

Adroddiad i'r	Cabinet
Dyddiad y cyfarfod	15 Chwefror 2022
Aelod / Swyddog Arweiniol	Y Cyngorydd Hugh Evans OBE Arweinydd y Cyngor Aelod Arweiniol yr Economi a Llywodraethu Corfforaethol Y Cyngorydd Julian Thompson-Hill Dirprwy Arweinydd y Cyngor Aelod Arweiniol Cyllid, Perfformiad ac Asedau Strategol
Awdur yr adroddiad	Russell Vaughan
Teitl	Adeiladau'r Frenhines, y Rhyl - Cais am gyllid ychwanegol

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Mae'r adroddiad wedi'i gynhyrchu i roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cabinet ynghylch prosiect Adeiladau'r Frenhines yn y Rhyl, i gymeradwyo'r achos busnes sydd wedi'i ddiweddarau ac i geisio cyllid ychwanegol i gyflawni Cam 1.

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

I roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cabinet ynghylch prosiect Adeiladau'r Frenhines yn y Rhyl, ceisio cymeradwyaeth ar gyfer yr achos busnes sydd wedi'i ddiweddarau ac ar gyfer cyllid ychwanegol i gyflawni Cam 1.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod y Cabinet yn cymeradwyo'r achos busnes sydd wedi'i ddiweddarau a dyrannu'r cyllid ychwanegol i'r prosiect fel y nodwyd yn adrannau 6 a 9.

4. Manylion yr adroddiad

Ym mis Mawrth 2019, caffaelodd Cyngor Sir Ddinbych nifer o adeiladau cyfagos yng nghanol tref y Rhyl, ar lan y môr, a elwir gyda'i gilydd yn Adeiladau'r Frenhines. Roedd yr adeiladau mewn cyflwr adfeiliedig, a'r lloriau uchaf ddim yn cael eu defnyddio (mae'r adeiladau ar lan y môr yn bedwar llawr) a gwagleoedd sylweddol ar y llawr gwaelod. Tua

diwedd 2020 datblygodd y Cyngor gynlluniau uchelgeisiol ar gyfer datblygiad mewn camau, gyda defnydd cymysg ar y safle. Mae'r holl adeiladau heblaw Siambrau'r Frenhines sy'n wynebu Heol Sussex wedi'u dymchwel yn awr, a rhoddwyd caniatâd cynllunio llawn ar gyfer Cam 1 a chaniatâd amlinellol ar gyfer y camau dilynol yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi 2021.

Yng nghyfarfod y Cabinet ar 28 Ebrill 2021, rhoddwyd cymeradwyaeth i benodi contractwr i gyflawni Cam 1 drwy Lot 3 o Fframwaith Partneriaeth Adeiladu Gogledd Cymru. Wynne Construction oedd yn llwyddiannus ac maent wedi bod yn datblygu'r prosiect o Gam 3 RIBA i gynhyrchu dyluniad technegol. Bydd adroddiad yn cael ei gyflwyno i'r Cabinet ym mis Mawrth 2022 i gymeradwyo i osod y contract adeiladu i Wynne yn unol â'r gymeradwyaeth gwreiddiol.

Amcangyfrifwyd cost o £10,922,261 yn wreiddiol ar gyfer cyflawni Cam 1 ond byddai iteriad cyntaf cynllun costau Cam 3 wedi arwain at alldro sydd dipyn yn ddrytach. Mae ymarfer peirianeg gwerth helaeth wedi'i gyflawni i leihau'r costau ond ni fu modd cyflawni'r cynllun o fewn y cyllid presennol. Un o'r rhesymau yw bod amod yn y cymeradwyaeth cynllunio a geisiwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru sy'n nodi bod yn rhaid codi lefel llawr gorffenedig yr adeilad cyfan o 740mm. Mae hyn yn amlwg yn effeithio ar faint o ddeunydd sy'n ofynnol i godi'r adeilad, ond mae hefyd yn golygu y bu'n rhaid newid dyluniad yr adeilad i adlewyrchu hyn a sicrhau bod yr adeilad yn parhau i fod yn hygyrch ar gyfer pob defnyddiwr. Cynhaliwyd sawl cyfarfod gyda CNC i geisio lleihau'r gofyniad i godi lefel datblygiad Cam 1 ond ni chafwyd unrhyw newid. Rheswm arall dros y cynnydd mewn costau yw chwyddiant o ran costau deunydd adeiladu oherwydd pwysau byd-eang. Er enghraifft, mae cost gwydr ac alwminiwm wedi cynyddu o leiaf 20% oherwydd faint o ynni sydd ei angen i'w cynhyrchu. Mae dadansoddiad o'r amrywiaeth yn y costau amcangyfrifedig ynghlwm yn Atodiad 1.

