CYNGOR SIR YNYS MÔN	
Adroddiad i:	**Y Pwyllgor Gwaith**
Dyddiad:	**19 Rhagfyr 2016**
Pwnc:	**Garejys y Cyngor**
Aelod(au) Portffolio:	**Aled Morris Jones**
Pennaeth Gwasanaeth:	**Shan Lloyd Williams**
Awdur yr Adroddiad: Rhif Ffôn: E-bost:	**Dafydd Rowlands – Rheolwr Gwasanaethau Technegol** **01248 752240** **drxhp@anglesey.gov.uk**
Aelodau Lleol:	**Perthnasol i'r holl Aelodau Etholedig**

A – Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau

Argymhellir bod y Pwyllgor Gwaith yn cymeradwyo:-

A1. Dymchwel 33 bloc o garejys a'r gwariant sy'n gysylltiedig â hynny.

A2. Dirprwyo awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth – Tai ystyried cael gwared â garejys pan ddyfernir mai hwnnw yw'r peth mwyaf addas i'w wneud.

Rhesymau

1.0 Cefndir

1.1 Mae'r Gwasanaeth Tai'n rheoli stoc o 764 garej. Mae'r holl garejys yn adeiladau unllawr sydd wedi eu gwneud o garreg wedi'i blastro neu baneli concrit a gynhyrchwyd ymlaen llaw. Mae'r toeau i gyd ar ffurf ategol neu fflat wedi eu gorchuddio â shitiau sment asbestos rhychog, shitiau proffil wedi'u gorchuddio â phlastig neu orchudd ffelt.

1.2 Cynhaliwyd adolygiad o'r garejys, a adeiladwyd yn bennaf yn y 1950au a'r 1960au, yn ystod rhan gyntaf y flwyddyn ariannol. Yn dilyn hynny cafodd yr holl garejys y barnwyd eu bod mewn cyflwr gweddol neu wael eu harchwilio'n fanylach gan ymgynghorwyr annibynnol, sef YGC. Roedd hynny'n golygu archwilio 368 garej sy'n ffurfio 67 bloc ar 30 o stadau'r Cyngor.

1.3 Mae cyfanswm o 18 bloc garej wedi eu gwneud o baneli concrit a gynhyrchwyd ymlaen llaw ac mae'r 49 bloc garej sy'n weddill wedi eu gwneud o waith carreg traddodiadol. Mae cyflwr y garejys sydd wedi eu gwneud o baneli concrit yn waeth yn gyffredinol na'r rheini sydd wedi eu hadeiladu o o waith carreg traddodiadol ac felly argymhellir eu bod yn cael eu dymchwel. Yn ogystal, argymhellir bod nifer o'r garejys mwy traddodiadol yn cael eu dymchwel oherwydd problemau strwythurol neu oherwydd eu bod yn dadfeilio.

1.4 Mae rhestr lawn o'r blociau garej yr argymhellir eu bod yn cael eu dymchwel yn **ATODIAD 1**.

2.0 Canfyddiadau'r Archwiliad o Gyflwr y Garejys

2.1 Yn seiliedig ar yr archwiliadau a gynhaliwyd rydym yn ystyried bod y blociau garej hyn wedi cyrraedd, ac mewn rhai achosion, wedi mynd heibio'r oes a fwriadwyd ar eu cyfer. Yn y tymor byr nid oes perygl eu bod ar fin methu neu ddisgyn, fodd bynnag, mae eu cyflwr dadfeiliedig yn golygu y byddant yn dirywio ymhellach gan arwain at fethiant yn yr adeiladau yn eu cyfanrwydd yn y tymor canolig.

Cyfyngwyd mynediad at nifer o'r blociau eisoes drwy roi bordiau ar ddrysau'r garejys. Mae'r mesurau diogelwch hynny'n golygu nad oes modd gosod y garejys.

2.2 Mae archwiliadau wedi canfod nifer o ddiffygion sylweddol mewn perthynas â:

- Slabiau concrit a gynhelir gan y ddaear
- Craciau strwythurol sylweddol, a
- Deunyddiau peryglus

Mae'r diffygion cyffredin a nodwyd o fewn y slabiau wedi eu hachosi gan draul ar yr arwyneb, ymosodiadau cemegol a setlo.

