



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llywodraeth Cymru

Ymgynghoriad ar reoliadau arfaethedig sy'n ofynnol o dan Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 a phedair dogfen ganllaw

Atodiad 2

Drafft

Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl yng Nghymru

Diben Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 yw gwneud gwelliannau pwysig i'r systemau sy'n bodoli eisoes ar gyfer gwarchod a rheoli amgylchedd hanesyddol Cymru. Mae'r Ddeddf hefyd yn rhan ganolog o becyn integredig o is-ddeddfwriaeth, polisiau a dogfennau cyngor cynllunio newydd a diwygedig, a chanllawiau arferion da ar amrywiaeth eang o bynciau. Byddant, gyda'i gilydd, yn helpu i sicrhau bod newidiadau i'r amgylchedd hanesyddol yn cael eu rheoli'n ofalus yn unol â'r athroniaeth a'r arferion cyfredol ym maes cadwraeth.

Mae'r ddogfen ddrafft hon yn rhan o'r ymgynghoriad deuddeg wythnos ar gynigion i gyflwyno rheoliadau ac amryfal ganllawiau sy'n gysylltiedig â gweithredu Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016. Bydd yn dod i ben ar 13 Ionawr 2017. Mae'r ddogfen ymgynghori, y ffurflen ymateb a'r holl ganllawiau drafft cysylltiedig ar gael ar dudalennau ymgynghori Llywodraeth Cymru ar y we: <https://ymgyngoriadau.llyw.cymru/>

Wrth baratoi'r ddogfen hon, aed ati ar yr un pryd i ddiwygio pennod 6, 'Yr Amgylchedd Hanesyddol' yn *Polisi Cynllunio Cymru* ac i lunio *Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol*. Byddai'n fuddiol darllen y ddogfen hon ochr yn ochr â'r dogfennau hynny.

Daeth ymgynghoriad cyhoeddus ar bennod 6 o *Polisi Cynllunio Cymru* i ben ar 13 Mehefin 2016. Mae'r bennod ar gael o hyd ar dudalen yr ymgynghoriad ar y we: <https://ymgyngoriadau.llyw.cymru/ymgyngoriadau/newidiadau-arfaethedig-i-bolisi-cynllunio-cymru-pennod-6-yr-amgylchedd-hanesyddol>. Mae unrhyw gyfeiriadau yn y ddogfen hon at *Polisi Cynllunio Cymru* yn cyfeirio at y fersiwn honno. Bydd fersiwn

terfynol o Bennod 6, gan gynnwys unrhyw newidiadau a fydd yn codi o'r ymgynghoriad, yn cael eu cyhoeddi'n ddiweddarach eleni.

Daeth ymgynghoriad cyhoeddus ar Nodyn Cyngor Technegol 24 i ben ar 3 Hydref 2016 ac mae'r gwaith o ddadansoddi'r ymatebion wedi dechrau. Mae'r ddogfen ymgynghori ar gael o hyd ar dudalen yr ymgynghoriad ar y we: <https://ymgyngoriadau.llyw.cymru/ymgyngoriadau/nodyn-cyngor-technegol-arfaethedig-24-yr-amgylchedd-hanesyddol>. Mae unrhyw gyfeiriadau yn y ddogfen hon at Nodyn Cyngor Technegol 24 yn cyfeirio at y fersiwn honno. Disgwylir y bydd fersiwn terfynol o'r nodyn cyngor technegol, gan gynnwys unrhyw newidiadau a fydd yn codi o'r ymgynghoriad, yn cael ei gyhoeddi yng Ngwanwyn 2017.

19 Hydref 2016

DRAFFT

Rheoli Adeiladau Rhestredig
sydd mewn Perygl yng Nghymru

Adeiladau sydd mewn Perygl

Datganiad o Ddiben

Mae Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl yng Nghymru yn esbonio pam mae adeiladau rhestredig yn bwysig i ni i gyd a sut maent yn cyfrannu at ein llesiant. Mae'n amlinellu'r berthynas allweddol rhwng cyflwr adeilad, y defnydd a wneir ohono a'i berchenogaeth, a sut y gellir rheoli'r cydbwysedd gofalus rhwng yr elfennau hyn er mwyn sicrhau dyfodol cynaliadwy.

Mae Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl yng Nghymru yn amlinellu rolau a chyfrifoldebau perchenogion, Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol. Mae'n dangos sut y gall polisiâu a rhaglenni ar gyfer rheoli adeiladau rhestredig sydd mewn perygl fod yn llwyddiannus, ond hefyd yn esbonio'r pwerau statudol y gellir eu defnyddio i warchod adeiladau rhestredig sydd mewn perygl lle y bo hynny'n briodol.

Er bod y canllawiau'n canolbwyntio ar adeiladau rhestredig sydd mewn perygl, gellir cymhwyso'r egwyddorion at reoli unrhyw adeilad hanesyddol sydd mewn perygl, fel y rhai hynny y nodwyd eu bod yn bwysig yn lleol. Mae rhai o'r pwerau statudol yn berthnasol i adeiladau rhestredig yn unig.

Anelir Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl yng Nghymru yn bennaf at adrannau cadwraeth, cynllunio, tai, adfywio a datblygu awdurdodau lleol, yn ogystal ag adrannau Llywodraeth Cymru. Gall hefyd fod o ddiddordeb i berchenogion, deiliaid ac asiantiaid, yn ogystal â chymunedau lleol a sefydliadau'r trydydd sector sydd â rôl hollbwysig yn y gwaith o ofalu am adeiladau rhestredig sydd mewn perygl.

