

CYNGOR I LYWIO'R GWAITH O DDATBLYGU HYSBYSIADAU DIOGELU AR GYFER ADEILADAU RHESTREDIG

Adroddiad Terfynol

MEDI 2017

CYSYLLTIADAU

ALISON POWELL

Cyfarwyddwr Technegol Cyswllt –
Cynllunio

rhif uniongyrchol +02920 926818

+ffôn symudol +07736 723756

alison.powell@arcadis.com

Arcadis.

Tŷ Arcadis Cymru
Parc Busnes Llanelwyr
Ffordd Fortran
Caerdydd
CF3 0EY

RHEOLI FERSIWN

Fersiwn	Dyddiad	Awdur	Newidiadau
001	Mehfin 2017	Alison Powell / Edward Holland	Adroddiad Drafft
002	Gorffennaf 2017	Alison Powell / Edward Holland	Adroddiad Terfynol Drafft
003	Medi 2017	Alison Powell / Edward Holland	Adroddiad Terfynol

Paratowyd yr adroddiad hwn dyddiedig 04 Medi 2017 ar gyfer Cadw (y “Cleient”) yn unol â'r telerau ac amodau penodi (y “Penodiad”) rhwng y Cleient ac **Arcadis (UK) Limited** (“Arcadis”) at y dibenion a nodwyd yn y Penodiad. Er mwyn osgoi amheuaeth, ni all unrhyw berson arall ddefnyddio'r adroddiad na'i gynnwys na dibynnu arnynt, ac nid yw Arcadis yn derbyn unrhyw gyfrifoldeb am unrhyw ddefnydd ohonynt nac unrhyw ddibyniaeth arnynt gan unrhyw drydydd parti.

CYNNWYS

1.	CYFLWYNIAD	1
1.1	Y Cefndir i'r Astudiaeth	1
1.2	Nodau ac Amcanion	2
1.3	Methodoleg y Gwaith Ymchwil	3
1.4	Strwythur yr Adroddiad.....	4
2.	ADEILADAU SYDD MEWN PERYGL	5
2.1	Cyflwyniad	5
2.2	Adeiladau sydd mewn Perygl ledled Cymru	5
2.3	Esgeulustod Bwriadol	8
3.	Y PWERAU STATUDOL PRESENNOL	13
3.1	Cyflwyniad	13
3.2	Crynodeb o'r Pwerau Statudol Presennol	13
3.3	Pa mor Aml y'i Defnyddir	14
3.4	Canlyniadau.....	15
3.5	Rhwystrau i Ddefnyddio'r Pwerau Presennol	16
3.6	Cryfder a Gwendidau'r System Bresennol	19
3.7	Crynodeb o'r Materion Allweddol a'r Bylchau.....	21
4.	HYSBYSIADAU CADW	23
4.1	Cyflwyniad	23
4.2	Beth yw Hysbysiad Diogelu?	23
4.3	Amgylchiadau ar gyfer Cyflwyno Hysbysiad Diogelu.....	23
4.4	Hysbysiadau Diogelu – Opsiynau Posibl ar gyfer Cyflawni	30
	Opsiwn Cyflawni A Dull Cyffredinol.....	31
	Opsiwn Cyflawni B Dull wedi ei Dargedu.....	32
	Opsiwn Cyflawni C Yn gysylltiedig â Chronfa Fenthyca.....	34
4.5	Cosbau i gyd-fynd â Hysbysiad Diogelu	36
4.6	Manyleb y Gwaith	38
4.7	Casgliadau.....	40
5.	MEYSYDD CYMORTH YCHWANEGOL	42
5.1	Cyflwyniad	42
5.2	Canllawiau	42
5.3	Rhannu Arfer Gorau a Chodi Ymwybyddiaeth	42

5.4 Cyfleoedd Eraill43

1. Cyflwyniad

1.1 Y Cefndir i'r Astudiaeth

- 1.1.1 Comisiynwyd Arcadis Consulting (UK) Cyfyngedig ynghyd â Holland Heritage gan Cadw ym mis Ionawr 2017 i roi cyngor er mwyn llywio'r gwaith o ddatblygu Hysbysiadau Diogelu ar gyfer adeiladau rhestredig.
- 1.1.2 Cafodd Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 Gydsyniad Brenhinol ym mis Mawrth ac mae'n gwneud newidiadau pwysig i'r deddfau presennol ar gyfer yr amgylchedd hanesyddol er mwyn:
- Rhoi mwy o ddiogelwch i adeiladau rhestredig a henebion cofrestredig;
 - Gwella'r gwaith o reoli'r amgylchedd hanesyddol mewn ffordd gynaliadwy;
 - Sicrhau bod prosesau gwneud penderfyniadau yn fwy tryloyw ac atebol.
- 1.1.3 Un o'r materion allweddol a drafodwyd wrth i'r Bil fynd drwy Gynulliad Cenedlaethol Cymru oedd y pwerau sydd ar gael i awdurdodau cynllunio lleol (ACLLau) ddiogelu adeiladau sydd mewn cyflwr gwael a sut y gellid ei gwneud yn haws ac yn llai costus i gymryd camau effeithiol.
- 1.1.4 Rhoddodd Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 y pŵer i awdurdodau cynllunio lleol gyflwyno Hysbysiadau Gwaith Brys (A.54) a Hysbysiadau Atgyweirio (A.48) ac yn y pen draw gyflwyno Hysbysiadau Prynu Gorfodol (A.47). Fodd bynnag, nid yw'r pwerau hyn wedi'u defnyddio'n helaeth ac nid yw rhai awdurdodau cynllunio lleol wedi'u defnyddio o gwbl. Mae'r rhesymau dros hyn yn gymhleth ac yn aml gallant fod yn rhai gwleidyddol. Fodd bynnag, cydnabuwyd bod y ffordd y lluniwyd y ddeddfwriaeth wedi gosod cyfyngiadau ar y defnydd o'r pwerau hyn, a gyfyngai ar eu heffeithiolrwydd. Er enghraifft, dim ond ar adeiladau heb eu meddiannu, neu'r rhannau hynny o adeilad nad oeddent wedi'u meddiannu y gellid cyflwyno Hysbysiadau Gwaith Brys, ac eto mae llawer o adeiladau sy'n dadfeilio yn parhau i gael eu meddiannu ac, felly, roeddent y tu allan i gwmpas pwerau statudol cyn Deddf 2016.
- 1.1.5 O ganlyniad mae llawer o adeiladau rhestredig wedi dirywio cymaint nes eu bod mewn cyflwr adfeiledig iawn cyn y gellir cymryd unrhyw gamau statudol, ac erbyn hynny mae'n bosibl bod yr adeilad wedi colli adeiledd a chymeriad hanesyddol na ellir ei ddadwneud. Erbyn i Hysbysiad Gwaith Brys gael ei gyflwyno, gall cost y gwaith angenrheidiol fod yn sylweddol ac yn aml yn fwy na gwerth yr adeilad ar y farchnad, gan ei gwneud yn anodd i awdurdodau cynllunio lleol ddyrannu digon o arian. Er i'r Ddeddf (A.55) ddarparu'r hawl gyfreithiol i adennill cost cyflawni'r Gwaith Brys gan y perchennog, anaml y mae awdurdodau cynllunio lleol wedi llwyddo i wneud hyn am fod y broses gyfreithiol yn gostus iawn ac yn cymryd llawer iawn o amser ac am ei bod yn destun apêl yn aml. Mae Ysbyty Dinbych yn enghraifft dda o ba mor anodd oedd defnyddio'r pwerau o dan y ddeddfwriaeth flaenorol, cost cyflawni'r gwaith angenrheidiol a'r her a oedd yn gysylltiedig ag adennill y gost gan y perchennog. Yn wir, roedd yr enghraifft hon yn allweddol i'r drafodaeth ynghylch Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru), a arweiniodd at ymrwymiad gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru i sicrhau bod pwerau statudol yn fwy effeithiol ac yn haws i'w defnyddio.
- 1.1.6 Mae Hysbysiadau Atgyweirio yn cael eu defnyddio'n llai aml byth a gall awdurdodau cynllunio lleol gael eu hatal rhag gwneud hynny, rhag ofn y bydd yn eu harwain yn anochel i lawr llwybr prynu gorfodol. Dim ond pan fetho popeth arall y dylid defnyddio'r pŵer statudol terfynol hwn i ddiogelu treftadaeth. Fodd bynnag, mae'r her sy'n gysylltiedig â sefydlu corff

priodol i drosglwyddo'r adeilad iddo a neilltuo digon o arian i dalu iawndal, yn aml wedi golygu nad yw awdurdodau cynllunio lleol wedi gallu defnyddio'r pŵer arbennig hwn.

- 1.1.7 Ymhlith anawsterau eraill sy'n cyfyngu ar y defnydd o'r pwerau hyn mae'r diffiniadau o 'brys' a'r 'isafswm sy'n angenrheidiol' a'r ffordd y mae hyn wedi'i ddehongli gan y llysoedd neu'r Arolygiaeth Gynllunio. Mae tystiolaeth anecdotaidd wedi awgrymu bod awdurdodau cynllunio lleol yn pryderu ynghylch y risg y bydd eraill yn barnu eu bod wedi mynd y tu hwnt i'w pwerau statudol oherwydd natur a graddau'r gwaith y maent wedi mynnu ei fod yn cael ei wneud. At hynny, bu argaeledd amser Swyddogion Cadwraeth â chymwysterau cymwys yn ffactor arall sy'n esbonio pam bod y pwerau statudol wedi cael eu defnyddio'n llai aml nag yr oeddi wedi'i obeithio.
- 1.1.8 Wrth i'r Bil fynd drwy'r Cynulliad Cenedlaethol bu trafodaeth ynghylch sut i sicrhau bod y perchennog yn talu cyfran fwy o gosb ariannol achub adeiladau sydd mewn cyflwr gwael a bod yr awdurdod cynllunio lleol yn talu llai. Yn benodol, mae pryder bod rhai perchenogion yn caniatáu i'w hadeilad rhestredig ddadfeilio'n fwriadol gyda'r bwriad hirdymor o brofi 'na ellir ei atgyweirio' ac, felly, y dylid ailddatblygu'r safle er budd ariannol.
- 1.1.9 Roedd y manylion ynglŷn â sut y gellid gosod cosb ariannol o'r fath heb eu penderfynu pan basiwyd y Ddeddf ond arweiniodd yr ymrwymiad i ystyried yr opsiynau yn A.31, sy'n galluogi Gweinidogion Cymru *'i wneud rheoliadau ynghylch camau pellach y caniateir iddynt gael eu cymryd i sicrhau bod adeiladau rhestredig yng Nghymru sydd wedi mynd i gyflwr gwael yn cael eu diogelu'n briodol'*. Mae'r Ddeddf yn galluogi'r rheoliadau i ddarparu ar gyfer:
- System o gyflwyno Hysbysiadau Diogelu, sy'n nodi'r gwaith sydd angen ei wneud a'r terfyn amser ar gyfer ei gwblhau;
 - System ar gyfer apelio yn erbyn Hysbysiadau o'r fath;
 - Y troseddau ar gyfer methiant i gydymffurfio ac ar gyfer apeliadau mewn perthynas â throseddau o'r fath.
- 1.1.10 Felly, mae'r Ddeddf yn darparu'r fframwaith cyfreithiol ar gyfer Hysbysiadau Diogelu, ond mae angen nodi'r manylion o hyd.

1.2 Nodau ac Amcanion

- 1.2.1 Nod y gwaith ymchwil hwn yw *'ymchwilio i'r rhesymau pam nad yw'r pwerau presennol yn cael eu defnyddio gan awdurdodau cynllunio lleol, casglu tystiolaeth a nodi opsiynau posibl ynglŷn â sut y gallai Hysbysiadau Diogelu wneud gwahaniaeth i adeiladau hanesyddol sydd mewn perygl yn y dyfodol'*.
- 1.2.2 Drwy gasglu sail dystiolaeth, nod y gwaith ymchwil yw darparu gwybodaeth i ategu'r meysydd canlynol:
- yr hyn a allai fod yn gyfystyr ag esgeulustod bwriadol – beth yw ei nodweddion, a ellir ei ddiffinio, beth yw'r prif achosion?
 - beth yw cryfderau a gwendidau'r pwerau presennol sydd ar gael i awdurdodau lleol a beth yw'r rhwystrau i'w defnyddio;
 - o dan ba amgylchiadau y gallai Hysbysiadau Diogelu fod yn ddefnyddiol, gan ddefnyddio astudiaethau achos fel enghreifftiau;
 - nodi cyfres o opsiynau posibl ar gyfer darparu Hysbysiadau Diogelu.

1.3 Methodoleg y Gwaith Ymchwil

1.3.1 Mae'r gwaith ymchwil wedi casglu data o'r ffynonellau canlynol:

- Trosolwg o'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl ar gyfer pob awdurdod cynllunio lleol yng Nghymru i nodi nifer yr adeiladau rhestredig o bob gradd a phob categori o risg, yn ogystal â gwybodaeth amrywiol am y math o adeilad, perchenogaeth a meddiannaeth.
- Datblygu a dosbarthu holiadur strwythuredig i bob un o'r 25 o awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru. Nod yr holiadur oedd casglu cymysgedd o wybodaeth ansoddol a meintiol gan gynnwys gwybodaeth mewn perthynas â nifer yr Hysbysiadau Gwaith Brys, Hysbysiadau Atgyweirio a Hysbysiadau Prynu Gorfodol a gyflwynwyd gan yr awdurdod dros y pum mlynedd diwethaf (gan gynnwys canlyniadau pan fônt yn hysbys) a manylion perthnasol yr hysbysiadau hynny; sut y caiff achosion o esgeuluso adeiladau hanesyddol yn fwriadol eu diffinio a'u cadarnhau; nodi rhwystrau sy'n atal y pwerau presennol sydd ar gael rhag cael eu defnyddio, o bosibl; yn ogystal â nodi atebion / argymhellion posibl. Cafwyd gwybodaeth gan 16 o ACLlau (64%).
- Ymgynghoriadau dros y ffôn â sampl gynrychioliadol o awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru. Dewiswyd ACLlau ar sail daearyddiaeth (yn cynnwys ACLlau yng ngogledd a de Cymru) a chynhwyswyd Awdurdod Parc Cenedlaethol, awdurdodau gwledig a threfol ac awdurdodau y gwyddys eu bod wedi mabwysiadu dulliau gweithredu gwahanol mewn perthynas â defnyddio'r pwerau presennol (er enghraifft, ACLlau sydd wedi defnyddio hysbysiadau statudol yn ystod y pum mlynedd diwethaf a'r rhai sydd wedi gwneud llai o ddefnydd ohonynt).
- Ymgynghoriadau dros y ffôn â sefydliadau eraill, gan gynnwys y Gymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad, y Gymdeithas Tai Hanesyddol, y Gronfa Dreftadaeth Bensaernïol, yr Ymddiriedolaeth Camlesi ac Afonydd a'r Eglwys yng Nghymru.

1.3.2 Ymdriniodd yr ymgynghoriadau dros y ffôn yn fras â'r meysydd canlynol:

- Trafod achosion lle mae pwerau statudol wedi llwyddo i achub adeiladau hanesyddol neu wedi methu â'u hachub, ynghyd â'r rhesymau pam;
- P'un a yw cyfyngiadau'r pwerau statudol presennol wedi eu hatal rhag cael eu defnyddio (er enghraifft, cyfyngu pwerau i adeiladau heb eu meddiannu);
- Rôl apeliadau o ran herio'r defnydd o bwerau statudol;
- Y graddau y mae elw ariannol hysbys neu ganfyddedig wedi'i wneud drwy ganiatáu i adeiladau rhestredig ddadfeilio;
- Swm tebygol y gosb ariannol yr ystyrir y byddai ei hangen er mwyn adlewyrchu'r elw a wnaed drwy ganiatáu i adeiladau rhestredig ddadfeilio;
- Dros ba gyfnod o amser y mae'r broses ddadfeilio yn digwydd fel arfer mewn achosion lle y gadawyd i'r adeilad rhestredig ddadfeilio'n ddirwysr dros flynyddoedd lawer at ddibenion gwneud elw ariannol;
- Nodi astudiaethau achos penodol a'u trafod;
- Barn am newidiadau posibl i reoliadau (er enghraifft, a fyddai awdurdodau cynllunio lleol yn fwy tebygol o gyflwyno Hysbysiadau Diogelu pe gallent fod yn sicr y gallent adennill costau atgyweirio adeiladau sydd mewn perygl heb orfod wynebu proses gyfreithiol hir a chostus er mwyn gwneud hynny);

- Ai cosbau / hysbysiadau yw'r ffordd gywir o ddatrys problem adeiladau sydd mewn perygl neu a fyddai dull gweithredu mwy rhagweithiol, y darperir cymhelliant ar ei gyfer, yn fwy tebygol o lwyddo.

1.3.3 Yn dilyn cam casglu data'r gwaith ymchwil, mae gwaith dadansoddi wedi'i gwneud yn bosibl i wahanol broblemau a wynebir gan randdeiliaid gael eu nodi, yn ogystal â nodweddion cyffredin a / neu wahaniaethau o ran dulliau gweithredu ac amgylchiadau rhwng ACLlau gwahanol a safbwyntiau gwahanol. Cynhaliwyd gweithdy gyda staff Cadw ym mis Mawrth 2017 i drafod y canfyddiadau cychwynnol o'r amrywiaeth o dystiolaeth a gasglwyd a thrafod ac adolygu cyfres o opsiynau posibl ar gyfer datblygu Hysbysiadau Diogelu, ynghyd â'u cryfderau a'u gwendidau.

1.4 Strwythur yr Adroddiad

1.4.1 Mae'r adroddiad hwn wedi'i strwythuro fel a ganlyn:

- Pennod 2** yn rhoi trosolwg o'r dystiolaeth a gasglwyd o bob un o'r meysydd gwahanol a nodwyd yn Adran 1.3, gan gynnwys canfyddiadau'r dadansoddiad o'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl, holiaduron ac ymgynghoriadau mewn perthynas ag adeiladau sydd mewn perygl ledled Cymru a mater esgeulustod bwriadol.
- Pennod 3** yn crynhoi'r pwerau statudol presennol a ddefnyddir mewn perthynas ag adeiladau rhestredig sydd mewn cyflwr gwael, gan gynnwys canfyddiadau ymgynghoriadau gydag awdurdodau cynllunio lleol ynghylch pa mor aml y defnyddir pwerau o'r fath a'r rhwystrau i'w defnyddio. Mae'r bennod yn cynnwys crynodeb o gryfderau a gwendidau pwerau unigol ac yn nodi'r bylchau a all fod yn y ddarpariaeth ar hyn o bryd.
- Pennod 4** yn disgrifio sut y gellid defnyddio Hysbysiadau Diogelu – eu diben, o dan ba amgylchiadau y gallent fod yn fuddiol a'r cryfderau a'r gwendidau sy'n gysylltiedig â chyfres o opsiynau posibl ar gyfer eu darparu.
- Pennod 5** yn nodi systemau a strwythurau cymorth ychwanegol ar wahân i Hysbysiadau Diogelu, a all gefnogi'r gwaith parhaus o ddiogelu adeiladau rhestredig sydd mewn perygl.

2. Adeiladau sydd mewn Perygl

2.1 Cyflwyniad

2.1.1 Mae'r bennod hon yn rhoi crynodeb o'r sail dystiolaeth a goladwyd yn ystod y gwaith ymchwil mewn perthynas ag adeiladau sydd mewn perygl, gan gynnwys tystiolaeth a gasglwyd o'r adolygiad o'r Gofrestr o Adeiladau mewn Perygl yng Nghymru, yr holiaduron a'r cyfweiliadau dros y ffôn â swyddogion awdurdodau lleol, yn ogystal â chanfyddiadau cyfweiliadau dros y ffôn â rhanddeiliaid eraill. Yn ogystal â chynnig dadansoddiad o adeiladau sydd mewn perygl ledled Cymru, mae'r bennod yn ystyried sut mae esgeulustod ac esgeulustod bwriadol yn cael eu diffinio ar hyn o bryd, maint y broblem sy'n gysylltiedig ag esgeulustod a'r ffordd y mae awdurdodau cynllunio lleol yn ymdrin ag ef ar hyn o bryd.

2.2 Adeiladau sydd mewn Perygl ledled Cymru

2.2.1 Mae adeilad rhestredig sydd mewn perygl yn un sy'n dioddef oherwydd esgeulustod a dadfeilio, sy'n golygu na all y cydbwysedd rhwng ei gyflwr, y defnydd a wneir ohono a'i berchenogaeth ei gynnal mwyach yn yr hirdymor (Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl yng Nghymru 2016, Cadw). Mae cyflwr adeiladau rhestredig yng Nghymru wedi cael ei asesu ers y 1990au, gydag awdurdodau lleol yn comisiynu arolygon (a ariennir gan Cadw) yn uniongyrchol. Ers 2012, mae dull gweithredu mwy cyson wedi'i fabwysiadu, gyda Cadw yn comisiynu arolwg o gyflwr adeiladau rhestredig ledled Cymru dros gyfnod treigl o bum mlynedd, gan arolygu tua 20% o'r stoc adeiladau rhestredig bob blwyddyn. Mae'r arolygon yn darparu gwybodaeth am gyflwr adeiladau rhestredig, y defnydd ohonynt a'u statws risg.

2.2.2 Nododd data cyffredinol a gynhyrchwyd ar gyfer Cymru yn 2015 fod 8.54% o'r stoc adeiladau rhestredig (sy'n cynnwys cyfanswm o tua 30,000 o adeiladau yng Nghymru) wedi'i ddiffinio fel 'adeiladau sydd mewn perygl' a bod 12.2% arall wedi'i ddiffinio fel 'bregus'. Mae adeiladau sy'n wynebu cyfradd newid bosibl negyddol yn eu cyflwr (yn amrywio o gamau sydd angen eu cymryd yn y byrdymor i golli'r adeiladau yn gyfan gwbl, o bosibl, ac yn cynnwys y rhai lle y gallai'r gyfradd ddadfeilio gynyddu o bosibl) yn ymwneud â rhyw 15% o'r adeiladau hyn.

