ADRODDIAD GWYBODAETH GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

CYN YSBYTY GOGLEDD CYMRU, DINBYCH.

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1 Mae'r adroddiad yn rhoi diweddariad ffeithiol byr i'r Pwyllgor ar y datblygiadau ar safle Ysbyty Gogledd Cymru, yn unol â chais yr Aelodau yn y cyfarfod ym mis Mawrth 2015, ac mae'r adroddiad er gwybodaeth yn unig.

1.2 Roedd yr adroddiad ffurfiol diwethaf i'r Pwyllgor Cynllunio mewn perthynas â'r safle ym mis Medi 2013 pan ofynnwyd i'r Aelodau ystyried rhoi awdurdod i greu Gorchymyn Prynu Gorfodol.

2 CEFNDIR FFEITHIOL

2.1 Bydd yr Aelodau'n ymwybodol o'r hanes hir sy'n ymwneud â'r safle ers ei gau ym 1995 a'i waredu gan y cyn Awdurdod Iechyd.

2.2 Dyfarnwyd y caniatâd cynllunio a roddwyd ym mis Medi 2006 ar gyfer cynllun ail-ddatblygu defnydd cymysg yn cynnwys galluogi datblygu tai ar y tir ac adfer adeiladau rhestredig ar ôl cwblhau Ymrwymiad Adran 106 a oedd yn amlinellu ystod o ofynion gan gynnwys sefydlu Cronfa Adfer.

2.3 Rhoddwyd caniatâd adeilad rhestredig yn 2008 i ddymchwel nifer o adeiladau ymylol o fewn y safle. Dechreuwyd ar y gwaith dymchwel ddiwedd 2008, ond cawsant eu hatal gan nad oeddynt wedi cael y Drwydded/ Trwyddedau perthnasol i darfu ar Rywogaethau a Warchodwyd (ystlumod).

2.4 Ym mis Rhagfyr 2008, yn dilyn tân difrifol a effeithiodd ar y Brif Neuadd, cyflwynodd y Cyngor Rybudd Adran 77 dan Ddeddf Adeiladu 1984. Cydymffurfiwyd â'r Rhybudd hwn, a dymchwelwyd yr adeilad oherwydd ei gyflwr peryglus.

2.5 Er y gwnaed nifer o gyflwyniadau manwl mewn perthynas â chaniatâd cynllunio 2006, ni chydymffurfiwyd â'r holl amodau o fewn y cyfnod perthnasol, a daeth y caniatâd i ben ym mis Medi 2009.

2.6 Ym mis Mawrth 2010, ymgysylltodd y Cyngor ag Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog i dderbyn cyngor a chefnogaeth. Cynhyrchodd yr Ymddiriedolaeth ddogfen Map Ffordd manwl yn esbonio'r opsiynau oedd gan y Cyngor ac yn argymell ffordd ymlaen i'w dilyn pe bai esgeulustod y perchennog yn parhau.

2.7 Ym mis Hydref 2010, cyflwynwyd adroddiad Rhan II i'r Cabinet, a chytunodd yr Aelodau i gefnogi cyflwyno Rybudd Gwaith Brys a Rhybudd Atgyweirio, a ffurfio Cerbyd Un Diben ar ffurf Ymddiriedolaeth Gadwraeth yr Adeilad, yn unol â'r Map Ffordd.

2.8 Ym mis Rhagfyr 2010, rhoddodd y Pwyllgor Cynllunio awdurdod i gyflwyno Rhybudd Gwaith Brys a Rhybudd Atgyweirio, ac os nad oedd cydymffurfiaeth, y bwriad i fwrw ymlaen â'r Gorchymyn Prynu Gorfodol.

2.9 Cyflwynwyd y Rhybudd Gwaith Brys ym mis Mehefin 2011. Ar sail yr ymateb ar ran y perchnogion, rhoddwyd cyfarwyddyd i Wye Valley Demolition fynd ar y safle i wneud y gwaith

brys yn ddiofyn. Roedd y contract hwn yn para 14 mis. Cyflwynwyd gofynion perthnasol ar y perchennog i adennill yr arian a wariwyd, o dan Adran 55 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990. Cost y gwaith brys hwn oedd tua £930,000 ac roedd y briff yn ymwneud â'r prif amrediad o adeiladau:

2.10 Cyflwynwyd y Rhybudd Atgyweirio ym mis Mai 2013.

2.11 Ym mis Medi 2013, rhoddodd y Pwyllgor Cynllunio awdurdod i ddechrau Pryniant Gorfodol o safle'r ysbyty yn unol ag Adran 47 Deddf 1990.

2.12 Cynhaliwyd Ymchwiliad Cyhoeddus mewn 3 eisteddiad rhwng mis Ebrill a mis Gorffennaf 2014 mewn perthynas â 3 o 5 gofyniad Adran 55 (h.y. tua hanner y £930,000 a wariwyd ar y gwaith brys). Rydym yn dal i aros am benderfyniad yr Arolygydd ar yr Ymchwiliad hwn. Mae'r 2 alwad Adran 55, na chyflwynwyd apêl ar eu cyfer yn arian sy'n ddyledus gan y perchennog i'r Cyngor.