Canllawiau arfer gorau yw Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl yng Nghymru, sy'n ategu Polisi Cynllunio Cymru — Pennod 6: Yr Amgylchedd Hanesyddol¹ a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.²

¹ *Polisi Cynllunio Cymru — Pennod 6: Yr Amgylchedd Hanesyddol*

² *Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol*

Cynnwys

Ffeithiau Cyflym	1
Cyflwyniad	1
1. Unigolion, Sefydliadau a Phartneriaid	2
1.1 Perchenogion	2
1.2 Llywodraeth Cymru	2
1.3 Awdurdodau Lleol	3
1.4 Sefydliadau Eraill	4
2. Asesu Risg	5
3. Nodi Achosion a Datrysiadau	6
4. Rheoli Risg	7
4.1 Cyflwr	7
4.2 Defnydd	9
4.3 Perchenogaeth	10
5. Mesur Llwyddiant	
Rhagor o Wybodaeth	12
Cysylltiadau	14
Atodiad: Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl — Mesurau a Phwerau	15
A1. Gwaith Brys	15
A2. Gorchmynion Prynu Gorfodol a Hysbysiadau Atgyweirio	16
A3. Hysbysiadau Cadwraeth	16
A4. Hysbysiadau Adran 215	17
A5. Adeiladau a Strwythurau Peryglus	17
A6. Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag	18
A7. Caffael Tir at Ddibenion Tai	19
A8. Gweithdrefn Gwerthu Gorfodol	19

Ffeithiau Cyflym

- Mae adeiladau rhestredig yn adnoddau gwerthfawr ac unigryw sy'n cyfrannu at ein llesiant.
- Mae 30,000 o adeiladau rhestredig yng Nghymru. Er bod y rhan fwyaf o berchenogion yn cadw eu hadeiladau rhestredig mewn cyflwr da, gall adeiladau fynd yn fregus neu mewn perygl yn gyflym.
- Gall y cyfuniad cywir o ddefnydd, cyflwr a pherchenogaeth helpu i atal risg i adeiladau rhestredig.
- Drwy gydweithio â'i gilydd, gall perchenogion, awdurdodau lleol ac asiantaethau eraill sydd â diddordeb sicrhau y caiff adeiladau rhestredig sydd mewn perygl eu diogelu yn y ffordd orau.
- Gellir defnyddio pwerau statudol i warchod adeiladau rhestredig sydd mewn perygl.

Cyflwyniad

Mae adeiladau rhestredig yn rhan werthfawr o'n treftadaeth. Maent yn rhan hanfodol o gymeriad ein tirweddau a'n trefweddau, ac yn creu cysylltiad pwysig rhyngom ni â'n gorffennol. Maent hefyd yn amgylcheddau arbennig y gallwn fyw a gweithio ynddynt, ac ymweld â nhw a'u mwynhau. Yn gryno, mae adeiladau rhestredig y gofelir amdanynt ac a ddefnyddir yn briodol yn cyfrannu at lesiant ein cymunedau. Mae cyflwr ein hadeiladau rhestredig yng Nghymru — ynghyd ag asedau hanesyddol dynodedig eraill — yn un o ddangosyddion ein llesiant diwylliannol.³ Mae hyrwyddo a gwarchod ein hadeiladau rhestredig mewn cyflwr sefydlog neu gyflwr sy'n gwella yn helpu i gyflawni nodau Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.⁴

Mae adeiladau rhestredig a ddefnyddir yn asedau yn ystyr lawnaf y gair. Maent yn cynrychioli buddsoddiad o ran egni, deunyddiau, sgiliau, llafur a gwybodaeth na ellir ei ddyblygu. Ond, er mwyn manteisio ar eu gwerth yn llawn, mae hefyd angen eu cadw mewn cyflwr da a'u cefnogi â mathau o berchenogaeth sy'n gallu eu cynnal yn yr hirdymor. Yn ffodus, mae'r rhan fwyaf o'n hadeiladau rhestredig eisoes yn cael eu defnyddio'n briodol a'u cadw mewn cyflwr da gan eu perchenogion.

Serch hynny, ceir adeiladau rhestredig sy'n wag neu'n cael eu hesgeuluso yng Nghymru. Mae'r rhain yn asedau a wastreffir sy'n difetha ansawdd yr amgylchedd o'u cwmpas ac yn gallu difrodi bywiogrwydd cymdeithasol ac economaidd. Yr adeiladau rhestredig hynny sydd mewn perygl oherwydd esgeulustod a dadfeilio yw ffocws y canllawiau hyn.

³ [Sut mae mesur cynnydd cenedl? Dangosyddion cenedlaethol ar gyfer Cymru](#)

⁴ [Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol \(Cymru\) 2015](#)

Yma, edrychwn ar sut i nodi problemau a'u hachosion, a sut i'w rheoli drwy gymryd camau cadarnhaol lle y bo modd, neu fesurau gorfodi lle y bo angen. Ein nod yw sicrhau bod adeiladau rhestredig mewn cyflwr sefydlog, yn cael eu defnyddio mewn ffordd fuddiol ac o dan berchenogaeth briodol.

1. Unigolion, Sefydliadau a Phartneriaid

Mae'r amgylchedd hanesyddol yn adnodd a rennir, felly mae tynged ein hadeiladau rhestredig yn bwysig i bob un ohonom. Beth bynnag fo eu perchenogaeth, mae gwarchod adeiladau rhestredig o ddiddordeb mawr i'r cyhoedd. Golyga hyn fod gan awdurdodau lleol, yn ogystal â pherchenogion preifat, fudd yn y gwaith o reoli adeiladau rhestredig.

1.1 Perchenogion

Mae gan berchenogion adeiladau rhestredig ran hanfodol i'w chwarae yn y gwaith o reoli ein treftadaeth. Fel pob perchennog adeilad, maent yn gyfrifol am gynnal a chadw eu heiddo a'i gadw mewn cyflwr da, ond nid oes unrhyw rwymedigaeth gyfreithiol benodol arnynt i wneud hynny. Gyda'r gofal cywir, gall y rhan fwyaf o adeiladau rhestredig gyflawni rôl ddefnyddiol yn yr oes fodern.⁵ Mae perchenogion y rhan fwyaf ohonynt yn eu gwarchod, yn gofalu amdanynt ac yn falch o ddiogelu ein treftadaeth er eu budd eu hunain ac er budd cenedlaethau'r dyfodol.