2.2.3 Daw Diweddariad 2015 a luniwyd gan The Handley Partnership mewn perthynas â threftadaeth sydd mewn perygl i'r casgliadau canlynol:

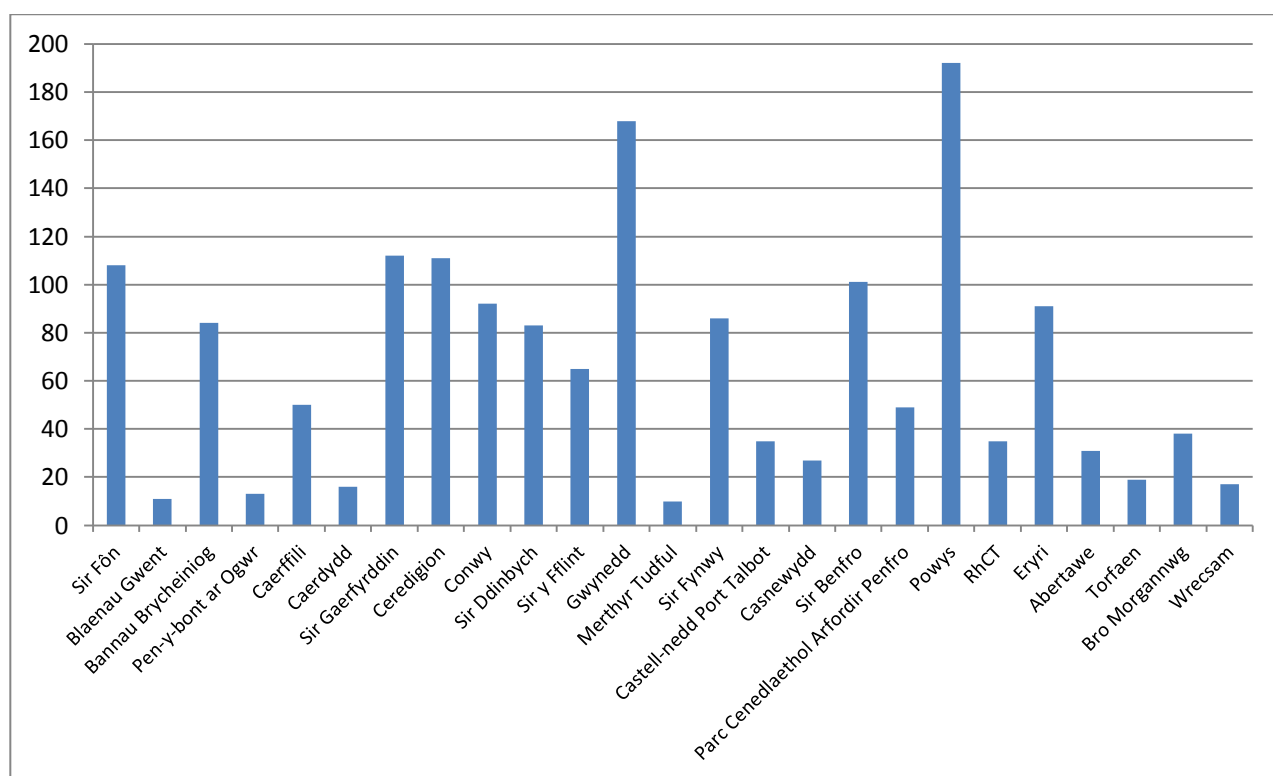
- Mae lefelau gwahanol iawn o risg a meddiannaeth mewn mathau penodol o adeiladau, gyda lefelau risg a gwendid sy'n arbennig o uchel ar gyfer grwpiau megis mathau 'cloddiol', 'proses' ac 'amaethyddol' o ddefnydd o adeiladau;
- Cwtogwyd ar lefelau'r gwaith cynnal a chadw a wneir ar adeiladau masnachol mewn ardaloedd economaidd heriol, a all arwain at lefelau uwch o risg i'r grŵp hwn;
- Anawsterau sy'n gysylltiedig â defnyddio neu gynnal a chadw adeiladau amaethyddol ar y cyd â dulliau ffermio modern;
- Mae'r proffil risg cyffredinol yn ardaloedd cynlluniau gofodol Cymru yn amrywio, gyda rhanbarthau Canolbarth Cymru, Hafan Sir Benfro a Bae Abertawe yn dangos cynnydd bach iawn yn nifer yr adeiladau sydd mewn perygl rhwng 2013 a 2015;
- Mae adeiladau gwledig yn fwy tebygol o fod mewn perygl neu'n fregus nag adeiladau mewn lleoliadau trefol;

- Mae Diweddariad 2015 yn darparu gwybodaeth am y 'gyfradd newid' yn ôl y mathau o ddefnydd o adeilad a daw i'r casgliad bod mathau o adeiladau ledled Cymru sy'n dangos y dirywiad hanesyddol cyflymaf yn gyson â mathau y nodwyd eu bod eisoes mewn perygl, sef adeiladau amaethyddol, cloddiol, adeiladau allan, adeiladau proses, amddiffynfeydd ac eiddo gwag.

2.2.4 Mae'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl yn cynnwys pob math o dreftadaeth, megis strwythurau ffin, cofebau, strwythurau gardd a dodrefn stryd. Fel rhan o'r ymchwil hon i Hysbysiadau Diogelu, archwiliwyd y gronfa ddata Adeiladau mewn Perygl ymhellach er mwyn canolbwyntio ar adeiladau yng nghategoriâu risg 1 i 3 yn unig, ac edrych ar wybodaeth fesul awdurdod lleol unigol.

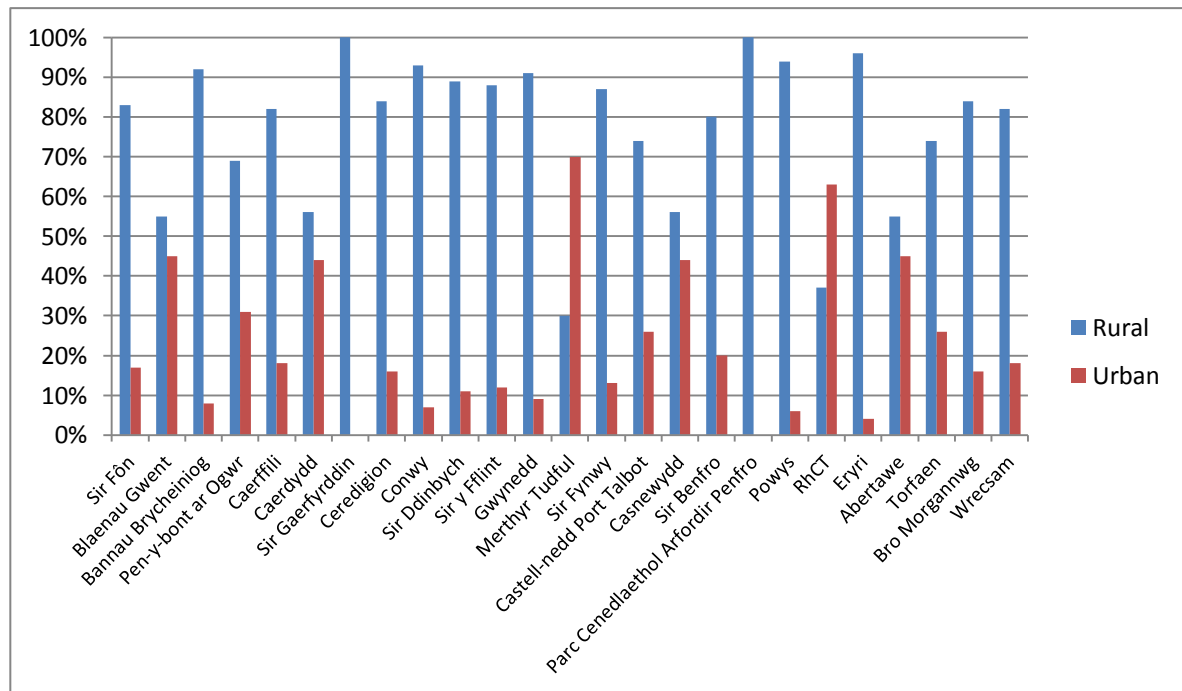
2.2.5 Ar hyn o bryd mae 1,644 o adeiladau ledled Cymru yng nghategoriâu risg 1 i 3, gyda'r mwyaf helaeth o'r rhain (92%) yn adeiladau rhestredig Gradd II. Mae 7% arall o'r adeiladau sydd mewn perygl yng nghategoriâu 1-3 yn adeiladau Gradd II*; ac yn olaf nodwyd cyfanswm o naw adeilad rhestredig Gradd I yn y categorïau hyn (tua 1%) ac roedd y rhain wedi'u lleoli yn ardaloedd awdurdod lleol Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, Caerdydd, Conwy a Sir Ddinbych.

Ffigur 2.1 Nifer yr Adeiladau sydd mewn Perygl yn ôl Awdurdod Lleol – Categoriâu 1 i 3



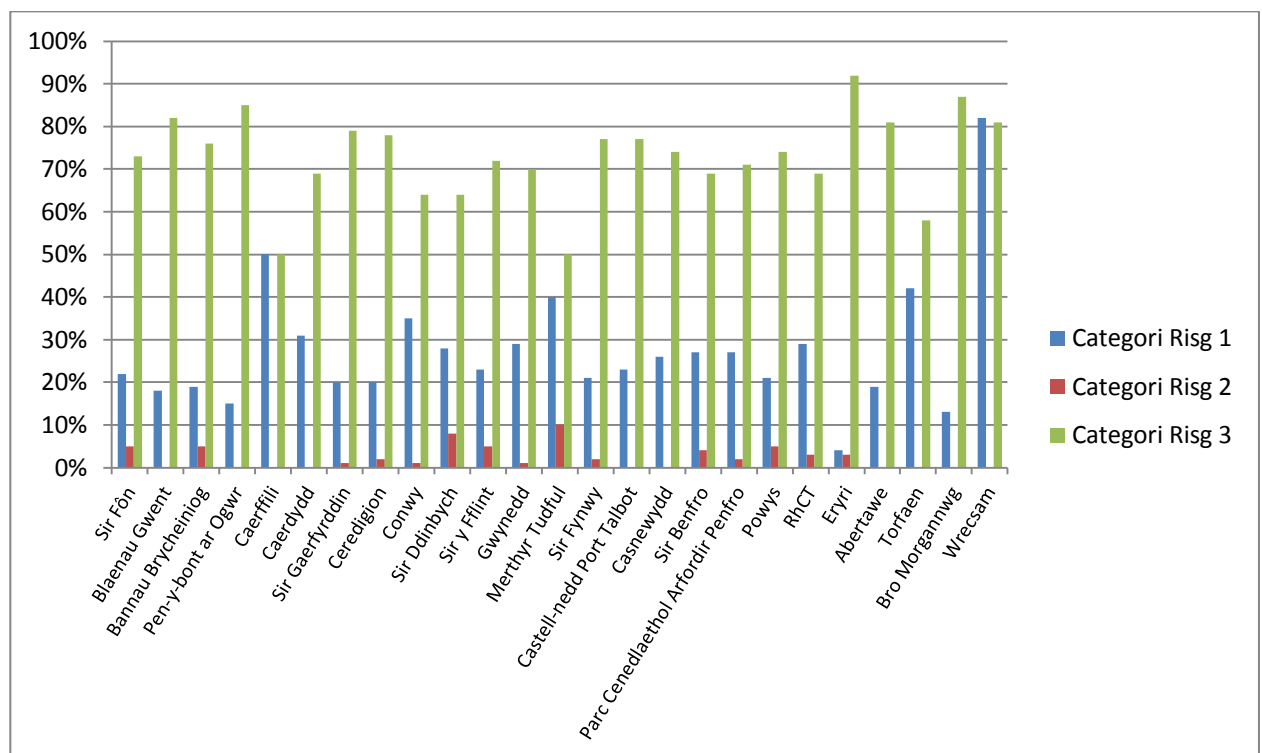
2.2.6 Dengys Ffigur 2.2 gyfran yr adeiladau hynny sydd mewn perygl a leolir mewn ardaloedd gwledig a threfol, sy'n cadarnhau'r canfyddiadau cyffredinol a nodwyd yn nogfen Diweddariad 2015. Mae'r diffiniad o ardaloedd gwledig yn cynnwys pentrefi ac aneddiadau llai o faint. Yn ddiddorol ddigon, mae hyn yn wir am awdurdodau trefol mawr megis Caerdydd ac Abertawe hyd yn oed, y mae'r ddau yn cynnwys ardaloedd gwledig.

Ffigur 2.2 Adeiladau sydd mewn Perygl yn ôl Awdurdod Lleol – Lleoliadau Gwledig a Threfol



2.2.7 Dengys Ffigur 2.3 adeiladau yn ôl categori risg ar gyfer pob awdurdod lleol.

Ffigur 2.3 Adeiladau sydd mewn Perygl yn ôl Categori Risg 1 i 3



- 2.2.8 Mae'r mwyafrif helaeth o adeiladau sydd mewn perygl ym mhob ardal awdurdod lleol yn eiddo preifat ac mae bron 60% o'r adeiladau yng nghategoriâu risg 1 i 3 yn wag ar hyn o bryd.
- 2.2.9 Mae Tabl 2.1 yn crynhoi adeiladau sydd mewn perygl yn ôl y math o adeilad. Dengys y tabl fod adeiladau amaethyddol, adeiladau allan ac eiddo domestig yn cyfrif am y cyfrannau uchaf o adeiladau sydd mewn perygl yng nghategoriâu 1 i 3. Mae'n bosibl nad yw mathau o adeilad sydd â nifer uwch o adeiladau mewn perygl yn golygu, o reidrwydd, fod lefelau uwch o risg yn gysylltiedig â hwy na'u bod yn fwy anodd i'w hachub. Yn wir, mae rhai mathau o adeiladau sydd â llai o adeiladau mewn perygl (megis adeiladau diwydiannol neu grefyddol) yn aml yn peri problemau mwy heriol i'w datrys

Tabl 2.1 Adeiladau sydd mewn Perygl yn ôl y Math o Adeilad

Math o Adeilad	Y nifer (%) sydd mewn Perygl (Categoriâu 1 i 3)	Math o Adeilad	Y nifer (%) sydd mewn Perygl (Categoriâu 1 i 3)
Amaethyddol - adeilad allan	378 (23%)	Cloddiol – mwynglawdd / chwarel	66 (4.0%)
Amaethyddol – ysgubor	120 (7.3%)	Hen adeilad diwydiannol	58 (3.5%)
Dinesig	7 (0.4%)	Amddiffynfa	12 (0.7%)
Sinema / Theatr	5 (0.3%)	Adeilad gardd	21 (1.3%)
Masnachol – swyddfa / siop	36 (2.2%)	Sefydliad – addysg / ysbyty / arall	16 (1.0%)
Masnachol – gwesty / tafarn / bwyty	20 (1.2%)	Adeiladau allan	286 (17.4%)
Domestig – tŷ	281 (17.1%)	Crefyddol – eglwysi / capeli	92 (5.6%)
Domestig - ffermdy	140 (8.5%)	Crefyddol - neuadd eglwys	6 (0.4%)
Arall	100 (6.1%)		

2.3 Esgeulustod Bwriadol

- 2.3.1 Mae'r adran hon yn cynnwys crynodeb o'r dystiolaeth a gasglwyd gan Swyddogion Cadwraeth awdurdodau lleol ac eraill sy'n gyfrifol am dreftadaeth drwy holiaduron a chyfweliadau mwy manwl dros y ffôn, mewn perthynas â mater esgeulustod bwriadol.

Diffinio Esgeulustod Bwriadol

- 2.3.2 Ceisiodd yr holiaduron a'r cyfweliadau dros y ffôn gael rhagor o wybodaeth am faes esgeulustod adeiladau hanesyddol yn fwriadol - beth ydyw, sut y gellir ei ddiffinio, pa ddulliau gweithredir a fabwysiedir gan ACLlau i gadarnhau bod adeiladau wedi dadfeilio o ganlyniad i esgeulustod bwriadol.
- 2.3.3 Nododd y gwaith ymchwil nad oes gan y mwyafrif o awdurdodau lleol ddiffiniad penodol o esgeulustod bwriadol a, hefyd, y byddai'n anodd iawn pennu diffiniad o'r fath ac, yn y pen draw, ei brofi yn y llysoedd. Yn ei hanfod byddai esgeulustod bwriadol yn 'ddewis bwriadol' gan y perchennog i beidio â chynnal a chadw'r adeilad er y byddai'n bosibl sicrhau'r

adnoddau i wneud hynny. Er mai un canlyniad posibl tebygol yw y byddai adeilad mewn cyflwr gwael iawn, y gallai gwympo neu gael ei ddymchwel, byddai'n anodd iawn profi'r bwriad hwn a sicrhau digon o iawndal yn y llysoedd.

- 2.3.4 Mae a wnelo pwynt arall â'r ffaith nad yw'n ofynnol o dan y gyfraith i berchenogion *gynnal a chadw* adeiladau rhestredig sydd mewn cyflwr da; os felly, a ellir yn rhesymol eu herlyn am esgeulustod bwriadol? Byddai angen i'r achos ganolbwyntio ar y graddau yr oedd y diffyg gwaith cynnal a chadw wedi lleihau diddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig yr adeilad rhestredig ac, o ganlyniad, achosi niwed na ellid ei ddadwneud. Gan gyfeirio at 'isafswm iawndal', mae Adran 50(1)(b) Deddf 1990 yn cyfeirio at adeiladau y caniateir iddynt ddadfeilio'n fwriadol er mwyn cyfiawnhau eu dymchwel a datblygu neu ailddatblygu'r safle neu safle cyfagos.
- 2.3.5 Byddai'n anodd pennu *diffiniad* holl gynhwysol ac, yn wir, gallai fod yn wrthgynhyrchol, er y byddai *canllawiau* ar yr hyn a allai fod yn gyfystyr ag esgeulustod bwriadol yn fwy defnyddiol.
- 2.3.6 Cyfeirir at esgeulustod bwriadol fel dim ond un o'r rhesymau pam y gallai adeilad fod mewn perygl; mae llawer o adeiladau ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl nad oes angen ymyriadau arnynt ar ffurf gwaith brys na hysbysiadau atgyweirio ond y byddai angen rhoi sylw iddynt o hyd er mwyn sicrhau nad ydynt yn dirywio ymhellach. Byddai llawer o adeiladau rhestredig yn cael budd o gynlluniau cynnal a chadw cylchol mwy cadarn, ond mae'n anodd nodi'r graddau y gall y ffaith nad oes cynlluniau o'r fath i'w cael fod yn gyfystyr ag esgeulustod bwriadol.
- 2.3.7 Oherwydd problemau sy'n ymwneud ag adnoddau, mae ACLlau wedi nodi bod camau mewn perthynas â'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl ond yn cael eu cymryd fel arfer pan fydd adeiladau yn dirywio'n gyflym / mewn cyflwr gwael iawn, gyda'r blaenoriaethau yn cynnwys gwerth yr ased a phan fydd cymorth ariannol a gwleidyddol ar gael. Nodwyd bod presenoldeb ardal adfywio neu argaeledd arian, er enghraifft, yn un o'r ffactorau allweddol sy'n debygol o ysgogi gwelliannau i adeiladau sydd mewn perygl, er y nodir bod hyn yn debygol o gyfyngu blaenoriaethau i ardaloedd trefol.
- 2.3.8 Mae'r anawsterau sy'n gysylltiedig â phrofi esgeulustod wedi'u dangos â thystiolaeth anecdotaidd – er enghraifft disgrifiodd un ACLI sut roedd wedi methu â phrofi y tu hwnt i amheuaeth yn y llys fod strwythur wedi'i symud yn fwriadol heb ganiatâd, gyda'r perchennog yn honni ei fod 'wedi cwmpo'; yn y pen draw tynnodd yr ACLI yr erlyniad yn ôl er ei fod yn gwybod ei fod wedi'i ddymchwel.
- 2.3.9 Darparodd sawl ACLI yr hyn y gwnaethant nodi ei fod yn ddiffiniad 'a dderbynnir yn gyffredinol' o esgeulustod bwriadol, gydag enghreifftiau yn cynnwys:
- 'pan fo'r perchennog yn caniatáu i gyflwr adeilad ddirywio yn fwriadol a/neu pan fo'n anfodlon cymryd camau digonol i sicrhau y caiff yr adeilad ei ddiogelu'n briodol yn hytrach na'i fod yn methu â'u cymryd'*
- 'y perchennog yn caniatáu i'r adeilad ddadfeilio heb gymryd unrhyw gamau adferol i sicrhau bod yr adeilad yn wyntglos ac yn ddwrglos'*
- 'esgeuluso adeilad yn fwriadol drwy beidio â chynnal a chadw'r adeilad yn rheolaidd a gwneud gwaith atgyweirio sylfaenol'*

'cyfuniad o ffactorau gan gynnwys diffyg gwaith cynnal a chadw sy'n peri i'r adeilad ddadfeilio, symud deunydd yn fwriadol, gadael adeilad heb ei ddiogelu'n briodol a safle llawn tyfiant o amgylch adeilad'

2.3.10 Nododd sylwadau gan ACLlau ynglŷn â sut y gellid *profi* esgeulustod bwriadol y ffactorau canlynol (er y dylid nodi nad yw rhai o'r canlynol, o reidrwydd, yn esgeulustod bwriadol ond y gallent fod yn ddamweiniol, sydd unwaith eto yn pwysleisio rhai o'r anawsterau yn hyn o beth):

- Tuedd am i lawr o ran cyflwr yr adeilad dros amser (gellid gwneud hyn drwy arolygon o adeiladau mewn perygl neu waith monitro ACLlau er enghraifft);
- Prawf mai perchennog yr adeilad oedd y gwarcheidwad cyfrifol pan oedd cyflwr yr adeilad yn dirywio;
- Hanes y perchennog, gan gynnwys amharodrwydd i gyfathrebu â'r awdurdod lleol;
- Bod cyflwr yr adeilad wedi'i ddwyn i sylw'r perchennog a bod camau wedi'u cymryd i sicrhau bod y perchennog yn ymwybodol o'r hyn roedd angen ei wneud i adfer cyflwr yr adeilad o fewn cyfnod rhesymol o amser.

2.3.11 Felly, byddai disgwyl i'r broses o bennu diffiniad o esgeulustod bwriadol gynnwys darpariaethau mewn perthynas â'r canlynol:

- Methiant i gynnal a chadw adeilad, yn enwedig sicrhau ei fod yn gallu gwrthsefyll y tywydd.
- Gwerthu a/neu symud nodweddion neu ddeunyddiau hanesyddol (mewnol neu allanol);
- Diffyg darpariaeth o ran mesurau i ddiogelu'r adeilad rhag fandaliaeth.

2.3.12 Nid yw ACLlau eraill yn gwahaniaethu rhwng esgeulustod *bwriadol* a'r hyn sy'n fwy anfwriadol, neu 'ddiniwed' (er enghraifft, perchennog oedrannus sy'n methu ag ymdopi â gwaith cynnal a chadw adeilad), ac maent yn diffinio esgeulustod, yn ddigon syml, fel achosion lle nad oes unrhyw fwriad amlwg ar ran y perchennog i wneud gwaith atgyweirio, lle nad oes unrhyw weithgarwch o gwbl yn cael ei wneud ar yr adeilad ac, yn aml, lle mae'r adeilad yn wag.

2.3.13 Mewn rhai achosion, mae'n bosibl bod perchennog wedi gwneud gwaith brys i ddiogelu cyflwr adeilad yr y byrdymor i'r tymor canolig, ond mae'n amharod i roi unrhyw fesurau boddhaol ar waith i'w atgyweirio'n barhaol; gellid ystyried bod hyn hefyd yn esgeulustod bwriadol, er y gellid ei briodoli yn yr un modd i ddiffyg adnoddau ariannol.

2.3.14 Ymhlith y camau a gymerir ar hyn o bryd gan awdurdodau lleol i ymdrin ag achosion o esgeulustod mae:

- Gohebiaeth gynnar â pherchenogion yn codi pryderon ynghylch cyflwr yr adeilad ac yn gofyn i'r perchennog gadarnhau ei fwriadau. Gallai gohebiaeth o'r fath roi cyngor ar argaeledd gwasanaeth cynghori cyn gwneud cais yr awdurdod ac argaeledd grantiau yn ôl yr angen;
- Cyfarfod â pherchenogion i gynnal trafodaethau anffurfiol ynghylch y problemau, gan fabwysiadu dull 'llai manwl' o gynnig cymorth a chefnogaeth; os na chaiff unrhyw beth ei wneud, yna gellir mabwysiadu dull gweithredu sy'n fwy gorfodol ei natur.

2.3.15 Fel rhan o'r broses o weithredu ei Strategaeth Adeiladau mewn Perygl 2012-2016, ceisiodd CBS Wrecsam nodi pob perchennog ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl a chysylltu â nhw er mwyn canfod y rhesymau dros y risg a rhwystrau posibl i adfer adeilad i gyflwr da unwaith eto; mae'r broses hon wedi helpu i nodi'r perchenogion hynny a fyddai'n barod i weithio gyda'r awdurdod lleol a'r rhai nad ydynt am ymgysylltu / gweithio tuag at ganfod ateb hirdymor ar gyfer yr adeilad. Mae dulliau gweithredu rhagweithiol a fabwysiadwyd gan ACLlau eraill yn cynnwys Parc Cenedlaethol Eryri, sydd wedi tynnu enwau 65 o adeiladau oddi ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl dros y 10 mlynedd diwethaf, yn dilyn y penderfyniad i ddarparu cymorth grant i atgyweirio adeiladau ac unioni gwaith nas awdurdodwyd; a CBS Pen-y-bont ar Ogwr, sydd wedi llwyddo i nodi cyfleoedd i ddefnyddio arian adfywio (er enghraifft arian y Fenter Treftadaeth Treflun) ar gyfer prosiectau posibl i adfer adeiladau.

2.3.16 Cyfwelwyd â nifer o sefydliadau eraill mewn perthynas â'r gwaith ymchwil hwn, gan gynnwys y Gymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad, yr Ymddiriedolaeth Camlesi ac Afonydd, y Gymdeithas Tai Hanesyddol, yr Eglwys yng Nghymru a'r Gronfa Dreftadaeth Bensaernïol. Mae'r rhain yn sefydliadau sydd naill ai'n berchen ar nifer fawr o asedau hanesyddol, sy'n cynrychioli buddiannau perchenogion asedau hanesyddol, neu sy'n ymwneud yn uniongyrchol â threftadaeth sydd mewn perygl. Diben yr ymgynghoriadau oedd cadarnhau profiadau o'r system bresennol o hysbysiadau statudol o safbwyntiau gwahanol a chasglu barn ynglŷn â sut y gellid diwygio pwerau statudol mewn ffordd fuddiol. Nodir isod y farn gyffredinol ymhlith y sefydliadau hyn mewn perthynas ag esgeulustod bwriadol:

- byddai'n anodd iawn profi esgeulustod bwriadol yn argyhoeddiadol yn y llysoedd. Byddai'n rhaid i unrhyw honiad o esgeulustod bwriadol fod yn deg, yn rhesymol a thu hwnt i amheuaeth.
- er yr ystyrir yn aml mai'r ateb yn achos adeilad rhestredig sydd mewn cyflwr gwael yw gwerthu'r adeilad, yn aml gall hyn gael ei lesteirio gan faterion sy'n ymwneud ag ecwiti negyddol. Darparwyd tystiolaeth anecdotaidd o adeiladau â 'gwerth ased' o £1 filiwn yng nghyfrifon y perchennog, pan fydd y Prisiwr Dosbarth wedi barnu ei fod yn werth dim i bob pwrpas.
- Nid yw Adeiladau mewn Perygl yn cael ei ddeall yn ddigon eang gan berchenogion; er enghraifft, dylid dweud wrth berchenogion fod eu hadeilad ar y gofrestr a dylid cynnwys hyn yng ngwybodaeth y Gofrestrfa Tir fel bod darpar brynwyr yn ymwybodol o hyn cyn ei brynu.
- Y posibilrwydd o ymchwilio i ateb ar y cyd â Cadw a fyddai'n fwy rhagweithiol na chosbol – er enghraifft Swyddogion Adeiladau mewn Perygl mewn awdurdodau lleol neu ranbarthau, neu risg ariannol camau gweithredu statudol yn cael ei rhannu â Cadw.

Esgeulustod Bwriadol – Beth yw Maint y Broblem?

2.3.17 Gofynnwyd i ACLlau amcangyfrif nifer yr adeiladau rhestredig yn ardal eu hawdurdod lleol sydd mewn cyflwr gwael ar hyn o bryd neu sydd mewn perygl o ganlyniad i esgeulustod bwriadol. Prin oedd yr ACLlau a allai nodi maint y broblem hon, yn bennaf am ei bod yn anodd barnu'n fanwl gywir a yw esgeulustod yn fwriadol ai peidio. Nododd un ACLI *'na fu ganddo unrhyw reswm dros gadarnhau a yw esgeulustod yn fwriadol na'r gallu i wneud hynny hyd yma'*. Ymhlith yr ymatebion a gafwyd roedd:

- **Casnewydd** – rhwng pump ac ugain o adeiladau o wahanol fathau;
- **Wrecsam** – tua phum adeilad yn yr ardal y byddai'n ystyried cyflwyno hysbysiad ar eu cyfer ar hyn o bryd er mwyn ymdrin ag esgeulustod bwriadol. Mae'r rhain yn cynnwys eiddo domestig, colomendy a thafarn;
- **Ceredigion** – nododd 11 eiddo y tynnwyd sylw'r ACLI atynt yn ddiweddar, gan gynnwys chwe eiddo domestig, tri chapel a dwy fferm/dau adeilad allan.

2.3.18 Ymhlith y wybodaeth a gafwyd gan ACLlau am y *math* o adeiladau yn eu hardal a oedd yn fwy tebygol o gael eu hesgeuluso mae:

- Adeiladau o fewn chwareli gweithredol nad oes iddynt unrhyw ddiben defnyddiol ar gyfer gweithgareddau chwarela cyfoes ond y mae'n annhebygol y deuir o hyd i ddefnyddiau amgen ar eu cyfer (sy'n broblem fawr yng Ngwynedd);
- Bythynnod gwledig / ffermdai anghysbell y rhoddwyd y gorau i'w defnyddio wrth i'r deiliaid symud i dai o safon uwch mewn mannau eraill. Ar gyfer llawer o'r adeiladau hyn, ni wyddys pwy yw'r perchenogion ac mae'r adeiladau eu hunain yn aml mewn cyflwr rhy wael i'w hadfer fel y gellir gwneud defnydd preswyl ohonynt unwaith eto.
- Adeiladau amaethyddol / adeiladau allan;
- Mae adeiladau crefyddol yn fwy tebygol o gael eu hesgeuluso'n fwriadol oherwydd eu gwerth isel ar y farchnad pan gânt eu gwaredu, y ffaith yr ystyrir eu bod yn rhwymedigaeth yn hytrach nag ased, a'r opsiynau prin sydd ar gael i'w haddasu er mwyn gwneud defnydd gwahanol ohonynt.

2.3.19 Felly, nid yw maint y broblem yn gwbl glir; nododd ACLlau fod diffyg adnoddau yn ffactor allweddol yn hyn o beth, am ei fod yn atal awdurdodau rhag gallu monitro'r stoc adeiladau rhestredig yn rheolaidd. Nododd sawl ACLI hefyd fod y gofrestr Adeiladau mewn Perygl yn llai defnyddiol nag ydoedd ers i berchenogaeth ohoni gael ei throsglwyddo i Cadw yn hytrach na chael ei dal gan awdurdodau lleol unigol.

2.3.20 Mae a wnelo mater pellach ag adeiladau mewn perygl sy'n eiddo i'r awdurdod lleol (mae tua 2% o'r adeiladau yng nghategoriâu risg 1 i 3 yn eiddo i awdurdodau lleol).

2.3.21 Mae cyfran uchel o'r adeiladau sy'n wynebu'r risg fwyaf yn adeiladau sy'n ddiangen yn economaidd ac mewn lleoliadau anghysbell. Er bod enghreifftiau yng Nghymru o adeiladau y mae eu perchenogion yn caniatáu iddynt ddadfeilio yn fwriadol er mwyn cyfiawnhau eu dymchwel, mae'r senario mwyaf cyffredin o ran adeiladau mewn perygl yn cynnwys adeilad diangen neu adeilad â gwerth negyddol, lle mae cost ei atgyweirio yn fwy na'i werth ar y farchnad.

3. Y Pwerau Statudol Presennol

3.1 Cyflwyniad

- 3.1.1 Mae gan awdurdodau lleol nifer o bwerau cyfreithiol eisoes i fynd i'r afael â phroblem adeiladau hanesyddol wedi'u hesgeuluso. Mae'r bennod hon yn defnyddio gwybodaeth a gafwyd o holiaduron ac ymgynghoriadau i nodi cryfderau a gwendidau'r pwerau sydd ar gael ar hyn o bryd, pa mor aml y mae pwerau o'r fath yn cael eu defnyddio a'r rhwystrau i'w defnyddio.

3.2 Crynodeb o'r Pwerau Statudol Presennol

- 3.2.1 Mae'r pwerau statudol sydd ar gael ar hyn o bryd i awdurdodau lleol yn ymwneud yn bennaf â Hysbysiadau Gwaith Brys (Adranau 54-55 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990), Hysbysiadau Atgyweirio wedi'u dilyn gan hysbysiadau prynu gorfodol (Adranau 47-53 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 a Hysbysiadau Adran 215 (Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990). Mae Tabl 3.1 yn crynhoi o dan ba amgylchiadau y gellir defnyddio pob un o'r pwerau hyn a'r mathau o waith y gallent eu cwmparu.

Tabl 3.1 Y Pwerau Statudol Presennol sy'n Berthnasol i Adeiladau Hanesyddol wedi'u Hesgeuluso

Hysbysiad Statudol	Disgrifiad
Hysbysiad Gwaith Brys (A.54)	Mae'n galluogi ACLlau i wneud unrhyw waith yr ymddengys iddynt fod angen ei wneud ar frys er mwyn diogelu adeilad rhestredig yn eu hardal. Nododd Deddf 1990 yn wreiddiol, pe bai adeilad wedi'i feddiannu, mai dim ond ar y rhannau hynny nad ydynt yn cael eu defnyddio y gellir gwneud y gwaith, er ei bod yn bwysig nodi bod hyn wedi'i ddiwygio bellach gan Ddeddf 2016. Mae'n rhaid hysbysu'r perchennog yn ysgrifenedig o leiaf saith diwrnod ymlaen llaw am y bwriad i wneud gwaith ac mae'n rhaid i'r hysbysiad ddisgrifio'r gwaith arfaethedig sydd i'w wneud. Mae Adran 55 o Ddeddf Adeiladau Rhestredig 1990 yn galluogi'r awdurdod a wnaeth y gwaith i adennill costau'r gwaith hwnnw gan y perchennog. Gall y perchennog apelio ar y sail bod y gwaith yn ddiangen neu fod y swm a nodwyd yn yr hysbysiad yn afresymol.
Hysbysiad Atgyweirio (A.48) / Gorchymyn Prynu Gorfodol (A.47)	Fe'u cyflwynir i berchennog adeilad rhestredig ac maent yn nodi'r gwaith y mae'n ystyried ei fod yn rhesymol angenrheidiol er mwyn diogelu'r adeilad yn briodol. Os ymddengys, ar ôl cyfnod o ddau fis o leiaf, nad yw camau rhesymol yn cael eu cymryd i ddiogelu'r adeilad rhestredig yn briodol, gall yr awdurdod gychwyn achos prynu gorfodi (adran 47). Cyn i Weinidogion Cymru gadarnhau'r gorchymyn prynu gorfodol, mae'n rhaid i'r awdurdod lleol allu dangos, ar ôl i'r gorchymyn prynu gorfodol gael ei gadarnhau, fod arian ar gael i ddigolledu'r cyn-berchennog a bod arian ar gael i adfer yr eiddo.

Hysbysiad Adran 215	Mae'n galluogi ACLlau i gyflwyno hysbysiad i berchennog neu ddeiliad yn dangos bod cyflwr tir yn eu hardal yn amharu ar amwynder rhan o'u hardal neu amwynder ardal gyfagos. Mae'r Hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol i gamau gael eu cymryd o fewn amserlen benodol. Mae Adrannau 216 a 217 o'r Ddeddf Cynllunio yn nodi cosbau am fethu â chydymffurfio a gweithdrefnau apelio yn y drefn honno. Gellir defnyddio Hysbysiadau Adran 215 ar y cyd â Hysbysiadau Gwaith Brys a Hysbysiadau Atgyweirio. Os na chydymffurfir â'r Hysbysiad, gellir dirwyo'r perchennog am gyflawni trosedd. Gall yr awdurdod lleol wneud y gwaith mewn achos o ddiffygdlu ac adennill y gost gan y perchennog; nes iddynt gael eu hadennill, mae'r costau hyn yn arwystl ar yr eiddo.
---------------------	--

Ffynhonnell: *'Stopping the Rot'*, Historic England

3.2.2 Ymhlith y pwerau eraill sydd ar gael i awdurdodau lleol mae:

- cyflwyno Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag o dan adran 132 o Ddeddf Tai 2004 (sy'n galluogi awdurdod lleol i gymryd rheolaeth dros eiddo preswyl cymwys, a ddiffinnir fel un a fu'n wag ers o leiaf ddwy flynedd ynghyd â thystiolaeth o niwsans a hefyd gefnogaeth y gymuned;
- gweithdrefnau gwerthu gorfodol mewn rhai amgylchiadau a nodir yn Neddf Cyfraith Eiddo 1925. O dan y broses hon, mae'r awdurdod lleol yn arfer y pŵer i werthu er mwyn adennill arian sy'n ddyledus iddo am wneud gwaith mewn achosion o ddiffygdlu. Mae'r awdurdod lleol yn cofrestru'r arwystl fel pridiant tir lleol ar yr eiddo. Mae hyblygrwydd ynglŷn â'r isafswm dyled sydd ei hangen i sbarduno achos gwerthu gorfodol, er enghraifft gallai amrywio o £500 i £1,500;
- pwerau o dan adrannau 77 a 79 o Ddeddf Adeiladu 1984 mewn perthynas â strwythurau peryglus. Fodd bynnag, mae'n ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn gyntaf p'un a ddylent ddefnyddio Hysbysiad Gwaith Brys neu Hysbysiad Atgyweirio yn lle'r pwerau hyn.

3.3 Pa mor Aml y'i Defnyddir

- 3.3.1 Mae canfyddiadau o'r gwaith ymchwil wedi nodi nifer yr achosion lle mae Hysbysiadau Gwaith Brys (A.54), Hysbysiadau Atgyweirio (A.48), Gorchmynion Prynu Gorfodol (A.47) a Hysbysiadau Adran 215 wedi'u cyflwyno gan ACLlau dros y pum mlynedd nesaf. Dengys Tabl 3.2 nifer yr hysbysiadau statudol a'r math o hysbysiadau statudol sydd wedi'u cyflwyno yn ôl awdurdod lleol.

Tabl 3.2 Hysbysiadau Statudol a Gyflwynwyd gan ACLlau 2012-2017

Awdurdod Lleol	Hysbysiad Gwaith Brys (A.54)	Hysbysiad Atgyweirio (A.48)	Prynu Gorfodol (A.47)	Hysbysiad Adran 215
Ynys Môn	-	-	-	1
Bannau Brycheiniog	2	-	-	2
Pen-y-bont ar Ogwr	-	-	-	4 (adeiladau anhanesyddol)
Ceredigion	-	-	-	4
Conwy	-	-	-	Nid oes data ar gael
Sir Ddinbych	-	1	1	-
Merthyr Tudful	-	2	-	3
Sir Fynwy	-	2	1	1
Casnewydd	-	-	-	2
Arfordir Sir Benfro	1	-	-	-
Sir Benfro	1	3	-	-
Eryri	-	-	-	3

3.3.2 Nododd pedwar ACLI arall ar ben y rhai a restrwyd yn y tabl uchod (sef Caerffili, Caerdydd, Gwynedd a Wrecsam) nad oeddent wedi cyflwyno unrhyw fath o hysbysiad o fewn y pum mlynedd diwethaf. Mae'n amlwg mai Hysbysiadau Adran 215 yw'r rhai a gyflwynir amlaf, gyda dau ACLI yn cyflwyno o leiaf bedwar hysbysiad o'r fath yn ystod y pum mlynedd diwethaf (sef Cyngor Ceredigion a CBS Pen-y-bont ar Ogwr).

3.3.3 Mewn perthynas â'r ystod o bwerau eraill a ddisgrifiwyd, megis gweithdrefnau gwerthu gorfodol a gorchmynion rheoli anheddau gwag, nid oedd gan yr un o'r ACLlau y siaradwyd â hwy brofiad o ddefnyddio'r rhain mewn perthynas ag adeiladau rhestredig, er bod o leiaf un wedi ystyried y potensial i ddefnyddio gweithdrefnau gwerthu gorfodol yn fanwl. Nododd un ACLI fod gwaith wedi'i wneud o dan A78 o'r Ddeddf Adeiladu pan oedd perygl uniongyrchol i'r cyhoedd wedi'i nodi.

3.4 Canlyniadau

3.4.1 Gofynnwyd i ACLlau ddisgrifio'n gryno ganlyniadau cyflwyno hysbysiadau statudol.

3.4.2 O'r pedwar Hysbysiad Gwaith Brys a gyflwynwyd gan ACLlau yn ystod y pum mlynedd diwethaf:

- Nodwyd canlyniad cwbl lwyddiannus ar gyfer un adeilad – gwerthwyd yr eiddo i ddatblygwr ac ers hynny mae wedi'i adfer i gyflwr da;
- Nodwyd llwyddiant rhannol ar gyfer adeilad arall – cwblhawyd y gwaith mewn achos o ddiffygdlu er mwyn atal dŵr rhag mynd i mewn i'r eiddo a'i ddiogelu (dim ond llwyddiant rhannol sydd wedi'i nodi am nad yw ateb hirdymor ar gyfer yr eiddo wedi'i nodi eto);

- Nodwyd canlyniad aflwyddiannus ar gyfer trydydd adeilad, a gafodd ei ddadrestru a'i ddymchwil fel strwythur peryglus yn y pen draw;
- Mae pedwerydd Hysbysiad Gwaith Brys yn dal i fod mewn grym.

3.4.3 O'r Hysbysiadau Atgyweirio a gyflwynwyd gan ACLlau yn ystod y pum mlynedd diwethaf:

- Ar gyfer dau adeilad, yn sgil cyflwyno'r Hysbysiad Atgyweirio mae'r perchennog wedi mynd ati i wneud gwaith atgyweirio;
- Gwerthwyd un adeilad, ond mae'n dal i fod ar y gofrestr Adeiladau mewn Perygl;
- Ar gyfer tri adeilad, ni chymerwyd unrhyw gamau gan y perchennog o ganlyniad i'r Hysbysiad Atgyweirio, gyda'r gwaith yn cael ei wneud yn niffyg talu gan yr awdurdod lleol.
- Mae tri Hysbysiad Atgyweirio wedi arwain at achosion prynu gorfodol (neu achosion posibl);
- Mae achos arall yn dal i fynd rhagddo.

3.4.4 Mae a wnelo dau orchymyn prynu gorfodol a nodwyd ag Ysbyty Dinbych yn Sir Ddinbych a Caerwent House yn Sir Fynwy. Yn y ddau achos, mae'r awdurdodau lleol wedi tynnu sylw at yr amser a gymerwyd i ddatblygu'r gweithdrefnau prynu gorfodol, gyda rhwystrau yn cynnwys heriau cyfreithiol a gwrthwynebiad gan y perchennog a dod o hyd i bartneriaid priodol i sicrhau'r cytundeb cefn wrth gefn (er enghraifft yn achos Caerwent House diddymodd y partner cyntaf ei hun ac wedyn bu'n rhaid chwilio am ail bartner a'i sicrhau).

3.4.5 Mae 16 o Hysbysiadau 215 wedi'u cyflwyno mewn perthynas ag adeiladau hanesyddol ac mae eu llwyddiant wedi amrywio. Ymhlith yr enghreifftiau mae'r canlynol:

Ceredigion – mae dau o'r pedwar hysbysiad a gyflwynwyd wedi arwain at yr angen i gymryd gamau gweithredu pellach neu erlyniad posibl. Yn sgil cyflwyno un hysbysiad (ar gyfer eiddo ar Stryd y Cei yn Aberteifi), cwblhawyd gwaith atgyweirio ar ffasadau allanol ac adenillwyd y costau, er bod yr eiddo wedi'i fandaleiddio unwaith eto yn ddiweddar.

Merthyr Tudful – cymysg fu'r llwyddiant yma ar gyfer y tri Hysbysiad a gyflwynwyd.

Casnewydd – gwnaed mân waith cosmetig yn y ddau achos, ond ni chyflawnwyd unrhyw atebion hirdymor ar gyfer yr eiddo.

3.5 Rhwystrau i Ddefnyddio'r Pwerau Presennol

3.5.1 Mae'n amlwg nad yw'r ystod bresennol o bwerau yn cael ei defnyddio'n rheolaidd. Ystyriwyd y prif resymau pam nad ydynt yn cael eu defnyddio gyda swyddogion awdurdodau lleol, gyda'r trafodaethau yn nodi'r meysydd canlynol:

- **Risg ariannol neu risgiau eraill i'r awdurdod.** Nodwyd bod hwn yn un o'r prif resymau pam nad yw'r pwerau presennol yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd. Roedd risg ariannol yn ymwneud â methiant i adennill costau gwaith brys yn ogystal â hawliadau digolledu posibl gan berchenogion. Ystyriwyd bod lefel y risg yn arbennig o uchel lle y gall fod diffyg cadwraeth a all, yn achos rhai adeiladau, fod yn filiynau. Hyd yn oed lle y gallai cytundeb cefn wrth gefn fod ar waith, yr awdurdod lleol fydd yn gorfod talu'r costau, yn ôl pob tebyg. Gall prisiadau eiddo'r Prisiwr Dosbarth, yr honnir eu bod yn afrealistig, fod yn gymhlethdod / risg ychwanegol. Ystyrir yn aml fod y risg ariannol yn fwy nag unrhyw fanteision posibl, yn enwedig mewn perthynas â Hysbysiadau Gwaith Brys lle nad yw'r gwaith ei hun yn debygol o ddarparu ateb hirdymor ar gyfer yr adeilad. Nododd un ACLI fod enghreifftiau o

adeiladau yn ardal yr awdurdod lleol y gwyddys eu bod yn cael eu hesgeuluso'n fwriadol ond nad oedd wedi bod yn bosibl cyflwyno hysbysiadau statudol ar eu cyfer oherwydd diffyg hyder y gellid adennill y costau a oedd yn gysylltiedig â'r gweithdrefnau neu'r materion amseru ar gyfer safleoedd â phroblemau cymhleth (yn enwedig mewn perthynas ag adeiladau a leolir ar safleoedd strategol a nodir yn y CDLI neu y mae cynigion blaengynllunio eraill sy'n datblygu yn effeithio arnynt.