Mae gwaith i gael gwared â'r asbestos sy'n weddill a'r gwaith dymchwel wedi'i gyflawni yn awr er mwyn caniatáu ar gyfer y camau dilynol ac roeddent yn destun proses gaffael a Phenderfyniad Dirprwyedig ar wahân ym mis Rhagfyr 2020. Cafwyd sawl problem ar gyfer y contract drwy gydol y gwaith ac fe gymerwyd 12 mis i gyflawni contract a oedd yn gontract 6 mis yn wreiddiol. Y prif reswm dros hyn oedd canfod rhagor o asbestos, canfod is-loriau cudd a phryderon lechyd a Diogelwch o ran uniondeb strwythurol y prif adeiladau. I roi rhywfaint o gyd-destun, mae tynnu'r asbestos yn y prosiect wedi costio dros £970,000.

Mae'r holl bethau uchod felly'n golygu bod angen cyllid ychwanegol i gyflawni'r cam hwn o'r prosiect yn anffodus.

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

Bydd y penderfyniad yn cyfrannu at ddarparu'r Flaenoriaeth Gorfforaethol i ddarparu amgylchedd deniadol ac wedi'i amddiffyn, sy'n cefnogi llesiant a ffyniant economaidd drwy;

- dynnu adeiladau rhannol adfeiliedig yng nghanol y dref a dychwelyd defnydd i'r safle lle maent yn sefyll ar hyn o bryd;
- darparu eiddo a fydd yn galluogi arallgyfeirio defnydd cymysg yng nghanol y dref, gan roi dyfodol economaidd hyfyw a chynaliadwy iddo;
- rhoi cyfleoedd ar gyfer twf busnes a chyflogaeth newydd;
- darparu datblygiad o ansawdd a fydd yn ysgogi'r sector preifat i ymgymryd â rhagor o fuddsoddiad a
- chynyddu bioamrywiaeth mewn lleoliad trefol.

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

Y gost amcangyfrifedig presennol i gyflawni Cam 1 yw £12,620,481 fel y nodir yn Atodiad 2 ond dylid nodi bod hyn hefyd yn cynnwys costau a fydd yn galluogi, ac yn lleihau costau cyflawni camau dilynol. Mae hyn yn cynnwys eitemau megis caffael, cael gwared ag asbestos, dymchwel a gwaith tir ar gyfer y safle cyfan rydyn ni'n berchen arno, a chyflawni Cam 1.

Mae'r cyllid a gafwyd hyd yma o sawl ffynhonnell wedi'i nodi yn y tabl isod:

Ffynhonnell ariannu	Swm
Cyfalaf CSDd	£3,400,000
ERDF - Adeiladu ar gyfer y Dyfodol	£3,350,000
Llywodraeth Cymru - Arian Cyfatebol a Dargedir	£2,500,000
Llywodraeth Cymru – Cronfa Trawsnewid Trefi	£809,261
Llywodraeth Cymru - Grant Ysgogiad Economaidd	£811,000
Cyllideb refeniw Asbestos CSDd	£252,000
CYFANSWM	£11,122,261

Ar ôl cadarnhau'r cyllid uchod, mae diffyg cyllid o £1.5m. Byddwn yn parhau i olrhain ffrydiau posibl eraill i ddarparu cyllid allanol ar gyfer y prosiect i leihau'r cyfraniad sy'n ofynnol gan y Cyngor, ond ar hyn o bryd byddai angen i'r Cyngor warantu'r swm cyfan sydd ei angen. Mae achos busnes diwygiedig yn Atodiad 3.

7. Beth yw prif gasgliadau'r Asesiad o'r Effaith ar Les?

Prif gasgliadau'r asesiad yw y bydd y cynnig yn cael effaith gadarnhaol ar bob un o'r nodau lles, trwy ddarparu datblygiad carbon isel, sy'n gwbl hygyrch, a fydd yn gwella cyfathrebu a'r isadeiledd cludiant mewn lleoliad a fydd yn galluogi preswylwyr i gael gafael ar ystod ehangach o wasanaethau ar droed, neu drwy fynd ar feiciau. Bydd y cynnig yn cael effaith gadarnhaol ar yr economi drwy wella bywiogrwydd canol y dref, a chynyddu ymwybyddiaeth o gyfleoedd cyflogaeth yn y sectorau adeiladu a hamdden. Bydd yn gwella pa mor atyniadol yw'r ardal drwy gael gwared ag eiddo adfeiliedig a gwella diogelwch cymunedol.

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi'u cynnal gyda Chraffu ac eraill?

Briffio'r Cabinet - sawl diweddariad wedi'i ddarparu i gyfarfod Briffio'r Cabinet drwy gydol oes y prosiect, yr olaf ar 7 Chwefror 2022.

Grŵp Rheoli Asedau – Wedi cymeradwyo adroddiad i fwrw ymlaen gyda'r cytundeb amodol i brynu'r safle fesul cam.