1.2 Llywodraeth Cymru

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod cyfraniad yr amgylchedd hanesyddol at fywiogrwydd economaidd a diwylliant, balchder sifig, natur unigryw leol ac ansawdd bywyd yng Nghymru. Mae'n ceisio gwarchod a gwella asedau hanesyddol, gan gynnwys adeiladau rhestredig. Mae cyflwr yr amgylchedd hanesyddol yn un o'r dangosyddion a ddefnyddir i fesur cynnydd o ran cyflawni'r nodau llesiant a bennwyd o dan Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015.⁶

Mae Gwasanaeth Amgylchedd Hanesyddol Llywodraeth Cymru (Cadw) yn comisiynu arolwg o gyflwr adeiladau rhestredig a'r defnydd ohonynt, sy'n darparu data defnyddiol am yr adeiladau hynny sydd mewn perygl. Mae Cadw hefyd yn gwneud y canlynol:

- cefnogi sefydliadau a all helpu i reoli adeiladau rhestredig sydd mewn perygl, megis Cymdeithas Ymddiriedolaethau Cadwraeth Adeiladu'r Deyrnas Unedig, y Gronfa Dreftadaeth Bensaernïol ac Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog
- rhoi rhywfaint o gymorth ariannol uniongyrchol, er enghraifft drwy grantiau cyfalaf ar gyfer adeiladau hanesyddol

⁵ *Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru*, Llywodraeth Cymru, Cadw, i'w gyhoeddi

⁶ [Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol \(Cymru\) 2015, Sut mae mesur cynnydd cenedl? Dangosyddion cenedlaethol ar gyfer Cymru](#)

- cyfrannu at y gwaith o ddatblygu strategaethau a phartneriaethau er mwyn diogelu adeiladau rhestredig sydd mewn perygl, megis y Cynllun Gweithredu Strategol ar gyfer Addoldai.⁷

Mae *Polisi Cynllunio Cymru* yn nodi'r fframwaith cyffredinol a ddefnyddir gan awdurdodau lleol i baratoi eu cynlluniau datblygu a rheoli gwaith datblygu.⁸ Yn ogystal â gwarchod yr amgylchedd hanesyddol, gall sawl maes polisi helpu gyda rheoli adeiladau rhestredig sydd mewn perygl yn llwyddiannus, gan gynnwys cynllunio ar gyfer cynaliadwyedd a chynllunio ar gyfer manwerthu a chanol trefni.

Gall adeiladau rhestredig sydd mewn perygl hefyd elwa ar gymorth arall gan Llywodraeth Cymru, fel buddsoddiad wedi'i dargedu mewn adfywio neu'r cynllun Troi Tai'n Gartrefi sy'n cynnig cronfa fenthyciadau sydd â'r nod o sicrhau bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto.⁹

1.3 Awdurdodau Lleol

Mae gofalu am yr amgylchedd hanesyddol yn rhan allweddol o gyfrifoldebau awdurdod lleol o ran datblygu cynaliadwy ac yn cyfrannu at saith nod llesiant Llywodraeth Cymru ar gyfer Cymru gynaliadwy.

Mae gan awdurdodau cynllunio lleol rôl bwysig i'w chwarae o ran diogelu a gwarchod yr amgylchedd hanesyddol drwy ei helpu i ddiwallu anghenion presennol a pharhau i ymateb iddynt.

Wrth ystyried p'un a ddylid rhoi caniatâd cynllunio sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, mae dyletswydd statudol ar awdurdodau cynllunio lleol i ystyried yn arbennig pa mor ddymunol yw diogelu adeiladau o'r fath a'u lleoliadau.¹⁰ Mae hyn yn golygu eu gwarchod rhag niwed, yn ogystal â chyflawni eu swyddogaethau rheoli gwaith datblygu yn briodol.

Mae awdurdodau cynllunio lleol hefyd mewn sefyllfa dda i weithredu fel eiriolwyr dros gadwraeth ac mae ganddynt amrywiaeth o adnoddau i'w helpu i wneud hyn yn effeithiol.

Gallant ddefnyddio polisiâu cynlluniau datblygu gyda chanllawiau a strategaethau ategol i'w helpu i reoli adeiladau rhestredig sydd mewn perygl.

Gallai hyn gynnwys:

- polisiâu penodol i'r ardal leol ar gyfer gwarchod neu wella adeiladau rhestredig ac ardaloedd cadwraeth
- datblygu strategaethau a chynlluniau gweithredu penodol ar gyfer adeiladau rhestredig sydd mewn perygl, a fabwysiadir fel canllawiau cynllunio atodol

⁷ [Cynllun Gweithredu Strategol ar gyfer Addoldai](#), Llywodraeth Cymru, Cadw, 2015

⁸ [Polisi Cynllunio Cymru](#) 2016

⁹ [Cynllun Troi Tai'n Gartrefi](#), Llywodraeth Cymru

¹⁰ [Deddf Cynllunio \(Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth\) 1990, adran 66](#)

- polisïau ar gyfer ailddefnyddio adeiladau rhestredig segur, er enghraifft addasu adeiladau fferm ac ailddefnyddio addoldai neu asedau cymunedol eraill fel ysgolion.

Gall awdurdodau cynllunio lleol hefyd wneud y canlynol:

- monitro adeiladau rhestredig yn eu hardaloedd er mwyn cael rhybudd cynnar am y rhai nad ydynt yn cael eu cynnal a'u cadw'n ddigonol
- cydweithio â pherchenogion a rhanddeiliaid eraill er mwyn helpu i ganfod datrysiad pan fydd adeiladau rhestredig mewn perygl
- darparu gwybodaeth ymarferol a thechnegol, rhoi cyngor ar gynnal a chadw ac atgyweirio, a hyrwyddo arfer da o ran gofalu am adeiladau rhestredig
- ystyried hyfywedd hirdymor adeiladau rhestredig wrth wneud penderfyniadau ynglŷn â newid
- bod yn barod i fod yn hyblyg wrth gymhwyso rheolaethau cynllunio a rheoliadau adeiladu fel bod modd adnewyddu neu ailddefnyddio adeiladau mewn modd priodol.

Lle na fydd cymorth cadarnhaol yn llwyddo, ceir ystod o fesurau statudol a all helpu awdurdodau cynllunio lleol i gymryd camau adferol. Pan gânt eu defnyddio'n gymesur ac yn raddol, gall y mesurau hyn helpu awdurdodau cynllunio lleol i sicrhau bod adeiladau rhestredig sydd mewn perygl yn cael eu defnyddio mewn modd defnyddiol unwaith eto (gweler yr atodiad).

Yn ogystal â gweithgarwch gwasanaethau cadwraeth arbenigol, gall awdurdodau lleol hefyd gyfrannu at y gwaith o reoli adeiladau rhestredig sydd mewn perygl drwy bolisïau mwy cyffredinol ar gyfer y canlynol:

- rheoli adeiladau sy'n eiddo i'r awdurdod lleol, gan gynnwys gwaredu lle y bo'n briodol
- adfywio trefol a gwaith rheoli canol trefi sy'n annog pobl i ailddefnyddio adeiladau gwag neu adeiladau nas defnyddir ddigon¹¹
- camau gweithredu ar gyfer cartrefi gwag, gan gynnwys datblygu strategaethau ar gyfer eiddo gwag a defnyddio gorchmynion rheoli anheddau gwag, sy'n galluogi awdurdodau lleol i gymryd rheolaeth dros gartrefi eiddo preifat gwag er mwyn gallu eu meddiannu.¹²

1.4 Sefydliadau Eraill

Mae gan sawl asiantaeth arall rolau penodol i'w chwarae yn y gwaith o reoli adeiladau rhestredig sydd mewn perygl:

¹¹ [Polisi Cynllunio Cymru — Pennod 10: Cynllunio ar gyfer Manwerthu a Chanol Trefi](#), paragraffau 10.2.5 a 10.2.8, 10.3.17

¹² [Deddf Tai 2004, rhan 4, pennod 2](#)

- Mae'r Gronfa Dreftadaeth Bensaernïol yn cynnig cyngor, grantiau a benthyciadau i brosiectau sydd â'r potensial i gyflawni buddiannau cymdeithasol ac economaidd i'w cymunedau¹³
- Mae Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog yn gweithio gyda grwpiau cymunedol, cyrff cyhoeddus, perchenogion preifat a datblygwyr er mwyn helpu i roi bywyd newydd i hen adeiladau sydd mewn perygl, gyda ffocws ar gymorth ar gyfer cynllunio prosiectau¹⁴
- mae gan gyllidwyr, fel Cronfa Dreftadaeth y Loteri, hefyd rôl bwysig i'w chwarae¹⁵
- ceir rhwydwaith o ymddiriedolaethau cadwraeth adeiladu ledled Cymru sydd â'r gallu i gyflawni prosiectau llwyddiannus sy'n achub adeiladau rhestredig sydd mewn perygl¹⁶
- gall sefydliadau gwirfoddol a grwpiau cyfeillion allu helpu i hybu rhai agweddau ar dreftadaeth leol a gofalu amdanynt
- gall cymdeithasau amwynderau a grwpiau pwyso cenedlaethol hefyd fod yn ddefnyddiol, er enghraifft ymgyrchoedd SAVE Britain's Heritage dros adeiladau dan fygythiad (gweler yr adran cysylltiadau am ragor o wybodaeth).

Gall sefydliadau eraill nad oes ganddynt gylch gwaith penodol yn ymwneud â threftadaeth hefyd chwarae rhan bwysig. Er enghraifft, mae cymdeithasau tai wedi gallu helpu i fynd i'r afael ag eiddo gwag a sicrhau bod adeiladau rhestredig yn cael eu defnyddio at ddibenion newydd. Lle y maent i'w cael, gall Ardaloedd Gwella Busnes helpu drwy leihau nifer yr eiddo gwag drwy ddenu busnesau newydd a chynlluniau naid, er enghraifft, a gweithio i wella golwg eiddo sy'n wag neu wedi mynd â'i ben iddo.

Fel egwyddor gyffredinol, er mwyn i strategaethau ar gyfer rheoli adeiladau rhestredig sydd mewn perygl fod yn effeithiol, bydd angen cydweithio rhwng rhai o'r sefydliadau hyn neu bob un ohonynt.

2. Asesu Risg

Ystyr adeilad rhestredig sydd mewn perygl yw adeilad rhestredig sy'n cael ei esgeuluso ac yn dadfeilio.¹⁷ Golyga hyn nad yw'r cydbwysedd rhwng ei gyflwr, ei ddefnydd na'i berchnogaeth yn gallu ei gynnal yn yr hirdymor mwyach.

Er mwyn helpu i atal adeilad rhestredig rhag cyrraedd y cyflwr hwn, mae'n arfer da i berchenogion wneud gwaith cynnal a chadw rheolaidd a chynnal arolygon rheolaidd o'i gyflwr er mwyn helpu i nodi problemau cyn eu bod yn ddifrifol.

¹³ [Y Gronfa Dreftadaeth Bensaernïol](http://ahfund.org.uk/) <http://ahfund.org.uk/>

¹⁴ [Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog](http://www.princes-regeneration.org/) <http://www.princes-regeneration.org/>

¹⁵ [Cronfa Dreftadaeth y Loteri](http://www.hlf.org.uk/) <http://www.hlf.org.uk/>

¹⁶ [Cymdeithas Ymddiriedolaethau Cadwraeth y DU yng Nghymru](http://www.ukapt.org.uk/apt-wales) <http://www.ukapt.org.uk/apt-wales>

¹⁷ Nid yw addasiadau anghydnaws a all effeithio ar ddiddordeb hanesyddol a pherfformiad technegol adeiladau rhestredig wedi'u cynnwys yng nghwmpas y canllawiau hyn. Yn hytrach, gweler *Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru*, Llywodraeth Cymru, Cadw, i'w gyhoeddi

Ond, pan fydd adeiladau rhestredig eisoes mewn perygl, mae'n bwysig cadw cofnod cywir a chyfredol o'r hyn sydd mewn perygl. Bydd yr asesiad hwn yn darparu'r dystiolaeth sylfaenol ar gyfer rheoli'r risgiau fel bod modd pennu blaenoriaethau a thargedu adnoddau yn unol â hynny. Mae asesu risg yr un mor bwysig p'un ai un adeilad sydd dan sylw, neu strategaeth ar gyfer ardal gyfan.

Mae arolygon rheolaidd o gyflwr adeiladau rhestredig wedi cael eu cynnal ledled Cymru ers canol y 1990au. Nid yn unig y mae'r arolygon hyn yn rhoi trosolwg gwerthfawr o newidiadau yng nghyflwr a defnydd ein hadeiladau rhestredig, ond maent hefyd yn cynnig dull cyson o asesu pwysau a risgiau. Cesglir data am gyflwr sylfaenol a deiliadaeth yr adeilad. Hefyd, cesglir gwybodaeth am gyflwr prif elfennau'r adeilad. Dylai awdurdodau lleol fonitro'r data ar gyfer eu hardaloedd ac ychwanegu ato lle y bo angen.

Mae'r data hyn yn dangos ble mae'r lefelau risg a gwendid uchaf, yn ddaearyddol a fesul mathau penodol o adeiladau. Maent hefyd yn helpu i nodi tueddiadau o ran newid dros amser a gwneud rhagfynegiadau ynglŷn â chyfradd y newid i'w wneud. Gallant helpu i bennu blaenoriaethau ar gyfer ymyrryd a nodi ble mae angen ymyrryd er mwyn atal yr adeilad rhag dirywio ymhellach — gan gynnwys unrhyw beth o waith cynnal a chadw arferol i brosiectau cadwraeth ac atgyweirio llawn. Mae angen ychwanegu at y wybodaeth sylfaenol hon drwy gynnal arolygon manylach wrth ystyried ymyriadau penodol.

Mae'n bwysig gwybod *beth* sy'n mynd o'i le gydag adeilad rhestredig a pha fesurau ymarferol a allai helpu i'w unioni. Ond, mae yr un mor bwysig deall *pam* mae pethau wedi mynd o'i le — pam mae'r adeilad yn wag neu'n cael ei esgeuluso? Bydd yr ateb i'r cwestiwn hwn yn helpu i nodi'r camau gorau i'w cymryd nesaf.

3. Nodi Achosion a Datrysiaidau

Cyflwr, defnydd a pherchenogaeth yw'r tri ffactor hollbwysig sy'n pennu p'un a yw adeilad rhestredig mewn perygl, neu p'un a oes ganddo ddyfodol diogel. Mae angen cydbwysu pob un o'r tri ffactor er mwyn sicrhau bod yr adeilad yn gynaliadwy yn yr hirdymor.

Lle bynnag y bo modd, mae angen defnyddio adeiladau rhestredig er mwyn iddynt oroesi. Ystyr defnydd buddiol yw defnydd sy'n llesol i'r adeilad ac a fydd yn ariannu ei ofal a'r gwaith o'i gynnal a'i gadw yn yr hirdymor.

Mae adeiladau rhestredig yn arbennig o debygol o fod mewn perygl pan fyddant yn swyddogaethol segur am fod eu diben gwreiddiol wedi dod i ben. Gall hyn fod yn berthnasol i gyn-adeiladau diwydiannol ac amaethyddol neu i rai addoldai, er enghraifft. Yng nghanol trefi, gall safleoedd masnachol gwag neu nas defnyddir ddigon fod yn her benodol. Gall fod modd addasu llawer o'r adeiladau hyn at ddefnydd buddiol newydd, ond mae'n debygol y bydd angen mwy o fewnbwn cadarnhaol arnynt.

Yn yr un modd, gall adeiladau rhestredig y gellid eu defnyddio o hyd at eu dibenion gwreiddiol fod mewn cyflwr gwael ac mewn perygl, fel tai sy'n wag neu wedi cael eu hesgeuluso sy'n dal i fod â'r potensial i fod yn gartrefi.

Gallai cyflwr gwael fod o ganlyniad i berchenogion sy'n absennol neu'n methu â fforddio gwaith atgyweirio. Os bydd angen gwneud llawer o waith atgyweirio ar adeiladau, gall fod angen buddsoddi'n sylweddol ynddynt er mwyn mynd i'r afael â'r diffyg cadwraeth a'u hadfer i gyflwr da unwaith eto. Gall fod angen gweithredu i geisio sicrhau bod gwaith atgyweirio'n cael ei wneud a bod arian yn cael ei fuddsoddi ar gyfer ailddefnyddio neu ddefnydd newydd, neu mae'n bosibl y gall fod angen perchenogaeth newydd, hyd yn oed, er mwyn adfywio adeilad rhestredig.

Mae'n hollbwysig deall y rhesymau sylfaenol pam mae adeilad rhestredig mewn perygl er mwyn gallu nodi'r camau mwyaf priodol i'w cymryd.

4. Rheoli Risg

Er mwyn rheoli risg yn llwyddiannus, mae angen rhoi sylw i gyflwr, defnydd a pherchenogaeth.

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.

4.1 Cyflwr

Mae adeiladau rhestredig yn adnoddau gwerthfawr a chyfyngedig sy'n cyfrannu at ein llesiant. Nid yn unig y mae pa mor sefydlog yw eu cyflwr, neu i ba raddau y mae eu cyflwr yn gwella, yn fesur o lesiant, ond hefyd mae'n hollbwysig i'w goroesiad hirdymor, felly mae'n bwysig atal risg a achosir gan esgeulustod neu ddadfeiliad.

- Mae'n hollbwysig atal risgiau rhag datblygu drwy wneud gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio rheolaidd. Gall mân waith atgyweirio a gwaith cynnal a chadw rheolaidd osgoi'r angen am waith drutach a helpu i ymestyn oes adeiladau rhestredig. Cyfrifoldeb perchenogion yw hyn fel arfer, ond mae'n bosibl y gall awdurdodau lleol roi cyngor ac anogaeth.
- Gall adeiladau rhestredig fod mewn perygl oherwydd gwaith atgyweirio amhriodol. Wrth reoli risg, mae'n bwysig deall nodweddion adeiladau rhestredig a hyrwyddo'r defnydd o sgiliau adeiladu traddodiadol. Am ragor o wybodaeth, gweler *Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru*.¹⁸

¹⁸ *Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru*, Llywodraeth Cymru, Cadw, i'w gyhoeddi

