CYNGOR GWYNEDD – Adroddiad i Gabinet Cyngor Gwynedd

Teitl yr eitem:	Cyllido gwaith diogelu Adeilad y Corbett Arms, Tywyn
Aelod Cabinet:	Cyng. Craig ab Iago, Aelod Cabinet Amgylchedd
Swyddog perthnasol:	Dafydd Wyn Williams, Pennaeth Adran Amgylchedd
Dyddiad y cyfarfod:	16 Rhagfyr 2025

1. Penderfyniad a Geisir:

Cymeradwyo'r defnydd o £1.5 miliwn o Gronfa Strategaeth Ariannol y Cyngor er mwyn cyllido gwaith i ddiogelu adeilad y Corbett Arms yn Nhywyn.

2. Y rheswm pam fod angen i'r Cabinet wneud y penderfyniad:
Er mwyn ariannu'r gwaith angenrheidiol o ddiogelu adeilad y Corbett Arms, Tywyn a hynny er mwyn diogelu'r cyhoedd a'r adeilad ei hun fel adeilad rhestredig Gradd II.

3. Cyflwyniad a Rhesymeg

3.1 Cefndir

3.1.1 Mae cyn-westy'r Corbett Arms, Tywyn yn adeilad rhestredig Gradd II sydd wedi bod ar gau ers tua 2011.

3.1.2 Mae cyflwr yr adeilad wedi bod yn destun pryder i'r Cyngor a'r gymuned leol ers nifer o flynyddoedd, ac mae Gwasanaethau Rheolaeth Adeiladu a Chynllunio'r Cyngor wedi bod yn ymateb i bryderon gan drigolion lleol ac yn cynnal archwiliadau o'r adeilad preifat yma.

3.1.3 Bu farw perchennog cyfreithiol yr adeilad yn 2012, ac nid oes grant profiant (probate) wedi gadarnhau ar gyfer y stad.

3.1.4 Yn sgil pryderon am ddiogelwch cyhoeddus ac am gyflwr yr adeilad yn gyffredinol, mae'r Gwasanaeth Rheolaeth Adeiladu wedi cyflwyno cyfres o rybuddion i gynrychiolwyr y diweddar berchennog ond ni chafwyd unrhyw gydymffurfiaeth gyda'r gofynion. Nodir fod y camau sydd wedi eu cymryd gan y Cyngor wedi bod yn seiliedig ar y dystiolaeth oedd yn berthnasol ar y pryd o ran cyflwr yr adeilad.

3.1.5 Er ymdrechion i ddiogelu'r adeilad yn seiliedig ar y dystiolaeth oedd ar gael ar y pryd, mae cyflwr y Corbett Arms wedi parhau i ddirywio gyda chwymp sylweddol yng nghefn yr adeilad ddiwedd Ionawr 2025 a chwymp pellach ar do'r ystafell ddawns ddiwedd Chwefror eleni.

3.1.6 Er mwyn dod ag arbenigeddau amrywiol ynghyd, fe wnaeth Adran Amgylchedd y Cyngor ymgynnull grŵp prosiect gydag ystod o arbenigedd i reoli a gweithredu'r ymateb i sefyllfa'r Corbett Arms, yn cynnwys cynrychiolaeth trawsadrannol, peiriannydd strwythurol arbenigol, a bu ymgynghori'n rheolaidd gyda Cadw a'r Comisiwn Brenhinol yn ogystal.

3.1.7 Yn sgil pryderon am gwymp pellach ac er diogelwch y cyhoedd, fe wnaeth y Cyngor gymryd camau ar ôl y cwymp cyntaf yn Ionawr 2025 i gau rhan o'r ffordd gyfagos yn rhannol, codi ffensys diogelwch er mwyn gwarchod diogelwch y cyhoedd ac ar yr un pryd rhoi ystyriaeth i statws yr eiddo fel adeilad rhestredig.

3.1.8 Yna yn sgil gwaith monitro parhaol o'r adeilad, ac i warchod diogelwch y cyhoedd bu'n rhaid cymryd camau brys i gau strydoedd eraill cyfagos, sef Stryd Maengwyn, Sgwâr Corbett a Stryd y Llew Coch i draffig dros-dro ym mis Ebrill 2025.

3.1.9 O ganlyniad i'r pryder am gwymp arall ac er mwyn gwarchod diogelwch trigolion a busnesau cyfagos a'r cyhoedd yn gyffredinol, comisiynodd y Cyngor gwmni arbenigol i godi sgaffaldiau ar hyd Stryd Maengwyn a rhan o Sgwâr Corbett yn Nhywyn.

3.1.10 Ymgymerwyd â gwaith paratoi o flaen llaw ar y safle ar gyfer lleoli peiriannau arbenigol er mwyn i'r Cyngor fod mewn sefyllfa i allu ymateb ar unwaith pe byddai angen gwaith brys pellach oherwydd cwymp arall neu dystiolaeth yn deillio o'r gwaith monitro parhaus ar y strwythur.

3.1.11 Mae'r Cyngor wedi bod yn cyfathrebu gyda thrigolion a busnesau ger adeilad y Corbett Arms, ynghyd â chynrychiolwyr y gymuned lleol i'w diweddaru o'r sefyllfa trwy gydol y broses.

3.2 Rhesymeg a chyfiawnhad dros argymell y penderfyniad

3.2.1 Fel Cyngor cyfrifol rydym wedi bod yn gyson wrth sicrhau ein bod yn cyfarch materion cadwraethol o ran adeilad y Corbett Arms, yn ogystal â'n dyletswyddau o ran diogelwch y cyhoedd mewn modd priodol.

3.2.2 Mae dros 2,500 o adeiladau rhestredig yn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd. O'r rheini, mae oddeutu 2,300 â dynodiad rhestredig Gradd II fel y Corbett Arms, sy'n golygu eu bod yn adeiladau o ddiddordeb arbennig, sy'n haeddu pob ymdrech i'w cadw/diogelu.

3.2.3 O safbwynt statws rhestredig yr adeilad, mae'r Cyngor wedi bod mewn trafodaethau gyda Cadw drwy gydol y broses.

3.2.4 Wedi ystyried cyngor arbenigol am gyflwr strwythurol yr adeilad, o ystyried diogelwch y cyhoedd a'r ffaith bod yr adeilad wedi'i restru, penderfynwyd nad oedd opsiwn ond

cyflwyno cais adeilad rhestredig (LBC) ar gyfer gwaith dad-adeiladu rhannol yr adeilad, a'r gwaith cynhaliaeth sydd ei angen i sefydlogi'r strwythur sydd yn weddill.

3.2.5 Cadarnhaodd CADW fod y cais yn ddirprwyedig i Gyngor Gwynedd i'w benderfynu ac felly bydd yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

3.2.6 Cyflwynwyd y cais ar gyfer LBC gan ymgynghorwyr adeiladau hanesyddol arbenigol sy'n gweithio ar ran y Cyngor, ac mae manylion llawn y cais i'w gweld yma.

3.2.7 Yn unol â'r drefn statudol gyda chais adeilad rhestredig (LBC), mae'n ofynnol i ymgynghori, gosod rhybudd yn y wasg, gosod rhybuddion ar y safle ac i anfon llythyrau i drigolion lleol. Mae hyn yn galluogi unrhyw un i gyflwyno sylwadau yn ac mae nifer o sylwadau wedi eu cyflwyno i'r Gwasanaeth Cynllunio.

3.2.8 Ar ôl adolygu manylion y cais a'r ymatebion i'r ymgynghoriad, mae'r Swyddog Achos wedi gofyn am ragor o wybodaeth gan yr asiant sy'n gweithredu ar ran y Cyngor, a disgwylir am ymateb, sy'n debyg o fod angen cyfnod pellach o ymgynghoriad cyhoeddus.

3.2.9 Yn ogystal, mae'r Cyngor wedi trefnu arolwg o'r adeilad a'i gwrtil gan arbenigwyr ecolegol ac sydd wedi derbyn trwydded gan Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC), ac yn gweithredu ar argymhellion y drwydded i sicrhau fod y Cyngor yn cyfarch unrhyw faterion ecolegol yn unol â'r gofynion statudol.

3.3 Y cyd-destun ariannol

3.3.1 Fel sydd wedi ei amlinellu uchod, mae'r Cyngor wedi gweithredu hyd eithaf ei allu i sicrhau diogelwch y cyhoedd yn ogystal â diogelu adeilad rhestredig.

3.3.2 Er mwyn gallu cymryd y camau hyd yma i ddiogelu'r cyhoedd a'r adeilad rhestredig, mae costau sylweddol i'r Cyngor.

3.3.3 Mae hyn wedi cynnwys costau sy'n gysylltiedig â chodi sgaffaldiau i ddiogelu aelodau'r cyhoedd, cau ffyrdd a rheoli traffig, diogelwch safle ac adeiladau, gwaith cyfansawdd a mynediad helaeth ar y safle, contractwr dymchwel arbenigol (CDM), peiriannydd strwythurol, syrfëwr meintiau/rheolwr prosiect, ymgynghorydd cynllunio LBC, gwaith ecoleg (rhywogaethau a warchodir gan Drwydded CNC), a gwaith monitro adeiladau arbenigol parhaus.

3.3.4 Bydd costau pellach o ganlyniad i'r gwaith dadadeiladu rhannol ar yr amod bod LBC yn cael ei ganiatáu, a hefyd costau parhaus yr eitemau a restrir uchod (3.3.3).

3.3.5 Amlinellir y costau hyd yma a'r cost ddisgwyliedig ar gyfer y gwaith diogelu isod:

- Cost hyd yma (6.11.25): £938,348.41
- Cyfanswm cost amcangyfrifedig i wneud yr adeilad a safle'n ddiogel: £1.5miliwn (Mae hyn yn ddibynnol ar gymeradwyaeth LBC, a maint y gwaith

angenrheidiol i sicrhau bod yr adeilad yn ddiogel a'r safle wedi'i ddiogelu i amddiffyn aelodau'r cyhoedd).

