

Adroddiad i'r:	Pwyllgor Archwilio Perfformiad.
Dyddiad y Cyfarfod:	12 Rhagfyr 2013
Aelod/Swyddog Arweiniol:	Aelod Arweiniol y Parth Cyhoeddus/ Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Teitl:	Adeiladau rhestredig mewn Perygl.

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

- 1.1 Mae'r adroddiad hwn yn ymwneud â chyflwr y stoc o adeiladau rhestredig yn y Sir.

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

- 2.1 Gofynnwyd am yr adroddiad gan yr Aelodau er mwyn galluogi gwell dealltwriaeth o hyd a lled yr adeiladau rhestredig sydd mewn perygl o fewn Sir Ddinbych a'r goblygiadau i'r Awdurdod.

3. Beth yw'r argymhellion?

- 3.1 Bod yr Aelodau'n ystyried yr wybodaeth a ddarparwyd ac yn rhoi sylwadau yn unol â hynny.

4. Manylion am yr adroddiad.

- 4.1 O dan Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am lunio rhestrau o adeiladau o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol. Unwaith y bydd adeilad yn cael ei roi ar restr, mae'n ddarostyngedig i ddarpariaethau'r Ddeddf uchod ac fe gaiff ei ddiogelu ymhellach rhag addasiadau amhriodol a dymchwel. Mae'r strwythurau sydd wedi'u cynnwys yn y rhestr yn fathau a meintiau amrywiol, ac yn amrywio o gerrig milltir i dai gwledig a chestyll.
- 4.2 O dan y Ddeddf, mae gan awdurdodau lleol gyfrifoldebau i ddiogelu adeiladau rhestredig drwy'r broses caniatâd adeilad rhestredig a thrwy bwerau gorfodi. Mae pwerau gorfodi'n cynnwys Hysbysiad Gwaith Brys lle mae adeilad angen gwaith brys i'w achub o golled llwyr, a Hysbysiad Trwsio sy'n rhagflaenydd i bryniant gorfodol o'r adeilad neu'r strwythur. Mae'r pwerau gorfodi gydag elfen o risg i'r awdurdod lleol o ran costau cynnal y gwaith brys heb daliad neu'r costau sy'n gysylltiedig â phrynu gorfodol a'r cyfrifoldeb o ganlyniad i fod yn berchennog adeilad adfeiliedig. Mae pwerau gorfodi, felly, yn cael eu gweithredu'n ofalus. Mae'r pwerau'n ddewisol; fodd bynnag, yn yr amgylchiadau lle nad oes unrhyw opsiwn arall a lle gellid bod yn agos

at gollir adeilad yn llwyr, yna efallai y bydd penderfyniad i beidio â defnyddio pwerau gorfodi yn fygythiad i enw da'r awdurdod.