- **Hyder, sgiliau a gallu staff awdurdodau lleol** Mae'r gwaith sydd angen ei wneud i baratoi, cyflwyno hysbysiadau ac wedyn gwneud gwaith dilynol (er enghraifft ceisio partïon â diddordeb a all fod yn rhan o ateb megis cytundeb cefn wrth gefn ar gyfer gweithredu o dan orchymyn prynu gorfodol) yn sylweddol. Nid oes gan bob ACLI staff â'r lefel gywir o arbenigedd i allu gwneud penderfyniadau ynglŷn â'r hyn sy'n gyfystyr ag esgeuluso bwriadol a pha bwerau statudol a all fod yn briodol i ba achos. Hefyd, nid yw pob swyddog cadwraeth ar lefel yn ei ACLI lle mae uwch swyddogion a deiliaid cyllidebau yn gwrando arno ac mewn sefyllfaoedd o'r fath gall fod yn fwy anodd iddo gael cymorth i weithredu mewn perthynas ag adeiladau rhestredig. Nododd un ACLI fod ofn ar swyddogion wneud un camgymeriad bach wrth baratoi hysbysiad, rhag ofn y gallai arwain at oblygiadau cyfreithiol ac ariannol i'r awdurdod. Gall y gwaith sydd angen ei wneud gynyddu os yw'r perchennog yn absennol. Mae gan yr ACLlau hynny nad oes ganddynt dîm cadwraeth penodol lai o allu i wneud gwaith rhagweithiol.
- **Adnoddau ariannol.** Mae cost yn gysylltiedig â phob un o'r hysbysiadau ffurfiol, boed am amser swyddog, arbenigedd cyfreithiol, darparu barn arbenigol drwy ymgynghorwyr, gwneud gwaith mewn achosion o ddiffyg dalu, amddiffyn safbwynt yr awdurdod pan gyflwynir apêl ac yn y llys ac, yn y pen draw, mewn perthynas â phrynu gorfodol. Mae'r diffyg adnoddau mewn awdurdodau yn golygu bod llawer mwy o angen blaenoriaethu camau gweithredu.
- **Cymorth a phrofiad swyddogion gorfodi a swyddogion cyfreithiol** Gall lefel y cymorth a'r gallu cyfreithiol yn yr awdurdod lleol fod yn ffactor pwysig wrth benderfynu a ddylid cyflwyno hysbysiadau / os caiff hysbysiadau eu cyflwyno. Mae a wnelo pwynt arall â ble mae'r tîm cadwraeth a/neu'r tîm gorfodi wedi'i leoli/wedi'u lleoli o fewn yr awdurdod – pan fo swyddogion gorfodi o fewn y tîm cadwraeth gall hyn annog mabwysiadu dull gweithredu mwy cydgysylltiedig a rhagweithiol, o gymharu â'r sefyllfa lle mae'r tîm gorfodi mewn adran ar wahân sy'n golygu bod y broses yn cael ei llywio'n fwy gan gwynion / yn fwy adweithiol. Mae ACLlau wedi nodi diffyg cynrychiolaeth gyfreithiol gefnogol yn y llys sydd â'r arbenigedd a'r profiad perthnasol, yn enwedig, er enghraifft, er mwyn adennill yr arian a wariwyd ar gomisiynu gwaith brys.
- **Cymorth / awydd gwleidyddol a chorfforaethol ehangach.** Nododd nifer o ACLlau ddiffyg cymorth gwleidyddol a chorfforaethol ehangach fel rheswm pam nad oedd hysbysiadau yn cael eu cyflwyno na'u gweithredu, gydag adeiladau mewn perygl yn disgyn ymhellach i lawr yr agenda wleidyddol. Mae a wnelo mater gwleidyddol arall ag amserlenni a diffyg sefydlogrwydd gwleidyddol i barhau â phrosiectau hirdymor hyd y diwedd. Mae uwch reolwyr mewn nifer o awdurdodau lleol wedi cyfeirio'n benodol ar y risg y bydd cyflwyno Hysbysiad Atgyweirio yn arwain at orchymyn prynu gorfodol ac, felly, ni fyddent yn cytuno i gyflwyno hysbysiad o'r fath.

- **Ymwybyddiaeth.** Nid oedd sawl ACLI yn ymwybodol o bwerau penodol y gellid eu defnyddio (roedd hyn yn ymwneud yn benodol â hysbysiadau Adran 215) neu roedd ganddynt lefel wahanol o ymwybyddiaeth ynglŷn â sut y gellid eu defnyddio. Unwaith eto roedd y pwynt olaf hwn yn ymwneud â hysbysiadau Adran 215 – roedd un ACLI o'r farn mai dim ond er mwyn mynnu bod yr isafswm gwaith sy'n angenrheidiol yn cael ei wneud i ddiogelu'r adeilad (er enghraifft cau'r adeilad ag estyll) y gellid eu cyflwyno, tra bod ACLlau eraill yn defnyddio'r hysbysiadau fel ffordd o wella golwg allanol yr eiddo neu ei leoliad.
- **Cymorth gan Cadw.** Croesewir mwy o gefnogaeth gan Cadw i weithredu mewn perthynas â'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl, a dylai helpu awdurdodau lleol i ymdrin ag achosion o esgeulustod bwriadol ac ategu ceisiadau i ddeiliaid cyllideb ACLlau am arian i gymryd camau statudol.
- **Ateb byrdymor yn hytrach na hirdymor.** Mae ansicrwydd ynghylch a yw cyflwyno hysbysiadau gwaith brys, hysbysiadau atgyweirio neu hysbysiadau adran 215 yn effeithiol o ran sicrhau bod y gwaith atgyweirio angenrheidiol yn cael ei wneud ar yr adeilad hanesyddol. Tynnodd sawl ACLI sylw at y ffaith bod Hysbysiadau Gwaith Brys wedi'u cyfyngu i waith atgyweirio brys ac nad ydynt yn cynnig atebion hirdymor.
- **Cyflwr yr adeilad ar adeg ei restru.** Nododd sawl ACLI ei bod ei bosibl nad yw cyflwyno hysbysiadau ar gyfer adeiladau a all fod wedi cael eu rhestru mewn cyflwr adfeiliedig yn effeithiol nac yn briodol – yn yr achosion hyn efallai na fydd Hysbysiad Gwaith Brys yn briodol ac efallai yr ystyrir bod gwaith o dan Hysbysiad Atgyweirio yn afresymol.
- **Lleoliad eiddo.** Er enghraifft, dim ond mewn perthynas â lleoliadau lle y gellir gweld adeiladau o wylfannau cyhoeddus y gellir cyflwyno Hysbysiad Adran 215 ac, felly, efallai nad yw'n bŵer cymwys ar gyfer eiddo gwledig anghysbell.
- **Dim Ymddiriedolaethau Cadwraeth Adeiladau gweithredol.** Nid oes hyd yn oed ddarpariaeth gyfartal ledled Cymru gan Ymddiriedolaethau Cadwraeth Adeiladau, a all fod yn bartner pwysig mewn cytundebau cefn wrth gefn a phroses y gorchymyn prynu gorfodol. Nid oes unrhyw Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladau weithredol yn ardal Caerdydd nac yng Ngogledd-orllewin Cymru.

'the system seems skewed in favour of the deliberate neglecter...we have not rushed to repeat the experience'

3.5.2 Gofynnwyd i ACLlau a oedd bygwth defnyddio'r pwerau statudol presennol yn ddigon i atal perchenogion rhag esgeuluso eu hadeiladau, yn eu barn hwy; roedd naw ACLI o'r farn y gallai'r posibilrwydd y cymerid camau yn eu herbyn atal perchenogion rhag esgeuluso eu hadeiladau a rhoddwyd enghreifftiau yn eu hardaloedd lle roedd hyn wedi digwydd, gydag achosion lle roedd y bygythiad wedi peri i'r perchennog wneud gwaith atgyweirio brys a gwaith diogelwch ac, weithiau, werthu'r eiddo. Roedd ACLlau eraill o'r farn bod llythyrau sy'n 'bygwth' gweithredu yn aml yn cael eu hanwybyddu gan berchenogion, yn enwedig perchenogion y gallai'r categori esgeulustod bwriadol fod yn gymwys iddynt. Nododd un ACLI nad oedd yn anfon llythyrau a oedd yn bygwth gweithredu, ond yn hytrach eu bod yn canolbwyntio ar waith mwy rhagweithiol, gan roi grantiau atgyweirio ar gyfer gwaith atgyweirio parhaol.

3.5.3 Roedd adborth gan sefydliadau rhanddeiliaid eraill mewn perthynas â'r defnydd o'r ystod bresennol o bwerau statudol a'u heffeithiolrwydd yn cynnwys y canlynol:

- Ystyrir bod adnoddau ac amser Swyddogion Cadwraeth awdurdodau lleol yn rhwystrau allweddol sy'n eu hatal rhag gwneud mwy o ddefnydd o'r pwerau presennol.
- Yn ddelfrydol, mae angen gwaith mwy rhagweithiol rhwng Swyddogion Cadwraeth a pherchenogion yr adeiladau sydd mewn perygl.
- Nid yw'r broses orfodi statudol yn arwain, o reidrwydd, at ganfod ateb hirdymor ar gyfer treftadaeth mewn perygl; gall fod yn ffordd o 'brynu amser' a dim mwy. Rhoddwyd enghreifftiau o adeiladau lle y gwnaed gwaith gwerth £600k ar ôl i Hysbysiad Gwaith Brys gael ei gyflwyno, ond nid oedd hyn wedi arwain at waith atgyweirio helaethach ac, felly, ymhen tipyn roedd yr adeilad mewn perygl unwaith eto.

3.6 Cryfder a Gwendidau'r System Bresennol

3.6.1 Crynhoir cryfderau a gwendidau'r ystod bresennol o bwerau statudol yn Nhabl 3.3.

Tabl 3.3 Cryfderau a Gwendidau'r Pwerau Statudol Presennol

	Cryfderau	Gwendidau
Gwaith Brys	Gall awdurdodau lleol ymgymryd ag unrhyw waith y maent yn ystyried bod angen ei wneud ar frys er mwyn diogelu adeilad rhestredig ar ôl rhoi o leiaf saith diwrnod o rybudd i'r perchennog. Mae'n darparu'r pŵer i weithredu'n gymharol gyflym i atal difrod difrifol i'r adeilad rhestredig neu ran ohono. Gallai cymorth grant fod ar gael i awdurdodau lleol gan Cadw er mwyn iddynt dalu hyd at 55% o'r costau na ellir eu hadennill ar ôl cyflwyno Hysbysiad Gwaith Brys.	Mae wedi'i gyfyngu i waith atgyweirio brys yn unig, felly mae'r adeilad yn debygol o fod wedi dirywio'n sylweddol cyn bod angen cyflwyno Hysbysiad Gwaith Brys. Er mwyn i'r awdurdod lleol adennill ei gostau am wneud gwaith gan y perchennog mae'n rhaid iddo gyflwyno Hysbysiad pellach y gall y perchennog apelio yn ei erbyn hefyd; mae risg na fydd yr awdurdod lleol yn gallu adennill ei gostau (er enghraifft pan ystyrir bod gan yr eiddo werth negyddol). Nid yw cyflawni gwaith brys yn darparu ateb hirdymor – weithiau nid yw gwaith brys yn fwy na gwaith atgyweirio dros dro i atal colled barhaol. Mae gwaith brys yn annhebygol o fod yn ddigonol i'w gwneud yn bosibl i adeilad gael ei ddileu o'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl. Mae angen adnoddau i baratoi'r hysbysiad (lefel o fanylder), contractio a rheoli gwaith os yw'n cael ei wneud mewn achos o ddiffygdlu ac ymateb i apeliadau.

		Mae'r broses apelio yn golygu y gall amserlenni ar gyfer adennill costau fod yn hir iawn ac, o bosibl, yn aflwyddiannus.
Hysbysiadau Atgyweirio	Maent yn ddefnyddiol mewn achosion lle y gall yr ACLI ddangos ei fod mewn sefyllfa i adfer yr adeilad os gwneir gorchymyn prynu gorfodol. Mae'n nodi rhaglen waith gynhwysfawr sydd wedi'i nodi'n llawn, sydd ei hangen i achub yr adeilad fel y gellid ei ddefnyddio unwaith eto a'i ddileu o'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl. O dan y gyfraith mae methu â chydymffurfio â Hysbysiad Atgyweirio yn galluogi'r ACLI i symud tuag at ei brynu'n orfodol os nad yw'r perchennog, ar ôl dau fis, wedi dangos ei fod wedi cymryd unrhyw gamau i fynd i'r afael â'r materion atgyweirio a nodir yn yr Hysbysiad.	Ar ôl dau fis yn dilyn cyflwyno Hysbysiad Atgyweirio gall y perchennog gyflwyno hysbysiad prynu i'r ACLI yn ei orfodi i gymryd perchennogaeth o'r adeilad os gall honni bod yr ACLI wedi'i atal rhag cyflawni ateb priodol ar gyfer yr adeilad. Gall hyn atal awdurdodau lleol rhag defnyddio Hysbysiad Atgyweirio fel 'bygythiad', er y dengys yr ystadegau nad yw'r rhan fwyaf o Hysbysiadau yn arwain at orchymyn prynu gorfodol, gan ysgogi'r perchennog i weithredu. Amharodrwydd ar ran awdurdodau lleol i gyflwyno hysbysiadau atgyweirio oherwydd bod gweithdrefnau prynu gorfodol yn annymunol; fodd bynnag, heb fygythiad prynu gorfodol, mae cyflwyno Hysbysiad Atgyweirio yn aneffeithiol. Yn achos adeiladau sydd ar y ffin o fod yn hyfyw, mae'r ACLI / partïon eraill â diddordeb yn debygol o fod yn amharod i neilltuo adnoddau i ddatblygu cynlluniau / ymrwymo i gytundebau cyfreithiol. Gall lefel y gwaith sydd angen ei wneud i baratoi manylebau gwaith atgyweirio a'r gost sy'n gysylltiedig â hynny fod yn sylweddol. Hefyd y gwaith a'r gost sy'n gysylltiedig â meithrin dealltwriaeth o'r safle os bydd yr awdurdod lleol yn gorfod gwneud gorchymyn prynu gorfodol – prisiadau, arfarnu opsiynau, talu iawndal i'r perchennog a chyflawni prosiect ariannol hyfyw.
Prynu Gorfodol	Mae'n galluogi ACLIau i gymryd adeilad rhestredig oddi ar berchennog sydd wedi methu ag achub y dreftadaeth ac sydd wedi bod yn esgeulus, yn fwriadol neu'n anfwriadol. Mae'n galluogi'r ACLI i drosglwyddo'r adeilad i berchenogaeth newydd briodol er mwyn i'r adeilad gael ei achub. Gall ysgogi gweithgarwch adfywio llwyddiannus a arweinir gan dreftadaeth.	Lefel yr iawndal y bydd angen ei dalu i'r perchennog, o bosibl, os caiff yr adeilad ei brynu'n orfodol; os gellir dangos prosiect dichonadwy ar gyfer yr eiddo gall hyn olygu y bydd yn rhaid i'r ACLI dalu iawndal ychwanegol er ei fod wedi'i esgeuluso'n fwriadol. Costau cyfreithiol, costau ymgynghori a chostau eraill sylweddol sy'n gysylltiedig â'r broses. Mae'r broses yn cymryd llawer iawn o amser a gall fod yn gynhennus iawn yn gyfreithiol, gyda staff yr ACLI yn gorfod amddiffyn yr hyn y maent wedi'i wneud

		mewn apeliadau. Gall fod yn anodd sicrhau cytundeb cefn wrth gefn â thrydydd parti priodol y gellir trosglwyddo'r adeilad iddo ar ôl iddo gael ei brynu'n orfodol. Heb y cytundeb hwn, bydd yr ACLI yn atebol am yr adeilad rhestredig.
Hysbysiadau Adran 215	Maent yn ddefnyddiol i wella golwg allanol adeiladau y gall y cyhoedd eu gweld, yn enwedig adeiladau rhestredig mewn Ardaloedd Cadwraeth lle mae cymeriad yr ardal gyfan yn bwysig. Mae'r weithdrefn ar gyfer cyflwyno hysbysiadau yn eithaf syml. Mae'r weithdrefn ar gyfer ymdrin ag achosion o fethu â chydymffurfio yn symlach am ei fod yn cynnwys erlyn yn hytrach na chyflwyno Hybysiad pellach.	Cyfngir ar y math o waith a wneir ac, o ganlyniad, anaml y gall yr hysbysiad ddatrys problemau sy'n ymwneud â chyflwr cyffredinol eiddo. Mae'n bosibl na fydd yn cael unrhyw effaith hirdymor. Nid yw pob ACLI yn ymwybodol y gellir defnyddio'r hysbysiadau hyn / o achosion lle y gellir eu defnyddio. Os bydd methiant i gydymffurfio yn arwain at achos llys gall y dirwyon a osodir gan ynadon fod mor fach fel nad ydynt yn atal perchenogion rhag esgeuluso adeiladau.
Gweithdrefn Gwerthu Gorfodol	Nid yw'r awdurdod lleol byth yn berchen ar yr eiddo. Mae'r broses yn llawer symlach a chyflymach na gweithdrefnau prynu gorfodol. Mae'r broses yn debygol o gyflawni'r ddau nod o sicrhau y gellir defnyddio eiddo unwaith eto ac adennill dyledion. Gellir cymryd camau cyn i gyflwr yr adeilad ddirywio'n sylweddol. Gellir ei werthu ymlaen drwy arwerthiant neu i gynigiwr a ffefrir.	Nid yw pob awdurdod lleol yn ymwybodol y gallai ddefnyddio'r weithdrefn hon mewn perthynas ag adeiladau rhestredig nac wedi mabwysiadu polisiau ynghylch ei defnyddio. Mae'r weithdrefn yn annhebygol o lwyddo mewn ardaloedd lle mae'r farchnad yn gostwng. Mae a wnelo'n bennaf ag eiddo domestig gwag.

3.7 Crynodeb o'r Materion Allweddol a'r Bylchau

3.7.1 Mae'r bennod hon wedi ystyried yr ystod o bwerau statudol sydd ar gael ar hyn o bryd i awdurdodau lleol mewn perthynas ag adeiladau sydd mewn perygl, y prif rwysrau i'w defnyddio a'r cryfderau a gwendidau sy'n gysylltiedig â hwy. Mae'r adolygiad hwn, ynghyd â thrafodaethau gydag ACLlau a sefydliadau rhanddeiliaid eraill, wedi tynnu sylw at nifer o faterion allweddol a bylchau. Mae'r materion allweddol yn cynnwys y canlynol:

- Mae nifer fawr o resymau pam nad yw awdurdodau lleol yn defnyddio'r pwerau presennol i ymdrin ag adeiladau sydd mewn perygl, ond mae a wnelo'r prif reswm â risg ariannol i'r awdurdod, hyder staff, adnoddau a gallu, a'r ewyllys/cymorth gwleidyddol a chorfforaethol o fewn y sefydliad;

- Mae'r rhan fwyaf o awdurdodau lleol wedi nodi yr hoffent fod yn llawer mwy rhagweithiol pan ddaw'n fater o ymdrin ag adeiladau wedi'u hesgeuluso yn eu hardaloedd, ond oherwydd problemau sy'n ymwneud ag adnoddau, fod yn rhaid iddynt fabwysiadu dull gweithredu llawer mwy adweithiol, gan dargedu adeiladu y maent wedi derbyn cwynion yn eu cylch neu adeiladau y mae'n llawer mwy tebygol y bydd modd dod o hyd i ateb ar eu cyfer (er enghraifft adeiladau trefol mewn ardaloedd a allai ddenu arian adfywio);
- Ffordd o 'brynu amser' ar gyfer adeilad yw'r broses orfodi statudol ar hyn o bryd a gall fod yn ddrutach yn yr hirdymor na cheisio dod o hyd i ateb parhaol.

3.7.2 Mae'r bylchau yn y system ar hyn o bryd fel a ganlyn:

- Nid oes unrhyw bwerau addas i awdurdodau lleol gyflwyno hysbysiadau i berchenogion cyn i broblem ddatblygu'n fater o frys, pan fydd costau amser gwneud y gwaith, yn ddiau, wedi cynyddu ac y gallai'r adeilad fod mewn perygl. Er y gellir cyflwyno Hysbysiadau Atgyweirio ar gam cynharach, mae risg i'r awdurdod lleol y bydd y perchennog yn cyflwyno gorchymyn prynu ac mae'r Hysbysiadau eu hunain yn llawer drutach i'w paratoi oherwydd manylebau manwl y gwaith sydd angen ei wneud, sydd oll yn atal awdurdodau lleol rhag gwneud defnydd helaethach ohonynt.
- Mae'r pwerau presennol yn rhoi baich ariannol sylweddol ar yr awdurdod lleol, gan fod angen i'r costau sy'n gysylltiedig â gwaith a wnaed mewn achosion o ddiffygdlu gael eu hadennill gan y perchennog yn uniongyrchol ac am ei bod yn cymryd llawer o amser i'r costau gael eu hadennill. Nid oes unrhyw ddull ar gyfer mynnu bod gwaith atgyweirio / cynnal a chadw yn cael ei wneud, gydag arwystl yn cael ei osod ar yr eiddo yn lle'r perchennog (ac yn cael ei adennill wedyn gan yr awdurdod lleol pan gaiff yr eiddo ei werthu).

3.7.3 Mae adeiladau sydd mewn perygl yng Nghymru (p'un a yw hyn i'w briodoli i esgeulustod bwriadol neu anfwriadol) yn wynebu dyfodol ansicr oherwydd nifer o ffactorau; mae pob adeilad yn wahanol yn ffisegol ac felly hefyd yr amgylchiadau cymdeithasol ac economaidd sy'n cyfrif am gyflwr presennol yr adeilad (perchenogion absennol, sâl neu oedrannus, lleoliadau hyfyw neu anghysbell, adeiladau sy'n eiddo i deulu penodol ers cenedlaethau, adeiladau a brynwyd mewn arwerthiant er mwyn eu hadnewyddu a'u gwerthu'n gyflym a gwneud elw cyflym). Mae gan awdurdodau lleol nifer gymharol fach o bwerau sy'n ceisio ymdrin â'r set hon o amgylchiadau a allai fod yn gynhwysfawr. Fel y dangosir yn y bennod hon, mae gan y pwerau statudol presennol eu gwendidau a'u diffygion eu hunain ac nid ydynt, ar eu ffurf bresennol, yn cael eu defnyddio hanner cymaint ag y gallent gael eu defnyddio, naill ai oherwydd y risg ariannol bosibl i'r awdurdod lleol sy'n gysylltiedig â'u defnyddio, gallu a phrofiad staff awdurdodau lleol (swyddogion cadwraeth, gorfodi a chyfreithiol) neu'r ffaith nad yw pwerau fel arfer yn cynnig ateb hirdymor i eiddo unigol. Mae'n annhebygol y bydd ateb cyflym nac uniongyrchol i'r broblem hon. Fodd bynnag, mae cyfle i ddod o hyd i ffyrdd o roi cymorth ychwanegol i awdurdodau lleol er mwyn eu helpu i ddefnyddio'r system bresennol, sy'n cynnwys ystyried pwerau ychwanegol y gellid eu cyflwyno i geisio gwneud gwelliannau. Felly, mae dwy bennod nesaf yr adroddiad hwn yn ystyried y canlynol:

- Amgylchiadau ac opsiynau ar gyfer creu pŵer newydd y gellid ei gyflwyno, sef Hysbysiad Diogelu;
- Pa gymorth ychwanegol ar ffurf canllawiau, arfer gorau a systemau eraill y gellid ei gyflwyno er mwyn helpu'r system bresennol i weithio'n well.