- Pan fydd adeiladau eisoes mewn perygl am eu bod mewn cyflwr gwael, dylai awdurdodau lleol allu rhoi cyngor ar natur y risg a pha waith sydd ei angen i'w leihau neu ei ddileu.
- Mae'n bwysig deall arwyddocâd adeilad rhestredig cyn llunio cynigion ar gyfer gwaith atgyweirio. Gall hyn helpu i bennu blaenoriaethau ar gyfer gweithredu ac mae'n arbennig o bwysig os yw'n debygol y bydd adeiladwaith gwreiddiol yn cael ei golli neu ei ddifrodi yn ystod unrhyw waith atgyweirio. Am ragor o wybodaeth am arwyddocâd gweler *Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru*.¹⁹ Mae cofnodion adeiladau rhestredig unigol ar gael ar gronfa ddata asedau hanesyddol Cadw - Cof Cymru.²⁰ Mae'n bosibl y gall Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru helpu hefyd.²¹
- Lle bo angen gwaith atgyweirio drud, gall fod angen cyllid allanol. Mae'n bosibl y bydd y gallu i gael gafael ar gyllid penodol yn dibynnu ar y perchennog a hefyd ar y ffordd y bwriedir i'r adeilad gael ei ddefnyddio. Er enghraifft, bydd ymddiriedolaethau a mentrau cymunedol yn gallu cael cyllid o rai ffynonellau nad ydynt ar gael i berchenogion preifat. Mae cyfeiriadur y Gronfa Dreftadaeth Bensaernïol o gyllid ar gyfer adeiladau hanesyddol yn lle da i chwilio am gyngor ar gyllid.²²
- Dan rai amgylchiadau, gall fod achos dros ddatblygiadau galluogi er mwyn helpu i sicrhau dyfodol hirdymor adeilad rhestredig a pharhad ei ddefnydd at ddiben cydnaws. Mae profion sy'n nodi pryd y gallai datblygiadau galluogi fod yn dderbyniol wedi'u cynnwys yn *Egwyddorion Cadwraeth ar gyfer Rheoli Amgylchedd Hanesyddol Cymru mewn Ffordd Gynaliadwy*.²³
- Gall fod yn realistig ystyried rhaglen waith fesul cam. Gall hyn helpu i sicrhau bod digon o amser: gall adfer adeilad at ddefnydd yn raddol helpu gydag ariannu prosiectau cymhleth a drud.
- Os mai cyflwr gwael yw'r prif ffactor sy'n rhwystro adeilad rhag cael ei ddefnyddio mewn ffordd gynaliadwy, ond mae anogaeth a dylanwad wedi methu ac nid oes modd gweithio gyda'r perchennog mwyach, gall awdurdodau lleol gymryd camau gorfodi fel dewis olaf. Gall hyn fod yn ffordd o ddiogelu'r adeilad nes y ceir ymyriadau pellach, sbarduno'r gwaith atgyweirio angenrheidiol neu sicrhau newid mewn perchenogaeth lle y bo angen.

¹⁹ *Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru*, Llywodraeth Cymru, Cadw, i'w gyhoeddi

²⁰ [Cof Cymru – Asedau Hanesyddol Cenedlaethol Cymru](#)

²¹ [Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru](#)

²² Y Gronfa Dreftadaeth Bensaernïol — [Cyllid ar gyfer adeiladau hanesyddol](#)

²³ *Egwyddorion Cadwraeth ar gyfer Rheoli Amgylchedd Hanesyddol Cymru mewn Ffordd Gynaliadwy*, Cadw, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2011

- Wrth ystyried gwaith atgyweirio (p'un a yw'n wirfoddol neu o ganlyniad i gamau gorfodi), mae'n bwysig bod yn glir ynglŷn â'r canlyniad. Os gwneir gwaith atgyweirio, a fydd modd defnyddio'r adeilad mewn ffordd fuddiol eto neu a fydd angen mwy o ymyriadau?

4.2 Defnydd

Mae defnydd buddiol yn ariannu gwaith cynnal a chadw ar adeilad rhestredig yn yr hirdymor, boed yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol. Mae gweithredu er mwyn sicrhau bod adeilad yn parhau i gael ei ddefnyddio mewn ffordd fuddiol, neu sicrhau defnydd newydd os oes angen, yn hollbwysig.

- Os nad yw'r defnydd gwreiddiol yn gallu cynnal yr adeilad mwyach, dylid ymchwilio i'r posibilrwydd o gyflwyno ffyrdd newydd o'i ddefnyddio yn lle'r defnydd gwreiddiol neu'n ychwanegol ato. Mae hyn yn golygu nodi cyfleoedd a phennu p'un a oes gan yr adeilad y gallu i newid mewn ffordd sy'n gwneud hyn yn bosibl. Dylid nodi unrhyw rwystrau rhag cyflwyno defnydd newydd neu ailgyflwyno hen un — gan gynnwys y fframwaith polisi cynllunio lleol, mynediad a seilwaith — ac ystyried p'un a ellir eu goresgyn. Gall canllawiau Cronfa Dreftadaeth y Loteri ar werthuso hyfywedd fod yn ddefnyddiol.²⁴
- Dylid ystyried cyfleoedd i ddefnyddio'r adeilad mewn ffyrdd eraill yn y cyfamser er mwyn helpu i'w gynnal wrth i ddatrysiad cynaliadwy, hirdymor gael ei sicrhau.
- Os bydd angen, dylid ystyried cadw adeilad fel adeilad gwag a reolir fel mesur dros dro yn y tymor byr. Mae hyn yn golygu gwneud gwaith atgyweirio brys, gwneud adeilad yn ddiddos, diogelu nodweddion bregus a rhoi system o archwilio a chynnal a chadw rheolaidd ar waith.
- Mae'n bosibl y bydd grantiau a benthyciadau ar gael i adfer adeilad at ddefnydd buddiol, er enghraifft cynllun Troi Tai'n Gartrefi gan Llywodraeth Cymru.²⁵
- Mae'n bosibl nad y defnydd hirdymor gorau ar gyfer adeilad rhestredig yw'r un sy'n cynhyrchu'r elw ariannol mwyaf. Dylid ystyried buddiannau anariannol a buddiannau ehangach adfywio, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol.
- Gall sefydlu grŵp o wirfoddolwyr helpu gyda'r gwaith o gynnal a chadw strwythurau, megis rheiliau a cherrig milltir, sy'n arbennig o ddrud i ofalu amdanynt er nad oes ganddynt ddefnydd hirdymor.
- Nid oes modd defnyddio pob adeilad a strwythur mewn ffordd fuddiol sy'n gallu ariannu'r gwaith hirdymor o'u cynnal a'u cadw yn

²⁴ Cronfa Dreftadaeth y Loteri [Canllawiau ar werthuso datblygiad a hyfywedd](#) (Saesneg yn unig)

²⁵ [Cynllun Troi Tai'n Gartrefi](#), Llywodraeth Cymru

uniongyrchol. Gall cyfraniad strwythurau, fel waliau terfyn, pontydd ac odynau calch, at natur leol unigryw ac ansawdd yr amgylchedd gyfiawnhau buddsoddi yn y gwaith o ofalu amdanynt a'u cynnal a'u cadw.

4.3 Perchenogaeth

Perchenogaeth briodol yw'r trydydd ffactor sy'n angenrheidiol er mwyn sicrhau cynaliadwyedd hirdymor i adeiladau rhestredig. Wrth fynd i'r afael ag adeiladau sydd mewn perygl, mae perchennog yr adeilad yn unigolyn allweddol. Dan amgylchiadau penodol, efallai y bydd angen newid perchennog neu'r math o berchenogaeth.