2.13 Gwaned y Gorchymyn Prynu Gorfodol ym mis Mehefin 2014, gan ymgorffori'r Datganiad Rhesymau cysylltiedig. Gwnaed gwrthwynebiad i'r Gorchymyn ym mis Medi 2014, gan y perchnogion.

2.14 Cyflwynodd Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog gynigion manwl i'r Cyngor Sir ar gyfer datblygu'r safle ar ffurf cais cynllunio 'hybrid' a chais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer gwaith dymchwel pellach, ym mis Tachwedd 2014. Mae'r cais cynllunio'n cynnig trawsnewid prif amrediad yr adeiladau i 34 o fflatiau, gohirio gwaith ar nifer o adeiladau rhestredig eraill, a datblygu 5 hectar o dir at ddibenion preswyl fel 'datblygiad galluogi' i helpu ariannu'r gwaith adfer. Penderfynodd yr Ymddiriedolaeth ddilyn y camau hyn gan eu bod yn teimlo y byddai'n cefnogi'r Gorchymyn Prynu Gorfodol a phe bai'n llwyddiannus byddai'n caniatáu i Ymddiriedolaeth Gadwraeth Adeilad Ysbyty Gogledd Cymru werthu tir 'galluogi datblygiad' cyn gynted ag y bo modd, gan yn ei dro ddarparu chwistrelliad cyfalaf i ddechrau gwneud gwelliannau ar y safle a gwneud unrhyw waith brys pellach, ar y cyfle cyntaf posibl.

2.15 Cynhaliwyd ymgynghoriad ar geisiadau caniatâd cynllunio a chaniatâd adeilad rhestredig mis Tachwedd 2014 ac wrth i ni baratoi'r adroddiad hwn y dyddiad cynharaf posibl ar gyfer adrodd y ceisiadau i'r Pwyllgor am benderfyniad arno yw'r cyfarfod ar 13 Mai, 2015.

2.16 Cynhaliwyd gwrandawiad 3 wythnos o hyd yn Ninbych rhwng 3 a 20 Mawrth, 2015 fel rhan o'r ymchwiliad i'r gwrthwynebiad i'r Gorchymyn Prynu Gorfodol. Cynrychiolwyd y gwrthwynebydd gan QC a galwodd 5 tyst. Cynrychiolwyd y Cyngor gan fargyfreithiwr (sy'n arbenigo mewn Cynllunio a Gorchmynion Prynu Gorfodol) a galwodd 9 tyst. Rydym yn aros am benderfyniad yr Arolygydd.

2.17 Bydd swyddogion yn rhoi gwybod i Aelodau am y datblygiadau diweddaraf.

3 GWYBODAETH YCHWANEGOL

3.1 Mae'r Aelodau wedi clywed o'r blaen fod y Cyngor wedi derbyn £1.9m mewn perthynas ag anghydfod ynghylch y cytundeb Adran 106 a'r bond cysylltiedig. Talwyd costau'r gwaith brys, costau cyngor preifat a chostau cyfreithiol allanol o'r gronfa hon.

3.2 Yn 2006/7 talodd y perchennog tua £250k i'r gronfa adfer. Mae gweddill o tua £18k yn dal i fod yn y gronfa adfer. Roedd y perchennog wedi gofyn i'r gweddill gael ei ddychwelyd. Mae'r Cyngor wedi cadw'r gweddill i'w osod yn erbyn hawliadau Adran 55 heb eu talu.

3.3 Sefydlwyd Ymddiriedolaeth Gadwraeth Adeilad, sef Ymddiriedolaeth Gadwraeth Adeiladau Ysbyty Gogledd Cymru (yr Ymddiriedolaeth) ac os bydd y Cyngor yn llwyddo gyda'u Gorchymyn Prynu Gorfodol (GPG) y bwriad yw "trosglwyddo" perchnogaeth yr eiddo i'r Ymddiriedolaeth. Rhoddodd Cadeirydd yr Ymddiriedolaeth dystiolaeth ar ran y Cyngor yn yr Ymchwiliad GPG diweddar. Llofnodwyd cytundeb cefn wrth gefn rhwng CSDd a'r Ymddiriedolaeth

3.4 Mae'r perchnogion wedi dweud eu bod yn bwriadu cyflwyno eu cais cynllunio eu hunain ar gyfer y safle, na fydd yn gwyro'n sylweddol oddi wrth egwyddorion y cais PRT, ond gallai gynnwys mwy o dir i alluogi datblygu.

3.5 Os bydd y Cyngor yn llwyddo mewn perthynas â'r ymchwiliad GPG, yna mae'n dal angen awdurdod yr Aelodau i gymryd perchnogaeth yn ffurfiol, a bydd yn dal angen cytuno ar lefel yr iawndal i'w dalu i'r perchennog, os oes angen, a bydd yn cael ei osod gan dribiwnlys annibynnol.

4 **ARGYMHELLIAD**

4.1 Dylai Aelodau nodi cynnwys yr adroddiad.

GRAHAM H. BOASE

PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD