

Rhif y Cais: DEM/2022/1

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Caniatâd blaenoro ar gyfer dymchwel adeilad Canolfan Gymunedol yn

Lleoliad: Canolfan Gymunedol Newry, Caergybi



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn ymwneud â thir sydd ym meddiant y Cyngor.

### Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i ddymchwel Canolfan Gymunedol Newry yng Nghaergybi. Mae'r ffurflen gais yn nodi bod y gwaith dymchwel yn angenrheidiol fel rhan o waith adfywio ehangach ar y safle. Nodir bod yr adeilad wedi cyrraedd diwedd ei oes, ei fod yn llawn asbestos ac nad oes diben iddo mwyach. Nodir hefyd, er mwyn ailddatblygu hen safle Ysgol y Parc, bod rhaid ei ddymchwel oherwydd ei leoliad canolog o fewn ffin y safle a'i fod yn atal unrhyw waith datblygu ystyrion rhag digwydd ar y safle. Bydd y safle arfaethedig yn cael ei baratoi'n ofalus fel y gellir aildefnyddio cymaint â phosibl o ddeunyddiau yn ystod unrhyw waith adeiladu yn y dyfodol.

## Mater(ion) Allweddol

Derbynioldeb y dull dymchwel ac unrhyw adferiad arfaethedig i'r safle.

## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim sylwadau hyd yma.
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim sylwadau hyd yma.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim sylwadau hyd yma.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau hyd yma.

Mae rhybudd safle wedi'i osod ar y safle fel rhan o gyflwyno'r cais blaenorol am ganiatâd.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais i ddymchwel Canolfan Gymunedol Newry yng Nghaergybi o dan Ran 31, Dymchwel Adeiladau, o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. O dan y Gorchymyn nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau (gwaith a elwir yn ddatblygiad a ganiateir) ar yr amod bod y datblygwr yn gwneud cais yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. O dan y broses hon, rhoddwyd cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn perthynas â'r gwaith dymchwel sy'n destun yr adroddiad hwn ac mae'n rhaid iddo gadarnhau o fewn y cyfnod o 28 diwrnod a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ai peidio cyn y caniateir cychwyn ar y gwaith dymchwel ar y safle.

Mae'r dull a chyfnod dymchwel wedi'i nodi ar y ffurflen gais ac ar y dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais am gymeradwyaeth ymlaen llaw. Mae'r ddogfen 'Manyleb y gwaith dymchwel' yn nodi'r drefn ganlynol ar gyfer cwblhau'r gwaith:

- Cyn cychwyn ar y gwaith dymchwel rhwng 1af Mawrth a 31ain Awst, bydd rhaid cynnal arolwg adar sy'n nythu, ar draul Cyngor Sir Ynys Môn, fel yr awgrymir yn adran 8.2 o'r Asesiad Rhywogaethau Gwarchoddedig Cychwynnol a gwblhawyd gan Cambrian Ecology LTD.
- Darparu ffens diogelwch i ddiogelu'r adran waith.
- Darparu arwyddion i gynnal y gwaith arfaethedig yn ddiogel.