4. Hysbysiadau Cadw

4.1 Cyflwyniad

- 4.1.1 Mae penodau blaenorol yr adroddiad hwn wedi nodi'r cymhlethdodau sy'n gysylltiedig â sut i adnabod achosion o esgeuluso adeiladau rhestredig yn fwriadol, anawsterau sy'n gysylltiedig â mesur maint problem esgeulustod bwriadol ledled Cymru, y gwahanol ffyrdd y mae awdurdodau cynllunio lleol yn ymdrin ag adeiladau rhestredig wedi'u hesgeuluso ac adeiladau mewn perygl, ynghyd â'r nifer fawr o resymau pam nad yw'r pwerau presennol yn cael eu defnyddio gan ACLlau ar hyn o bryd.
- 4.1.2 Diben y bennod hon yw egluro ystyr y term Hysbysiad Diogelu, nodi'r amgylchiadau lle y gallai Hysbysiadau Diogelu fod yn ddefnyddiol (gan ddefnyddio canfyddiadau o'r gofrestr Adeiladau mewn Perygl ac ymgynghoriadau ag ACLlau a rhanddeiliaid eraill fel tystiolaeth lle y bo angen) a nodi opsiynau posibl ar gyfer darparu Hysbysiadau Diogelu.

4.2 Beth yw Hysbysiad Diogelu?

- 4.2.1 Un o nodau'r ymchwil hon yw nodi opsiynau er mwyn helpu i ddatblygu cynigion deddfwriaethol o dan Adran 31 o Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 (diogelu adeiladau rhestredig sydd mewn cyflwr gwael). Dylai'r cynigion hyn helpu i dargedu adeiladau sy'n cael eu hesgeuluso'n fwriadol gan berchenogion, ond ni ddylent fod yn rhwystr i berchenogi adeilad rhestredig.
- 4.2.2 Diben Hysbysiad Diogelu fyddai '*sicrhau bod adeilad rhestredig sydd mewn cyflwr gwael yn cael ei ddiogelu'n briodol*'. Gallai awdurdodau lleol gyflwyno Hysbysiadau Diogelu i berchennog adeilad rhestredig, gan nodi'r gwaith yr ystyrir bod angen ei wneud i atgyweirio a chynnal a chadw'r adeilad hwnnw, ac wedi'i ategu gan system o fesurau (er enghraifft dirwyon) a all weithredu fel ffordd o annog perchenogion i gydymffurfio.

4.3 Amgylchiadau ar gyfer Cyflwyno Hysbysiad Diogelu

- 4.3.1 O'r gwaith ymchwil, mae nifer o ffactorau i'w hystyried o ran nodi'r amgylchiadau lle y gallai fod yn fwyaf priodol cyflwyno Hysbysiad Diogelu. Mae'r ffactorau hyn yn ymdrin â'r canlynol:
- **Perchennogaeth** eiddo – mae materion yn cynnwys p'un a ellir cadarnhau/enwi'r perchennog; gwybodaeth am y perchennog (er enghraifft o ran ei hanes o ymdrin ag eiddo rhestredig / adeiladau sydd mewn perygl); ei fwriadau ar gyfer yr adeilad; ei allu a'i barodrwydd i gyfathrebu â'r awdurdod cynllunio lleol; pa mor hir y mae wedi bod ym meddiant y perchennog a chyflwr yr adeilad pan gafodd ei gaffael ganddo; er y gallai gwybodaeth am adnoddau ariannol fod yn berthnasol (h.y. gall fod yn amlwg nad oes gan berchenogion yr arian i wneud gwaith atgyweirio, tra bod gan berchenogion eraill yr arian i wneud hynny), byddai'n anodd i awdurdod lleol gael y wybodaeth hon (er y gallai'r gwahaniaeth rhwng perchennog preifat unigol a chwmni/datblygwr fod yn berthnasol yma);
 - **Y potensial ar gyfer achub yr adeilad** – byddai'r ffactorau yn hyn o beth yn canolbwyntio'n bennaf ar y math o strwythur sy'n cael ei ystyried (er enghraifft, adeilad y gellid byw ynddo, o bosibl, yn hytrach na charreg filltir neu ran o wal), materion a all effeithio ar hyfywedd yr adeilad yn y dyfodol (er enghraifft ei leoliad, y potensial i'w addasu er mwyn gwneud defnydd arall ohono); gall ffactorau eraill

ymwneud â blaenoriaethau gwleidyddol / corfforaethol (er enghraifft cysylltiadau â rhaglenni ariannu, gradd restredig yr adeilad);

- **Faint** o waith sydd angen ei wneud – sy'n ymestyn o b'un a ddylai gwaith ar adeiladau adlewyrchu ateb atgyweirio cynaliadwy parhaol neu, fel arall, a all ganolbwyntio ar ben isaf y categorïau risg a bod yn fwy o anogaeth i ymgymryd â gwaith mawr / rhoi mwy o bwyslais ar waith cynnal a chadw; na ellir rhagfynegi'r angen am waith ar sail esgeulustod bwriadol yn unig; a sicrhau cydbwysedd rhwng dull gweithredu rhagnodol a phragmatig o ran adfer ac adnewyddu adeiladau.

4.3.2 Mae'r adrannau canlynol yn ystyried pob un o'r meysydd hyn ac yn cynnwys astudiaethau achos, lle y bo'n briodol, i ddangos enghreifftiau.

Perchenogaeth

4.3.3 Mae perchenogaeth adeilad rhestredig yn aml wrth wraidd y broblem ac, fel arfer, mae nifer o resymau dros hyn fel y nodwyd uchod. Gall cymhlethdodau gynnwys pan nad yw perchennog newydd, o bosibl, wedi dewis bod yn atebol am yr adeilad rhestredig (er enghraifft, pan fydd yr adeilad wedi'i gaffael drwy ei etifeddu) neu pan fydd yr eiddo wedi bod ym meddiant teulu am amser maith ond nad oes ganddo'r adnoddau i wneud gwaith atgyweirio costus (mae achosion wedi'u nodi yn enwedig mewn perthynas â ffermdai â pherchenogion oedrannus lle y gall hyn fod yn wir, neu pan fydd amgylchiadau'r perchennog wedi newid (profedigaeth, salwch ac ati)).

4.3.4 Gallai Hysbysiadau Diogelu ymwneud â llunio strategaeth ymadael y bydd perchennog yr adeilad sydd mewn perygl yn ei derbyn – gallai hyn olygu ei berswadio i wneud y gwaith angenrheidiol ei hun neu i drosglwyddo perchenogaeth yr adeilad i rywun arall a fydd yn gwneud hynny.

4.3.5 Felly, nodwyd yr amgylchiadau penodol canlynol lle y gallai cyflwyno Hysbysiad Diogelu fod yn ddefnyddiol.

Pan fydd adeilad rhestredig ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl wedi'i gaffael yn fwriadol (h.y. mae'r ffaith bod yr eiddo yn adeilad mewn perygl yn hysbys), ond na wnaed unrhyw gynnydd/na chymerwyd unrhyw gamau pellach ers ei gaffael.

4.3.6 Y dybiaeth yma yw mai bwriad hirdymor y perchennog newydd yw ailddatblygu'r eiddo er mwyn gwneud elw. Mae'r rhain yn debygol o fod yn berchenogion sy'n prynu adeiladau mewn perygl yn fwriadol, sy'n meddu ar y wybodaeth a'r adnoddau i gyflwyno'r ceisiadau perthnasol / atgyweirio'r adeilad ond sy'n ystyried ei bod yn fwy buddiol gadael i'r adeilad ddirywio'n derfynol ac nad ydynt yn debygol o fod ag unrhyw ddiddordeb personol mewn defnyddio'r adeilad eu hunain.

4.3.7 Mae tystiolaeth o ymgynghoriadau wedi awgrymu bod adeiladau rhestredig mewn cyflwr gwael a werthir mewn arwerthiannau yn broblem benodol yng Nghymru; mae rhai o'r problemau sy'n gysylltiedig â'r dull gwaredu hwn yn cynnwys y ffaith bod yr arwerthiannau eu hunain yn cael eu cynnal ymhell o leoliad yr eiddo sy'n cael ei werthu (er enghraifft nododd Cyngor Gwynedd fod cyfran uchel o arwerthiannau yn cael eu cynnal yn Lloegr ac nad yw darpar berchenogion wedyn yn ymweld ag adeiladau nac yn cynnal arolygon cyn eu prynu).

4.3.8 Mae a wnelo problem arall ag adeiladau sy'n mynd drwy ddwylo cyfres o berchenogion mewn arwerthiannau; perchenogion nad ydynt yn cyflawni eu canlyniad bwriadedig ar gyfer yr adeilad (nad ydynt, o bosibl, yn llwyddo i gael caniatâd cynllunio neu sy'n sylweddoli y byddai

costau cyfalaf yn uwch nag a amcangyfrifwyd yn wreiddiol) ac sydd wedyn yn rhoi'r adeilad yn ôl ar y farchnad drwy dŷ arwerthu. Wedyn gall adeiladau fynd drwy ddwylo cyfres o berchenogion olynol y gall fod gan bob un ohonynt fwriadau gwael ar gyfer yr adeilad.

4.3.9 Ymhlith y ffactorau y byddai angen eu hystyried mae'r canlynol:

- Byddai angen nodi cyfnod o amser pan 'na wnaed unrhyw gynnydd/na chymerwyd unrhyw gamau'. Byddai angen i'r cyfnod hwn fod wedi bod yn ddigon hir fel bod y perchennog newydd, yn realistig, wedi gallu cynnal rhai o'r arolygon (llafurus o bosibl) y gallai fod eu hangen i ategu cais, er enghraifft arolwg ystlumod neu arolwg strwythurol. Ystyrir bod cyfnod o hyd at ddwy flynedd yn realistig. Felly, byddai dyddiad caffael yr eiddo (a fyddai ar gael drwy wybodaeth y Gofrestrfa Tir) yn hanfodol i gyflwyno'r hysbysiad.
- Byddai angen diffinio ystyr 'cynnydd' neu 'camau gweithredu'. Er enghraifft, gall hyn ymwneud nid yn unig â gwneud cais am ganiatâd cynllunio neu ganiatâd adeilad rhestredig ond hefyd â ph'un a yw'r perchennog newydd wedi gwneud unrhyw waith diogelu ar yr eiddo (er enghraifft, sgaffaldwaith neu waith i wella diogelwch yr adeilad), yn ogystal â graddau a manylion gweithgarwch cydgysylltu â'r awdurdod lleol neu b'un a oes unrhyw weithwyr proffesiynol perthnasol wedi'u cyflogi.

4.3.10 Byddai caniatâd cynllunio dilys ar gyfer newid yn cryfhau achos yr awdurdod lleol am fod y ffordd yn glir i'r perchennog wneud gwaith y tybid ei fod yn cynnwys gwaith atgyweirio ac adfer yr adeilad fel y gellir ei ddefnyddio unwaith eto, gan ei ddileu o'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl. Byddai methiant i roi caniatâd cynllunio / caniatâd adeilad rhestredig buddiol ar waith yn ffactor pwysig i'w ystyried. Mae'n rhaid i hysbysiadau allu dangos na roddwyd unrhyw resymau y gellir eu cyfiawnhau pam nad yw'r gwaith sy'n ofynnol wedi'i wneud.

Astudiaeth Achos – Hen Eglwys, Maesycwmer

Adeilad Rhestredig Gradd II* a gaeodd fel addoldy yn 2005. Cynigiwyd yr adeilad i'w werthu mewn arwerthiant cyhoeddus ac, yn y pen draw, fe'i gwerthwyd i berchennog a oedd am addasu'r adeilad yn ganolfan i deuluoedd. I ddechrau cysylltwyd â'r Adran Gynllunio a cheisiwyd grantiau gan yr awdurdod lleol er mwyn helpu i atgyweirio'r adeilad. Fodd bynnag, ar ôl methu â sicrhau grant gan yr awdurdod lleol, tynnwyd y cais cynllunio yn ôl, ond ni roddwyd yr eiddo ar werth eto ac mae ei gyflwr yn dal i ddirywio.

Ym mha ffordd y gallai Hysbysiad Diogelu fod wedi helpu?

Gallai Hysbysiad Diogelu fod wedi perswadio'r perchennog i roi'r adeilad yn ôl ar y farchnad agored ac, felly, gynnig cyfle arall i berchennog newydd ei gaffael a'i ailddatblygu.

Perchenogion nad ydynt yn fodlon cyfathrebu â'r awdurdod lleol neu nad ydynt yn ymateb pan fydd yr awdurdod lleol yn ceisio cysylltu â hwy.

4.3.11 Mae rhanddeiliaid wedi nodi mai un o'r effeithiau posibl sy'n gysylltiedig â Hysbysiadau Diogelu yw'r risg y gall hysbysiadau o'r fath atal pobl rhag prynu adeiladau sydd mewn perygl er mwyn eu hadfer / sicrhau y gellir gwneud defnydd buddiol ohonynt unwaith eto. Pe bai hyn yn wir byddai cyflwr adeiladau / treftadaeth yn parhau i ddirywio a gallai cyfleoedd da i ddileu adeiladau o'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl gael eu colli; a gellid annog perchenogion

presennol i werthu eiddo o'r fath oherwydd y risg bosibl y gallent fod yn ei hwynebu pe câi Hysbysiad Diogelu ei gyflwyno iddynt (a fyddai'n arwain at risg bellach y câi'r adeilad ei werthu mewn arwerthiant i berchenogion mwy diegwyddor). Mae math arall o berchennog adeilad rhestredig nad yw, o bosibl, wedi esgeuluso ei adeilad yn fwriadol ei hun, ond nad oes ganddo'r adnoddau ariannol i gynnal a chadw ei adeilad i safon ddigonol er mwyn ei atal rhag dirywio i gyflwr lle mae mewn perygl - ym mhob ffordd arall gall fod yn warcheidwad treftadaeth da ac, felly, byddai angen i Hysbysiad Diogelu osgoi gosod gormod o gosb ar y perchennog preifat didwyll sy'n ei chael hi'n anodd cynnal a chadw ei adeilad yn hytrach na datblygwr eiddo sy'n anelu at wneud elw masnachol yn yr hirdymor. Mae pob un o'r rhain yn senario y byddai system newydd o Hysbysiadau Diogelu, yn ddelfrydol, yn ceisio ei osgoi.

4.3.12 Felly, mae angen ystyried yn ofalus pa *fath* o berchennog a gâi ei gynnwys yma. Ar sail y gwaith ymchwil a wnaed, mae'r categori hwn yn cynnwys perchennogion yn bennaf sy'n absennol (er enghraifft y rhai sy'n byw dramor) yn ogystal â'r rhai, am ba reswm bynnag, sy'n amharod i gynnal trafodaethau â'r awdurdod lleol. Gall cyflwyno Hysbysiad Diogelu o dan yr amgylchiadau hyn fod yn gam cyntaf pwysig o ran codi'r posibilrwydd y cymerir camau cosbol gyda pherchennog – er ei bod yn bosibl bod yr eiddo yn wag a'i fod yn byw ymhell o'r eiddo, maent yn dal i fod yn atebol amdano.

4.3.13 Gallai Hysbysiadau Diogelu fod yn ddefnyddiol mewn achosion lle y gwyddys bod y perchennog yn gwybod am y pwerau statudol presennol ac y gallai fod yn ceisio osgoi cydymffurfio â hwy. O dan y system hon ni fyddai methiant i gydymffurfio yn arwain yn awtomatig at weithdrefn prynu gorfodol (wrth gwrs, gallai'r awdurdod lleol fyrgwth defnyddio pwerau Adran 47 o hyd pe bai angen), ac ni fyddai fawr ddim risg gymaradwy i'r awdurdod lleol, gallai fod yn fwy deniadol cymryd yr opsiwn hwn pe gallai Hysbysiad Diogelu gael ei orfodi'n effeithiol ac yn hawdd.

4.3.14 Ymhlith y ffactorau y byddai angen eu hystyried mae'r canlynol:

- Hanes perchennog – er enghraifft a yw'n adnabyddus i'r awdurdod lleol fel un sy'n caffael adeiladau mewn perygl yn rheolaidd neu'n cyflwyno ceisiadau amhriodol i addasu/adnewyddu adeiladau, neu fel un sy'n amharod i gyfathrebu â'r awdurdod lleol mewn modd ystyrlon.
- Unrhyw ddynodiadau eraill y gallai'r gwaith a nodir yn yr Hysbysiad Diogelu effeithio arnynt – er enghraifft, gall presenoldeb ystlumod mewn adeilad adfeiliedig beri oedi cyn gwneud gwaith tra bod arolygon a mesurau lliniaru priodol yn cael eu cyflawni.

Astudiaeth Achos – Hen Westy, y Rhyl

Prynwyd yr Adeilad Rhestredig Gradd II hwn a arferai fod yn westy ar sail hapfasnachol gan ddatblygwr hysbys am ei fod yn credu y byddai'n hyfyw. Cyflwynwyd ceisiadau am ganiatâd cynllunio a chaniatâd adeilad rhestredig ar gyfer yr adeilad yn 2007, ar gyfer creu 20 o fflatiau hunangynhwysol, ond fe'u gwrthodwyd. Ystyriwyd hefyd a allai'r eiddo ddenu arian grant i'w adnewyddu. Yn dilyn tân yn yr eiddo yn 2008, dirywiodd cyflwr yr adeilad o ganlyniad i ddifrod a achoswyd gan ddŵr yn mynd i mewn iddo a fandaliaeth. Diddymodd y perchennog ei hun yn 2012 ac wedyn gwerthwyd yr eiddo mewn arwerthiant. Wedyn cyrhaeddodd yr adeilad bwynt lle 'roedd cyflwr yr adeilad wedi dirywio y tu hwnt i gost resymol ei atgyweirio a'i gynnal a'i gadw mewn perthynas â'i bwysigrwydd a'r gwerth sy'n deillio o barhau i'w ddefnyddio.'

Ym mha ffordd y gallai Hysbysiad Diogelu fod wedi helpu?

Gallai Hysbysiad Diogelu fod wedi nodi a mynnu'r mesurau diogelu a'r gwaith atgyweirio angenrheidiol ar ôl y tân gan atal yr adeilad rhag cael ei amlygu i'r tywydd a fandaliaeth am flynyddoedd lawer. Gellid bod wedi ystyried bod methu â gwneud y gwaith yn gyfystyr ag esgeulustod bwriadol o dan amgylchiadau'r achos hwn ac, felly, gallai'r Hysbysiad Diogelu fod wedi cosbi'r perchennog yn briodol.

Astudiaeth Achos – Hen Adeilad Capel Segur

Capel rhestredig Gradd II a leolir ar dir hen ysbyty rhestredig ac o fewn Ardal Gadwraeth. Caffaelwyd safle'r ysbyty gan Redrow ac mae datblygiad preswyl, sy'n cynnwys datblygu galluogi, wedi'i adeiladu. Gwerthwyd y capel i berchennog preifat sydd wedi cyflwyno ceisiadau i'r awdurdod cynllunio lleol ers hynny i addasu'r adeilad er mwyn ei ddefnyddio at ddibenion preswyl. Cymeradwywyd cais cynllunio cychwynnol ynghyd â chais am ganiatâd adeilad rhestredig i addasu'r capel yn ddwy annedd, gan yr awdurdod lleol yn 2010. Fodd bynnag, ni weithredodd y perchennog ar y caniatadau hyn, am resymau a oedd yn ymwneud â hyfywedd yn ôl pob golwg. Gwnaed ceisiadau pellach i addasu'r capel yn chwe uned breswyl; er i'r ceisiadau gael eu tynnu'n ôl yn 2013, cawsant eu diwygio a'u hailgyflwyno yn 2015 ac ers hynny maent wedi'u cymeradwyo. Mae adroddiad y Swyddogion Cynllunio yn cydnabod bod y cynllun i addasu'r capel yn chwe uned ymhell o fod yn ddelfrydol o ran cymeriad arbennig yr adeilad rhestredig ac y byddai'n well ei addasu'n ddwy uned am y byddai hynny yn golygu isrannu'r adeilad yn fannau mwy o faint. Fodd bynnag, ystyriwyd bod yr asesiad annibynnol o hyfywedd a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio wedi dangos yn briodol na fyddai isrannu'r capel i greu llai na chwe uned yn ariannol hyfyw. Mae'r eiddo ar y farchnad ar hyn o bryd.

Ym mha ffordd y gallai Hysbysiad Diogelu fod wedi helpu?

Er bod dyfodol yr eiddo yn fwy sicr i'r graddau bod ganddo bellach ganiatâd adeilad rhestredig a chaniatâd cynllunio ar gyfer ei addasu fel y gellir gwneud defnydd hyfyw ohono, mae'n dal i fod yn wir bod cyflwr yr eiddo wedi parhau i ddirywio ers i'r cais cyntaf gael ei gymeradwyo yn 2010. Mae'n amlwg mai cymhelliant y perchennog oedd cyflwyno'r eiddo i'w ddatblygu. Fodd bynnag, nid ymdriniwyd â chyflwr presennol yr adeilad. Gellid bod wedi cyflwyno Hysbysiad Diogelu o fewn dwy flynedd i gymeradwyo'r cais yn 2010 – byddai hyn wedi bod yn gyfnod priodol o amser i'r perchennog wneud y gwaith angenrheidiol (neu waith perthnasol ar gyfer dechrau'r datblygiad, megis mesurau lliniaru ar gyfer ystlumod).

- 4.3.15 Mae'n bosibl bod a wnelo un o'r heriau ag ymdrin ag anghydfodau ynghylch perchenogaeth (er enghraifft lle nad yw'n glir, o bosibl, pwy yw'r perchennog cyfreithiol neu lle y gallai perchenogaeth yr eiddo fod wedi'i rhannu rhwng gwahanol bartïon neu lle mae'r eiddo yn perthyn i gwmni tramor).

Astudiaeth Achos – Hen Westy, Dinbych

Prynwyd yr eiddo gan gwmni yn dilyn marwolaeth y perchennog blaenorol yn 2006. Cyflwynodd y perchennog newydd gais cynllunio i addasu'r gwesty yn ddwy uned fanwerthol ar y llawr gwaelod ac 11 o fflatiau hunangynhwysol a wrthodwyd yn 2008. Bu'r eiddo ar y farchnad agored ers hynny ond nid oes unrhyw un wedi dangos diddordeb mewn prynu'r gwesty. Bu gohebu rhwng y perchennog a'r awdurdod lleol yn y cyfamser, sydd wedi canolbwyntio'n rhannol ar ddiddordeb y perchennog mewn cynyddu nifer yr unedau preswyl y bwriedir i'r ysbyty eu cynnwys er mwyn creu prosiect hyfyw.