- Mae'n hollbwysig sicrhau bod perchennogion yn ymwybodol o gyflwr eu hadeiladau, a rhoi cyfle iddynt unioni'r sefyllfa.
- Gall darparu gwybodaeth am adeiladau mewn perygl helpu i ennyn diddordeb ac annog darpar berchenogion newydd i gyflwyno eu hunain.
- Lle y ceir problemau gyda pherchenogaeth, gall fod yn briodol cymryd camau gorfodi er mwyn sbarduno newid mewn perchenogaeth, er enghraifft drwy werthu neu brynu gorfodol ynghyd â chytundeb cefn wrth gefn ag ymddiriedolaeth cadwraeth adeiladu.
- Gall sefydliadau dielw, fel grwpiau cymunedol a mentrau cymdeithasol gan gynnwys ymddiriedolaethau cadwraeth adeiladu, gael gafael ar ffynonellau cyllid a chynghor nad ydynt o reidrwydd ar gael i berchenogion preifat. Gall y rhain fod yn adnoddau pwysig i'r rhai sy'n gweithio ar eu pen eu hunain neu mewn partneriaeth â'r sector preifat.
- Gall trosglwyddo asedau cymunedol fod yn ffordd bwysig o sicrhau dyfodol adeiladau rhestredig eiddo cyhoeddus, ar yr amod y gwneir hynny gyda'r adnoddau priodol. Mae cyfrifoldeb ar Lywodraeth Cymru a chyrrff cyhoeddus i gefnogi hyn lle bynnag y bo modd ac i sicrhau ei fod yn gynaliadwy. Mae *Trosglwyddo Asedau Cymunedol yng Nghymru: Canllawiau Arferion Gorau* yn cynnwys dolenni defnyddiol at ffynonellau cyllid grant a benthyciadau. Mae'r astudiaethau achos yn cynnwys sawl adeilad rhestredig sydd wedi cael defnydd newydd drwy'r llwybr hwn.²⁶

Os bydd adeiladau yn newid dwylo, mae gan bolisiâu gwaredu cyfrifol ran fawr i'w chwarae wrth leihau neu liniaru risg. Gall awdurdodau lleol a chyrrff cyhoeddus eraill arwain drwy esiampl wrth waredu adeiladau sy'n eiddo iddynt drwy ddilyn yr egwyddorion cyffredinol canlynol:

²⁶ [Trosglwyddo Asedau Cymunedol yng Nghymru: Canllawiau Arferion Gorau](#), Llywodraeth Cymru, 2016

- dylid ystyried arwyddocâd yr adeilad — a yw'n hanesyddol ac a yw'n bodloni'r meini prawf ar gyfer rhestru neu a yw o ddiddordeb lleol arbennig?
- dylid ystyried hyfywedd opsiynau ar gyfer aildddefnyddio cyn penderfynu gwerthu
- dylid ystyried pob dull gwerthu amgen er mwyn sicrhau bod adeiladau hanesyddol yn cael perchenogion newydd priodol: nid sicrhau'r derbyniadau mwyaf ddylai'r prif nod fod o reidrwydd
- dylid cymryd camau rhesymol i sicrhau bod gan brynwyr yr adnoddau i gynnal a chadw adeiladau hanesyddol
- dylid osgoi rhannu safleoedd gan fod hyn yn gallu bod yn niweidiol i gynaliadwyedd hirdymor. Gallai hyn fod ar ffurf difrod i leoliad adeilad rhestredig, er enghraifft, neu golli cyfleoedd datblygu a allai fod yn rhan o fodel busnes cynaliadwy.

Bydd angen i gyrff y trydydd sector, neu gyrff eraill, sy'n dod yn berchen ar adeiladau hanesyddol sicrhau bod ganddynt y model perchenogaeth mwyaf priodol. Bydd angen strategaeth ariannol realistig arnynt hefyd ar gyfer datblygu cyfalaf a gwaith rheoli a chynnal a chadw parhaus. Bydd angen i'r strategaeth hon ystyried cyflwr yr adeilad a'i allu i newid, costau'r gwaith cyfalaf, opsiynau ar gyfer codi arian a ffrydiau refeniw yn y dyfodol.

5. Mesur Llwyddiant

Mae rheoli adeiladau rhestredig sydd mewn perygl yn broses drylwyr. Er mai adfer adeiladau at ddefnydd buddiol a chynaliadwy yw ein nod yn y pen draw, mae'n bwysig cydnabod a chofnodi holl gydrannau rheoli gweithredol, sydd yr un mor bwysig â chymau gweithredu, os nad yn bwysicach. Gall y rhain gynnwys:

- cyswllt rhwng rhanddeiliaid
- gwaith atgyweirio a chynnal a chadw
- astudiaethau dichonoldeb
- cynigion grant a benthyciadau
- gwerthiannau a thrafodion eraill.

Sicrhewch fod straeon am lwyddiant yn cael eu rhannu. Gall enghreifftiau cadarnhaol ysbrydoli gweithredu pellach a chyfranogiad ehangach.

Rhagor o Wybodaeth

Deddfwriaeth

[Deddf Adeiladu 1984](#)

[Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol \(Cymru\) 2016](#)

[Deddf Tai 2004](#)

[Deddf Cyfraith Eiddo 1925](#)

[Deddf Pridiannau Tir Lleol 1975](#)

[Deddf Cynllunio \(Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth\) 1990](#)

[Gorchymyn Tai \(Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag\) \(Eithriadau a Gofynion Rhagnodedig\) \(Cymru\) 2006](#)

[Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990](#)

[Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol \(Cymru\) 2015](#)

Polisi a Chanllawiau Cynllunio

[Polisi Cynllunio Cymru](#)

Polisi Cynllunio Cymru — Pennod 6: Yr Amgylchedd Hanesyddol

[Polisi Cynllunio Cymru — Pennod 10: Cynllunio ar gyfer Manwerthu a Chanol Trefi](#)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Canllawiau Arfer Gorau

[Trosglwyddo Asedau Cymunedol yng Nghymru: Canllawiau Arferion Gorau](#), Llywodraeth Cymru, 2016

[Egwyddorion Cadwraeth ar gyfer Rheoli Amgylchedd Hanesyddol Cymru mewn Ffordd Gynaliadwy](#), Cadw, Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2011

Rheoli Newid i Adeiladau Rhestredig yng Nghymru, Llywodraeth Cymru, Cadw, i'w gyhoeddi

[Stopping the Rot](#), Historic England, 2016

Canllawiau Cadwraeth

[BS7913 Guide to the Conservation of Historic Buildings](#)

Sefydliad Cadwraeth Adeiladau Hanesyddol www.ihbc.org.uk/

[Cynnal a Chadw!](#)

Gwybodaeth Hanesyddol

[Archifau Cymru](#) — Catalog ar-lein sy'n eich galluogi i chwilio am wybodaeth mewn mwy na 7,000 o gasgliadau o gofnodion hanesyddol a ddelir gan 21 o archifau yng Nghymru.

