

Adroddiad ar gyfer:	Y Council
Dyddiad y Cyfarfod:	Medi 11^{eg} 2012
Aelod / Swyddog Arweiniol:	Y Cynghorydd Hugh Evans
Awdur yr Adroddiad:	Tom Booty, Rheolwr Rhaglen y Rhyl yn Symud Ymlaen

Teitl: Prosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl (PGTGRh)

1. Beth mae'r adroddiad yn ymwneud ag o?

Mae'r adroddiad hwn yn darparu manylion pellach o Brosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl (PGTGRh), a gyflwynwyd i'r Cabinet ar Fedi 4^{ydd} 2012.

2. Beth yw'r rheswm am wneud yr adroddiad yma?

Mae £16,695,276 wedi ei ddyrannu gan Lywodraeth Cymru i gyflenwi'r prosiect yma, heb unrhyw ofyniad am gyllid cyfalaf gan Gyngor Sir Ddinbych. Mae cymeradwyaeth i'r prosiect gan y Cyngor yn ofynnol yn unol â'n Rheoliadau Ariannol a Methodoleg Rheoli Prosiect.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod y Cyngor yn cymeradwyo'r prosiect ac yn dirprwyo'r pwerau canlynol i Fwrdd y Prosiect (gweler adran 4.7 isod):

- i. darparu'r canllawiau a'r cyfarwyddyd strategol ar gyfer cyflenwad y prosiect cyfan gyda ffocws ar weithredu;
- ii. arolygu'r ffordd y caiff y prosiect ei redeg a'i fonitro i sicrhau cyflenwi'n brydlon ac o fewn y gyllideb;
- iii. dyrannu cyllid fel y bo'r angen ar gyfer pob un o'r timau gwaith o fewn paramedrau'r gyllideb a ddirprwyir yn flynyddol gan y Gweinidog dros Dai, Adfywio a Threftadaeth;
- iv. monitro cofrestr risg y prosiect.

4. Manylion yr adroddiad.

4.1 Prosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl (WRHIP)

Nod WRHIP yw trawsnewid ardal yng nghanol Gorllewin y Rhyl, gan greu man agored newydd ac, o'i amgylch, bydd cartrefi sy'n wynebu'r man gwyrdd yn cael eu hadlunio neu eu hailwampio, gyda'r posibilrwydd o godi rhai tai newydd. Bydd hyn yn mynd i'r afael â'r cysylltiadau negyddol sydd gan yr ardal ar hyn o bryd, ac yn gwella

hyder buddsoddwyr i greu marchnad dai sefydlog, gynaliadwy lle mae'r sector preifat yn buddsoddi heb fod angen cymhorthdal sector cyhoeddus parhaus. Darperir manylion llawn y cynllun yn:

- Atodiad 1 – Gwybodaeth am y Prosiect – Prosiect Gwella Tai Gorllewin y Rhyl
- Atodiad 2 – Cynllun Bloc WRHIP
- Atodiad 3 – Argraff Artist o Fan Gwyrdd

Mae WRHIP yn brosiect partneriaeth rhwng Cyngor Sir Ddinbych, Llywodraeth Cymru a Chymdeithas Tai Clwyd Alyn. Mae'n parhau'r gwaith sydd eisoes yn mynd rhagddo yng Ngorllewin y Rhyl o dan Ardal Adfywio Strategol Arfordir Gogledd Cymru (NWCRA), a dyna pam y mae nifer sylweddol o'r adeiladau sy'n ofynnol i ddarparu'r prosiect hwn wedi'u caffael eisoes â chyllid Llywodraeth Cymru.

4.2 Y Man Gwyrdd

Mae'r buddsoddiad yn canolbwyntio ar fan gwyrdd newydd a fydd yn cael ei greu yn rhan o'r prosiect. Mae creu'r man gwyrdd hwn yn ymateb i uchelgais cymunedol hirfaith – a brofwyd mewn nifer o ymarferion ymgynghori dros y blynyddoedd – i greu man gwyrdd newydd yng nghanol Gorllewin y Rhyl. Y man gwyrdd newydd yw'r elfen allweddol hefyd mewn trawsnewid y ffordd y mae'r ardal yn edrych ac yn cael ei chanfod. Nid oes dyluniadau'n bod eto, oherwydd y bwriad yw datblygu defnydd a dyluniad y man hwn mewn partneriaeth â'r gymuned leol.