Nid yw waliau allanol y strwythurau'n cydymffurfio â Safonau Prydeinig cyfredol nag â Rheoliadau Adeiladu. Mae'r diffygion a nodwyd yn cynnwys craciau strwythurol yr ystyrir eu bod yn hanesyddol eu natur ond sydd hefyd yn cynyddu. Mae natur y craciau yn nodweddiadol o ddiffygion penodol ac yn aml maent yn digwydd oherwydd diffyg symudiad yn yr uniadau, adrannau cerrig sy'n annigonol i gynnal pwysau llorweddol, halio a chracio thermol.

Cafodd peryglon posibl yn ymwneud â deunyddiau eu hadnabod ar sawl safle. Mae hyn yn cynnwys, ond heb ei gyfyngu i, shitiau to rhychiog wedi eu gwneud o sment sy'n cynnwys ffibrau asbestos. Dylai'r gwaith o gael gwared â'r math hwn o orchudd to gael ei wneud gan gontractwyr sy'n meddu ar drwydded briodol.

2.3 Dylid nodi hefyd nad ystyrir bod y gofod tu mewn i'r garejys yn addas i gadw car teuluol bychan gan adael digon o le i fynd i mewn neu ddod allan o'r cerbyd. Mae hyn yn wir am yr holl garejys yn gyffredinol ac nid yn unig y rheini yr argymhellir eu bod yn cael eu dymchwel.

3.0 Anghenion Buddsoddi

3.1 Bydd yr argymhelliad i ddymchwel 33 bloc sy'n cynnwys 202 garej yn golygu gwariant sylweddol. Amcangyfrifir y byddai'n costio tua £514,350 i ddymchwel y garejys. Amcangyfrifir y byddai angen gwario tua £332,236 er mwyn trwsio a gwneud gwelliannau i'r 34 bloc arall. Mae hyn yn gyfanswm o £846,000.

Dylid nodi bod y costau amodol uchod ar gyfer dymchwel y garejys yn ymwneud â gwaith dymchwel strwythurol cyffredinol ac adfer ôl troed y garejys. Byddai angen gwariant

ychwanegol petai dymchwel y garejys yn arwain at wneud gwelliannau amgylcheddol megis creu ardaloedd parcio, llwybrau a gwella ardaloedd amwynder cyffredinol.

3.2 Rhagwelir y bydd tir a ryddheir yn sgil dymchwel y garejys yn cael ei ddefnyddio er mwyn cynyddu a gwella'r ddarpariaeth parcio ar ein stadau. Byddwn, fel rhan o'r broses ddymchwel, yn ystyried yn ofalus a yw unrhyw dir gwag yn cynnig cyfleoedd ar gyfer defnydd arall megis datblygu tai fforddiadwy. Bydd rhaid cael Caniatad Cynllunio ar gyfer unrhyw waith dymchwel yn y dyfodol. Cyn gwneud penderfyniad terfynol bydd y Gwasanaeth Tai'n cynnal ymgynghoriad lleol ystyrlon gyda'r tenantiaid fydd yn cael eu heffeithio yn sgil dymchwel y garejys ac hefyd yn ymgynghori gyda Aelodau Lleol pan fydd gwaith yn cael eu cynnal mewn ardal benodol. Gofynnir i aelodau nodi y bydd holl denantiaid y garejys yn derbyn Hysbysiad Ymadael fydd yn rhoi mis o rybudd iddynt os yw'r gwaith dymchwel yn mynd yn ei flaen. Os yn bosib, fydd Gwasanaethau Tai yn yn ymdrechu i gynnig garejys i denantiaid os oes opsiynau addas ar gael yn yr ardal.

3.3 Os caiff yr argymhellion eu cymeradwyo, mae'r Gwasanaeth Tai'n cynnig bod y gwaith yn cael ei wneud dros gyfnod o 3 blynedd a bod Cynlluniau Busnes y Cyfrif Refeniw Tai (CRT) i'r dyfodol yn cynnwys yr anghenion o ran buddsoddiad cyfalaf y cyfeirir atynt yn yr adroddiad hwn. Bydd y CRT yn ysgwyddo'r holl anghenion buddsoddi y cyfeirir atynt yn yr adroddiad hwn.

