

Adroddiad i'r:	Cabinet
Dyddiad y cyfarfod:	30/07/2013
Aelod / Swyddog Arweiniol:	Y Cyng. David Smith/Graham Boase
Awdur yr Adroddiad :	Graham Boase
Teitl:	Cyn Ysbyty Gogledd Cymru, Dinbych

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

- 1.1 Diben yr adroddiad hwn yw darparu'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cabinet ynglŷn â'r cynnydd gyda'r Adeilad Rhestredig pwysig yma, derbyn cefnogaeth ar gyfer cyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol ar gyfer y safle ac i dderbyn cefnogaeth swyddogion i wneud cynnig i brynu'r adeilad.

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

- 2.1 Cyflwynwyd yr adroddiad diwethaf i'r Cabinet ym mis Hydref 2012 ac ers hynny mae cynnydd aruthrol wedi ei wneud gyda'r prosiect hwn. Mae angen diweddarau'r Cabinet ac egluro'r sefyllfa ddiweddaraf, derbyn cefnogaeth ar gyfer cyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol ac amlinellu'r risgiau cyffredinol ynghlwm wrth gyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol. O ystyried cymhlethdod y safle, argymhellir, os yw'r Cyngor yn llwyddiannus gyda'r Gorchymyn Prynu Gorfodol neu gyda'r cynnig i brynu'r safle, y dylai'r Cabinet rhoi awdurdodiad pellach cyn meddiannu'r safle ffurfiol.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Argymhellir:

- Bod y Cabinet yn cefnogi cyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol ac yn argymhell bod y Pwyllgor Cynllunio hefyd yn awdurdodi hyn.
- Bod y Cabinet yn rhoi cefnogaeth i Swyddogion wneud cynnig i brynu'r safle yn seiliedig ar ymateb y Prisiwr annibynnol a ffactorau materol eraill.
- Y dylid, cyn prynu'r safle'n ffurfiol, drwy Orchymyn Prynu Gorfodol neu drwy drafodaethau, derbyn awdurdodiad pellach gan y Cabinet.

4. Manylion am yr adroddiad

- 4.1 Ym mis Hydref 2010 bu i'r Cabinet awdurdodi cyflwyno Rhybudd Gwaith Brys a gorfodi cwblhau'r Gwaith Brys yn ddiodyn os na chydymffurfiwyd â'r Rhybudd. Cyflwynwyd y rhybudd ar 6 Mehefin 2012. Ni fu i'r perchennog ymateb o fewn y terfyn amser a nodwyd ac felly gofynnwyd i gontractwr arbenigol fynd i mewn i'r safle a chychwyn y gwaith. Yr adeilad a dargedwyd oedd yr adeilad cam un gwreiddiol a godwyd rhwng 1846 ac 1848, sef rhan bwysicaf yr adeilad o safbwynt hanesyddol a phensaernïol. Roedd y gwaith yn

cynnwys tynnu asbestos, tynnu'r holl brennau fframwaith oherwydd eu bod wedi pydru a bron â dymchwel, a chodi to dros dro. Canfuwyd bod yr adeilad mewn gwaeth gyflwr nag y ragweld ond llwyddodd y contractwr, dan amgylchiadau anodd o ran iechyd a diogelwch, i gwblhau'r gwaith erbyn mis Awst 2012. Bu i'r gwaith costio bron i £900 mil.