4.3 Y Rhaglen Gaffael

Bydd y prosiect yn caffael yr eiddo o amgylch y man gwyrdd newydd a fwriedir ac yn gweithio gyda Chymdeithas Tai Clwyd Alyn/Pennaf a datblygwyr sector preifat i adlunio a/neu ailwampio'r cartrefi sydd yno eisoes ac i adeiladu cartrefi newydd a denu a chadw pobl sy'n economaidd weithgar. Byddwn yn ceisio caffael eiddo drwy gytundeb, ond rydym yn cydnabod rhagweld y bydd pwerau prynu gorfodol yn cael eu defnyddio i sicrhau bod yr eiddo sy'n ofynnol i gyflenwi'r prosiect yn dod i feddiant cyhoeddus (cyfeirier at yr adroddiad sydd ynghlwm am orchmynion prynu gorfodol).

Yn amlwg, mae pobl yn byw yn rhan fwyaf o'r tai ar hyn o bryd, ac yn rhan o'r prosiect hwn byddwn yn ariannu Swyddog Adsefydlu a fydd yn gyfrifol am gynorthwyo'r preswylwyr i ddod o hyd i lety newydd a symud iddo. Byddwn yn ceisio symud y preswylwyr i'r gymuned o'u dewis, a dylai'r pecyn iawndal a gynigir drwy'r cynllun sicrhau bod holl gostau rhesymol y symud a'r aflonyddu a ddioddefir yn cael eu talu.

4.4 Y math o dai i'w creu

Lle cedwir tai mawr, bydd llawer yn cael eu hadlunio i'w haddasu i fod yn gartrefi ar gyfer un teulu. Lle cedwir tai llai o faint (2/3 ystafell wely), bydd y rhain yn cael eu hailwampio i safon uchel i greu cartrefi dymunol i barau a theuluoedd bach. Lle adeiladir cartrefi newydd gan y sector preifat, byddwn yn eu hannog i ddatblygu cartrefi a fydd yn ddeniadol i deuluoedd. Gan amlaf, disgwyliwn mai cartrefi tair ystafell wely fydd y rhain gyda gerddi a pharcio oddi ar y stryd. Ym mhob achos, boed adlunio, ailwampio neu adeiladu o'r newydd, byddwn yn ceisio gwella effeithlonrwydd ynni'r cartrefi'n sylweddol a lleihau'r gofyniad am waith cynnal a chadw parhaus i sicrhau eu bod yn fforddiadwy.

Er cydnabyddir y gallai'r newidiadau arfaethedig yn y system Les gynyddu'r galw am gartrefi meddiannaeth unigol, un o amcanion allweddol y prosiect hwn fydd lleihau niferoedd y math hwn o lety. Er y rhaglen Diwygio Lles, ystyrir o hyd mai hwn yw'r dull cywir oherwydd gorgyflenwad y math arbennig hwn o lety sy'n achosi'r anghydbwysedd yn y farchnad dai ac sy'n creu'r crynodiad o amddifadedd cymdeithasol ac economaidd. Wedi dweud hynny, cydnabyddir y bydd y rhaglen ddiwygio'n effeithio ar rannau eraill o'r Rhyl y tu hwnt i ardal y prosiect, a bydd y swyddogion sydd wrthi'n cyflenwi'r prosiect yn gweithio gyda swyddogion perthnasol eraill i geisio sicrhau bod ardal ehangach y Rhyl yn darparu marchnad dai cytbwys.

4.5 Rhaglen Gyflenwi

Mae rhaglen amlinellol ar gyfer cyflenwi'r blociau unigol ynghlwm:

- Atodiad 4 – Cynllun Rhaglen WRHIP – Gorff. 12

4.6 Rheoli'r Prosiect

Mae Rheolwr Prosiect Sir Ddinbych pwrpasol wedi'i benodi i gydlynu'r gwaith o gyflenwi'r prosiect. O dan ei gyfarwyddyd mae tîm prosiect ac amryw weithgorau â thema wedi'u sefydlu'n barod. Bydd cynnydd y prosiect yn cael ei fonitro drwy'r prosesau a'r ddogfennaeth sy'n gysylltiedig â Methodoleg Rheoli Prosiect Sir Ddinbych.

4.7 Trefniadau Llywodraethu

Sefydlwyd Bwrdd Prosiect a chynhaliwyd cyfarfod agoriadol y grŵp hwn ym mis Gorffennaf 2012. Mae hwn yn fwrdd partneriaeth lefel uchel ac mae ei aelodau'n dod o'r 3 phartner allweddol – Cyngor Sir Ddinbych, Llywodraeth Cymru a Chymdeithas Tai Clwyd Alyn. Mae Cylch Gorchwyl drafft, sy'n cynnwys manylion aelodaeth, ynghlwm yn:

- Atodiad 5 – Cylch Gorchwyl WRHIP

Aelodaeth Cyngor Sir Ddinbych o'r Bwrdd hwn yw:

- Cyfarwyddwr Corfforaethol – Uchelgais Economaidd a Chymunedol (*a gynrychiolir ar y Bwrdd ar hyn o bryd gan Mohammed Mehmet*)
- Arweinydd Cyngor Sir Ddinbych
- Aelod Arwain dros Adfywio (*ar hyn o bryd, yr un unigolyn ag uchod*)
- Aelodau Ward Gorllewin y Rhyl (x 2)

Bydd Bwrdd WRHIP yn gyfrifol yn gyffredinol am gyflenwi'r prosiect - o ran goruchwylio'r cyflenwi gweithredol ac o ran rheoli cyllid - fel yr amlinellir yn adran 3 uchod. I bob pwrpas, bydd hyn yn golygu y bydd y Bwrdd yn goruchwylio'r rhaglen caffael eiddo, gan gynnwys goruchwylio unrhyw broses prynu gorfodol sy'n ofynnol. Bydd y Bwrdd yn awdurdodi'r holl wariant ar y prosiect mewn perthynas ag elfennau unigol fel caffael eiddo, ond bydd gwaith cyflenwi'r prosiect o ddydd i ddydd yn cael ei reoli gan y Rheolwr Prosiect mewn cysylltiad â'r Tîm Prosiect (y cyfeiriwyd ato yn adran 4.6 uchod). Byddai gan y Bwrdd Prosiect yr awdurdod i gytuno ar gaffaeliad

uwchlaw gwerth marchnad petai'n ystyried bod hwn yn rhoi gwerth am arian o ran arbed amser swyddog mewn cyd-drafodaethau maith a/neu osgoi'r gofyniad i gymryd camau prynu gorfodol. Yn yr un modd, byddai gan y Bwrdd Prosiect yr awdurdod i newid cwmplas y prosiect, er enghraifft drwy waredu ambell eiddo o'r rhaglen gaffael, petai cyllid yn cael ei leihau er enghraifft neu petai costau'r rhaglen gaffael yn codi'n ormodol oherwydd pwysau marchnad.

4.8 Casgliad

Mae hon yn rhaglen feiddgar, uchelgeisiol a drud, ond o ystyried bod cynlluniau grant a rhaglenni sector cyhoeddus blaenorol wedi methu ag adfywio'r ardal, ystyrir mai hon yw'r ffordd orau o greu'r newid parhaol sydd ei angen mor amlwg ar yr ardal. Bydd mynd i'r afael â'r materion maith hyn hefyd yn helpu i greu argraff fwy cadarnhaol o'r dref yn gyffredinol a thrwy hynny ceir buddion adfywio helaethach.

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

Mae'r prosiect hwn yn cyfrannu at y blaenoriaethau corfforaethol arfaethedig:

5.1: Blaenoriaeth 1 – Datblygu'r Economi Leol a'n Cymunedau

Drwy greu cymuned fwy cytbwys, bydd y prosiect yn lleihau amddifadedd yn y rhan hon o Orllewin y Rhyl – un o ganlyniadau allweddol y blaenoriaeth hon. Bydd hefyd yn mynd i'r afael â chysylltiadau negyddol yr ardal, yn hybu hyder y sector preifat yn y Rhyl, ac yn ysgogi buddsoddiad a hyder y sector preifat yn y Rhyl gan greu cyfleoedd busnes a swyddi newydd.

5.2: Blaenoriaeth 6 – Sicrhau bod tai o safon dda ar gael

Bydd y prosiect hwn yn effeithio'n uniongyrchol ar ganlyniad blaenoriaeth "*cynnig amrywiaeth o fathau a ffurfiau o dai ... i fodloni anghenion unigolion a theuluoedd*".

6. Beth fydd yn ei gostio a sut bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

Crynoir y costau (a dynnwyd o Atodiad 1 – Gwybodaeth Prosiect – Prosiect Gwella Tai Gornllewin y Rhyl) isod:

Darparwch fanylion y gofyniad cyllid cyfalaf (heb gynnwys y swm a wariwyd eisoes):				
Nodwch fanylion yr elfen gost isod:	2012/13	2013/14	2014/15	Cyfanswm Pob Blwyddyn
Caffael a dymchwel eiddo	£6,269,276	£5,843,000	£250,000	£12,362,276
Cynllunio a Dylunio	£100,000	£500,000	£0	£600,000
Adeiladu Parc Trefol a thirlunio	£0	£0	£2,620,000	£2,620,000
Rheoli Cymdogaeth	£15,000	£15,000	£10,000	£40,000
Cyfathrebu	£25,000	£25,000	£25,000	£75,000
Costau Staff	£214,000	£184,000	£100,000	£498,000
Grantiau Cyllid Llenwi Bwlch/Cronfa Wrth Gefn	£0	£80,000	£420,000	£500,000
Cyfanswm costau'r Prosiect	£6,623,276	£6,647,000	£3,425,000	£16,695,276