3.3.6 Wrth gwrs, mae’n anodd rhagbaratoi ar gyfer achosion o’r fath lle mae angen cymryd camau brys i ddiogelu adeiladau hanesyddol ac fel sydd wedi ei nodi mae dros 2,500 o adeiladau rhestredig yn Ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd.

3.3.7 Mae’r Adran Amgylchedd, mewn ymgynghoriad gyda’r Adran Gyllid, wedi ystyried cyllidebau ac adolygu cronfeydd ar gyfer ysgwyddo’r gwariant uchod.

3.3.8 Nid oes cronfa addas yn yr Adran Amgylchedd i ddelio gyda’r math yma o achos, a dyna pam fod y cais gerbron y Cabinet i ofyn am yr hawl i ddefnyddio £1.5 miliwn o Gronfa Strategaeth Ariannol y Cyngor ar gyfer cyllido’r gwaith.

3.3.9 Mae goblygiadau cost tymor hwy i'r Cyngor gan y bydd cyfrifoldebau parhaus ar ôl cwblhau unrhyw waith dadadeiladu rhannol a allai gael ei ganiatáu ar gyfer yr adeilad rhestredig - gan y bydd rhan sylweddol o'r adeilad yn parhau a bydd y materion diogelwch cyhoeddus a'r pryderon am gyflwr yr eiddo fel adeilad rhestredig yn dal i fod yn gyfrifoldeb y Cyngor ar hyn o bryd.

3.3.10 Mae cost y gwaith yn debygol iawn o fod yn fwy na beth fydd gwerth y tir a’r adeilad sy’n weddill, ac mae’r Adran yn ystyried yr opsiynau posib ar gyfer adennill costau law yn llaw a chamau gorfodaeth pellach.

3.4 Camau nesaf

3.4.1 Yn seiliedig ar yr wybodaeth ddiweddaraf, anelir cyflwyno’r cais am ganiatâd adeilad rhestredig (LBC) i Bwyllgor Cynllunio yn fuan yn y flwyddyn newydd, gydag unrhyw waith ar y safle yn parhau am gyfnod o oddeutu 20 wythnos.

3.4.2 Wedi hynny, bydd rhagor o dystiolaeth ar gael ynglŷn â chyflwr gweddill yr adeilad a fydd yn llywio ystyriaeth a gweithrediad opsiynau ar gyfer adennill costau a’r camau gorfodaeth pellach.

Sylwadau Swyddogion Statudol

Prif Swyddog Cyllid

Rwyf yn gyfarwydd â'r adeilad hwn er peth amser, a'r pryder mae ei gyflwr wedi ei achosi i'r gymuned leol. Rwyf yn fodlon fod y Cyngor wedi cymryd y camau oedd yn bosib o fewn ei bwerau ac mae swyddogion yr Adran Gyllid a minnau wedi cynghori swyddogion yr Adran Amgylchedd ar yr opsiynau ariannol. Rwyf wedi dod i'r casgliad nad oes ffynhonnell ariannol addas yn bodoli o fewn yr Adran Amgylchedd ac felly nad oes gwir ddewis ond ariannu'r gwaith brys yma o'r Gronfa Strategaeth Ariannol. Wrth gwrs, mae hyn yn golygu fod £1.5miliwn yn llai ar gael er mwyn ymdrin â phwysau ar y gyllideb o fewn y flwyddyn neu i gryfhau ein reserfau cyffredinol.

Swyddog Monitro

Mae'r Adran Amgylchedd wedi bod yn gweithio yn agos gyda'r Gwasanaethau Cyfreithiol ynglŷn â sefyllfa y Corbett Arms. Mae'r gweithrediad yn seiliedig ar rybuddion a gorchmynion yn defnyddio pwerau y Cyngor i ymyrryd er diogelu y cyhoedd mewn sefyllfaoedd adeiladau peryglus. Cyfrifoldeb perchennog ydi diogelwch eu heiddo. Mae gan y Cyngor hawl i gyflwyno rhybuddion statudol neu geisio am orchmynion llys i sicrhau hyn. Fodd bynnag mewn rhai sefyllfaoedd mae 'r Cyngor yn gorfod camu i mewn i gymryd camau uniongyrchol dan y pwerau yma i ddiogelu y cyhoedd gyda'r gallu i hawlio y costau gan y perchnogion. Yn sefyllfa yr achos yma yn ymdrin ac adeilad rhestredig o faint sylweddol mae cymhlethdodau yn ynghlwm a'r gweithrediad yma a risgiau amlwg. Ond mae realiti yma yn golygu fod angen camu mewn i weithredu drwy bwerau gorfodaeth i sicrhau diogelwch cyhoeddus .