- 4.2 Mae pump Gorchymyn Adran 55 wedi eu cyflwyno i'r perchnogion o ran costau'r gwaith brys a wnaethpwyd yn ddiodyn. Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau bod dau o'r apeliadau yn annilys. Mae'r Arolygiaeth Gynllunio wedi cadarnhau y dylid ymdrin â'r tair apêl ddilys yn ysgrifenedig. Mae ar y Cyngor bellach angen penderfynu ar y ffordd ymlaen o ran y ddau orchymyn lle nad yw'r apeliadau yn ddilys a darparu datganiadau i'r Arolygiaeth Gynllunio yn ymwneud â'r tair apêl ddilys. Mae'n annhebygol iawn y bydd y perchennog yn talu gan mai cwmni alltraeth yw'r perchennog. Ond mae'r posibilrwydd o roi ffioedd ar y tir os ydym ni'n llwyddo i fynd â'r ôl y ddyled yn ddewis sy'n werth ei ystyried.
- 4.3 Ym mis Medi 2010 bu i'r Cabinet hefyd gefnogi creu Cerbyd Un Pwrpas, ar ffurf mudiad nid-er-elw, i feddiannu'r safle gan Gyngor Sir Ddinbych os yw'r Awdurdod yn llwyddo i brynu'r safle, o wirfodd y perchennog neu drwy orfodi. Mae'r mudiad bellach wedi ei greu, gyda chymorth Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog, a'i enw yw Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru. Mae Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru wedi gwneud cais i ddod yn fudiad elusennol, ac mae'n ymrwymedig i atgyweirio'r safle.
- 4.4 Mae'r Cabinet hefyd wedi cefnogi cyflwyno Rhybudd Atgyweirio a Gorchymyn Prynu Gorfodol os oes angen. Mae'r Rhybudd Atgyweirio bellach wedi ei gyflwyno. Dyddiad y rhybudd yw 14 Mai 2013 a chafodd ei gyflwyno'n ffurfiol i'r perchennog Freemont (Dinbych) Cyf., ar Ynysoedd yr Wryf ar 24 Mai 2013 gan gyfreithwyr arbenigol. At hyn, cyflwynwyd y rhybudd i gwmni arall ar yr Ynysoedd y Wryf, Northern Estates Ltd., sy'n gyfrifol am yr eiddo. Cyflwynwyd y rhybudd i asiant y perchennog yn bersonol, sef cyfreithiwr ym Mhreston. Os yw'r perchennog yn methu gwneud cynnydd i ymgymryd â'r gwaith atgyweirio o fewn 2 fis (h.y. erbyn 24 Gorffennaf 2013) bydd gan Gyngor Sir Ddinbych yr hawl i drefnu Gorchymyn Prynu Gorfodol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid yw'r Swyddogion yn ymwybodol o unrhyw gynnydd ac felly yn dod i'r casgliad na fydd y cynnydd disgwylidig yn cael ei wneud erbyn y terfyn amser. Mae disgwyl i broses a threfnau Gorchymyn Prynu Gorfodi gymryd 18 mis ac arwain at Ymchwiliad Cyhoeddus.
- 4.5 Mae'r Cyngor, drwy awdurdodi a chyflwyno Rhybudd Atgyweirio, yn derbyn mai'r cam nesaf yw dechrau trefnau'r Gorchymyn Prynu Gorfodol os nad yw'r perchennog yn cydymffurfio. Mae'r Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog wedi eu contractio i gynorthwyo'r Cyngor yn y broses hon ac maent yn argymhell ein bod ni'n cyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol. Bydd yr Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru yn llofnodi 'Memorandwm Dealltwriaeth' ac yna, yn y pen draw, yn llofnodi 'Cytundeb Cefn wrth Gefn' i feddiannu'r safle os yw'r Gorchymyn Prynu Gorfodol yn llwyddiannus.