Ym mha ffordd y gallai Hysbysiad Diogelu fod wedi helpu?

Gellid cysylltu Hysbysiad Diogelu â phrisiad Prisiwr Dosbarth er mwyn nodi a yw'r diffyg diddordeb ar ran y farchnad a'r cais i gynyddu nifer yr unedau i'w priodoli i'r ffaith bod y datblygwr yn ceisio gwneud gormod o elw ariannol o'r adeilad hwn. Os felly, yn ogystal â nodi'r gwaith atgyweirio sydd angen ei wneud, gallai'r Hysbysiad Diogelu hefyd osod dirwy gymesur â'r esgeulustod y mae'r adeilad wedi'i ddioddef.

Materion eraill sy'n ymwneud â Pherchenogaeth

- 4.3.16 Mae'r adran hon wedi ceisio nodi amgylchiadau penodol o ran perchenogaeth y gall Hysbysiadau Diogelu eu targedu'n benodol, gan ganolbwyntio ar batrymau perchenogaeth sy'n achosi problemau a nodweddion y gwyddys eu bod yn arwain at esgeuluso adeiladau rhestredig. O ran yr amgylchiadau a nodwyd, canolbwyntiwyd yn bennaf ar arferion sy'n fwy tebygol o fod yn nodweddion ar berchenogaeth yn y sector preifat na pherchenogaeth yn y sector cyhoeddus (er enghraifft ystyried elw/buddiannau ariannol neu fabwysiadu ymagwedd rwystrol o ran cyfathrebu â'r awdurdod lleol).
- 4.3.17 Fodd bynnag, mae tua 2% o'r adeiladau yng nghategoriâu 1-3 o'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl yn eiddo cyhoeddus. Tynnodd ymgynghoriadau yn ystod y gwaith ymchwil hwn sylw at yr angen am degwch mewn unrhyw system newydd o hysbysiadau statudol - gyda'r potensial ar gyfer cyflwyno'r un nifer o hysbysiadau ar adeiladau yn y sector cyhoeddus, y trydydd sector a pherchenogion sefydliadol mawr yn ogystal â pherchenogion yn y sector preifat. Mae sawl ACLI hefyd wedi cydnabod bod angen iddynt roi trefn ar eu pethau eu hunain mewn perthynas ag adeiladau sydd mewn perygl a nodi ffactorau tebyg i lawer o berchenogion yn y sector preifat sy'n eu rhwystro rhag ymgymryd â gwaith adnewyddu / atgyweirio mawr, yn enwedig diffyg adnoddau.

Astudiaeth Achos – Eiddo Sengl Rhestredig Gradd II, Ardal Wledig yn Ne Cymru

Eiddo preswyl rhestredig Gradd II sydd mewn perygl mawr ers blynnyddoedd lawer a leolir mewn ardal wledig ar gyrion tref farchnad. Roedd yr adeilad yn wag ac yn eiddo preifat. Roedd y perchennog yn hysbys i'r awdurdod lleol ac anfonwyd gohebiaeth ynglŷn â chyflwr yr eiddo, er na ymatebodd y perchennog i geisiadau yn gofyn iddo wneud gwaith arno. Yn 2006 cyflwynodd yr awdurdod lleol Hysbysiad Gwaith Brys a gwnaeth y gwaith mewn achos o ddiffygdlu; ni lwyddodd i adennill cost y gwaith. Rhoddodd y Gronfa Dreftadaeth Bensaernïol arian i Ymddiriedolaeth Cadwraeth Adeiladau leol gynnal Arfarniad o Opsiynau ar gyfer yr adeilad ac arweiniodd trafodaethau dilynol â'r awdurdod lleol at gytuno mewn egwyddor i ymestyn yr eiddo. Cysylltodd yr Ymddiriedolaeth â theulu'r perchennog a chynnig rheoli'r gwaith atgyweirio a oedd i'w wneud ar yr adeilad ac adennill ei chostau drwy werthu'r eiddo. Er i deulu'r perchennog dderbyn y cynnig hwn i ddechrau, gwerthwyd yr eiddo wedyn yn uniongyrchol ar y farchnad agored ac mae'r perchennog newydd bellach wedi ymestyn ac adfer yr eiddo yn llawn.

Ym mha ffordd y gallai Hysbysiad Diogelu fod wedi helpu?

Ystyriwyd bod yr Hysbysiad Gwaith Brys wedi'i gyflwyno fel dewis olaf pan oedd yr adeilad mewn cyflwr gwael iawn; gallai cyflwyno Hysbysiad Diogelu yn llawer cynharach yn y broses fod wedi helpu i annog y perchennog i werthu'r eiddo ynghynt.

Y Potensial ar gyfer achub yr Adeilad Rhestredig

- 4.3.18 Ystyriwyd pa fath o adeilad a allai fod yn fwyaf addas i dderbyn Hysbysiad Diogelu. Nodwyd yr amgylchiadau penodol canlynol lle y gallai cyflwyno Hysbysiad Diogelu fod yn ddefnyddiol.

Adeiladau y mae'n bosibl cadw digon o'u cymeriad hanesyddol.

- 4.3.19 Mae rhai o'r adeiladau mwyaf agored i niwed ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl mewn cyflwr strwythurol mor wael fel bod eu cymeriad hanesyddol eisoes wedi'i niweidio ac ni fyddai eu hatgyweirio na'u hailddefnyddio yn gallu ei adfer. Nid ystyrir y byddai

Hysbysiadau Diogelu yn briodol ar gyfer yr adeiladau hyn, a allai gael budd o Hysbysiadau Gwaith Brys neu Hysbysiadau Atgyweirio yn lle hynny. Mae'n amlwg y byddai atal adeiladau rhag dirywio i'r fath raddau - er enghraifft drwy gyflwyno Hysbysiad Diogelu yn gynharach (disgrifir y ffordd y gellid cysylltu Hysbysiadau Diogelu â chategorïau'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl yn ddiweddarach yn y bennod hon) - yn ateb delfrydol.

- 4.3.20 Ni ddylai fod yn gwbl angenrheidiol i adeilad fod ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl er mwyn cyflwyno Hysbysiad Diogelu arno am y gallai fel arall fod yn adeilad cymwys sydd bellach mewn perygl drwy gael ei esgeuluso, o bosibl, ers i'r Gofrestr gael ei diwygio ddiwethaf, neu sydd wedi'i hepgor o'r Gofrestr, o bosibl, drwy gamgymeriad.

Adeiladau y gallai fod ganddynt ddyfodol economaidd hyfyw.

- 4.3.21 Er y byddai awdurdodau lleol, yn ddelfrydol, yn gallu dileu pob adeilad o'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl, yn naturiol mae proses o flaenoriaethu i ystyried adnoddau'r sector cyhoeddus sy'n mynd yn llai ac yn llai. Mae 'Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl yng Nghymru' yn nodi 'wrth bennu blaenoriaethau ar gyfer gweithredu, dylid ystyried arwyddocâd yr adeilad, yn ogystal â pha mor ddifrifol yw ei gyflwr a pha mor gyflym y mae'n dirywio. Mae hefyd yn bwysig ystyried tebygolrwydd a manteision canlyniad llwyddiannus yn seiliedig ar werthusiad o'r risgiau a'r cyfleoedd sy'n gysylltiedig â mathau penodol o ddefnydd neu berchenogaeth'. Mae gan flaenoriaethau gwleidyddol a chorfforaethol rôl i'w chwarae hefyd.
- 4.3.22 Felly, efallai y bydd Hysbysiadau Diogelu yn helpu i hwyluso dull rhagweithiol o dargedu'r adeiladau hynny y gellid gwneud defnydd economaidd hyfyw ohonynt. Mae'n debygol bod y mwyafrif o adeiladau mewn perygl yn y categori hwn wedi'u lleoli mewn ardaloedd trefol / ardaloedd adfywio ac y byddent, o bosibl, yn gymwys i fathau mwy prif ffrwd o adeiladau (eiddo domestig neu fasnachol er enghraifft, yn hytrach nag adeiladau crefyddol y gallai costau cadwraeth arbennig o uchel fod yn gysylltiedig â hwy, er bod enghreifftiau nodedig lle mae adeiladau crefyddol wedi'u hachub a lle mae dyfodol hyfyw wedi'i roi iddynt drwy sicrhau defnydd newydd ar eu cyfer). Drwy gymhwyso'r dull hwn o weithredu at y sampl o adeiladau mewn perygl yng nghategorïau 1 i 3 a goladwyd fel rhan o'r gwaith ymchwil hwn (h.y. gan hepgor pob strwythur na ellir i bob pwrpas ei feddiannu) nodir bod ychydig dros 100 eiddo ledled Cymru. Pe gallai Hysbysiadau Diogelu fod yn gymwys i'r 100 eiddo hyn, er bod y nifer hon yn gymharol fach o ran y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl gyfan, byddai cyflwyno hysbysiadau i'r gyfran hon yn dal i fod yn gynnydd sylweddol o gymharu â'r llond dwrn o eiddo sy'n destun pwerau statudol ar hyn o bryd.

Astudiaeth Achos – Adeilad Rhestredig Gradd II, Sir Fynwy

Eiddo rhestredig Gradd II a leolir mewn Ardal Gadwraeth ger eglwys y plwyf sy'n adeilad rhestredig Gradd I. Bu'r eiddo mewn perygl ers dros ddau ddegawd. Mae Hysbysiad Atgyweirio a Hysbysiad A.215 wedi'u cyflwyno i'r perchennog mewn ymgais i wella cyflwr yr adeilad a'i leoliad, a arweiniodd at erlyn y perchennog yn 2015. Roedd y ddirwy a osodwyd arno gan y llys yn llawer rhy isel i atal y posibilrwydd y bydd y perchennog yn parhau i esgeuluso'r adeilad, sy'n dal i ddigwydd. Gellid ailddefnyddio ac atgyweirio'r adeiladau.

Ym mha ffordd y gallai Hysbysiad Diogelu fod wedi helpu?

Gallai Hysbysiad Diogelu fod wedi galluogi'r Cyngor i ymdrin ag achos pendant o esgeuluso'n fwriadol yn dilyn blynyddoedd lawer o ofyn yn glir i'r perchennog nodi'r gwaith roedd angen ei wneud a derbyn addewidion y byddai'n gwneud y gwaith hwnnw ond pan wnaed bron dim mewn gwirionedd. Pe gallai'r Hysbysiad arwain at osod dirwy ystyrlon gan y llysoedd gallai fod yn fwy effeithiol wrth atal perchenogion rhag esgeuluso eu heiddo mewn achosion o'r fath na'r pwerau statudol presennol.

4.3.23 Fodd bynnag, nid oes angen cyfyngu'r categori i adeiladau mewn ardaloedd trefol yn unig. Gyda'i gilydd, mae adeiladau amaethyddol, gan gynnwys ysguboriau ac adeiladau allan, yn cyfrif am tua 30% o'n sampl o adeiladau mewn perygl yng Nghymru. Nid oes gan gyfran fawr o'r eiddo a'r strwythurau hyn swyddogaeth hyfyw mwyach yn wyneb dulliau ffermio modern, ac mewn llawer o achosion gall eu lleoliadau gwledig, anghysbell olygu eu bod yn anodd gwneud defnydd amgen ohonynt. Mae adeiladau o'r fath yn llai tebygol na'r rhan fwyaf o fod yn destun pwerau statudol eraill. Fodd bynnag, pe câi Hysbysiadau Diogelu eu llunio yn y fath fodd fel bod y risg i'r awdurdod lleol, pe bai'n eu cyflwyno, yn llawer llai (er enghraifft nid oedd unrhyw risg y byddai'n rhaid i'r awdurdod gaffael yr eiddo yn orfodol na mynd i gostau sylweddol wrth wneud y gwaith ei hun), gall fod achosion lle y gallai cyflwyno hysbysiad annog nodi defnydd amgen hyfyw (er enghraifft llety gwyliau neu ddefnydd addysgol neu dwristiaeth priodol arall). Byddai angen i swyddogion awdurdodau lleol ystyried hyn fesul achos.

4.4 Hysbysiadau Diogelu – Opsiynau Posibl ar gyfer Cyflawni

4.4.1 Mae'r adran hon yn nodi opsiynau posibl ar gyfer cyflawni Hysbysiadau Diogelu, yn seiliedig ar yr ymchwil a'r gwaith dadansoddi a gyflwynwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn. Fodd bynnag, mae'r ymgynghoriadau a gynhaliwyd gennym wrth baratoi'r gwaith ymchwil hwn wedi tynnu sylw at nifer o feysydd sydd angen eu hegluro / pwysleisio o'r cychwyn, yn ein barn ni, sef:

- mae llawer o bobl eisoes yn ystyried bod y system bresennol o hysbysiadau statudol yn gymhleth, gyda nifer o rwystrau i'w defnyddio'n effeithiol yn cael eu nodi yn y bennod flaenorol. Felly, mae angen i'r broses o gyflwyno system o Hysbysiadau Diogelu ddiwallu angen clir; bod mor **syml** â phosibl er mwyn galluogi awdurdodau lleol i ddeall o dan ba amgylchiadau y gellid eu defnyddio a sut y gellid eu rhoi ar waith; a sicrhau eu bod yn effeithiol a bod y risg i'r awdurdod lleol yn cael ei lleihau cymaint â phosibl.
- mae a wnelo un o'r beirniadaethau o'r system bresennol o Hysbysiadau Gwaith Brys a Hysbysiadau Atgyweirio â'r gwaith y mae'n rhaid i Swyddogion Cadwraeth ac eraill ei wneud o ran negodi â pherchenogion, llunio manylebau, monitro ac ati. Ni fyddai Hysbysiadau Diogelu leihau'r angen am y math hwn o waith yn sylweddol na'i ddileu, yn wir efallai y byddant yn ei gwneud yn ofynnol i swyddogion wneud rhagor o waith 'ymlaen llaw' o ran nodi'r math o adeiladau y byddai'n fwyaf priodol i hysbysiad o'r fath eu targedu. Felly, mae materion sy'n ymwneud â gallu ac adnoddau yn faes arall y mae angen rhoi sylw iddo wrth ystyried adeiladau mewn perygl, pa opsiwn bynnag ar gyfer Hysbysiadau Diogelu a all gael ei roi ar waith.
- fel arfer dim ond pan fydd adeiladau wedi dirywio i'r cyflwr gwaethaf posibl a phan na ellir dod i gytundeb â'r perchennog y defnyddir Hysbysiadau Gwaith Brys a Hysbysiadau Atgyweirio ar eu ffurf bresennol. mae angen ystyried a fyddai system newydd o Hysbysiadau Diogelu yn ceisio sicrhau bod awdurdodau lleol yn gallu ymyrryd yn gynharach a hyd yn oed a allai mynd i'r afael â materion cynnal a chadw syml yn ogystal â bygythiadau mawr i oroesiad yr adeilad fod yn un o'r amcanion.
- Mae angen ystyried a fyddai system newydd yn un gwbl gosbol (h.y. cyflwyno hysbysiad ffurfiol gyda chost y gwaith yn cael ei dalu gan y perchennog) neu a ellir cyfuno'r Hysbysiad Diogelu a chymhellion megis cronfa fenthyciadau y gellir benthyca arian ganddi er mwyn gwneud y gwaith gofynnol gydag arwystl yn cael ei osod ar yr eiddo er mwyn sicrhau y caiff ei ad-dalu, er enghraifft pan werthir yr eiddo.

- 4.4.2 Mae Hysbysiadau Diogelu yn seiliedig ar waith a wnaed wrth i Fil yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) fynd drwy Gynulliad Cenedlaethol Cymru, pan ystyriwyd y posibilrwydd o gyflwyno cosbau ariannol ar gyfer perchenogion sy'n gadael i'w hadeiladau rhestredig ddadfeilio'n fwriadol er mwyn gwneud elw ariannol, megis ailddatblygu. Mae Pennod 2 o'r adroddiad hwn wedi ymhelaethu ar thema 'esgeulustod bwriadol', sut y gellid ei adnabod, yr achosion posibl a maint y broblem yng Nghymru. Prif ganfyddiadau'r rhan hon o'r ymchwiliad yw, er ei bod yn amlwg bod adeiladau yn cael eu hesgeuluso'n *fwriadol*, fod pryder ynghylch sut y gellid profi hynny'n gyfreithiol; nododd tystiolaeth anecdotaidd o achos Ysbyty Dinbych fod yr awdurdod lleol wedi'i gynghori i beidio â cheisio honni esgeulustod bwriadol (ac felly, hawlio'r isafswm iawndal) yn yr achos apelio yn erbyn prynu gorfodol, ac eto mae hyn wedi digwydd pan na allai'r tebygolrwydd bod esgeulustod bwriadol wedi achosi i adeilad yr ysbyty ddirywio fod yn gliriach.
- 4.4.3 Mae'n fwyaf tebygol y byddai seilio system newydd o hysbysiadau statudol ar ddiffiniad o esgeulustod bwriadol yn creu mwy o broblemau nag y byddai'n eu datrys – er y gellid diffinio esgeulustod fel diffyg gofal sydd wedi cael effaith andwyol ar adeilad a'i ddyfodol hirdymor, mae ychwanegu'r gair 'bwriadol' yn codi cwestiynau eraill. Er enghraifft, sut y gallai'r ACLI brofi y tu hwnt i amheuaeth bod perchennog yn ymwybodol o gyflwr yr adeilad, neu fod ganddo'r adnoddau i allu mynd i'r afael â hyn ond ei fod wedi dewis peidio â gwneud unrhyw beth yn ei gylch.
- 4.4.4 Yn hytrach, dylid rhoi canllawiau manwl ynglŷn â phryd y gall Hysbysiadau Diogelu fod yn gymwys, gan ystyried nifer o ffactorau a all helpu awdurdod lleol i nodi maint, graddau a natur yr esgeulustod sydd wedi digwydd a sicrhau, pan gymerir camau gorfodi, fod y llysoedd yn mabwysiadu ymagwedd fwy cadarn o ran y dirwyon a osodir.
- 4.4.5 Mae'r adrannau canlynol yn nodi tri opsiwn posibl ar gyfer cyflawni Hysbysiadau Diogelu, gan ganolbwyntio ar ddull cyffredinol, dull wedi'i dargedu a dull amgen o ymdrin ag adeiladau rhestredig wedi'u hesgeuluso yng Nghymru.

Opsiwn Cyflawni A Dull Cyffredinol

- 4.4.6 Yr opsiwn cyntaf fyddai i Hysbysiadau Diogelu fod yn gymwys i bob math o adeilad a strwythur a phob perchenogaeth. Gallai Hysbysiad Diogelu gael ei gyflwyno yn lle Hysbysiad Gwaith Brys neu Atgyweirio, yn nodi'r gwaith i'w gyflawni a'r amserlen ar gyfer cyflawni'r gwaith. Byddai'r Hysbysiad yn cael ei ragflaenu gan lythyr rhybuddio, a phe bai hyn yn cael ei anwybyddu, byddai camau gweithredu gorfodol yn dilyn (sef cosbau ariannol a gweithdrefnau gwerthu gorfodol yn y pen draw). Byddai gan yr awdurdod lleol gyfrifoldeb llawn am nodi pa adeiladau neu strwythurau a oedd yn briodol ar gyfer camau gorfodi.
- 4.4.7 Mae Tabl 4.1 yn crynhoi cryfderau a gwendidau dull o'r fath.

Tabl 4.1 Dull Cyffredinol - Cryfderau a Gwendidau

Cryfderau	Gwendidau
O dan ddull cyffredinol, byddai'n bosibl cynnwys pob perchenogaeth (sectorau cyhoeddus a phreifat). Byddai awdurdodau lleol yn gallu sefydlu eu blaenoriaethau eu hunain o ran y math o adeilad a pherchenogaeth a allai gael eu targedu (er enghraifft, gradd restredig, blaenoriaeth gorfforaethol). Os yw'n gysylltiedig ag arwystl â blaenoriaeth ar yr eiddo, gan leihau'r risg ariannol felly i'r awdurdod lleol, gall swyddogion fod yn fwy tebygol o ddefnyddio Hysbysiadau Diogelu fel cam gweithredu posibl. Byddai gwaith penodol yn sicrhau ateb mwy cynaliadwy i'r adeilad na gwaith brys, tymor byr. Gallai pob math o dreftadaeth sydd mewn perygl gael ei thargedu.	Mewn egwyddor, gellid cyflwyno Hysbysiad Diogelu ar berchennog unrhyw adeilad neu strwythur rhestredig sydd angen ei atgyweirio. Ni fyddai'r Hysbysiad yn ystyried amgylchiadau'r perchenog, na gallu'r perchenog i gyflawni gwaith. Gall y dull hwn fod yn rhwystr i berchenogaeth adeilad rhestredig, oherwydd gall darpar berchenogion ystyried bod y bygythiad o Hysbysiad Diogelu yn ormod o risg pe bai'r adeilad yn parhau i ddirywio heb unrhyw fai canfyddedig arnynt hwy (er enghraifft yn aros am arolygon, gwrthod caniatâd). Wrth dargedu pob math o dreftadaeth sydd mewn perygl, mae potensial i ddull gwasgaredig gael ei fabwysiadu, ac i ddull anghyson ddatblygu ar draws awdurdodau lleol. Byddai'r dull hwn yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ymgymryd â mwy o waith ymlaen llaw o ran pennu eu blaenoriaethau eu hunain.

Opsion Cyflawni B Dull wedi ei Dargedu

- 4.4.8 Mae'r ail opsiwn yn cynnig dull wedi ei dargedu'n fwy o ymdrin â Hysbysiadau Diogelu, yn nodi amgylchiadau penodol lle y byddai Hysbysiad o'r fath yn briodol o ran potensial adeilad i gael ei achub a'r math o berchenogaeth yr ystyrir ei bod yn arbennig o broblemus.
- 4.4.9 Mewn ffordd debyg i Opsiwn A, gallai Hysbysiadau Diogelu gael eu cyflwyno yn lle Hysbysiad Gwaith Brys neu Atgyweirio, yn nodi'r gwaith i'w gyflawni a'r amserlen lle roedd yn angenrheidiol cyflawni'r gwaith o fewn yr amser hwnnw. Unwaith eto, byddai'r Hysbysiad yn cael ei ragflaenu gan lythyr rhybuddio, a phe bai hyn yn cael ei anwybyddu, byddai camau gweithredu gorfodol yn dilyn (sef cosbau ariannol a gweithdrefnau gwerthu gorfodol yn y pen draw). Y gwahaniaeth allweddol i Opsiwn A fyddai datblygu dull mwy cyson rhwng awdurdodau lleol o ran yr adeiladau a fyddai'n destun Hysbysiad Diogelu.
- 4.4.10 Mae Ffigur 4.1 yn crynhoi'r amgylchiadau lle y gallai Hysbysiad Diogelu gael ei gyflwyno o dan yr opsiwn hwn, a gynrychiolir fel cyfres o 'brofion' ac yn cynnwys enghreifftiau o'r hyn y dylid ei ystyried fel rhan o bob prawf.

