Adroddiad i'r:	Cabinet
Dyddiad y Cyfarfod:	Dydd Mawrth 16 Chwefror 2016
Aelod Arweiniol:	Cyng. Hugh Evans
Awdur yr Adroddiad:	Rebecca Maxwell
Teitl:	Datblygiad Glan y Môr y Rhyl: Diweddariad am y Prosiect

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Mae'r adroddiad hwn wedi cael ei baratoi i roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cabinet ar y cynnydd gyda'r prosiect Datblygu Glan y Môr y Rhyl a cheisio cymeradwyaeth i symud ymlaen.

2. Beth yw'r rheswm dros lunio'r adroddiad hwn?

Ym mis Chwefror 2014, cytunodd y Cabinet i fabwysiadu dull partner datblygu i adfywio'r Cyfleusterau Arfordirol yn y Rhyl a Phrestatyn. Ers hynny, agorodd y Ganolfan Nova ym Mhrestatyn wedi'i hadfywio ym mis Tachwedd 2015 ac arweiniodd prawf y farchnad at benodi Partner Datblygu a ffefrir, Neptune Developments Ltd, ar gyfer ardal Glan y Môr y Rhyl ym mis Chwefror 2015.

Mae gwaith wedi symud ymlaen gyda Neptune Developments dan Gytundeb Detholusrwydd ers mis Chwefror 2015 ac mae cynigion bellach wedi cael eu datblygu'n ddigonol i symud i gytundeb datblygu mwy ffurfiol. Mae'r adroddiad hwn yn nodi telerau'r cytundeb hwnnw ac yn ceisio cymeradwyaeth ffurfiol i fwrw ymlaen.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod y Cabinet yn rhoi cymeradwyaeth i fynd i ymuno mewn Cytundeb Adfywio Cyffredinol ar sail y modelau ariannu a nodir ynddynt; gyda phob elfen o'r adfywio yn cael ei gyflwyno'n raddol ac yn amodol ar gymeradwyaeth bellach (p'un ai gan y Cabinet neu drwy Benderfyniad Dirprwyedig yn dibynnu ar werth) i symud ymlaen.

Bod y cabinet yn cymeradwyo sefydlu cyllideb prosiect a ariennir drwy ailddyrannu adnoddau corfforaethol presennol.

4. Manylion yr Adroddiad

Penododd Cyngor Sir Ddinbych Neptune Developments Limited (NDL) fel partner datblygu a ffefrir i gynorthwyo'r Cyngor i adnewyddu'r cynnig hamdden a chyfleusterau ar gyfer llain arfordirol y Rhyl. Roeddem wedi ymrwymo i gyfnod o detholusrwydd ar gyfer yr holl asedau sy'n eiddo i'r Cyngor ar hyd yr arfordir ar gyfer y cyfnod 1 Chwefror 2015 - 31 Ionawr 2016. Yn ystod y cyfnod hwn nid oedd y Cyngor yn gallu ymuno mewn trafodaethau gydag unrhyw bartïon eraill â diddordeb posibl ar gyfer unrhyw un o'r safleoedd neu'r adeiladau o fewn cwmpas y cytundeb, heb gytundeb ymlaen llaw gan NDL.

Mae'r cynllun wedi ei rannu ar hyn o bryd yn bum parth gwahanol ar hyd arfordir y Rhyl:

