Adroddiad i'r:	Cabinet
Dyddiad y Cyfarfod:	29 Mawrth 2016
Aelod / Swyddog Arweiniol:	Y Cynghorydd J Thompson-Hill Aelod Arweiniol Cyllid, Asedau a Thai Jamie Groves Pennaeth Cyllid, Asedau a Thai
Awdur yr Adroddiad:	CD Mathews, Rheolwr Datblygu Masnachol Cyllid, Asedau a Thai
Teitl:	**Bwriad i roi Prydles i BIPBC ar gyfer Tŷ Nant, Ffordd Llys Nant, Prestatyn**

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Y bwriad i roi Prydles ar delerau i'w cytuno ar gyfer yr ardal gydag ymyl coch ar y cynllun ynghlwm sydd ag arwynebedd o 0.056ha / 0.15 erw ac yn cynnwys yr adeilad a elwir yn Tŷ Nant i Fwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr (BIPBC).

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

Mae angen penderfyniad ar y bwriad i roi Prydles ar delerau i'w cytuno ar gyfer yr ardal gydag ymyl coch ar y cynllun ynghlwm sydd ag arwynebedd o 0.056ha / 0.15 erw ac yn cynnwys yr adeilad a elwir yn Tŷ Nant i Fwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr (BIPBC).

3. Beth yw'r Argymhellion?

Rhoi prydles ar delerau sy'n adlewyrchu gosod yr eiddo ar y farchnad agored fel yr argymhellir gan Reolwr Datblygu Masnachol y Cyngor ac asiantau allanol y Cyngor.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1 Gadawodd y Cyngor Tŷ Nant ym mis Awst 2014. Ers hynny, mae'r eiddo wedi ei gadw ar sail 'eiddo cynnes' er mwyn ei alluogi i gael ei osod / gwerthu mewn cyflwr da neu fel rhan o gynllun adfywio ehangach.

4.2 Penododd y Cyngor asiantau masnachol allanol, ac nid ydynt wedi nodi llawer o ddiddordeb gwirioneddol yn yr eiddo ers i'r adeilad gael ei ddarparu i'w osod yn gyntaf yn 2014.

4.3 O ganlyniad i newidiadau i'r llety presennol sy'n darparu gofal sylfaenol ym Mhrestatyn ac a achoswyd o ganlyniad i benderfyniad dau o'r practisau gofal sylfaenol i derfynu eu contractau gyda BIPBC, mae gofyniad brys ar y Bwrdd i ddarparu Canolfan Gofal Sylfaenol integredig yn y dref. Y gofyniad gan BIPBC oedd

adeilad hygyrch mewn lleoliad da, y gellir ei ddarparu o fewn amserlen gyfyng ac sy'n addas ar gyfer gwasanaethau gofal iechyd modern.

4.4 Rhoddodd BIPBC gymeradwyaeth i gynllun busnes i gymryd yr eiddo ar Brydles ar 21 Ionawr 2016. Mae'r Cyngor yn defnyddio ei asiantau allanol i drafod penawdau'r telerau ar sail fasnachol am rent y farchnad. Mae'r trafodaethau hyn yn parhau wrth i ni ddrafftio a'r gobaith yw y bydd y rhain yn cael eu cwblhau cyn i'r mater gael ei ystyried yn ffurfiol yn y Cabinet ym mis Mawrth.

4.5 Mae'r cynllun a atodwyd yn dangos y maes parcio a'r fynedfa gydag ymyl las ac yn dangos y tir ategol a gedwir mewn lliw porffor sy'n caniatáu mynediad i'r adeilad ar gyfer gwahanol weithgareddau cymunedol.

4.6 Mae'r Cyngor wedi penodi ymgynghorwyr allanol i asesu lefel sylfaenol y galw am y cynllun adfywio gwreiddiol ac mae'r adroddiad drafft wedi cefnogi argymhelliad y asiant gosod allanol. Mae'r ddau ymgynghorydd wedi datgan bod cyfluniad mewnol yr adeilad yn addas i feddiannydd o'r sector cyhoeddus ac mae hyn yn cael ei adlewyrchu yn y diddordeb a ddangosir yn yr adeilad.

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

5.1 Mae gwaredu asedau'r Cyngor drwy Brydles yn lleihau atebolrwydd ac yn cynhyrchu incwm refeniw ac yn creu ased buddsoddi y gellir ei defnyddio i gefnogi meysydd eraill o gyflwyno gwasanaethau.