Ffigur 4.1 Profion ar gyfer cyflwyno Hysbysiad Diogelu

Prawf 1 – A yw strwythur yr adeilad mewn cyflwr da digon fel y gellir ei ddefnyddio neu ei ailddefnyddio?

- Dylid cyflwyno Hysbysiadau Diogelu ar adeilad neu strwythur y gellir ei ddefnyddio (er enghraifft ei feddiannu fel cartref, neu ei ddefnyddio at ddibenion masnachol). Byddai hyn yn eithrio strwythurau megis cerrig milltir, waliau gardd ac ati rhag bod yn gymwys.
- A ellir atgyweirio ac addasu'r adeilad a chadw digon o'i gymeriad hanesyddol?

Prawf 2 – A ellid sicrhau dyfodol economaidd hyfyw i'r adeilad?

- Mae meysydd i'w hystyried yn cynnwys a oes gan yr adeilad caniatâd cynllunio / caniatâd adeilad rhestredig eisoes.
- A yw'r farchnad leol yn debygol o hwyluso ailddefnyddio'r adeilad?
- Gallai dangosyddion ar gyfer hyfywedd yn y dyfodol gynnwys a yw'r adeilad wedi'i leoli mewn ardal drefol, neu mewn ardal a allai ddenu arian adfywio.

Prawf 3 – A oes perchenogaeth 'problem'?

- A yw'r perchennog yn adnabyddus am ei hanes o ran bod yn berchen ar adeiladau mewn perygl a methu â chyflawni gwaith atgyweirio?
- A yw'r perchennog yn amharod i gyfathrebu neu gydweithio â'r awdurdod lleol?
- A yw'r perchennog yn debygol o geisio elw ariannol o ddatblygu'r eiddo – er enghraifft a gafodd yr eiddo ei brynu mewn arwerthiant, neu a yw'r perchennog yn gwmni datblygu?

4.4.11 Mae'r trydydd prawf, ynghylch perchenogaeth, yn ceisio sicrhau y caiff Hysbysiadau Diogelu eu targedu at y gynulleidfa gywir - er enghraifft, cydnabod nad yw rhai perchenogion, sydd â hanes o brynu adeiladau sydd mewn perygl, yn eu hatgyweirio.

4.4.12 Mae Tabl 4.2 yn crynhoi cryfderau a gwendidau dull gweithredu o'r fath.

Tabl 4.2 Dull wedi ei Dargedu - Cryfderau a Gwendidau

Cryfderau	Gwendidau
Gallai dull mwy cyson gael ei ddatblygu i fynd i'r afael ag adeiladau rhestredig a esgeuluswyd yng Nghymru. Er mai i nifer gymharol fach o eiddo ar y Gofrestr Adeiladau sydd mewn Perygl y mae'r dull hwn yn berthnasol, mae'n ceisio mynd i'r afael â phroblem benodol arall (sef perchenogaethau 'rhwystr' neu 'flinderus'), lle y gallai corff o brofiad / tystiolaeth gael ei gronni a'i rannu rhwng awdurdodau lleol. Os yw'n gysylltiedig ag arwystl â blaenoriaeth ar yr eiddo, gan leihau'r risg ariannol felly i'r awdurdod lleol, gall swyddogion fod yn fwy tebygol o ddefnyddio Hysbysiadau Diogelu fel cam gweithredu posibl. Byddai gwaith penodol yn sicrhau ateb mwy cynaliadwy i'r adeilad na gwaith brys, tymor byr.	Mae'r dull hwn yn debygol o gael ei dargedu'n fwy tuag at berchenogion yn y sector preifat, a all greu problemau o ran 'tegwch' canfyddedig pan fydd achosion hefyd, yn amlwg, lle mae sefydliadau yn y sector cyhoeddus yn berchen ar adeiladau rhestredig a esgeuluswyd. Byddai'r dull ond yn berthnasol i nifer gyfyngedig o eiddo ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl, o gymharu â graddfa'r dreftadaeth sydd mewn perygl yn gyffredinol. Byddai'r dull hwn yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol ymgymryd â mwy o waith ymlaen llaw o ran nodi'r adeiladau hynny a allai fodloni'r meini prawf neu'r profion a bennwyd.

Opsiwn Cyflawni C Yn gysylltiedig â Chronfa Fenthyca

- 4.4.13 Mae'r ymgynghoriadau a gynhaliwyd yn ystod y gwaith ymchwil hwn wedi nodi opsiwn posibl amgen sy'n ystyried a ddylai system newydd fod yn gwbl gosbol (h.y. cyflwyno hysbysiad ffurfiol gyda chost y gwaith yn cael ei dalu gan y perchennog) neu a ellir cyfuno'r Hysbysiad Diogelu a chymhellion megis cronfa fenthyciadau y gellir benthyca arian ganddi er mwyn gwneud y gwaith gofynnol.
- 4.4.14 Ariannodd yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (DCLG) raglen yn 2015 o'r enw 'Community Assets in Difficult Ownership' (CADO), a ystyriodd 10 adeilad mewn perygl yn fanwl ac a nododd nifer o fesurau y gellid eu cyflwyno er mwyn sicrhau bod y system orfodi yn fwy effeithiol. Roedd un o'r mesurau hyn yn cynnwys darparu cronfa fenthyciadau i danysgrifennu costau gorfodi (Papur y Gronfa Treftadaeth Bensaerniol, 2017).
- 4.4.15 Ar hyn o bryd mae Cyngor Sir Ddinbych wrthi'n sefydlu system i gynnig benthyciadau i berchenogion adeiladau rhestredig pan ymddengys fod adeilad yn cael ei esgeuluso, er mwyn annog y perchennog i atgyweirio neu werthu'r adeilad (gweler yr astudiaeth achos arfer gorau isod). Gellid cyflwyno'r math hwn o system yn ehangach ledled Cymru (efallai gydag arian cychwynnol gan Cadw neu gan ystyried, o bosibl, ffynonellau posibl eraill o arian neu fuddsoddiad megis Cyfalaf y Gymdeithas Fawr) a'i hymestyn i gynnwys benthyciadau i dalu costau gwneud gwaith fel y'i nodir yn yr Hysbysiad Diogelu.

Arfer Gorau – 'Pecyn Gwerthwr' Cyngor Sir Ddinbych

Mae Cyngor Sir Ddinbych yn sefydlu pecyn gwerthwr lle y bydd y Cyngor yn cynnig benthyciad i berchennog adeilad rhestredig os bydd cyflwr yr adeilad wedi dirywio. Benthycir hyd at £10k ond disgwylir i'r rhan fwyaf o fenthyciadau fod tua £5k a byddent yn galluogi'r perchennog i gomisiynu cyngor arbenigol ar sut i atgyweirio'r adeilad (er enghraifft gan beiriannydd strwythurol, er mwyn paratoi cais am ganiatâd cynllunio amlinellol, cais rheoliadau adeiladu neu gael cyngor cyffredinol ar dreftadaeth). Byddai'r benthyciad yn arwystl ar yr eiddo a byddai'n rhaid ei ad-dalu ar ôl tair blynedd neu pan gâi'r eiddo ei werthu. Nod y pecyn gwerthwr yw chwalu dirgelion proses caniatâd adeilad rhestredig a rhyddhau adeiladau mewn perygl. Mae Cyngor Sir Ddinbych wedi dyrannu rhywfaint o arian i ddechrau'r broses a'r gobaith yw y bydd y system yn gallu gweithredu fel cronfa gylchol.

4.4.16 Gellid treialu'r opsiwn hwn drwy raglen beilot yn cwmpasu cyfnod o hyd at bum mlynedd, dyweder, ac ar ôl y cyfnod hwnnw gellid monitro ac asesu effeithiau pwynt. Ni fyddai angen i gronfa benthyciadau gorfodi gael ei chyfyngu, o reidrwydd, i Hysbysiadau Diogelu, ond gellid ei hymestyn i gynnwys hysbysiadau statudol eraill hefyd, gan gynyddu, o bosibl, y defnydd ohoni drwy leihau'r risg ariannol i'r awdurdod lleol. Un o'r dangosyddion perfformiad allweddol y gellid ei ddefnyddio ar ôl y cyfnod prawf yw gweld a yw nifer yr Hysbysiadau Gwaith Brys a Hysbysiadau Atgyweirio a gyflwynwyd wedi cynyddu ac a yw nifer yr adeiladau newydd a ychwanegir at gategorïau 1 i 3 ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl wedi gostwng yn sylweddol am fod sylw wedi'i roi i faterion cynnal a chadw ar gam cynharach. Pan wneir gwaith gan yr awdurdod lleol mewn achosion o ddiffygdlu, byddai angen gosod arwystl â blaenoriaeth ar yr eiddo er mwyn sicrhau y caiff ei ad-dalu, er enghraifft pan gaiff ei werthu.

4.4.17 Mae Tabl 4.3 yn crynhoi cryfderau a gwendidau dull gweithredu o'r fath.

Tabl 4.3 Yn Cyd-fynd â Chronfa Fenthyciadau – Cryfderau a Gwendidau

Cryfderau	Gwendidau
Gallai'r cyfuniad o gamau gorfodi ac adnoddau ychwanegol fod yn effeithiol wrth ymdrin ag adeiladau mewn perygl.	
Gallai'r opsiwn hwn helpu i ddatblygu dull cyson o ymdrin â phroblem adeiladau wedi'u hesgeuluso ledled Cymru.	Ni fyddai unrhyw gostau yn gysylltiedig â'r opsiwn hwn. Byddai costau sefydlu yn gysylltiedig â sefydlu'r system, costau gweinyddol a'r benthyciadau eu hunain.
Gellir targedu pob perchennog (yn y sector cyhoeddus a'r sector preifat).	
Dull gweithredu mwy rhagweithiol ydyw yn ei hanfod, sydd â'r nod o annog perchenogion i wella cyflwr eu hadeiladau rhestredig.	Byddai angen i awdurdodau lleol wneud mwy o waith ymlaen llaw o ran nodi'r adeiladau hynny a allai fod yn briodol i dderbyn Hysbysiad Diogelu.
Gallai cronfa fenthyciadau gynyddu'r defnydd a wneir o hysbysiadau statudol eraill drwy helpu i leihau'r risg ariannol i'r awdurdod lleol.	

4.5 Cosbau i gyd-fynd â Hysbysiad Diogelu

4.5.1 Pa opsiwn bynnag a weithredid, byddai angen sicrhau bod system o fesurau yn cyd-fynd â'r Hysbysiadau Diogelu i weithredu fel ffordd o annog a rhoi grym i'r camau gweithredu. Ystyrir opsiynau ar gyfer cosbau amrywiol isod.

Opsiwn 1 - Cosb Ariannol

4.5.2 Nodweddion pwysicaf cosb ariannol ar gyfer peidio â bodloni gofynion yr Hysbysiad Diogelu yw:

- Yr angen i'r gosb ariannol fod yn ddigon **mawr** fel y gall weithredu fel rhwystr i berchenogion yn y lle cyntaf ac y gall annog pobl i beidio ag esgeuluso adeilad yn y dyfodol. Fel trydydd canlyniad, gallai annog gwerthu'r eiddo i berchennog newydd (a allai, fel y dangoswyd yn yr adroddiad hwn, fod yn fanteisiol ac yn anfanteisiol; o bosibl gyda dulliau cefnogi ychwanegol ar waith fel y'u disgrifir ym Mhennod 5, gallai'r manteision ddechrau bod yn drech na'r anfanteision). Felly byddai angen pennu isafswm dirwy.
- Nid yw dirwy ynddi ei hun yn atgyweirio'r adeilad nac yn gweithio tuag at ateb hirdymor cynaliadwy. Felly, bydd angen ystyried systemau lle y gall yr arian a godir drwy gosbau ariannol gael eu clustnodi ar gyfer gwaith pellach ar adeiladau mewn perygl yn yr awdurdod lleol.
- Mae angen cael system glir er mwyn i'r awdurdod lleol adennill eu costau sy'n gysylltiedig â naill ai beidio â thalu'r ddirwy neu lle mae'r awdurdod lleol wedi camu mewn i ymgymryd â'r gwaith mewn achos o ddiffygdlu. Mae'n debygol mai'r dull symlaf yma yw rhoi arwystl â blaenoriaeth ar yr eiddo ond nid yw hyn bob amser yn llwyddo os oes arwystl â blaenoriaeth sy'n bodoli'n barod eisoes wedi ei gofrestru.

4.5.3 Mae'n berthnasol yma i amlygu'r 'egwyddorion cosb' a nodir yn Adolygiad Macrory (2006) (adolygiad o sancsiynau a chosbau ledled Cymru a Lloegr) sydd bellach wedi'u cynnwys yng Nghod Cydymffurfio'r Rheoleiddwyr (fel y'i defnyddir gan gyrff cyhoeddus eraill megis Cyfoeth Naturiol Cymru, er enghraifft). Dylid cadw'r egwyddorion hyn mewn cof wrth ystyried y ffordd briodol o weithredu i fynd i'r afael ag achosion o droseddau a sicrhau cydymffurfiaeth, sef p'un a ddylai'r gosb:

- geisio newid ymddygiad y troseddwr;
- ceisio dileu unrhyw ennill neu fudd ariannol o ddiffyg cydymffurfio;
- bod yn ymatebol ac ystyried beth sy'n briodol ar gyfer y troseddwr penodol a'r mater rheoliadol, a all gynnwys cosb a'r stigma cyhoeddus a ddylai fod yn gyhoeddus â cholffarniad troseddol;
- bod yn gymesur â natur y drosedd a'r niwed a achoswyd;
- ceisio adfer y niwed a achoswyd gan ddiffyg cydymffurfio rheoliadol, lle y bo'n briodol; Pa gymorth ychwanegol ar ffurf canllawiau, arfer gorau a systemau eraill y gellid ei gyflwyno er mwyn helpu'r system bresennol i weithio'n well.
- ceisio atal diffyg cydymffurfio yn y dyfodol.

4.5.4 Os nad yw'r gosb ariannol yn fwy na chost adfer neu ddiogelu'r adeilad yn ôl manyleb y gwaith, yna nid oes rhwystr i ddarpar droseddwr; bydd esgeulustod yn parhau i gael ei ystyried yn ddewis amgen rhatach na rheoli priodol.

- 4.5.5 Mae ymgynghoriadau yn ystod y gwaith ymchwil hwn wedi tynnu sylw at enghreifftiau o fewn fframweithiau rheoleiddio eraill (er enghraifft iechyd yr amgylchedd a'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch) sy'n mabwysiadu dull ychydig yn fwy ymosodol o ymdrin â gorfodi - er enghraifft codi tâl o £129 yr awr am ymyriadau a wneir (megis ysgrifennu llythyr), ac adennill costau ar sail y gost a'r elw. Defnyddir gweithdrefnau cosb sefydlog ac amrywiol yn dda. Mae tabl 4.4 isod yn cyfeirio at sefyllfaoedd priodol a nodweddion pob un o'r systemau hyn.

Tabl 4.4 Nodweddion Cyffredin Hysbysiadau Cosb Sefydlog ac Amrywiol

Hysbysiadau Cosb Sefydlog	Hysbysiadau Cosb Amrywiol
Gellir eu defnyddio fel sancsiwn troseddol a sifil. Fel sancsiwn troseddol, gellir ymdrin â diffyg talu drwy erlyn.	Sancsiwn sifil.
Mae talu'r gosb yn dileu'r atebolrwydd.	Methodolegau sydd ar gael i gyfrifo maint y gosb ariannol sy'n briodol, gan ystyried er enghraifft, y budd ariannol tebygol, ac elfen rwystro (er enghraifft, y costau sy'n ofynnol i gydymffurfio â'r hysbysiad).
Yn addas fel arfer i droseddau heb fawr ddim effaith amgylcheddol neu effaith amgylcheddol fach.	Yn cael eu defnyddio yn lle sancsiynau troseddol, nid yn unig er mwyn newid ymddygiad ond hefyd i weithredu fel rhwystr ac er mwyn datrys materion yn gynt.
Mae lefelau yn amrywio fel arfer o £100 i £300 (Hysbysiadau Cosb Sefydlog uwch ar gyfer busnesau o gymharu ag unigolion).	Gellid eu defnyddio i ddileu ennill ariannol adnabyddadwy sy'n deillio o ddiffyg cydymffurfio/esgeulustod.
Yn ddefnyddiol ar gyfer mân droseddau lle na fyddai erlyn er budd y cyhoedd.	Gall sail dros apelio gynnwys camgymeriad o ran ffaith, cosb afresymol neu reswm tebyg arall.

- 4.5.6 Mae problem arall a wynebwyd gan awdurdodau lleol mewn perthynas â chamau gorfodi ar gyfer adeiladau mewn perygl wedi cynnwys pledio caledi yn y llys a defnyddio cyngor cyfreithiol arbenigol er mwyn cael ynadon i leihau'r gosb ariannol. Mae enghreifftiau o'r modd yr ymdrinnir â'r math hwn o sefyllfa mewn llefydd eraill yn y byd yn cynnwys rhai taleithiau yn yr Unol Daleithiau, lle gellir ymdrin ag esgeulustod amgylcheddol (er enghraifft, eiddo a adewir mewn cyflwr adfeiliedig gan eu perchenogion) drwy roi'r pŵer i ynadon deilwra dirwyon i adlewyrchu graddau'r esgeulustod ac i'r atebolrwydd gael ei ymestyn i unrhyw un o asedau'r perchennog (neu sefydliad partner neu un o unigolion y perchennog os yw partneriaeth yn berchen ar yr eiddo).

Opsion 2 - Gwerthu Gorfodol

- 4.5.7 Gall bygwth adfeddiannu yn y bôn greu mwy o effaith na chosb ariannol syml. Mae Pennod 3 o'r adroddiad hwn yn tynnu sylw at fodolaeth gweithdrefnau gwerthu gorfodol a'r defnydd ohonynt o fewn awdurdodau lleol - mae'r dystiolaeth yn dangos mai anaml y defnyddir y math hwn o weithdrefn mewn perthynas ag adeiladau rhestredig.
- 4.5.8 Gallai gwneud mwy o ddefnydd o'r weithdrefn gwerthu gorfodol alluogi ACLlau i ymgymryd â gwaith mewn achos o ddiffyg dalu, ac ar ôl hyn gallai gwerthu gorfodol ddigwydd. Os gwarentir dyledion i'r awdurdod lleol ar yr eiddo, drwy gyfrwng arwystl â blaenoriaeth, gallai hyn leihau lefel y risg ariannol i'r awdurdod lleol.

- 4.5.9 O fewn awdurdod lleol, gallai gweithdrefn gwerthu gorfodol gael ei hatgyfnerthu drwy gymryd camau gweithredu lleol, eraill, megis codi ymwybyddiaeth ymhlith asiantau ynghylch adeiladau mewn risg a'r problemau a'r atebolrwydd penodol sy'n gysylltiedig â phryniant o'r fath; lle caiff adeiladau eu caffael gan yr awdurdod lleol drwy achos o werthu gorfodol, gallai briff datblygu gael ei baratoi gan yr awdurdod lleol ar yr un pryd, a allai nodi materion yn ymwneud ag arwyddocâd hanesyddol yr eiddo, nodweddion allweddol o bwys, defnyddiau priodol o bosibl a'r gwaith tebygol sy'n gorfod cael ei wneud i sicrhau y gellir diogelu'r adeilad yn barhaol.

Astudiaeth Achos Dramor

Gwerthiant Gorfodol Eiddo Adfeiliedig - Y Dull 'Cymryd yn Gyflym' Americanaidd

Mae statudau'r wladwriaeth yn nodi gweithdrefnau manwl ar gyfer defnyddio 'tra-arglwyddiaeth', grym llywodraeth i gymryd eiddo oddi ar ei berchennog yn erbyn ewyllys y perchennog pan fydd ei angen at ddiben cyhoeddus. Yn draddodiadol, mae tra-arglwyddiaeth wedi ymwneud ag ailddatblygu ardaloedd sydd wedi'u difetha a'r fwrdeistref yn cymryd eiddo i'w ailddatblygu ac yna ei ailwerthu i endid preifat arall i'w ddatblygu.

O dan statud cymryd yn gyflym, gall y fwrdeistref gael teitl ar ddechrau'r broses a symud ymlaen i ailwerthu neu aildefnyddio'r eiddo. Ceir proses lle mae perchennog yr eiddo yn gallu herio penderfyniad y fwrdeistref, fodd bynnag, gall y weithdrefn cymryd yn gyflym barhau tra bod dadlau ynghylch gwerth yr eiddo. Mae anfanteision y weithdrefn cymryd yn gyflym yn cynnwys lle mae gwahaniaeth o ran prisiad yr eiddo rhwng y llys a'r fwrdeistref, lle mae'n ofynnol i'r fwrdeistref gynnig talu'r gwahaniaeth.

Ffynhonnell: Bringing Buildings Back: From Abandoned Properties to Community Assets (2006)

4.6 Manyleb y Gwaith

- 4.6.1 Mae Deddf 2016 yn caniatáu i Hysbysiadau Diogelu allu nodi gwaith y mae'n rhaid i berchennog adeilad rhestredig sydd wedi adfeilio ei gyflawni er mwyn sicrhau y diogelir yr adeilad yn briodol ac i bennu terfyn amser ar gyfer cwblhau gwaith o'r fath. Gallai Hysbysiad Diogelu bontio'r bwlch rhwng Hysbysiad Gwaith Brys a Hysbysiad Atgyweirio, yn yr ystyr y gallai nodi'r gwaith sy'n ofynnol er mwyn dod o hyd i ateb cynaliadwy parhaol i adeilad. Mae hyn yn wahanol, er enghraifft, i'r Hysbysiad Gwaith Brys lle na ellir ond nodi'r gwaith gofynnol sydd angen ei wneud er mwyn sicrhau bod yr adeilad yn wyntglos ac yn ddwrglos.

Opsiwn 1 - Manyleb Fanwl o Waith gydag Amserlen ar gyfer ei Gwblhau'n Foddhaol

- 4.6.2 Ni ddylai Hysbysiadau Diogelu fel arfer fod mor rhagnodol fel eu bod yn negyddu unrhyw ddatblygiad posibl a dylid mabwysiadu ymagwedd bragmataidd, er enghraifft lle y gall cost y gwaith fod mor uchel fel na chyflawnir dim ac mae'r eiddo yn parhau i adfeilio. Gall achosion godi hefyd lle mae baich y fanyleb a nodir yn yr hysbysiad yn golygu mai effaith hyn yw bod yr eiddo yn cael ei werthu ar y farchnad agored, i berchennog newydd gobeithio sy'n gallu ac yn fodlon gwneud gwaith atgyweirio priodol ac adfer yr adeilad fel y gellir ei ddefnyddio eto. Mantais ychwanegol hyn fyddai sicrhau bod unrhyw waith atgyweirio sy'n angenrheidiol yn cael ei ddiffinio er mwyn diogelu'r adeilad yn briodol, yn hytrach na gwaith atgyweirio brys cyfyngedig yn unig fel sy'n wir yn achos y pwerau cyfredol.

