



## CYNGOR GWYNEDD – Adroddiad i Gabinet Cyngor Gwynedd

<b>Teitl yr eitem:</b>	Pryniant Swyddfeydd y Goron, Penrallt, Caernarfon
<b>Aelod Cabinet:</b>	Cyng. Craig ab Iago, Aelod Cabinet Tai ac Eiddo
<b>Swyddog perthnasol:</b>	Carys Fon Williams, Pennaeth Tai ac Eiddo
<b>Dyddiad y cyfarfod:</b>	12fed o Fawrth 2024

### 1. Penderfyniad a Geisir:

Gofynnir i'r Cabinet awdurdodi pryniant Swyddfeydd y Goron ym Mhenrallt, Caernarfon, ar delerau ac amodau i'w pennu gan y Pennaeth Tai ac Eiddo.

### 2. Y rheswm pam fod angen i'r Cabinet wneud y penderfyniad:

Mabwysidodd y Cyngor Gynllun Gweithredu Tai ym mis Chwefror 2021. Mae'r Cynllun Gweithredu Tai yn ymgorffori 33 o gynlluniau, gyda'r nod o sicrhau fod gan bobl Gwynedd fynediad at gartrefi addas o safon, sy'n fforddiadwy ac sy'n gwella eu hansawdd bywyd.

Byddai awdurdodi pryniant safle Swyddfeydd y Goron yn galluogi i'r Cyngor fynd ati i ddatblygu un o gynlluniau'r Cynllun Gweithredu Tai.

### 3. Cyflwyniad a Rhesymeg

#### Cefndir/ Cyflwyniad

Mae Swyddfeydd y Goron yn eiddo sylweddol wedi ei leoli yng nghanol tref Caernarfon.

Byddai prynu ac ail bwrpasu'r eiddo, yn galluogu i'r Cyngor ddarparu hyd at 46 o gartrefi, a darpariaeth cefnogaeth i arfogi preswylwyr i fyw yn annibynol. Mae maint a gosodiad presennol y safle hefyd yn cynnig cyfle i ymgorffori HWB Tai ar gyfer darparu gwasanaethu cefnogaeth tai i drigolion y sir yn ehangach.

#### Rhesymeg a chyfiawnhad dros argymell y penderfyniad

Mae'r Swyddfeydd y Goron yn wag ers rhai blynyddoedd bellach, gyda'u cyflwyr yn dirywio, a'r safle yn destyn pryder o ran ymddygiad gwrth-gymdeithasol.

Ar hyn o bryd mae 2300 o geisiadau, sydd gyfystyr a bron i 5000 o bobl, ar restr aros am dai Cymdeithasol yng Nghwynedd. Ers Ebrill 2023, mae 885 o bobl wedi cyflwyno yn ddigartref yn y sir ac mae bron i 250 o aelwydydd ar hyn o bryd yn byw mewn llety argyfwng anaddas,

gydag opsiynau i symud ymlaen i lety parhaol yn gyfyngedig iawn oherwydd diffyg stoc dai o addas.

## **Cyfleon**

Byddai trosi adiladau'r Goron, yn cynnig y potensial i ddarparu 46 o gartrefi, gan leihau'r ddibyniaeth ar lety argyfwng anaddas, a galluogi'r Cyngor i gartrefu trigolion mewn cartrefi safonol tra'n disgwyl am lety parhaol.

Yr uchelgais yw y bydd y datblygiad hefyd i ymgorffori HWB Tai ar gyfer darparu gwasanaethu a cefnogaeth dai aml asiantaethol i drigolion y sir yn ehangach, ac mae gosodiad yr eiddo yn caniatáu ar gyfer ymgorffori darpariaeth o'r math yma.

Bydd y gwaith o ddatblygu'r safle yn darparu cyfleon cyflogaeth ym maes adeiladu yn yr ardal, a'r datblygiad ar ei Newydd wedd yn rhoi bywyd newydd i adeilad segur, gan annog twf cymunedol yng nghanol tref Caernarfon.

Mae astudiaeth dichonoldeb eisoes wedi ei baratoi ar gyfer y Gwaith trosi arfaethedig, ac archwiliadau cychwynnol o'r adeiladu yn awgrymu na fydd rhwystrau ymarferol neu gostau anarferol yn gysylltiedig â'r Gwaith o drosi'r adeiladau i ddarparu cartrefi.

## **Risgiau a mesurau i'w lliniaru**

Nid yw'r datblygiad arfaethedig heb ei risgiau, a dylid cydnabod y bydd gallu'r Cyngor i wireddu ei uchelgais o drosi'r safle yn ddibynnol ar sicrhau ffynonellau ariannu digonol i gyfarch y costau datblygu, ac ar sicrhau hawl cynllunio ar gyfer gwireddu'r datblygiad.

