Adroddiad i'r: Pwyllgor Cynllunio

Dyddiad y Cyfarfod: 11 Medi 2013

Aelod / Swyddog Arweiniol: Y Cynghorydd David Smith / Graham Boase

Awdur yr Adroddiad: Graham Boase, Pennaeth Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd

Teitl: Cyn Ysbyty Gogledd Cymru, Dinbych

1. Beth yw testun yr adroddiad?

1.1 Mae Ysbyty Dinbych yn adeilad rhestredig 2* (dwy seren) pwysig mewn safle eang. Mae nifer o adeiladau rhestredig eraill ar y safle ond mae'r Cyngor wedi canolbwyntio bob amser ar sicrhau bod yr adeilad rhestredig pwysicaf yn cael ei adfer. Caewyd yr ysbyty ym 1995 ac ers hynny mae wedi bod yn eiddo i nifer o berchnogion yn y sector preifat. Ers ei gau mae wedi dirywio oherwydd esgeulustod, fandaliaeth a dwyn. Mae'r adeilad wedi dadfeilio'n helaeth iawn bellach. Mae cyfrifoldeb a phwerau wedi'u rhoi i awdurdodau lleol o dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 i weithredu mewn amgylchiadau o'r fath. Mae'r adroddiad hwn yn amlinellu hanes diweddar y safle ac yn gofyn am awdurdodiad i ddechrau prynu'r safle drwy brynu gorfodol.

2. Beth yw'r rheswm dros wneud yr adroddiad hwn?

2.1 Mae'r pŵer sydd gan awdurdodau lleol i brynu adeilad rhestredig drwy brynu gorfodol wedi'i nodi yn Neddf 1990 ond mae'n ofynnol o dan Reoliadau Awdurdodau Lleol (Trefniadau Gweithrediaeth) (Swyddogaethau a Chyfrifoldebau) (Cymru) 2007/399 fod hyn yn cael ei awdurdodi gan y Pwyllgor Cynllunio. Cyflwynwyd adroddiad llawn i'r Cabinet ar 30 Gorffennaf 2013 ac mae copi ohono yn Atodiad 1. Mae'r adroddiad i'r Cabinet wedi'i ategu gan Atodiadau A, B, C, a D. Sylwer bod Atodiad A yn eitem Rhan 2. Roedd y Cabinet o blaid prynu'r safle drwy brynu gorfodol ac mae'n gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio awdurdodi hynny.

3. Beth yw'r argymhellion?

3.1 Bod y Pwyllgor Cynllunio yn rhoi awdurdod i wneud Gorchymyn Prynu Gorfodol mewn cysylltiad â'r safle sydd wedi'i amlinellu'n goch ar y cynllun a atodwyd, yn Atodiad 3, yn unol ag adran 47 o Ddeddf 1990.

3.2 Mae'r drefn prynu gorfodol yn gallu parhau am gryn amser a chyn hired â 18 mis o bosibl. Cyn cwblhau pryniant y safle, ceir darlun cliriach o'r costau a'r rhwymedigaethau, felly byddwn yn gofyn am awdurdodiad pellach gan y

Cabinet a'r Pwyllgor Cynllunio cyn gwneud Datganiad Breinio Cyffredinol i drosglwyddo'r berchnogaeth i'r Cyngor.

4. Manylion yr Adroddiad

4.1 Mae'r adroddiad i'r Cabinet a atodwyd yn disgrifio'r sefyllfa'n eithaf manwl ond mae'n bosibl na fydd rhai aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio mor gyfarwydd â hanes diweddar y safle, y problemau a sut y gall Gorchymyn Prynu Gorfodol fod o gymorth.

4.2 Ers cau'r ysbyty, mae Cyngor Sir Ddinbych wedi delio â nifer o berchnogion. Pwysleisiwyd wrth bob perchennog fod angen gwella'r mesurau diogelwch ac atgyweirio'r prif adeilad rhestredig, ond yn ofer. Ar ôl bygwth camau gorfodi gwerthwyd y safle yn 2001/2 i Acebench Investments Cyf. Wedyn cychwynnwyd trafodaeth rhwng Cyngor Sir Ddinbych, gyda chymorth Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog, ag asiant y perchennog. Ar ôl cynnal amryw o astudiaethau, drafftiwyd prosiect a oedd yn cynnwys "datblygiad galluogi" ar ffurf tai newydd. Pwrpas hyn oedd rhyddhau cyfalaf i atgyweirio'r prif adeilad rhestredig. Rhoddwyd Caniatâd Cynllunio Amlinellol yn 2006 ar gyfer y datblygiad galluogi ar ôl pennu amodau cynllunio, materion a gadwyd yn ôl a Chytundeb Adran 106 a oedd yn ei gwneud yn ofynnol bod y perchennog yn talu £4.8 miliwn i gronfa adfer a oedd yn cael ei rheoli gan Gyngor Sir Ddinbych. Yn ystod y broses gynllunio, trosglwyddwyd y berchnogaeth i Freemont (Denbigh) Cyf, cwmni a oedd wedi'i gofrestru yn Ynysoedd Virgin y Deyrnas Unedig. Felly roedd yn rhaid gwarantu'r swm o £4.8 miliwn â bond o fanc ym Mhrydain.