- Darparu a chynnal cyfleusterau a thoiledau ar gyfer gweithwyr ar y safle.
  - Cofrestru'r safle gydag Asiantaeth yr Amgylchedd ar gyfer gwaredu gwastraff peryglus.
  - Contractwyr i anfon llythyrau at dai, busnesau ac adeiladau cyfagos i'w hysbysu ynglŷn â'r cynllun/bwriad i ddymchwel Canolfan Gymunedol Newry. Bydd y llythyr yn cynnwys y math o aflonyddwch a achosir, yr amser a gymerir i gwblhau'r gwaith ac unrhyw wybodaeth gysylltiedig yn cynnwys manylion cyswllt y contractwyr.
  - Tynnu'r ffens a'r giât bresennol yn ofalus, sydd i'w gweld mewn coch yn nyluniad rhif SP/NCCD/04, a'u storio ar y safle i'w hailddefnyddio ar ôl cwblhau'r gwaith. Bydd y ffens a'r giât yn cael eu tynnu er mwyn caniatáu mynediad o safle Canolfan Gymunedol Newry i hen safle Ysgol Y Parc, sy'n angenrheidiol er mwyn cyflawni'r prosiect.
  - Tynnu'r ffens balisâd bresennol yn ofalus, sydd i'w gweld mewn piws yn narluniad rhif SP/NCCD/04, a thynnu'r holl eitemau oddi ar y safle. Mae angen tynnu oddeutu 100 metr o ffens oddi ar y safle.
  - Ymgynghori ag ymgwymerwyr statudol i leoli gwasanaethau claddedig a chadarnhau eu lleoliad drwy broses sganio CAT cyn i waith cloddio ddechrau ar y safle i ddatgelu is-strwythur yr adeilad.
  - Cydlynu a chadarnhau bod y cyflenwad trydanol presennol wedi'i ddatgysylltu rhwng y prif gyflenwad annibynnol yn yr adeilad cyflenwad wrth gefn a Chanolfan Gymunedol Newry a chadarnhau bod pob gwasanaeth cyhoeddus arall wedi'u datgysylltu.
  - Cael gwared ar ddodrefn ac eitemau yn yr adeiladau. Storio a thynnu sylw'r Awdurdod Ardystio at ddeunyddiau cyfrinachol i'w casglu a'u dinistrio gan y cyflogwr o fewn cyfnod y contract.
  - Cael gwared ar yr holl ddeunyddiau asbestos a nodir yn yr adroddiad arolwg Dymchwel Asbestos sydd ynghlwm yn Atodiad 1a yn unol â chanllawiau a Chodau Ymarfer cymeradwy'r HSE. Rhaid darparu'r canlynol-  
Rhaid rhoi cyfundrefn ar waith i fonitro cyflwr yr aer yn ystod y gwaith i gael gwared ar asbestos.  
Rhaid i'r contractwr gydlynu a hysbysu'r HSE fel y bo hynny'n angenrheidiol.  
Rhaid i'r contractwr ddarparu cyfleuster monitro aer, dŵr oer a phŵer a chyfleusterau lles//swyddfa er mwyn cwblhau'r gwaith gwaredu asbestos yn ddiogel.  
Bydd y gwaith gwaredu asbestos yn cynnwys cael gwared ar yr holl ddeunyddiau sydd yn cynnwys asbestos fel y nodwyd yn yr arolwg dymchwel asbestos a baratowyd gan Apec Environmental.  
Rhaid i'r contractwr hefyd dynnu peiriannau ac offer oddi wrth ei gilydd a'u harchwilio yn ychwanegol i'r hyn sydd wedi'i nodi yn yr arolwg asbestos cyn-dymchwel (megis bwyleri) i sicrhau nad oes asbestos ynddynt.  
Rhaid hysbysu'r swyddog goruchwyliol ynglŷn ag unrhyw ddeunyddiau/eitemau a all gynnwys asbestos ar unwaith.
- Bydd y Swyddog Goruchwyliol yn trefnu bod Apec Environmental yn ymweld â'r safle unwaith y bydd y gwaith gwaredu Asbestos wedi'i gwblhau i gadarnhau bod yr holl eitemau Asbestos wedi'i gwaredu cyn i'r gwaith dymchwel ddechrau. Dylai'r Prif Contractwr hysbysu'r Swyddog Goruchwyliol pan fydd yr holl eitemau Asbestos wedi cael eu tynnu oddi ar y safle.
- Rhaid cadw tystysgrif clirio a chofnodion ansawdd aer a nodiadau gwastraff yn y ffeil iechyd a diogelwch. Rhaid cynnal Profion Tystysgrif Clirio Cam 4 mewn labordy UKAS annibynnol.
- Dymchwel yr holl strwythurau ar y safle yn ofalus, rheiny sydd wedi'u dynodi'n goch ar ddyluniad rhif SP/NCCD/06, yn unol â BS6187:2000, yn cynnwys waliau cynnal, polion lampau, manylion cysylltiedig ayb yn unol â'r datganiadau dull cytunedig. Codi a chael gwared ar slabiau concrid, sylfaeni, strwythurau cynnal daear a lloriau caled. Mae Adeilad Canolfan Gymunedol Newry oddeutu 400 m<sup>2</sup> o ran maint. Dylid chwalu'r deunyddiau ar y safle a'u cludo i'r pentwr gwastraff ar safle hen Ysgol y Parc fel y dynodir yn nyluniad rhif **SP/NCCD/04**.