Grŵp Ardal Aelodau'r Rhyl - Wedi cefnogi'r ymagwedd a fabwysiadwyd gan y Cyngor o ran caffael yr eiddo ar 19 Mawrth 2018. Cafwyd cefnogaeth bellach ganddynt yn eu cyfarfod ar 22/10/2018 a 08/04/2019. Cynhaliwyd cyfarfodydd WebEx arbennig ar 23 Mehefin a 6 Gorffennaf i roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Grŵp Ardal Aelodau ar y cynigion diweddaraf, y gwaith dymchwel a'r terfynau amser, ynghyd â chyfarfod arall a gynhaliwyd ym mis Medi 2020. Mae'r wybodaeth ddiweddaraf wedi'i chyflwyno i'r Grŵp Ardal Aelodau ym mis Gorffennaf a mis Tachwedd 2021.

Grŵp Buddsoddi Strategol – Ymgynghorwyd â'r GBS ar y cynnig ar 30 Hydref 2018, ac fe wnaethant argymhell ei gymeradwyaeth i fwrw iddi, yn amodol ar sylwadau ac amodau a geir yn natganiad y Prif Swyddog Cyllid. Cynhaliwyd GBS arbennig ar 9 Medi 2020 ac maent yn cefnogi'r cynllun ar yr amod bod Grŵp Ardal Aelodau'r Rhyl hefyd yn ei gefnogi.

Datblygiad Busnes ac Economaidd – Ymgynghorwyd â nhw drwy gydol y trafodaethau ac maent yn gwbl gefnogol o'r pryniant. Dyma'r prif safle sydd ei angen er mwyn cyflwyno

Uwchgynllun Canol Tref y Rhyl a bydd y tîm yn parhau i fod yn rhan o'r broses i'w roi ar waith.

Bwrdd Prosiect Adeiladau'r Frenhines - sefydlwyd Bwrdd Prosiect newydd ym mis Ebrill 2021 i oruchwylio a symud ymlaen â'r datblygiad ar y safle. Ymhlith yr aelodau ceir cynrychiolaeth lefel uwch o Gyngor Sir Ddinbych a Llywodraeth Cymru ac maent wedi cyfarfod yn fisol ers y cyfarfod cyntaf ar 14 Ebrill 2021.

Cyrff cyllid - mae'r tîm yn parhau i gyfarfod â swyddogion Llywodraeth Cymru bob pythefnos ac maent wedi cynnal sawl cyfarfod gyda LIC a WEFO drwy gydol y prosiect i sicrhau eu bod yn derbyn y wybodaeth ddiweddaraf am y cynllun, i roi hyder iddynt ac i geisio cyllid ychwanegol pan fo ar gael.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Er bod unrhyw orwariant ar brosiect yn siomedig, mae'r rhesymau yn yr achos hwn yn glir ac nid oes modd eu hosgoi. Byddai unrhyw fethiant i gyflawni'r prosiect yn golygu adfachu grantiau sylweddol. Mae hefyd yn amlwg y bydd y prosiect yn parhau i ddarparu buddion adfywio sylweddol a fydd yn arwain at ragor o fuddsoddiad gobeithio. Bydd yr ased sy'n deillio o'r prosiect hefyd yn parhau i fod yn eiddo i CSDd. Am yr holl resymau hynny rwy'n fodlon cefnogi'r argymhelliad i warantu'r £1.5m ychwanegol sy'n ofynnol o fewn y cynllun cyfalaf. Fel y nodwyd yn yr adroddiad, mae'n bwysig bod y prosiect yn parhau i olrhain pob ffrwd cyllid ychwanegol i ddarparu cyllid allanol i'r prosiect er mwyn lleihau'r hyn sy'n ofynnol gan y Cyngor a bydd hyn yn cael ei fonitro'r ofalus dros y misoedd sydd i ddod.

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

Y risg allweddol yw:

Oni cheir penderfyniad i ddarparu cyllid ychwanegol, yna ni ellir darparu'r prosiect fel y cynlluniwyd. Byddai hyn yn golygu na fyddwn yn cyflawni'n allbynnau a gytunwyd gyda'r cynnig ar gyfer cyllid grant ac ni fyddem yn derbyn £3.350m o gyllid ERDF a glustnodwyd uchod. Mae risg hefyd y bydd rhywfaint neu'r holl gyllid a ddyrannwyd o ffrydiau cyllid eraill LIC yn cael eu hadfachu hefyd.

Os ceir penderfyniad cadarnhaol yn y cyfarfod heddiw, bydd hyn yn rhoi digon o amser i ni ddarparu'r cynllun a'r buddion cysylltiol o fewn terfynau amser y cyllid.

11. Pŵer i wneud y penderfyniad

Mae Adran 2 Deddf Llywodraeth Leol 2000 yn rhoi pŵer i bob awdurdod lleol yng Nghymru i wneud unrhyw beth sy'n debygol o hyrwyddo neu wella lles economaidd, lles cymdeithasol eu hardal neu les amgylcheddol eu hardal.