4.0 Incwm Rhent ac effaith dymchwel ar refeniw

4.1 Ar hyn o bryd mae tenantiaid y Cyngor yn talu rhent o £7.41 am ein garejys. Mae'r rheini nad ydynt yn denantiaid i'r Cyngor yn talu TAW ar y swm uchod. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 180 o'r cyfanswm o 764 garej yn wag.

4.2 Petai'r 202 garej yn cael eu dymchwel byddai'r Cyngor yn colli cyfanswm o £77,834.64 o rent y flwyddyn, a chymryd yn ganiataol bod y cyfan ohonynt yn cael eu rhentu ar hyn o bryd. Efallai y byddai angen ychwanegu TAW hefyd (gweler y cyfeiriad uchod). Dylid nodi nad oes modd rhentu 84 o'r garejys ar hyn o bryd ac felly, mewn gwirionedd, £45,467.76 yw swm y rhent a fyddai'n cael ei golli.

4.3 Mae'r posibilrwydd o golli incwm a'r wariant cyfalaf ychwanegol wedi cael ei brosesu trwy'r Cynllun Cyfrifi Refeniw Tai am 30 blynedd. Nid yw'r newidiadau yn cael unrhyw effaith ar ofynion benthyca y Cyfrif Refeniw Tai, a dim ond yn lleihau y warchodfa CRT o dan £3m ar ddiwedd y cyfnod o 30 mlynedd (gan leihau'r balans i £227.3m yn hytrach na £230.2m) Nid oes yna, felly, unrhyw effaith sylweddol ar iechyd ariannol yr CRT.

5.0 Cael gwared â garejys

5.1 Mae'r Gwasanaeth Tai'n ystyried y gallai nifer fach o'n stoc garejys fod yn addas ar gyfer cael gwared arnynt. Gallai hyn olygu cael gwared arnynt ar y farchnad agored neu drwy ddod i gytundeb â'r tenant presennol. Pa bynnag opsiwn a gymerir, bydd y broses yn cydymffurfio â Pholisi'r Cyngor mewn perthynas â Chael Gwared ag Asedau.

5.2 Mae’r uchod yn debygol o fod yn berthnasol ar gyfer garejys unigol nad ydynt yn ffurfio bloc ehangach o garejys sy’n eiddo i’r Cyngor. I bwrpasau dilyniant a chynnal a chadw, nid ystyrir gwerthu garejys unigol o fewn blociau. Gofynnir i aelodau ddirprwyo hawl i’r Pennaeth Gwasanaeth - Tai i benderfynu a yw unrhyw werthiant yn digwydd. Byddai pob achos yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun.

B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd eich rhesymau dros eu gwrthod ac/neu ddewis yr opsiwn hwn?
Dymchwel ac ailadeiladu: nid ystyrir bod yr opsiwn hwn yn ymarferol oherwydd gofynion buddsoddi cyfalaf uchel ac incwm rhent isel ar y buddsoddiad. **Cael gwared â’r garejys:** Nid ystyrir bod cael gwared â’r garejys yn eu cyfanrwydd yn ymarferol oherwydd ansicrwydd ynghylch y defnydd a fyddai’n cael ei wneud ohonynt yn y dyfodol a cholli rheolaeth dros y tir sy’n rhan annatod o’n stadau tai.

C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i’r Pwyllgor Gwaith?
Mae’n ymwneud â Chynllun Busnes y CRT.

CH – A yw’r penderfyniad hwn yn gyson â’r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?
Mae’r penderfyniad hwn yn gyson â Blaenoriaeth Corfforaethol sy’n ymwneud ag Adfywio Cymunedol a Datblygu Economaidd.