- 4.3 Fe gwblhaodd Cadw arolwg cenedlaethol o adeiladau yng Nghymru a lluniodd adroddiad yn 2009. Nododd yr adroddiad bod nifer yr adeiladau a roddir ar y rhestr statudol yn fwy na 30,000 yn genedlaethol. Dyma'r ffigurau cenedlaethol mwyaf diweddar ar hyn o bryd. Yn Sir Ddinbych mae'r cyfanswm yn 1812.
- 4.4 Roedd Cadw yn cydnabod bod llawer o adeiladau rhestredig mewn cyflwr gwael, ond roedd graddau'r dadfeilio yn anhysbys. Er mwyn gwella ein dealltwriaeth o gyflwr stoc yr adeiladau rhestredig, fe wnaeth Cadw ariannu arolwg adeiladau mewn perygl ar gyfer bob awdurdod lleol. Yn 2011, cynhaliwyd arolygon Adeiladau mewn Perygl gan syrffêwr arbenigol ac roedd yn dilyn methodoleg safonol a oedd yn ystyried cyflwr rhai cydrannau o bob adeilad ac a oedd rhywun yn byw yn yr adeilad. Y canlyniad oedd sgôr allan o 6 ar gyfer bob adeilad gydag 1 ar gyfer adeiladau mewn cyflwr gwael iawn a 6 ar gyfer adeiladau mewn cyflwr da. Mae adeiladau'n cael eu hystyried fel bod mewn perygl os oes ganddynt sgôr pwyntiau o 1 - 3.
- 4.5 Er nad yw'r ffigurau yn adroddiad Cadw yn 2009 a'n harolwg ein hunain yn 2011 yn gwbl gymaradwy, gallant roi syniad o sut mae Sir Ddinbych yn cymharu â'r sefyllfa genedlaethol
- 4.6 Ar sail arolwg 2011, mae nifer yr adeiladau yn Sir Ddinbych yn y categori mewn perygl yn 148, sef 8.16% o'r cyfanswm. Mae hyn yn cymharu â'r ffigur genedlaethol yn 2009 o 9.64. Mae nifer yr adeiladau yn Sir Ddinbych yn y categori mewn perygl gwaethaf gyda dim ond un pwynt yn 35, sef 1.99% o'r cyfanswm o'i gymharu â chanran genedlaethol 2009 o 1.73%. Mae angen trin arolwg adeiladau mewn perygl gyda gofal o ran cywirdeb. Mae'r syrffêwr ond yn gweld yr adeilad o'r tu allan ac efallai y bydd ond yn gallu gweld yr adeilad o du allan i ffin y safle.
- 4.7 Mae'r tabl isod yn crynhoi nifer a chanran yr eiddo mewn perygl yn Sir Ddinbych

Adeiladau mewn Perygl yn CSDd Categori Risg 1-3	Adeiladau mewn Perygl yn CSDd Categori Risg 1
8.16%	1.99%
Nifer 148	Nifer 35

- 4.8 Mae'r tabl dros y dudalen yn crynhoi nifer a chanran yr eiddo mewn perygl yn genedlaethol

Adeiladau mewn Perygl yn genedlaethol Categori Risg 1-3	Adeiladau mewn Perygl yn Genedlaethol Categori Risg
9.64%	1.73%
Nifer 2892	Nifer 519

- 4.9 Mae llawer o'r adeiladau yn y categori gwaethaf yn adeiladau neu strwythurau sydd heb fawr, neu ddim cyfle o gwbl, o fod yn ased ariannol i'r perchnogion. Adeiladau rhestredig fel hyn megis odyrau calch, blychau ffôn, ffynhonnau, beddrodau, henebion ac ati, yw'r rhai mwyaf anodd i fynd i'r afael â nhw os ydynt mewn cyflwr gwael. Mae'r perchnogion yn fwy tebygol o ystyried y strwythurau hyn fel baich ariannol yn hytrach nag ased ac felly'n amharod i wario arian ar drwsio, gan arwain at ddadfeilio. O'r 35 o strwythurau gyda sgôr pwynt o 1, mae 13 yn y categori hwn. Mae camau gorfodi'n debygol o arwain at gyflawni gwaith heb daliad a cheisio adennill y gost gan y perchennog neu weithredu pryniant gorfodol o'r adeilad / strwythur. Nid yw'r naill opsiwn neu'r llall yn ddeniadol i awdurdod lleol.
- 4.10 Mae grantiau fodd bynnag yn dod yn fwyfwy prin. Yr unig gorff cyllido mawr gyda chyllideb grant sy'n tyfu yw Cronfa Dreftadaeth y Loteri ond nid ydynt yn tueddu i roi cymorth i unigolion preifat. Yn y gorffennol maent wedi cyllido cynlluniau grant ymbarél megis y Mentrau Treftadaeth Treflun yn Ninbych a'r Rhyl a reolir gan CSDd. Cyllidodd Cynllun Dinbych 60 - 70 o waith trwsio adeiladau hanesyddol, gyda llawer ohonynt yn cael eu dosbarthu fel bod mewn perygl. Mae grantiau gan Cadw yn llai tebygol oherwydd eu cyllideb ostyngol. Mae'n bosibl y bydd cyfleoedd ar gyfer grantiau o ffynonellau llai tebygol, ond mae'r rhain yn aml yn benodol iawn yn yr amcanion ac nid o reidrwydd yn ymwneud â gwella adeilad neu strwythur rhestredig. Yn gyffredinol, ers 1996 mae CSDd wedi bod yn llwyddiannus iawn wrth sicrhau cyllid allanol ar gyfer prosiectau sy'n seiliedig ar dreftadaeth. Mae'n anodd bod yn fanwl gywir, ond mae hyn rhwng £ 30 - 40m.
- 4.11 Gyda rhai adeiladau rhestredig, mae cyfleoedd weithiau i ychwanegu gwerth drwy roi caniatâd cynllunio a chaniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd. Gall caniatâd i newid adeilad fferm adfeiliedig yn annedd, er enghraifft, droi rhwymedigaeth yn ased, ond wrth gwrs rhaid trin yr addasiad yn sensitif.
- 4.12 Trywydd arall yw rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer galluogi datblygiad. Mae galluogi datblygiad yn bwriadu rhyddhau cyfalaf i arbed ased treftadaeth fel y cynnig ar gyfer hen Ysbyty Gogledd Cymru, Dinbych. Fodd bynnag, gall hon fod yn broses gymhleth iawn ac nid yw'n addas yn y rhan fwyaf o achosion.
- 4.13 Gweithio gyda pherchennog i geisio helpu i wella cyflwr adeiladau mewn perygl yw'r ffordd orau ymlaen o bell ffordd, ond mewn rhai achosion, y perchennog yn hytrach na'r adeilad yw'r broblem.
- 4.14 Gyda phrinder arian a'r hinsawdd economaidd bresennol, mae swyddogion wedi cydnabod yr angen i dargedu adnoddau sydd ar gael yn fwy effeithiol. Felly mae strategaeth adeiladau mewn perygl yn cael