4.3 Am resymau anhysbys, nid aeth y perchennog ymlaen ar ôl cael Caniatâd Cynllunio Amlinellol ac ni chyflwynwyd cais ynghylch materion a gadwyd yn ôl. Daeth cyfnod y Caniatâd Cynllunio Amlinellol i ben yn 2009.

4.4 Ers 2009 nid oedd y perchennog wedi cyflwyno unrhyw geisiadau pellach ar gyfer y safle cyn ei gyfarfod â Phennaeth Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd ar 13 Awst 2013. Mae hyn yn cael ei drafod isod (gweler 4.9). Mae'r prif adeilad rhestredig wedi parhau i ddirywio. Roedd yn rhaid cyflwyno Hysbysiad Gwaith Brys ym Mehefin 2011 a chyflawni gwaith yn niffyg gweithredu gan y perchennog ar gost o tua £900,000 a dalwyd o swm y setliad. Anfonwyd archebion am dâl at y perchennog er mwyn adennill y costau. Mae'r camau i adennill y ddyled hon yn parhau. Ym mis Mai eleni cyflwynwyd Hysbysiad Trwsio, o dan adran 48 o Ddeddf 1990, a oedd yn nodi'r atgyweiriadau yr oedd eu hangen ar y rhan bwysicaf o'r prif adeilad rhestredig. Ni chafwyd ymateb boddhaol. Yr unig gamau sydd ar ôl i'w cymryd yn awr yw dechrau prynu'r safle drwy brynu gorfodol. (Ni ellir gwneud gorchymyn prynu gorfodol o dan adran 47 o Ddeddf 1990 os nad yw Hysbysiad Trwsio wedi'i gyflwyno o dan Adran 48 o Ddeddf 1990, a bod dau fis wedi mynd heibio.)

4.5 Wrth gwrs, nid yw Cyngor Sir Ddinbych am gael perchnogaeth hirdymor ar y safle felly cafwyd cryn ymdrech i bennu ffordd ymlaen ar ôl ei brynu. Ffurfiwyd Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru i gymryd y berchnogaeth oddi ar Gyngor Sir Ddinbych cyn gynted ag y bydd y berchnogaeth wedi'i throsglwyddo i'r Awdurdod. Cyn bod Cyngor Sir Ddinbych yn cymryd perchnogaeth, gwneir cytundeb cefn wrth gefn ffurfiol â'r Ymddiriedolaeth i sicrhau bod perchnogaeth y safle'n cael ei throsglwyddo ar unwaith.

4.6 Mae uwchgynllun wedi'i ddrafftio ar gyfer y safle ar ran y Cyngor sy'n dangos y potensial ar gyfer y datblygiad galluogi. Yr uwchgynllun drafft hwn fydd y sail i ganllawiau cynllunio atodol ar gyfer y safle a fydd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus llawn. Penderfyniad i Aelodau fydd mabwysiadu'r canllawiau cynllunio atodol. Comisiynwyd achos busnes sy'n dangos bod prosiect ariannol hyfyw yn bosibl ond dim ond os nad oes angen gwneud elw, a byddai hyn yn wir yn achos Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru. Mae crynodeb o'r achos busnes a luniwyd gan Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog yn Atodiad 2. Mae ceisiadau amlinellol wedi'u drafftio sy'n dangos bod modd addasu'r rhan bwysicaf o'r prif adeilad rhestredig at ddefnydd preswyl. Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladu Gogledd Cymru fydd yn gyfrifol am reoli'r prosiect, am gael yr holl ganiatâd sy'n angenrheidiol, am farchnata tir y datblygiad galluogi fesul cam ac am sicrhau bod y prif adeilad rhestredig yn cael ei adfer. Ni fydd Gweinidogion Cymru yn cadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol os na ellir dangos bod prosiect hyfyw yn bosibl ac nad oes rhwystrau mawr rhag ei weithredu. Mae swyddogion yn credu y byddwn yn gallu cwrdd â'r gofyniad hwn.

4.7 Mae angen prynu'r safle cyfan, yn ogystal â'r prif adeilad rhestredig, er mwyn diogelu amgylchoedd yr adeilad rhestredig a hwyluso'r datblygiad galluogi.