I liniaru ar y risgiau uchod, mae arian o gronfa'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro eisoes wedi ei sicrhau i gyfarch costau prynu'r safle yn amodol ar gwblhau'r pryniant erbyn diwedd y flwyddyn Ariannol hon.

Mae gwaith dichonoldeb cychwynnol yn amcannu y bydd costau'r datblygu'r safle yn ei gyfanrwydd rhwng oddeutu £12 miliwn ac £14 miliwn.

Rhagwelir y bydd arian grant o £50k ar gael o gronfa adfywio Trefi ar gyfer gwaith datblygol paratoadol, ac mae swm o £6 miliwn wedi ei ddynodi o'r premiwm ail gartrefi fel cyfraniad tuag at y datblygiad.

Mae Llywodraeth Cymru wedi datgan mewn trafodaethau cychwynnol y byddent yn fodlon cefnogi'r Cyngor ar yr elfen breswyl trwy naill ai cronfa'r Rhaglen Gyfalaf ar gyfer Llety Dros Dro neu'r Grant Tai Cymdeithasol a rhagwelir y bydd y swm fydd ar gael fel cyfraniad tuag at yr elfen breswyl yn oddeutu £6 miliwn.

Mae trafodaethau cadarnhaol hefyd wedi cymryd lle gyda'r Llywodraeth mewn cyswllt ac argaeledd ffynonell ariannu o gronfeydd Adfywio Canol Trefi i gyfarch costau Datblygu'r Hwb Tai arfaerthiedig, a fe ragwelir y gallai'r gronfa yma yn cyfranu swm o oddeutu £1 miliwn tuag at y datblygiad.

Er nad yw'r holl ffynonellau ariannu wedi eu sicrhau, mae trafodaethau cadarnhaol yn parhau gyda Llywodraeth Cymru er mwyn cyfarch y bwlch ariannol fydd ei angen er mwyn gwireddu'r datblygiad, ac mae ymholiadau cyn cynllunio yn awgrymu y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyfarch gofynion polisi Cynllunio.

Pe bai'r penderfyniad i brynu'r safle yn cael ei awdurdodi, mae'n anorfod y bydd yr eiddo yn sefyll yn wag am gyfnod tra bo'r gwaith o ddatblygu'r cynllun a sicrhau hawl cynllunio yn cymryd lle. Byddai costau diogelu a chynnal yr eiddo yn ystod y cyfnod hwn i gael ei gyfarch o'r premiwm ail gartrefi.

Gan nad oes bwriad talu mwy na gwerth y farchnad am y safle, mae modd lliniaru'r risgiau uchod ymhellach, gan y byddai modd i'r Cyngor werthu'r safle yn ei flaen pe na bai cyllideb i wireddu'r datblygiad, a chaniatâd cynllunio yn cael eu gwireddu.

Pe na bai'r Cyngor yn symud ymlaen i brynu'r eiddo, y tebygrwydd yw y byddai'r safle yn cael ei werthu i ddatblygwyr preifat, a'i ddatblygu fel tai marchnad agored.

### **Ddeddf Cydraddoldeb 2010**

Holl bwrpas y Cynllun Gweithredu Tai yw sefydlu prosiectau penodol i roi cyfle teg i drigolion Gwynedd sicrhau cartrefi addas. Mae'n dilyn felly fod materion cydraddoldeb yn greiddiol i'r holl gynllun. Yn unol â'r dyletswyddau statudol sydd ar y Cyngor drwy'r Ddeddf Cydraddoldeb 2010, fe gwblhawyd asesiad effaith cydraddoldeb o'r Cynllun Gweithredu Tai yn ei gyfanrwydd, a bu i'r asesiad hwnnw hysbysu ac atgyfnerthu'r cynlluniau o fewn y Cynllun.

### **Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015**

Roedd egwyddorion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 hefyd yn ystyriaeth ganolog wrth baratoi'r Cynllun Gweithredu Tai. Mae'r egwyddorion a'r 'Pum dull o weithio' yn rhan annatod o'r gynlluniau'r Cynllun Gweithredu Tai gan ymateb a diwallu anghenion tai pobl Gwynedd, mewn ffordd gynaliadwy a heb danseilio llesiant pobl i'r dyfodol.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer trosi'r swyddfeydd yn gartrefi gyda chefnogaeth, a darparu cefnogaeth gysylltiedig mewn cyswllt a materion tai, yn cynnig cyfle i weithio mewn ffordd arloesol ac ataliol er mwyn ceisio lleihau ac osgoi problemau rhag esblygu i'r dyfodol. Byddai cymeradwyo'r penderfyniad hefyd yn golygu atal y broblem o gael eiddo gwag yn y dref am gyfnod estynedig, a'r heriau fyddai'n gysylltiedig â hynny.

### **Casgliadau**

O weithredu'r penderfyniad a geisir, bydd y Cyngor yn hwyluso:

- a. Datblygiad hyd at 46 o gartrefi safonol gan gyfarch anghenion pobl Gwynedd ar gyfer cartrefi addas, a lleihau'r ddibyniaeth ar argyfwng anaddas.