D – A yw’r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?
Ydi

DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?		**Beth oedd eu sylwadau?**
1	**Prif Weithredwr / Uwch Dim Arweinyddiaeth (UDA)** (mandadol)	Mae sylwadau’r UDA wedi cael eu cymryd i ystyriaeth.
2	**Cyllid / Adran 151** (mandadol)	Ymgynghorwyd gyda’r Adran Gyllid ac maent wedi mesur effaith yr argymhellion ar y Cynllun Busnes CRT 30 blynedd.
3	**Cyfreithiol / Swyddog Monitro** (mandadol)	Dim sylwadau.
4	**Adnoddau Dynol (AD)**	Dim sylwadau.

5	**Eiddo**	
6	**Technoleg Gwybodaeth Cyfathrebu (TGCh)**	
7	**Sgriwtini**	
8	**Aelodau Lleol**	
9	**Unrhyw gyrff allanol / arall/eraill**	

E – Risgiau ac unrhyw gamau lliniaru (os yn berthnasol)		
1	**Economaidd**	
2	**Gwrthdlodi**	
3	**Trosedd ac Anhrefn**	
4	**Amgylcheddol**	
5	**Cydraddoldebau**	
6	**Cytundebau Canlyniad**	
7	**Arall**	

F - Atodiadau:
Atodiad A.

FF - Papurau Cefndir (cysylltwch os gwelwch yn dda gydag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):

CYFEIRIAD	DYMCHWEL	DYMCHWEL ADFER	CYFANSWM COST	Nifer garejys
BRO TUDUR, LLANGEFNI-				
COST A	£16,400	£4,950(wal)-£15,375(tar)	£36,725	13
COST B	£18,000	£5,250(wal)-£16,875(tar)	£40,125	14
COST C	£3,840	£1,125(wal)-£3,600(tar)	£8,565	3
CORN HIR, LLANGEFNI-				
COST A	£12,640	£11,850	£24,490	10
COST B	£6,320	£5,925	£12,245	5
COST C	£8,800	£8,250	£17,050	7
MAES HYFRYD, LLANGEFNI				
COST	£12,000	£11,250	£23,250	10
PENCRAIG, LLANGEFNI-				
COST D	£1,200	£1,125	£2,325	1
PENGRAIG MANSION, LLANGEFNI				
COST	£10,800	£10,125	£20,925	8
CRAIG Y DON, AMLWCH				
COST A	£6,320	£5,925	£12,245	5
MAES LLWYN, AMLWCH				
COST C	£3,600	£3,375	£6,975	3
COST D	£12,000	£11,250	£23,250	10
MAES WILLIAM WILLIAMS, AMLWCH				
COST A	£3,600	£3,375	£6,975	3
COST B	£4,800	£4,500	£9,300	4
FFORDD LLIGWY, MOELFRE				
COST B	£6,000	£5,625	£11,625	5
COST C	£4,800	£4,500	£9,300	4
HAMPTON WAY, LLYNFAES				
COST	£2,400	£2,250	£4,650	2
MAES Y COED, MENAI BRIDGE -				
COST A	£6,000	£5,625	£11,625	5
COST B	£3,600	£3,375	£6,975	3
NEW STREET, BEAUMARIS				
COST	£7,200	£6,750	£13,950	6
THOMAS CLOSE, BEAUMARIS				
COST A	£6,000	£5,625	£11,625	5
COST B	£6,000	£5,625	£11,625	5
COST C	£6,000	£5,625	£11,625	5
COST D	£6,000	£5,625	£11,625	5
COST E	£3,600	£3,375	£6,975	3
MAES YR HAF HOLYHEAD				
COST	£24,000	£7,500 (wal)- £22,500(tar)	£54,000	19
MAES YR YSGOL HOLYHEAD-				
COST A	£17,760.00	£5,550.(wal)- 16,650 (tar)	£39,960	14
COST B	£5,280	£1,650 (wal)- £4,950(tar)	£11,880	4
COST C	£3,840	£3,600	£7,440	3
COST D	£3,840	£3,600	£7,440	3
TAN YR EFAIL HOLYHEAD				
COST	£5,280	£750(wal)- £5,280 (tar)	£11,310	4
BRYN GLAS ROAD- HOLYHEAD-				
COST	£5,200	£4,875	£10,075	5
BRYN GLAS CLOSE- HOLYHEAD-				
COST	£7,200	£2,250(wal)- £6,750(tar)	£16,200	6
		CYFANSWM	£514,350	202