1. Y Parth Diwylliannol a Lletygarwch - ailwampio Theatr y Pafiliwn, adeiladu gwestai a thafarn/bwyty teulu newydd, dymchwel yr Heulfan ac amnewid posibl gyda chyfleuster i gyd-fynd â'r Pafiliwn (manylion yn dal i gael eu datblygu).
2. Y Parth Hamdden Actif - creu gweithgareddau awyr agored masnachol newydd yn yr ardal rhwng yr Ardd Goffa a'r Arena Digwyddiadau Awyr Agored.
3. Y Parth Adloniant Teulu - adeiladu Plaza'r Dref gyda thir y cyhoedd o ansawdd uchel a pharth bwyty, wedi'i leoli ger y sinema presennol ac o amgylch y Tŵr Awyr, y bwriedir ei adnewyddu fel goleufa golau statig. Mae'r cynigion ar gyfer y parth hwn hefyd yn ymgorffori diwygiadau i ardaloedd y Pentref Plant a'r Maes Parcio Dan Ddaear.
4. Canolfan Ddyfrol - cyfleuster hamdden newydd i ddisodli'r hen Heulfan, i'w lleoli drws nesaf i'r Parth Adloniant Teulu.
5. Canol y Dref - datblygiadau i sicrhau bod y cysylltiadau Glan y Môr atgynyrchiedig yn briodol i Ganol y Dref i sicrhau llif ymwelwyr i'r ardal hon.

Gyda'i gilydd, bydd y cynigion hyn yn adfywio Glan y Môr y Rhyl, gan ychwanegu atyniadau newydd, atgyfnerthu rhai sy'n bodoli eisoes ac yn cyflwyno elfennau masnachol sydd ar goll, y rhagwelir y bydd pob un ohonynt yn cynyddu nifer yr ymwelwyr yn y Rhyl yn sylweddol – o ran ymwelwyr ond yn bwysig hefyd trigolion y Rhyl, Sir Ddinbych a Gogledd Cymru yn ehangach. Mae'r cynigion yn golygu elfen allweddol o gam nesaf y gwaith adfywio yn y Rhyl.

Cafodd arddangosfa deuddydd ei chynnal gan Neptune Developments yng Nghanolfan y Rhosyn Gwyn, Y Rhyl i roi cyfle i'r cyhoedd a busnesau lleol weld y cynigion a rhoi sylwadau ac adborth. Cafodd yr arddangosfa ei hadleoli i Siop Un Stop y Rhyl am 14 diwrnod pellach i roi amser ychwanegol i bawb oedd â diddordeb yn y cynigion i weld a rhoi sylwadau arnynt. Cafodd presenoldeb ar-lein ei gynnal hefyd gan ddefnyddio gwefan pwrpasol ac amryw sianeli cyfryngau cymdeithasol. Roedd ymateb y cyhoedd yn gadarnhaol i'r cynigion a gyflwynwyd.

Gan fod y cyfnod detholusrwydd yn awr wedi dod i ben ac mae ein cyd-ddealltwriaeth o'r cynigion wedi eu datblygu'n ddigonol, mae'n briodol nawr i symud y prosiect i'w gam nesaf. Mae cytundeb newydd - ar ffurf Cytundeb Adfywio Trosfwaol ymbarél - yn cael ei argymell.

Mae'r Cytundeb Adfywio Cyffredinol yn nodi telerau symud ymlaen ag elfennau amrywiol adfywio. Bydd yn arwain at Gytundebau fesul Cam ar gyfer yr elfennau sy'n ffurfio'r Adfywio cyffredinol yn seiliedig ar dynnu i lawr y safleoedd unigol dan gytundebau datblygu safle penodol. Bydd y Cytundebau Datblygu yn cael eu cefnogi gan Achosion Busnes fesul Cam, a fydd yn nodi hyfywedd ariannol pob cam o ddatblygiad er mwyn diogelu budd ariannol y Cyngor a sicrhau gwerth gorau. Rhagwelir mai'r cam cyntaf fydd y Parth Diwylliannol a Lletygarwch.

Mae'r Cytundeb Adfywio Cyffredinol yn cynnwys diffiniadau penodol o sut y bydd arfarniadau yn cael eu datblygu, sut y bydd y costau yn cael eu dosrannu ar gyfer pob elfen unigol o waith a'r sail y bydd Neptune Developments yn cael ei dalu. Mae cyngor proffesiynol allanol ar delerau'r Cytundeb a sail y ffioedd arfaethedig wedi cadarnhau bod y ddau yn rhesymol a bod y Cytundeb arfaethedig yn gwarchod

buddiannau'r Cyngor yn briodol. Mae crynodeb o delerau allweddol y Cytundeb ynghlwm yn Atodiad 1.