- b. Darpariaeth gwasanaethau cefnogol i breswylwyr y datblygiad i fyw yn annibynnol
- c. Darpariaeth gwasanaethau cefnogol tai i drigolion y sir yn ehangach.
- d. Buddion economaidd a chymdeithasol cysylltiedig.

Mae sicrhau hawl cynllunio a chyllid digonol i wireddu'r datblygiad yn darparu elfen o'r risg, ond fel a amlygir uchod, mae camau wedi eu cymryd i sicrhau fod modd lliniaru'r risgiau yma.

Gofynnir felly i'r Cabinet gloriannu'r cyfleoedd uchod, yn erbyn y risgiau cyn dod i gasgliad.

#### **4. Camau nesaf**

Pe bydd y Penderfyniad a geisir yn cael ei gymeradwyo, byddwn yn symud ymlaen i gwblhau'r pryniant ac ymgymryd a gwaith paratoadol i ddatblygu'r safle.

#### **5. Barn yr Aelod Lleol**

##### **Y Cynghorydd Cai Larsen**

“Fel aelod mewn ardal fel Caernarfon lle ceir nifer sylweddol o bobl ar restrau aros, a lle mae'n gyffredin i bobl gael eu hunain yn ddigartref, rwyf yn croesawu unrhyw fesur i baratoi darpariaeth a chefnogaeth i'r sawl sydd mewn angen tai ac yn croesawu unrhyw gamau i liniaru costau ar gyllidebau'r Cyngor. Rwyf hefyd wedi bod yn poeni am y safle -mae'n flêr ac yn dirywio ac mae'n achosi problemau i bobl sy'n byw yn yr ardal oherwydd ymddygiad gwrth gymdeithasol a phroblemau efo'r system 'larwm.

Rwyf felly'n croesawu'r datblygiad, ond yn hyderu y bydd ystyriaeth drylwyr yn cael ei roi i anghenion trigolion sydd eisoes yn byw yn yr ardal wrth uwchraddio'r adeilad ac wedi i'r sefydliad ddod yn weithredol. Mae'r mynediad i'r ardal yn gyfyng, ceir problemau parcio sylweddol yn yr ardal, fel yng ngweddill canol y dref, ac mae rhai o'r tai cyfagos yn lletya pobl sydd ag anawsterau dysgu dwys. “

#### **6. Sylwadau Swyddogion Statudol**

##### **Prif Swyddog Cyllid**

“Fel mae'r adroddiad yn nodi, mae risgiau arwyddocaol yn bodoli gyda'r fenter yma ond rwyf o'r farn fod modd lliniaru'r risgiau hyn i lefelau derbyniol. Rwyf yn fodlon fod trefniadau yn eu lle gan yr Adran Tai ac Eiddo i hawlio cyllid o'r Rhaglen Gyfalaf Llety Trosiannol (TACP) – sydd yn gynllun grant Llywodraeth Cymru – i ariannu pryniant yr adeilad. Bydd pris y pryniant yn cael ei osod gan gorff annibynnol. Gallaf gadarnhau hefyd fod adnoddau yn y Gronfa Premiwm Treth Cyngor i gychwyn y gwaith o ddatblygu'r adeilad, a deallaf fod ffynonellau ariannol eraill hefyd yn cael eu dilyn. Fodd bynnag, yn unol â threfniadau arferol y Cyngor, gellir disgwyl i'r Adran danysgrifio

unrhyw fwlch ariannol fyddai'n parhau i fodoli hyd nes byddai penderfyniad ffurfiol i'r gwrthwyneb.

Fel gydag unrhyw gynllun o'r math yma, bydd angen cadw'r risgiau (gan gynnwys risgiau ariannol, ond nid rheini'n unig) dan adolygiad parhaus fel bod y trefniadau lliniaru yn parhau'n addas. O safbwynt y risg ariannol mae'n bosib bydd angen gofyn i'r Adran danysgrifio unrhyw fylchau ariannol petai'r angen am hynny yn amlygu ei hun. Bydd llwyddiant y prosiect hwn yn dod â budd amlwg i'r Cyngor a phobl Gwynedd."

### **Swyddog Monitro**

"Mae'r penderfyniad a geisir yn seiliedig ar gloriannu risgiau sydd yn ynghlwm a datblygu prosiect o'r math yma. Yn amlwg mae cyfle i ddatblygu adeilad sylweddol yng Nghaernarfon i gyfarch amcanion y Strategaeth Dai . Esbonnir y risgiau sydd dan sylw yn yr adroddiad. Mae mesurau eisoes mewn lle i gyfarch y risgiau yma a rheoli ardrawiadau posib. Amlygir y rhain mewn ffordd briodol i'r Cabinet."