- 4.6 Ar yr adeg yma yn y broses mae'n bwysig felly bod y Cabinet yn cefnogi cyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol, sydd yn y pen draw yn benderfyniad i'r Pwyllgor Cynllunio. Os yw'r Cabinet yn cefnogi Gorchymyn Prynu Gorfodol bydd y mater yn cael ei roi gerbron y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi er trafodaeth lawn. Mae risgiau ynghlwm wrth gyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol ac maent i'w canfod yn Atodiad A. Mae'r Cyngor wedi derbyn cymorth cyfreithiwr arbenigol yn hyn o beth. Mae'n amlwg, os ydym ni'n dechrau ar drefniadau'r Gorchymyn Prynu Gorfodol ac yn llwyddiannus, nad yw hynny'n ymrwymo'r Cyngor i feddiannu'r safle os nad yw'r amgylchiadau ar yr adeg hynny yn galluogi hynny. Os yw'r Gorchymyn Prynu Gorfodol yn llwyddiannus, cyn meddiannu'r safle'n ffurfiol, dylid derbyn caniatâd pellach gan y Cabinet a'r Pwyllgor Cynllunio pan rydym ni'n deall yr amgylchiadau'n well ac yn sgil hynny bydd y risgiau yn llai.

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

- 5.1 Bydd y penderfyniad yn gymorth i symud ymlaen at gyflwyno cynnig ar gyfer y safle problemus a datblygu prosiect o ansawdd a fyddai'n cynnwys tai a chyflogaeth ac felly'n cynorthwyo i gyflawni'r Blaenoriaeth Gorfforaethol o "ddatblygu'r economi lleol" a "sichau mynediad at dai o ansawdd".

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

- 6.1 Bydd costau ynghlwm wrth gyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol gan gynnwys costau derbyn cyngor arbenigol a darparu iawndal i'r perchennog. Mae'n bur debyg y bydd cost derbyn cyngor arbenigol o fewn y gyllideb sydd ar gael. Mae'r iawndal yn anodd ei ragfynegi a dyna pam y bu i ni holi ymgynghorydd prisio. Rhagwelir y bydd yr iawndal yn isel oherwydd bod gwerth ased y safle yn cael ei osod yn erbyn rhwymedigaethau atgyweirio adeilad rhestredig. Fodd bynnag, os yw'r iawndal yn uwch na'r disgwyl bydd cymal yn y cytundeb â'r Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru yn sichau ad-daliadau i Gyngor Sir Ddinbych yn sgil gwerthu tir i'w ddatblygu am swm sy'n hafal i'r diffyg, cyn belled â bod y gwerth y gwerthiant yn ddigon i alluogi hyn. Felly, hyd yn oed dan yr amgylchiadau gwaethaf posib, yn y tymor hir dylai costau Cyngor Sir Ddinbych fod yn ddim.

7. Beth yw prif gasgliadau'r asesiad a gynhaliwyd ynglŷn ag effaith y penderfyniad ar gydraddoldeb? Dylid cynnwys templed yr Asesiad o Effaith ar Gydraddoldeb a gwblhawyd fel atodiad i'r adroddiad.

- 7.1 Nid oes angen asesiad effaith ar gydraddoldeb er mwyn cyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol gan na fydd yn effeithio ar staff na chymunedau.

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

- 8.1 Mae Grŵp Aelodau Ardal Dinbych a Chyngor Tref Dinbych yn derbyn yr wybodaeth ddiweddaraf yn rheolaidd ac yn gwybod am y bwriad i gyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol. Mae Cyngor Sir Ddinbych yn gweithio'n agos ag Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog ac Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu

Gogledd Cymru. Mae'r ddau fudiad wedi mynychu cyfarfodydd y Grŵp Llywio yn rheolaidd sydd hefyd yn cynnwys arsylwyr o Cadw a Llywodraeth Cymru. Mae adroddiadau hefyd wedi eu cyflwyno'n flaenorol i Uwch Dîm Arweinyddiaeth, y Tîm Gweithredol Corfforaethol a'r Cabinet.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

O ystyried maint y safle a'r costau i'w atgyweirio, mae'n amlwg bod risgiau ariannol sylweddol ynghlwm wrth y prosiect. Mae gan y Cyngor rhywfaint o arian wedi ei neilltuo ar gyfer datblygu'r prosiect ond mae arno angen rheoli'r arian yn ofalus iawn.