ei drafftio, sy'n edrych ar sut gellir defnyddio adnoddau cyfyngedig yn fwyaf effeithiol.

- 4.15 Mae Atodiad 1 yn nodi Adeiladau mewn Perygl categori 1 yn Sir Ddinbych gan gymunedau

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

Mae'r gwaith o fynd i'r afael ag adeiladau rhestredig mewn perygl yn cyfrannu at y blaenoriaethau corfforaethol o strydoedd glân a thaclus, datblygu'r economi leol

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

Does dim goblygiadau o ran cost ynghlwm wrth yr adroddiad hwn ac ni fydd yn effeithio ar wasanaethau eraill.

7. Cydraddoldeb

Ddim yn berthnasol at ddibenion yr adroddiad hwn.

8. Ymgynghoriadau

Nid oes ymgynghoriad wedi'i gynnal er mwyn llunio'r adroddiad hwn.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Byddai ymyrraeth gan y cyngor fesul achos a byddai unrhyw oblygiad ariannol hefyd yn cael ei asesu ar sail unigol.

10. Pa risgiau?

Mae'r risgiau wedi'u nodi yng nghorff yr adroddiad. Mae goblygiadau ariannol a goblygiadau o ran adnoddau wrth fynd i'r afael ag adeiladau mewn perygl, ond mae'r rhain yn cael eu rheoli fesul achos. Pe bai achosion eithriadol, megis Ysbyty Dinbych, mae'r risgiau'n cael eu lliniaru cyn belled ag y bo modd ac mae'r prosiectau'n amodol ar gymeradwyaeth ffurfiol ac awdurdodiad. Mae'r risg i enw da sy'n gysylltiedig â pheidio â chymryd camau gweithredu'n ystyriaeth bwysig hefyd.

11. Grym i wneud Penderfyniad

Erthygl 6.3.2 (c) yn nodi pwerau Archwilio i ystyried unrhyw fater sy'n effeithio ar yr ardal neu ei thrigolion

Swyddog Cyswllt:

Rheolwr Adnewyddu Tai, Rheoli Adeiladu a Chadwraeth
Rhif ffôn: 01824 706802