Darparwch fanylion y ffynonellau cyllid cyfalaf arfaethedig					
Nodwch fanylion y ffynhonnell gyllid	To date	2012/13	2013/14	2014/15	TOTAL
Llywodraeth Cymru – Cyfalaf a Gedwir yn Ganolog	0	£5,000,000	£5,000,000	0	£10,000,000
Llywodraeth Cymru – NWCRA	£6,583,950	£1,623,276	£1,747,000	£3,425,000*	£13,279,226
CYFANSWM	£6,583,950	£6,623,276	£6,647,000	£3,425,000	£23,279,226

** nid yw'r cyllid ar gyfer 2014/15 wedi'i gadarnhau eto gan NWCRA*

Fel y dengys y tabl uchod, mae'r cyllid ar gyfer yr WRHIP yn cael ei ddarparu gan Lywodraeth Cymru o gyfuniad o Gronfa Cyfalaf a Gedwir yn Ganolog a chyllid gan Ardal Adfywio Strategol Arfordir Gogledd Cymru (NWCRA). Dyrannwyd y cyllid hwn yn benodol i'r prosiect hwn ac nid yw ar gael i'w wario'r tu allan i'r Rhyl nac ar brosiect arall.

Ar ôl cyflenwi'r prosiect, efallai bydd goblygiad refeniw parhaus mewn perthynas â chynnal a chadw'r man gwyrdd a fydd yn cael ei greu. Bydd y dewisiadau o ran mynd i'r afael â hyn a sicrhau bod y man yn cael ei gynnal a'i gadw'n dda yn cael eu hystyried ymhlith elfennau allweddol y broses gynllunio a dylunio.

7. Pa ymgynghoriadau a gynhaliwyd?

Deilliodd y cynnig am y man gwyrdd o'r dadansoddi manwl a'r ymgynghori helaeth a wnaethpwyd gan yr ymgynghorwyr DPP Shape yn 2010 yn rhan o'u comisiwn i baratoi uwch gynllun ar gyfer Gorllewin y Rhyl. Am fanylion ymgynghoriad dilynol, trowch at:

- Atodiad 6 – Crynodeb o Gyfathrebu ac Ymgynghori â'r Gymuned

8. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae hon yn amlwg yn brosiect uchelgeisiol a chymhleth. Dengys y gofrestr risg nifer o risgiau sy'n cael eu hystyried yn rhai 'ambr' a rhaid iddynt felly fod yn destun craffu gofalus gan y bwrdd prosiect. Mae'n cael ei ariannu'n llawn gan ffynonellau allanol ac mae'r gyllideb fel petai'n ddigon ar gyfer maint arfaethedig y prosiect. Pe byddai unrhyw elfen yn gorwario, golyga natur y prosiect y gellir lleihau elfennau eraill i wneud iawn am hynny ac fel y cyfryw dylai fod yn annhebygol iawn y bydd angen i'r Cyngor gymryd rhan yn ariannol. Ar hyn o bryd, nid yw'n chwarae rhan heblaw cyfrannu amser dau aelod o staff.

9. Beth yw'r risgiau ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

Fel y dengys y tabl yn adran 6, mae'r prosiect yn cael ei gyflenwi â chyllid allanol. Mae risg (a ddisgrifir yn y Gofrestr Risg) na fydd yr arian yn dod yn y blynyddoedd i ddod (nid yw cyllid 2014/15 wedi'i gadarnhau eto), neu y bydd newidiadau yn y farchnad eiddo'n golygu y bydd y prosiect heb gyllid digonol. Er ystyrir nad yw hyn yn debygol iawn o gwbl, mae rhan ariannol y cyngor y isel beth bynnag am fod y prosiect yn cael ei ariannu'n allanol. Pe byddai sefyllfa felly'n codi, byddai gan y Bwrdd Prosiect yr awdurdod i leihau cwmpas y prosiect er mwyn sicrhau bod y canlyniadau a'r buddion allweddol yn cael eu cyflenwi o hyd.

Yn y sefyllfa waethaf, lle byddai gostyngiad cyllid neu gynnydd costau'n golygu na fyddai modd cyflenwi'r prosiect, gellid gwerthu'r eiddo a gadwyd ar y farchnad agored ac adennill rhai o'r costau. Byddai penderfyniad felly y tu hwnt i gwmpas y Bwrdd Prosiect a byddai angen awdurdod y Cyngor i gau'r prosiect yn y modd hwn.

Disgrifir risgiau pellach y prosiect yn:

- Atodiad 7: Cofrestr Risg WRHIP

10. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Adran 2 Deddf Llywodraeth Leol 2000

Adrannau 226 a 227 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

Adran 111 Deddf Llywodraeth Leol 1972