Y cam amlycaf nesaf, oherwydd diffyg cynnydd gyda'r perchnogion, yw cyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol. Ond mae'n rhaid i'r Cyngor sicrhau fod ganddo lwybr allan clir fel na fydd rhwymedigaethau sylweddol arno.

Dylid derbyn caniatâd terfynol gan y Cabinet cyn terfynu'r pryniant.

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

10.1 Mae'r risgiau a'r mesurau i'w lleihau i'w gweld yn Atodiad A.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

11.1 Mae'n bosib y gall Gweinidogion Cymru gadarnhau bod angen Gorchymyn Prynu Gorfodol i brynu'r adeilad rhestredig dan Adran 47 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 os ydynt yn fodlon nad yw'r camau priodol yn cael eu cymryd i gynnal a chadw'r adeilad. Gall y Gorchymyn Prynu Gorfodol gynnwys adeiladau rhestredig a'r tir sy'n gysylltiedig â'r adeilad.

11.2 Bydd ar Weinidogion Cymru eisiau bod yn fodlon y caiff yr adeilad rhestredig ei atgyweirio'n rhesymol cyn cadarnhau Gorchymyn Prynu Gorfodol. Y model a gynigir yw galluogi datblygu tai newydd a fydd yn rhyddhau cyfalaf ar gyfer atgyweirio'r adeilad rhestredig. Bydd defnyddio'r tir ar gyfer y diben hwn yn digwydd yn raddol dros sawl blwyddyn a bydd yr holl brosiect yn cael ei reoli gan Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru. Bydd dyluniad sensitif yn hanfodol ar gyfer y datblygiad sy'n agos iawn at adeilad rhestredig pwysig. Bydd rheolaeth dros dderbynioldeb y datblygiad trwy ganiatâd cynllunio a gweithdrefn caniatâd adeilad rhestredig. Mae'n bosib trawsnewid yr adeilad rhestredig yn fflatiau, swyddfeydd, cartref gofal neu'n westy. Bydd cyflogaeth hefyd yn rhan o gynllun yr adeilad newydd.

11.3 Bydd angen caniatâd cynllunio a chaniatâd adeilad rhestredig i weithredu'r prosiect. Nid yw briodol derbyn caniatâd cyn cyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol ac mae'n debygol y bydd caniatâd yn cael ei roi i'r rheiny sy'n gyfrifol am y datblygiad ac am atgyweirio'r adeilad rhestredig. Nid ydym ni'n rhagweld unrhyw anawsterau wrth dderbyn caniatâd cynllunio a chaniatâd adeilad

rhestredig. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi (sydd bellach wedi dod i ben) ar gyfer datblygiad tebyg iawn i'r cynnig yn yr adroddiad hwn. Fodd bynnag, bydd y cynllun newydd yn rhoi mwy o bwyslais ar ansawdd a sensitifrwydd.

- 11.4 Prif faen prawf Gweinidogion Cymru wrth benderfynu ar Orchymyn Prynu Gorfodol yw achos cryf o ran budd y cyhoedd. Mae swyddogion yn credu bod achos cryf o'r fath gydag Ysbyty Dinbych. Heb ymyrraeth y Cyngor mae'n bur debyg y bydd yr adeilad yn dirywio ymhellach. Ar ben hyn, nid yw'r perchennog wedi darparu tystiolaeth gredadwy y bydd yn sicrhau y caiff y prif adeilad rhestredig ei atgyweirio. I'r gwrthwyneb, bydd cyflwyno Gorchymyn Prynu Gorfodol yn gwneud hi'n debygol iawn y bydd yr adeilad yn cael ei atgyweirio a'i ddefnyddio.
- 11.5 Mae unrhyw Orchymyn Prynu Gorfodol yn ymyrryd yn hawliau dynol y perchennog. Gellir cyfiawnhau ymyrraeth o'r fath os yw er budd y cyhoedd. Am y rhesymau sydd wedi eu nodi yn yr adroddiad hwn, ni fydd y cynnig yn torri amodau Deddf Hawliau Dynol 1998.