4.8 Nid ydym yn gwybod beth yw swm y digollediad a fydd yn daladwy i'r perchennog ar hyn o bryd ond mae gwaith blaenorol wedi dangos mai gwerth bach iawn sydd i'r safle. Comisiynwyd prisiad pellach a darperir asesiad hefyd o unrhyw ddigollediad a fydd yn debygol o fod yn daladwy os bydd y gorchymyn prynu gorfodol yn llwyddiannus. Mae swyddogion yn credu, os bydd digollediad yn daladwy o gwbl, y bydd y swm yn fach. Os caiff y gorchymyn prynu gorfodol ei gadarnhau, bydd Cyngor Sir Ddinbych yn cael cyfle eto i adolygu'r sefyllfa o ran digolledu cyn penderfynu prynu teitl y safle yn unol â'r gorchymyn prynu gorfodol.

4.9 Yn y cyfarfod ar 13 Awst 2013, y cyfeiriwyd ato uchod, cafwyd trafodaeth ag asiant y perchennog a phartner i'r perchennog mewn cyd-fenter am y posibilrwydd o ddatblygu'r safle, gan gadw nifer bach o'r adeiladau rhestredig a dymchwel rhannau sylweddol o'r adeiladau rhestredig. Bydd Pennaeth Cynllunio a Diogelu'r Cyhoedd yn parhau

â'r drafodaeth. Yn y cyfamser mae'n hanfodol bod proses y gorchymyn prynu gorfodol yn dechrau ac yn symud ymlaen.

4.10 Y prawf y mae Gweinidogion Cymru yn ei ddefnyddio wrth benderfynu a fyddant yn cadarnhau gorchymyn prynu gorfodol yw gofyn a oes achos cryf sydd er lles y cyhoedd. Bydd yn rhaid i Weinidogion Cymru gael eu bodloni bod tebygolrwydd rhesymol y bydd cynlluniau'r Cyngor ar gyfer adfer y prif adeilad rhestredig yn cael eu gwireddu. Mae swyddogion Cyngor Sir Ddinbych yn credu bod achos cryf o'r fath dros brynu'r safle drwy brynu gorfodol, a'i bod yn debygol y bydd y prif adeilad rhestredig yn cael ei adfer a'i ailddefnyddio. Fel y nodwyd eisoes, ceir cyllid i atgyweirio'r prif adeilad rhestredig drwy werthu rhannau o'r tir ar gyfer datblygu preswyl, a datblygu masnachol hefyd o bosibl. Mae'r adroddiadau gan ymgynghorydd y Cyngor yn dangos bod y prosiect hwn yn debygol o fod yn hyfyw.

4.11 Mae gorchymyn prynu gorfodol yn ymyrryd â hawliau dynol y rheini sydd â buddiant yn y tir. Credir bod ymyrraeth o'r fath yn gymesur yn yr achos hwn.

4.12 Mae costau'n gysylltiedig â gorchymyn prynu gorfodol. Ceir costau cyfreithiol a gweinyddol o wneud y gorchymyn a chael ei gadarnhau. Os bydd gwrthwynebiad i'r gorchymyn, bydd costau ar gyfer cyflwyno achos y Cyngor mewn ymchwiliad cyhoeddus. Hefyd bydd y Cyngor yn gyfrifol am dalu costau'r Arolygiaeth Gynllunio am drefnu'r ymchwiliad. Os na chaiff y gorchymyn ei gadarnhau ar ôl ymchwiliad, bydd y Cyngor yn gorfod talu costau'r gwrthwynebydd. Gan gymryd y bydd y gorchymyn yn cael ei gadarnhau a'r Cyngor yn cymryd teitl yr eiddo, bydd yn rhaid delio wedyn â hawliadau am ddigollediad gan bartïon perthnasol. Mae'r Cyngor yn ceisio lleihau unrhyw risg ariannol ac mae'r ffaith ei fod yn dal gweddill swm y setliad sydd wedi'i grybwyll ym mharagraff 4.3 yn gryn gysur. Mae'r cyngor a gafwyd gan arbenigwr sy'n dangos bod y prosiect hwn yn hyfyw yn awgrymu hefyd y bydd modd delio ag unrhyw risgiau. Fodd bynnag, y gwir yw, os na chymerir camau'n awr i brynu'r safle drwy brynu gorfodol, fod cyflwr Ysbyty Dinbych yn debygol o barhau i ddirywio, ac nid yw'n ymddangos bod fawr o obaith adfer yr adeilad rhestredig, nac ailddechrau defnyddio'r safle, hyd y gellir rhag-weld.

4.13 Mae mwy o fanylion yn yr adroddiad i'r Cabinet yn Atodiad 1.

5. Argymhelliad

5.1 Bod y Pwyllgor Cynllunio yn rhoi awdurdod i ddechrau cymryd camau i brynu safle Cyn Ysbyty Gogledd Cymru drwy brynu gorfodol yn unol ag adran 47 o Ddeddf 1990 ac y bydd adroddiad pellach yn cael ei gyflwyno i'r Cabinet a'r Pwyllgor Cynllunio cyn prynu teitl y tir yn unol â'r gorchymyn prynu gorfodol.