5.2 Bydd darparu Canolfan Gofal Sylfaenol integredig yn galluogi i ofal cychwynnol a sail eang gael eu darparu ar gyfer Prestatyn o un adeilad canolog yng Nghanol y Dref. Bydd hyn yn disodli'r gwasanaethau sy'n cael eu darparu ar hyn o bryd o bedwar lleoliad yn y dref. Bydd hyn yn gwella darpariaeth gwasanaethau ar gyfer poblogaeth breswyl y dref a'r gymuned ehangach.

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

Adnoddau Staff / Ariannol
Nid oes angen unrhyw adnoddau staffio ychwanegol. Heblaw am dalu costau proffesiynol y Cyngor, ni ragwelir bod angen adnoddau ariannol ychwanegol.

Cyfreithiol / Eiddo
Bydd angen adnoddau i gwblhau'r Brydles ond ar ôl cwblhau, dim ond arolygiadau o dro i dro fydd eu hangen ar yr eiddo i wirio cydymffurfiad â'r Brydles a chynnal adolygiadau rhent.

Bioamrywiaeth
Amh.

TGCh
Amh.

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

7.1 Cwblhawyd yr eiddo ym 1998 ac roedd yn cydymffurfio â Deddf Gwahaniaethu ar sail Anabledd 1995. Mae'r Cyngor wedi cynnal gwelliannau o bryd i'w gilydd ar yr eiddo ers hynny ac ystyriwyd ei fod yn cydymffurfio o ran darparu gwasanaethau pan gaeodd yn y pen draw yn 2014.

7.2 Mae BIPBC wedi archwilio'r adeilad ac nid ydynt wedi codi unrhyw faterion corfforol a fyddai'n golygu nad yw'r eiddo'n cydymffurfio â'r Ddeddf Cydraddoldeb.

7.3 Bydd angen man gollwng a chodi ar BIPBC ar wyneb gogleddol y safle ac mae hyn yn cael ei asesu gan Priffyrdd ac yn mynd rhagddo.

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

8.1 Rhoddodd yr Aelod Arweiniol gymeradwyaeth yn yr AMG ar 10 Mawrth 2016. Rhoddodd y ddau aelod ward gefnogaeth i'r cynnig mewn cyfarfodydd MAG cynharach.

8.2 Cafodd y cynnig ei gyflwyno i Grŵp Aelodau Ardal Prestatyn ar 27 Ionawr 2016 ac roeddynt yn gefnogol i roi Prydles i'r BILl.

8.3 Mae'r eiddo yn Ased Corfforaethol ac mae Landlord y Sir yn gefnogol i roi'r brydles.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

9.1 Mae gwaredu asedau'r Cyngor drwy Brydles yn lleihau ymrwymiadau refeniw'r Cyngor ac yn creu incwm refeniw. Yn yr achos hwn, mae'r arbedion yn cyfrannu at arbedion effeithlonrwydd y gyllideb sydd eisoes wedi'u cyflwyno fel rhan o'r ymarferiad Rhyddid a Hyblygrwydd.

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

10.1 Cyfyngiadau amser – mae BIPBC wedi cytuno ar estyniadau i ddefnyddio eu heiddo presennol ar ôl diwedd Mawrth 2016. Rydym yn deall bod yr estyniad hwn wedi cael ei gytuno arno tan ddiwedd mis Medi 2016 ac wedi hynny gallai darpariaeth gofal sylfaenol gael ei beryglu yn y dref.

10.2 Rydym yn deall fod cyllid wedi'i ddyrannu gan BIPBC ar gyfer y prosiect hwn.

10.3 Camau gweithredu CSDd i leihau oedi:

10.3.1 Newid Defnydd Cynllunio - bydd angen newid defnydd yr eiddo o Ddosbarth Defnydd B1 Swyddfeydd i sefydliad Amhreswyl D1. Gellir blaenoriaethu'r cais i sicrhau y rhoddir caniatâd (gan gymryd mai'r argymhelliad yw caniatáu newid defnydd).

10.3.2 Oedi cyn cwblhau Prydles – Mae Gwasanaethau Eiddo / Cyfreithiol yn blaenoriaethu'r achos fel un pwysig iawn.

10.3.3 Os yw BIPBC yn methu cytuno ar delerau Prydles trwy weithredu'n afresymol neu ofyn am delerau na ellir eu hargymell i'r Cyngor. Camau gweithredu cyfyngedig sydd gan y Cyngor i'w cymryd yn y sefyllfa hon.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Mae Adran 123 Deddf Llywodraeth Leol 1972 yn rhoi hawl i waredu tir (ystyrir bod prydlesi tir o fwy na saith mlynedd yn warediad o dan y Ddeddf).