- Codi a thynnu systemau draenio a gwasanaethau tanddaearol 500mm o dan wyneb y tir. Selio draeniau a gedwir â byngau a'u diogelu gyda conchrid. Llenwi'r tyllau â chraidd caled neu conchrid wedi'i falu'n fân yn sgil y gwaith.
- Diogelu unrhyw systemau draenio cymudol 'byw' o dan yr wyneb a thyllau archwilio/agoriadau/gyliau cysylltiedig ayb. yn ystod y Gwaith, a sicrhau eu bod yn llifo'n rhydd ac yn glir ar ôl cwblhau'r gwaith. Nodi'r systemau draenio dŵr budr/wyneb o dan y ddaear sy'n arwain at y twll (tyllau) archwilio terfynol ar y ffordd allan o'r safle. Codi'r holl systemau draenio ar y safle, fel y cytunwyd â Gweinyddwr y contract a'u tynnu oddi ar y safle. Selio allfeydd terfynol. Eu llenwi â llenwad dewisol ar ôl cwblhau'r gwaith.
- Darparu a gosod ffens heras ar hyd y ffin sydd wedi'i dynodi'n felyn yn nyluniad rhif SP/NCCD/06 i ddiogelu'r safle ar ôl cwblhau'r gwaith dymchwel. Rhaid i'r ffens heras newydd fod 1800mm o uchder oddi ar lefel y ddaear. Bydd y contractwr yn darparu'r holl osodiadau a chlipiau i ddiogelu'r ffens yn ei lleoliad arfaethedig. Bydd angen oddeutu 254 metr o ffens. Bydd union leoliad y ffens yn cael ei gadarnhau gyda'r Swyddog Goruchwyliol cyn cychwyn codi'r ffens.

Mae'r dogfennau a ddarparwyd i gefnogi'r cais cymeradwyaeth ymlaen llaw yn argymhell bod yr holl ddeunyddiau asbestos yn cael eu tynnu oddi ar y safle gan weithwyr cymwys cyn cychwyn ar y gwaith dymchwel a bod arolwg ecolegol newydd yn cael ei gwblhau os bydd y gwaith dymchwel yn digwydd rhwng 1af Mawrth a 31ain Awst i sicrhau nad oes gwylanod yn nythu yn nho'r adeilad. Mae'r dogfennau ategol a ddarparwyd gan yr ymgeisydd a'r asiant yn cadarnhau bod yr argymhellion hyn wedi cael eu hystyried ac y byddant yn eu cwblhau cyn dechrau ar y gwaith dymchwel.

Bydd angen caniatâd ar wahân hefyd gan adran Rheoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeilad a deallir y bydd rhan o'r broses hon yn cynnwys ystyried unrhyw asbestos sy'n bresennol ac argymhellwyd bod gwybodaeth am hynny'n cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â'r mater hwn a materion eraill a restrir.

### **Casgliad**

Rhagwelir y bydd y dull o ddymchwel ac adfer y safle yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau safonol yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu cyffredinol a Ganiateir) 1995. Mae'r cais wedi cael ei ystyried gan y Cyngor yn unol â'i bwerau o dan y Ddeddfwriaeth a'r Rheoliadau uchod a chadarnheir nad oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol gan ei fod yn ddatblygiad a ganiateir yn unol â Rhan 31 o Atodlen 2 yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995.

### **Argymhelliad**

Datblygiad Caniataëdig