- 4.6.3 Mae ystyriaethau yma yn cynnwys y posibilrwydd y caiff yr eiddo ei werthu mewn arwerthiant i berchennog newydd (fel y disgrifiwyd yn gynharach yn y bennod hon) na fydd ychwaith am ofalu am yr adeilad yn briodol. Bydd dyddiad caffael eiddo yn ffactor allweddol ac yn rhywbeth y gellid ei fonitro drwy'r Gofrestrfa Tir, gydag achosion o newid perchenogaeth adeiladau hysbys sydd mewn perygl yn sbarduno llythyrau gan yr awdurdod lleol yn annog y perchennog newydd i gynnal gwaith atgyweirio /yn atgoffa'r perchennog o'i gyfrifoldeb, a nodi amserlen resymol lle y byddai'r awdurdod yn disgwyl gweld rhywfaint o dystiolaeth o waith yn cael ei gyflawni o fewn y cyfnod hwnnw (er enghraifft 12 i 18 mis o'r dyddiad caffael).
- 4.6.4 Mae angen i'r amserlenni sy'n ofynnol gan yr Hysbysiad ar gyfer cyflawni gwaith atgyweirio fod yn rhesymol ac yn realistig. Fel sy'n hysbys gydag adeiladau rhestredig, bydd gwaith ffisegol yn cael ei rwystro/bydd oedi cyn gwneud gwaith o'r fath yn aml oherwydd arolygon/gofynion eraill y mae'n rhaid ymgymryd â nhw yn gyntaf - enghraifft dda o hyn yw arolygon ystlumod, na ellir ond eu cynnal ar adegau penodol o'r flwyddyn a heb wneud hynny, gall olygu oedi cyn gwneud gwaith adnewyddu neu waith cynnal a chadw. Un pryder posibl wrth gyflwyno Hysbysiadau Diogelu yw y gallai ymddangos bod esgeulustod, ond bod 'gwaith' ar ffurf arolygon ystlumod, arolygon archaeolegol ac ati yn cael eu cynnal. Mae'r tri phrawf a amlinellwyd yn gynharach yn ceisio osgoi'r sefyllfa hon drwy'r prawf perchenogaeth 'problem' - h.y. bod y perchennog yn fodlon cyfathrebu a chydweithio â'r awdurdod lleol, gan hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod gwaith o'r fath yn cael ei gyflawni'n foddhaol a'r amserlen ar gyfer gwneud hynny.

Opsiwn 2 - Hysbysiadau Diogelu yn gysylltiedig â Chategoriau Risg y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl

- 4.6.5 Mae'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl yn cynnwys chwe chategori ar hyn o bryd, gyda chategoriâu 1-3 yn cynrychioli adeiladau ar gamau amrywiol o risg, 4 yn cynrychioli adeiladau sy'n 'fregus' a chategoriâu 5 a 6 yn cynrychioli 'ddim mewn perygl'. Canolbwyntiodd y canfyddiadau ymchwil a nodir ym Mhennod 2 yn bennaf ar adeiladau o fewn categorïau 1-3 ym mhob ardal awdurdod lleol, i ddarparu darlun manylach o adeiladau sydd mewn perygl yng Nghymru. Fodd bynnag, ceir dadl, a amlygir gan ymgynghoriadau ag awdurdodau lleol a rhanddeiliaid eraill, y gallai canolbwyntio mwy ar adeiladau nad ydynt yn peri'r fath risg uniongyrchol (felly, er enghraifft, eiddo 'bregus' categori 4) arwain at fwy o fudd yn yr hirdymor.
- 4.6.6 Gallai Hysbysiadau Diogelu, a manyleb y gwaith sy'n cyd-fynd â hwy, gael eu cysylltu felly â'r categorïau risg amrywiol ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl; gallai hyn olygu y gallai'r adeiladau hynny ar y Gofrestr nad ydynt mewn cyflwr digon gwael gael eu targedu er mwyn cychwyn ymyrraeth ar ffurf Hysbysiadau Gwaith Brys neu Hysbysiadau Atgyweirio, a byddent yn elwa ar ymyrraeth er mwyn sicrhau nad ydynt yn dirywio i gyflwr critigol.
- 4.6.7 Mae'r Gofrestr Adeiladau mewn Perygl yn nodi cyfanswm o 3,682 o adeiladau a strwythurau (pob math) yng Nghymru o fewn categori risg 4. O blith y rhain, disgrifir y mwyafrif helaeth (91%) fel rhai sydd mewn cyflwr 'gweddol', a'r broblem fwyaf sy'n effeithio ar strwythurau yw'r 'ôl-groniad o waith cynnal a chadw' (gan effeithio ar 36% o holl strwythurau categori 4). Gellir disgrifio ychydig dros hanner y 3,682 o adeiladau a strwythurau fel rhai y gellir byw ynddynt, ac mae 27% o'r eiddo o'r fath yn wag ar hyn o bryd. Gallai darparu amserlen atgyweirio ar gyfer yr adeiladau hyn, gan ganolbwyntio ar yr atgyweiriadau hynny sy'n rhesymol ofynnol er mwyn diogelu'r adeilad yn briodol (er enghraifft atgyweiriadau i doeon, bargodion, ffenestri a drysau gan sicrhau bod yr adeilad yn parhau i fod yn wyntglos ac yn ddwrglos) fod yn fuddiol. Ceir cytundeb yn gyffredinol y byddai'n ddefnyddiol cyflwyno Hysbysiad Diogelu ar adeiladau pan fyddant yn dechrau dirywio, yn hytrach nag aros i adeiladau fynd i gyflwr adfeiliedig cyn cymryd camau gweithredu ac yn y cyfamser weld cymeriad hanesyddol yr adeilad yn diflannu

cyn i'r gwaith ddechrau. Byddai'r dull hwn yn helpu i atal adeiladau rhestredig rhag mynd i berygl ac fel y cyfryw byddai'n diogelu'r dreftadaeth yn well.

- 4.6.8 Tynnwyd sylw at fuddiannau'r dull gweithredu hwn mewn papur a luniwyd gan y Gronfa Treftadaeth Bensaernïol ym mis Ionawr 2017 a nododd

'Repair needs quickly escalate when buildings are abandoned and unmaintained. When some of these buildings do eventually pass into the hands of community action groups, the cost of repair and adaptation can be eye-wateringly expensive, often requiring very large grants from, for example, the Heritage Lottery Fund to ensure the project can proceed. This inevitably reduces the amount of grant available for other deserving heritage projects. Action needs to be taken far earlier to avoid this unnecessary waste of limited public funds. Many of the buildings on the Heritage at Risk register could have been repaired and re-used for a fraction of the cost now required to achieve this if enforcement action had been taken at the point at which willful neglect first became apparent.'

- 4.6.9 Mae'r opsiwn felly yn ystyried graddfa symudol o fanyleb gwaith ar gyfer adeiladau yn y categori risg is. Gall cyflwyno Hysbysiad Diogelu fod yn werthfawr mewn achos o'r fath fel man cychwyn mewn sgwrs â'r perchennog o ran y math o waith sy'n ofynnol er mwyn diogelu'r adeilad yn briodol.

4.7 Casgliadau

- 4.7.1 Diben yr ymchwil hon oedd casglu tystiolaeth ac amlinellu opsiynau posibl ynglŷn â'r ffordd y gallai Hysbysiadau Diogelu wneud gwahaniaeth i adeiladau hanesyddol sydd mewn perygl yn y dyfodol, drwy adolygu'r data a geir yn y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl a thrwy ymgynghoriadau ag awdurdodau cynllunio lleol ac amrywiaeth o randdeiliaid eraill.

- 4.7.2 Mae'r bennod hon yn nodi'r problemau penodol y gallai system o Hysbysiadau Diogelu geisio eu datrys, gan nodi nifer o amgylchiadau penodol lle y gallent fod yn fuddiol. Disgrifiwyd cyfres o opsiynau cyflawni, a nodwyd cryfderau a gwendidau pob un, yn ogystal â thrafodaeth ar y trefniadau cosb posibl a'r opsiynau ar gyfer y fanyleb gwaith.

- 4.7.3 Er na fwriadwyd i Hysbysiadau Diogelu erioed fod yn ateb i bob problem sy'n bodoli ar hyn o bryd mewn perthynas ag adeiladau sydd mewn perygl nac i oresgyn yr holl rwystrau sy'n gysylltiedig â defnyddio'r ystod gyfredol o hysbysiadau statudol, rydym o'r farn y byddai'n well gweithredu nifer o feysydd ychwanegol o gymorth cyn cyflwyno system newydd o hysbysiadau statudol. Nodir rhai awgrymiadau ar gyfer y mesurau cymorth ychwanegol hyn yn Adran 5.

- 4.7.4 Yn gryno:

- Teimlir mai dim ond amgylchiadau cyfyngedig sydd lle y gallai cyflwyno Hysbysiad Diogelu fod yn fuddiol. Yn enwedig, ceir cyfuniad o ffactorau y byddai angen eu halinio er mwyn i unrhyw adeilad gael ei ystyried yn gymwys ar gyfer Hysbysiad Diogelu megis:
 - natur y berchenogaeth
 - y potensial i'r adeilad rhestredig gael ei achub
 - y posibilrwydd y gallai'r adeilad gael dyfodol economaidd hyfyw

Yn y bôn, dyma'r 'profion' ar gyfer cyflwyno Hysbysiad Diogelu a nodwyd yn gynharach yn y bennod. Fel y cyfryw, gallai Hysbysiadau Diogelu ond gael eu cyfyngu i nifer fach iawn o adeiladau sydd mewn perygl (tua 2-3%).

- Mae'n bwysig sicrhau felly, os cyflwynir Hysbysiadau Diogelu, nad ydynt yn dod yn gyfres o bwerau a fyddai'n 'eistedd ar y silff' yn unig. Mae perygl:
 - y byddai hysbysiadau o'r fath yn rhy gymhleth
 - y byddai anawsterau'n codi o ran profi amgylchiadau / bwriadau perchenogion unigol (er enghraifft, bod diffyg ymateb i geisiadau awdurdod lleol yn gyfystyr ag esgeulustod)
 - y byddai goblygiadau adnoddau sylweddol o ran hysbysiadau o'r fath i swyddogion awdurdodau lleol

Mae'r bennod hon hefyd wedi tynnu sylw at y ffaith, pa opsiwn cyflawni bynnag a ddewiswyd, y byddai angen i swyddogion wneud cryn dipyn o waith ymlaen llaw er mwyn ceisio profi bod adeilad unigol yn bodloni'r profion a nodwyd ar gyfer Hysbysiad Diogelu.

- Yr hyn y mae'r ymchwil hon wedi tynnu sylw ato yw bod problemau mawr /rhwystrau yn y system bresennol, ac mai dim ond ar achlysuron prin iawn y caiff pwerau statudol presennol eu defnyddio. Mae'r rhesymau'n cynnwys:
 - risg ariannol
 - gallu a phrofiad staff awdurdod lleol
 - y ffaith nad yw pwerau o'r fath fel arfer yn arwain at ateb hirdymor ar gyfer yr eiddo.

Efallai na fydd ychwanegu Gorchmynion Diogelu at y rhestr o bwerau statudol yn helpu i oresgyn y problemau hyn.

4.7.5 Yn seiliedig ar y dystiolaeth a gasglwyd fel rhan o'r ymchwil hon, byddem yn argymhell, cyn cyflwyno system newydd o hysbysiadau diogelu, y dylid cymryd nifer o gamau gweithredu cadarnhaol er mwyn helpu i oresgyn rhai o'r anawsterau presennol. Mae'r rhain yn cynnwys gwelliannau'n bennaf i'r canllawiau a chodi ymwybyddiaeth /rhannu arfer gorau ymhlith rhanddeiliaid. Ceir nifer o gyfleoedd arloesol eraill hefyd y gellid eu hystyried ymhellach. Disgrifir y meysydd cymorth ychwanegol hyn yn y bennod ganlynol.

5. Meysydd Cymorth Ychwanegol

5.1 Cyflwyniad

- 5.1.1 Mae'r ymchwil wedi nodi nifer o fesurau posibl eraill a meysydd cymorth ychwanegol y gellid eu cyflwyno neu eu hehangu er mwyn ceisio gwella effeithiolrwydd y system bresennol o hysbysiadau statudol a helpu ACLlau i ddelio ag adeiladau sydd mewn perygl. Mae meysydd cymorth yn cynnwys yr angen am ganllawiau cliriach, rhannu arfer gorau / codi ymwybyddiaeth, a chyflwyno adnoddau er mwyn ceisio symleiddio llwyth gwaith swyddogion cadwraeth.

5.2 Canllawiau

- 5.2.1 Y canllawiau manylach ar gyfer delio ag adeiladau sydd mewn perygl a'r ystod o bwerau statudol sydd ar gael ar hyn o bryd yw dogfen Historic England 'Stopping the Rot', sydd hefyd yn cynnwys cyfres o astudiaethau achos. Yn 2017, cyhoeddodd Cadw ganllawiau o'r enw 'Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl yng Nghymru', sy'n amlinellu'r mesurau a'r pwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol fynd i'r afael â chyflwr adeilad rhestredig. Mae'r canllawiau'n pwysleisio y dylai awdurdodau lleol gael amcanion clir a chyfiawnhad dros ddefnyddio pwerau penodol ac y dylai'r ffactorau i'w hystyried gynnwys p'un a fydd ymyrraeth er budd y cyhoedd; a yw'n debygol o fod yn effeithiol; ai hon yw'r ffordd orau sydd ar gael o atal dirywio pellach; a yw pob posibilrwydd arall wedi cael ei ystyried. Yn amlwg, ar hyn o bryd mae'r canllawiau ond yn cyfeirio at Hysbysiadau Diogelu.
- 5.2.2 Er bod 'Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl yng Nghymru' yn rhoi trosolwg a thrafodaeth ddefnyddiol ynghylch y ffactorau amrywiol sydd ar waith o ran adeiladau mewn perygl (yn bennaf cyflwr, defnydd a pherchenogaeth), mae ACLlau wedi nodi y byddai cyhoeddi canllawiau manylach ar yr amgylchiadau y gallai pob math o hysbysiad gael ei gyflwyno ynddynt, ynghyd ag astudiaethau achos Cymreig manylach fod yn ddefnyddiol.

5.3 Rhannu Arfer Gorau a Chodi Ymwybyddiaeth

- 5.3.1 Nododd mwyafrif o'r ACLlau yr ymgynghorwyd â hwy yn ystod y gwaith ymchwil hwn angen clir i rannu profiadau ac arbenigedd yn well wrth ymdrin ag adeiladau sydd mewn perygl a defnyddio pwerau statudol. Mae gan rai ACLlau fwy o brofiad wrth gyflwyno Hysbysiadau Gwaith Brys, Atgyweirio ac Adran 215 nag eraill a byddai'n ddefnyddiol i'r gwersi a ddysgwyd o'r profiadau hyn gael eu rhannu'n ehangach ag awdurdodau eraill, boed hyn drwy fforymau rhanbarthol presennol megis Grŵp Swyddogion Cadwraeth De Cymru neu drwy weithdai hyfforddi a gynullir yn arbennig (o bosibl gan Cadw).
- 5.3.2 Pwynt arall i'w nodi yma yw bod angen i'r dull mentora fod yn ehangach na Swyddogion Cadwraeth yn unig, sydd siŵr o fod yn gorfod argyhoeddi eraill yn yr Adran Gynllunio a thu hwnt (er enghraifft y Pennaeth Cynllunio, y Pennaeth Cyfreithiol, yr aelod o'r ward, aelodau'r Pwyllgor ac efallai Aelodau'r Cabinet) o'r angen i ymarfer pwerau statudol - ni fydd sefyllfa lle bydd Swyddogion Cadwraeth yn gwybod yn well sut i gyflwyno hysbysiadau ynddi ei hun yn cyflawni newid sylweddol oni fydd dull mentora ehangach/codi ymwybyddiaeth yn digwydd mewn awdurdodau lleol yn gyffredinol o ran gwerth cyflwyno hysbysiadau, yr angen amdanynt a'r ffordd maent yn gweithio. Felly, gallai cysylltu gweithdai / digwyddiadau hyfforddi â swyddogion o adrannau perthnasol eraill (yn enwedig swyddogion cyfreithiol a gorfodi) helpu i ddarparu'r farn gyfannol sydd ei hangen yn amlwg. Gallai hyfforddiant o'r fath gael ei ddefnyddio hefyd i dynnu sylw at fanteision niferus adfer adeiladau fel y gellir eu defnyddio eto, er enghraifft buddiannau esthetig, gwleidyddol ac economaidd.

- 5.3.3 Mae'r ymchwili wedi nodi bod gwahaniaethau mewn dulliau gweithredu rhwng awdurdodau lleol o ran mesurau penodol, yn enwedig Hysbysiadau Adran 215, gydag anghysondebau ynghylch sut y dylid eu dehongli a'u cymhwyso ac, mewn rhai achosion, ddiffyg ymwybyddiaeth o fewn rhai ACLlau y gellid eu defnyddio o gwbl. Gall annog awdurdodau lleol i fod yn fwy rhagweithiol gyda'r pwerau sydd ar gael, gael ei gyfleu gan yr arfer da a welir mewn rhannau eraill o'r DU - er enghraifft Cyngor Dosbarth Hastings lle mae Arweinydd y Cyngor yn mynd ar daith reolaidd gyda'r Swyddog Gorfodi, gan nodi materion y mae angen mynd i'r afael â hwy a thrafod atebion posibl.

Astudiaeth Achos Codi Ymwybyddiaeth - Cynhadledd Village Alive Trust

Cynhaliwyd cynhadledd ddiweddar gan The Village Alive Trust mewn partneriaeth â Chyngor Sir Fynwy i roi gwybodaeth i berchenogion adeiladau rhestredig am adeiladau sydd mewn perygl, gan gynnwys swyddogion y Cyngor yn ogystal â phenseiri lleol a llywydd y Gymdeithas Tir a Busnesau Cefn Gwlad. Roedd y rhai a gafodd eu gwahodd i'r gynhadledd yn cynnwys perchenogion tua hanner cant o adeiladau rhestredig y tybir eu bod mewn perygl difrifol o golli nodweddion neu ddirywio yn y Sir. Ymdriniodd y gynhadledd â materion fel cyfrifoldebau perchenogion, arwyddion rhybudd a chamau ymarferol i'w cymryd i atal y dirywiad, defnyddiau amgen ar gyfer adeiladau rhestredig a'r angen i lobio gwleidyddion er mwyn helpu perchenogion i ddiogelu ac ailddyfeisio adeiladau treftadaeth yn haws.

- 5.3.4 Byddai'n ddefnyddiol hefyd pe bai swyddogion yn fwy ymwybodol o rai o'r dulliau penodol a weithredir gan ACLlau unigol mewn perthynas ag adeiladau sydd mewn perygl, sydd naill ai

Yn y gorffennol, mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr wedi cynnal Gweithgor Eiddo Gwag, yn cynnwys swyddogion o amrywiaeth o dimau gan gynnwys cynllunio, cadwraeth a thai, ac wedi trafod atebion posibl bob wythnos i broblem eiddo gwag yn yr ardal awdurdod lleol. Bu'r gweithgor yn ffordd ddefnyddiol o gysylltu timau a disgyblaethau amrywiol â'i gilydd a cheisio dod o hyd i atebion integredig a chynaliadwy i adeiladau sydd mewn perygl yn y sir.

wedi bod yn llwyddiannus yn y gorffennol neu sy'n cynrychioli cyfleoedd newydd. Dwy enghraifft o hyn yw'r Gweithgor Eiddo Gwag a oedd yn cael ei gynnal o'r blaen gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr, a'r fenter 'Pecyn y Gwerthwr' sy'n cael ei chyflwyno gan Gyngor Sir Ddinbych.

5.4 Cyfleoedd Eraill

- 5.4.1 Nid yw cyflwyno system o Hysbysiadau Diogelu yn goresgyn materion ehangach sy'n ymwneud â diffyg adnoddau mewn timau cadwraeth presennol i gymryd y camau gweithredu sy'n ofynnol. Gallai mesurau posibl a chyfleoedd a allai wella hyn (o safbwynt amser staff ac adnoddau ariannol) gynnwys:

- Creu templedi ar-lein a 'pecyn cymorth' ar gyfer hysbysiadau safonol a all helpu i leihau amser a dreulir yn eu paratoi.
- Ystyried sut y gellir defnyddio / clustnodi arwystlon cyn gwneud cais i gefnogi adeiladau sydd mewn perygl.
- Ystyriaeth ehangach i Gronfa Adeiladau sydd mewn Perygl i Gymru - gellid cyfyngu hyn ar y dechrau i adeiladau Gradd I a II* ac efallai y gallai fod yn rhan o system fenthyca y gallai awdurdodau lleol fanteisio arni ar gyfer naill ai waith uniongyrchol y mae'n rhaid ei wneud ar adeiladau unigol, neu i ariannu astudiaethau penodol a rhoi

cyngor fel rhan o'r gwaith o ddatblygu ateb ar gyfer adeiladau unigol. Mae hyn yn debyg i'r Gronfa Benthyciadau Gorfodi a drafodwyd yn Lloegr.

- Sefydlu cronfeydd canolog neu ranbarthol o gyngor arbenigol er mwyn helpu i fynd i'r afael ag adeiladau sydd mewn perygl. Mae un o'r materion a nodwyd wedi ymwneud â diffyg gwybodaeth neu allu arbenigol o fewn awdurdodau lleol, nid yn unig gan Swyddogion Cadwraeth ond hefyd o fewn Adrannau Cyfreithiol. Mae profiad wedi dangos bod gan berchenogion esgeulus yr adnoddau ariannol i ddefnyddio timau profiadol o gynghorwyr cyfreithiol arbenigol; pe bai awdurdodau lleol yn gallu manteisio ar gyngor arbenigol tebyg, gallai hyn gael effaith fuddiol o ran cyfraddau llwyddo yn y llys.
- Cynnwys y Gofrestrfa Tir - er enghraifft, hysbysu'r Gofrestrfa Tir o'r adeiladau sydd ar gael ar y Gofrestr Adeiladau mewn Perygl, a'r broses o drosglwyddo perchenogaeth yn arwain at gychwyn cyswllt rhwng y Swyddog Cadwraeth a'r perchennog newydd. Gallai cyfrifoldebau / atebolrwyddau gael eu hegluro a daw'r dyddiad trosglwyddo yn ddyddiad lle bydd y gwaith monitro yn cychwyn. Gellid defnyddio hyn er mwyn helpu i bennu amserlen ar gyfer atgyweiriadau / cynnydd a allai gael ei defnyddio yn y pen draw fel tystiolaeth ar gyfer Hysbysiadau Diogelu neu Hysbysiadau eraill a gyflwynir yn y dyfodol.

Arcadis (UK) Limited

Tŷ Arcadis Cymru
Parc Busnes Llaneirwg
Ffordd Fortran
Caerdydd structurally
CF3 0EY

Ff: +44 (0)2920 926818

[arcadis.com](https://www.arcadis.com)

A decorative graphic consisting of three thin orange lines. One line is horizontal, extending across the width of the page. Two other lines are diagonal, starting from the bottom left and extending towards the top right, intersecting the horizontal line.