Mae amserlen ddangosol ar gyfer ailddatblygu Glan y Môr y Rhyl ynghlwm yn Atodiad 2.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

Bydd y prosiect hwn yn cyfrannu at y flaenoriaeth yn y Cynllun Corfforaethol 2012-17 i 'Ddatblygu'r Economi Leol'. Mae hefyd yn elfen allweddol o strategaethau Uchelgais Economaidd a Chymunedol ac Adfywio'r Rhyl.
Mae'r Rhyl yn cael ei gydnabod fel blaenoriaeth Adfywio Strategol o fewn Fframwaith Adfywio Llywodraeth Cymru, Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid.

6. Faint fydd hyn yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

Amcangyfrifir ar hyn o bryd bod cost cyffredinol y cynllun rhwng £25-£30miliwn. Mae'r datblygwyr wedi dangos senarios cost a chyllid a allai gynhyrchu cynllun hyfyw yn fasnachol yn flaenorol. Fodd bynnag, mae'r modelau hyn yn ddangosol ac yn cynnwys nifer o ragdybiaethau a chafeatau - nid y lleiaf yr ystod o gyd-ddibyniaeth o fewn y modelau a'r croes-gymhorthdal rhwng parthau a gymerwyd yn ganiataol. Bydd achosion busnes mwy manwl yn ofynnol ar gyfer pob elfen i asesu hyfywedd unigol a'r effaith ar y cynllun cyffredinol. Bydd y rhain yn cael eu datblygu maes o law. Gallai cyfanswm cost y cynllun gael ei ariannu gan gyfuniad o grantiau llywodraeth, buddsoddiad gan y sector preifat a rhywfaint o gyfraniad gan y cyngor. Gallai hyn fod mewn sawl ffurf, megis refeniw i gefnogi benthyca darbodus, cyfraniad cyfalaf, a/neu drosglwyddo tir/asedau. Y man cychwyn ar gyfer gwerthuso ariannol o bob elfen unigol o'r cynllun yw na ddylent gynyddu costau i'r Cyngor. Cyn belled ag y bo modd, mae swyddogion yn gweithio i osgoi'r angen am gyfraniadau refeniw parhaus. Bydd yna gyfle i graffu ar gynigion cyn i unrhyw gam unigol o waith gael ei gymeradwyo i sicrhau bod fforddiadwyedd parhaol yn cael ei sicrhau.

Trwy ddatblygu'r safleoedd, byddai nifer o gyllidebau canolfan gost presennol yn ddiangen a gallai hyn ddarparu cyfraniad cyllid refeniw o tua £376 mil tuag at y cynllun. Gallai hynny gael ei drosi i fenthyca arian o £5.6miliwn. Awgrymodd modelau gwreiddiol y datblygwr ofyniad ariannu £3.5miliwn o gyfalaf a chyfraniad refeniw posibl rhwng £212 mil - £499 mil er bod y rhain yn seiliedig ar y rhagdybiaethau dangosol a amlinellir uchod.
Mae dal i fod cryn dipyn o waith i'w wneud ac mae llawer o benderfyniadau eto i'w cymryd ond ar hyn o bryd, mae cynllun amlinellol a allai gynnig model ariannol hyfyw.

Mae adnoddau hyd yn hyn wedi'u dyrannu o adnoddau Rheoli Prosiectau a Phrisiadau ac Ystadau sydd eisoes yn bodoli gyda mewnbwn yn ôl yr angen gan wasanaethau perthnasol eraill. Fodd bynnag, gan fod y prosiect bellach yn cael ei ddatblygu, bydd angen adnodd mwy diffiniedig yn 2016/17 i gefnogi costau rheoli prosiectau, cyfreithiol, eiddo a chostau cyngor arbenigol eraill. Amcangyfrif o'r gyllideb angenrheidiol yw £70k - £100k a gellir sefydlu hyn drwy ailddyrannu cyllidebau corfforaethol o fewn y flwyddyn ariannol gyfredol.

