be repaired at an early stage unless a clear opportunity arises and specific funding becomes available. Instead, the addition of temporary over-sheeting or sacrificial boarding should be provided to ensure reasonable weather-tightness and security to these areas, until permanent repairs can be carried out that do not compromise the options for future use and compatibility.

**STRUCTURAL CONDITION REPORT ON  
THE FORMER MARKET HALL, STANLEY STREET, HOLYHEAD.**

- 3.8 As there is considerable retained moisture within the existing building fabric, it is important to allow continued cross flow of air within rooms to inhibit further fungal attack and rot.
- 3.9 The main market hall roof will at some future stage require a complete overhaul and scheme for repair, including for the possible safe removal of all the corrugated sheeting that appears likely to have an asbestos content.
- 3.10 The following checks and enhancements should be incorporated into the finalised repair and refurbishment scheme plans and planned work schedules:
- i) On site testing and survey of the below ground storm and foul drainage systems.
  - ii) Provision of new wallplate and valley beams either side of the front central tall bay.
  - iii) Providing strapping and pinning through of the external walls at the junction of the internal crosswall leading into the Hall.
  - iv) Strengthening or replacement of the primary floor beams and roof trusses that have previously been propped, including the main iron stairwell trimmer in the central lobby.
  - v) Repair and strapping down of the eaves wallplates that have moved outwards due to lateral thrust and creep from the roof.
  - vi) Possible local rebuilding of disturbed bulging sections of rubble wall at middle and high level, especially to the gable projections and introduction of additional pinning stones.
  - vii) Replacement of unsympathetic concrete copings with original matching stone. Re-bedding or possible provision of anchor straps to the larger end copings and corner kneeler stones.
  - viii) Possible provision of internal ties and additional bracing of the open roof in the side aisles of the main hall depending on the finishes and loading condition adopted.
  - ix) Provision of suitable tanking measures to the rear walls breached by the raised external ground levels. Removal of internal plastic paint finishes.
  - x) Sympathetic repairs to original stone mullioned windows, doors architraves, fireplaces, iron gates and stairs.



Photograph 23.



Photograph 24.





Photograph 25.



Photograph 26.

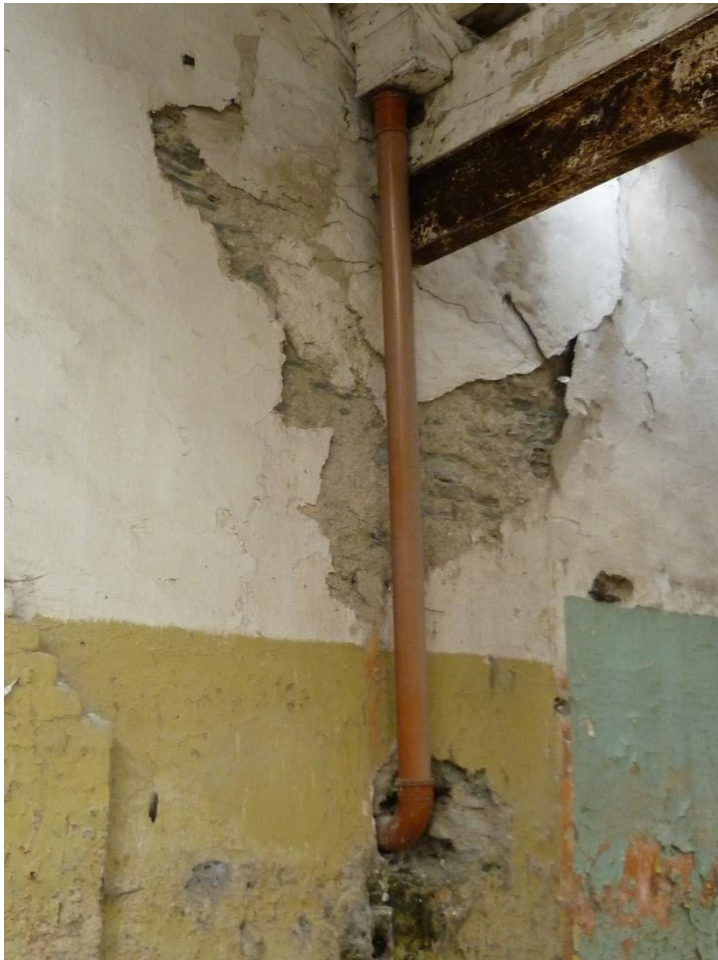


Photograph 29.



Photograph 30.





Photograph 31.



Photograph 32.



Photograph 33.



Photograph 34.





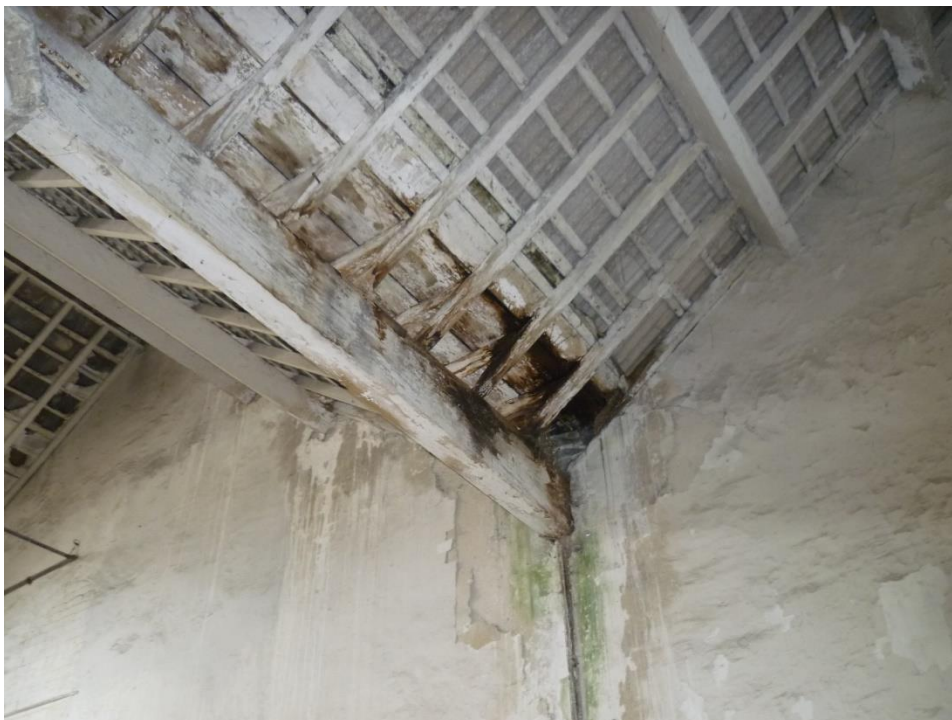
Photograph 35.



Photograph 36.



Photograph 39.



Photograph 40.





Photograph 41.



Photograph 42.



Photograph 45.



Photograph 46.





Photograph 47.



Photograph 48.



Photograph 52.



Photograph 53.





Photograph 55.



Photograph 56.



Photograph 60.