Bydd effeithiau ar yr amgylchedd, bioamrywiaeth ac ati yn cael eu harchwilio wrth i'r prosiect ddatblygu a chyfnodau unigol yn cael eu cryfhau.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb (AEC) a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylai fod templed o'r Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb wedi ei lenwi a'i atodi i'r adroddiad.

Bydd Asesiadau Effaith Cydraddoldeb Unigol yn cael eu cynnal ar yr adeg briodol ac ynghyd â hyn asesiad manylach o effaith benodol ar nodweddion gwarchodedig a wnaed.

8. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd gyda'r Pwyllgorau Archwilio ac eraill?

Mae amrywiaeth o adrannau ar draws yr Awdurdod yn ymwneud yn helaeth yn y prosiect, h.y. Cyfreithiol, Cyllid ac Eiddo, a Briffio Cabinet wedi eu diweddaru dair gwaith yn y naw mis diwethaf. Mae Cyngor Tref y Rhyl / Grŵp Ardal Aelodau wedi cael diweddariadau rheolaidd a chynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus ym mis Rhagfyr 2015 a chynhyrchwyd Datganiad Ymgysylltu â'r Gymuned.

Mae'r Bwrdd Prosiect Cyfleusterau Arfordirol yn goruchwylio datblygiad y prosiect yn ei gyfanrwydd ac mae wedi trafod a chytuno ar yr argymhelliad hwn i'r Cabinet.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Bydd y cytundeb diweddaraf yn sicrhau y gall hyfywedd ariannol elfennau unigol y cynllun a'r effaith ar y datblygiad ehangach gael ei asesu yn llawn a'i ddeall cyn i gymeradwyaeth gael ei ganiatáu. Mae'r datblygwyr wedi dangos cynllun a allai fod yn hyfyw, ond mae nifer sylweddol o dybiaethau a rhyngddibyniaeth o fewn y modelau a fydd yn ffurfio rhan o'r prosiect terfynol ai peidio. Bydd y camau sy'n cael eu cymryd yn helpu i liniaru amlygiad y cyngor i risg ariannol ac yn helpu i sicrhau bod y cyngor yn cael y gwerth gorau am arian ar unrhyw gyfraniad ariannol a wnaed at y prosiect.

Mae cyllideb yn ofynnol ar gyfer symud ymlaen gyda'r prosiect a gellir ei ariannu o fewn yr adnoddau corfforaethol presennol.

10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

Nid oes unrhyw gynigion pendant yn eu lle nac ymrwymiadau i fynd ymlaen i ddatblygu ar hyn o bryd. Pan fydd y rhain yn cael eu cadarnhau, bydd Cofrestr Risg manwl yn cael ei gynhyrchu. Ar hyn o bryd mae'r Tîm Prosiect yn cynnal ac adolygu'r Gofrestr Risg ar gyfer y prosiect.

Ar hyn o bryd mae'r risgiau yn bennaf i enw da gan ein bod wedi ymgynghori â'r cyhoedd, busnesau lleol a Llywodraeth Cymru ar ein cynigion. Os nad ydynt yn digwydd byddai'n niweidiol i enw da'r Cyngor a'r datblygwr a ffefrir gennym.

Pe na baem yn bwrw ymlaen â'n cynigion byddem yn parhau i gael adeiladau gwag (Heulfan, unedau Pentref Plant ac ati) ar hyd arfordir y Rhyl a gostiodd dros £200k y flwyddyn i'r Cyngor.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Mae Adran 2(1) Deddf Llywodraeth Leol 2000 yn nodi:

"Bod gan bob awdurdod lleol y pŵer i wneud unrhyw beth y maent o'r farn sy'n debygol o gyflawni unrhyw un neu fwy o'r amcanion canlynol -

(a) hyrwyddo neu wella lles economaidd yn eu hardal;

(b) hyrwyddo neu wella lles cymdeithasol eu hardal; a

(c) hyrwyddo neu wella lles amgylcheddol eu hardal."