[Archwilio](#) — Cofnodion craidd amgylchedd hanesyddol ymddiriedolaethau archaeolegol Cymru.

[Coflein](#) — Y mynegai ar-lein ar gyfer Cofnod Henebion Cenedlaethol Cymru, y casgliad cenedlaethol o wybodaeth am amgylchedd hanesyddol Cymru.

[Cof Cymru](#) — Cofnod ar-lein Cadw o asedau hanesyddol cenedlaethol Cymru, sy'n cynnwys adeiladau rhestredig, henebion cofrestredig, llongddrylliadau a warchodir, Safleoedd Treftadaeth y Byd a thirweddau hanesyddol cofrestredig.²⁷

²⁷ Ychwanegir parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig at Cof Cymru yn ystod 2017.

Porth Cymru Hanesyddol www.historicwales.gov.uk

Cysylltiadau

Llywodraeth Cymru

Y Gwasanaeth Amgylchedd Hanesyddol (Cadw)
Plas Carew, Uned 5/7 Cefn Coed, Parc Nantgarw, Caerdydd CF15 7QQ
Ffôn: 01443 336000
cadw@cymru.gsi.gov.uk
gov.wales/cadw

Awdurdodau Lleol

Mae manylion cyswllt awdurdodau lleol i'w gweld ar eu gwefannau unigol.

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru

Ffordd Penglais, Aberystwyth, Ceredigion, SY23 3BU
Ffôn: 01970 621200
nmr.wales@rcahmw.gov.uk
www.cbhc.gov.uk

Cronfa Dreftadaeth y Loteri

<http://www.hlf.org.uk/>

Cymdeithas Ymddiriedolaethau Cadwraeth Adeiladu'r Deyrnas Unedig — Cymru

<http://www.ukapt.org.uk/apt-wales>

Y Gronfa Dreftadaeth Bensaernïol

<http://ahfund.org.uk/>

Ymddiriedolaeth Adfywio'r Tywysog

<http://www.princes-regeneration.org/>

Y Gymdeithas Sioraidd

www.georgiangroup.org.uk

Cymdeithas Oes Fictoria

www.victoriansociety.org.uk

Cymdeithas yr Ugeinfed Ganrif

www.c20society.org.uk

Y Cyngor Archaeoleg Brydeinig

<http://new.archaeologyuk.org/>

SAVE Britain's Heritage

<http://www.savebritainsheritage.org/>

Y Gymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol

www.spab.org.uk/

Atodiad: Rheoli Adeiladau Rhestredig sydd mewn Perygl — Mesurau a Phwerau

Mae gan awdurdodau lleol ystod o fesurau a phwerau y gallant eu defnyddio pan fydd cyflwr adeilad rhestredig yn cael effaith andwyol ar amwynder a budd y cyhoedd. Dim ond pan fydd pwerau 'meddal' fel anogaeth a chyd-drafod wedi methu â mynd i'r afael â'r mater y dylid defnyddio'r pwerau hyn. Dan yr amgylchiadau hyn, gall camau gorfodi amserol a chymesur helpu i roi ail gyfle i adeiladau rhestredig.

Wrth benderfynu a ddylid defnyddio'r pwerau hyn ai peidio, dylai fod gan awdurdodau lleol amcanion clir a chyfiawnhad dros eu defnyddio, a ddylai ganolbwyntio ar ddatrys problem. Dylent ystyried:

- a fydd ymyrryd o fudd i'r 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?

Pan fydd angen ymyrryd, dylid bob amser siarad â'r perchennog ymlaen llaw ac ar y pryd. Mewn llawer o achosion, gall siarad fod yn ddigon i annog perchenogion i weithredu eu hunain.

Mae'r pwerau sydd ar gael i awdurdodau lleol yn cynnwys sawl mesur sy'n benodol i adeiladau rhestredig. Gall rhai eraill, sy'n ymwneud ag amwynder cyffredinol ac iechyd a diogelwch y cyhoedd, hefyd fod yn ddefnyddiol wrth fynd i'r afael â her adeiladau rhestredig sydd mewn perygl. Mae'r pwerau pwysicaf o blith y rhain wedi'u crynhoi isod er gwybodaeth. Ceir rhagor o fanylion am y pwerau hyn mewn cyhoeddiadau eraill, er enghraifft *Stopping the Rot*.²⁸ Nid yw'r wybodaeth hon yn derfynol ac ni ddylid ei ddefnyddio yn lle cyngor cyfreithiol.

Prif ddiben y mesurau hyn yw mynd i'r afael â chyflwr adeilad. Mewn rhai achosion, bydd hyn yn ymwneud yn uniongyrchol â sicrhau defnydd buddiol ac, mewn llawer o achosion, gall hysbysiad fod yn gam cyntaf mewn proses sy'n arwain at newid perchenogaeth.

A1. Gwaith Brys: Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, adrannau 54 a 55;²⁹ (fel y'i diwygiwyd ac fel y bwriedir ei diwygio gan Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016, adran 30³⁰)

Yn unol â Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 (Deddf 1990) (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016), os bydd awdurdod lleol neu Weinidogion Cymru o'r farn bod angen gwaith ar frys i ddiogelu adeilad rhestredig, cânt wneud y gwaith

²⁸ [Stopping the Rot](#), Historic England, 2016

²⁹ [Deddf Cynllunio \(Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth\) 1990, adrannau 54 a 55](#)

³⁰ [Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol \(Cymru\) 2016, adran 30](#)

hwnnw, ar ôl hysbysu'r perchennog ymlaen llaw, ac adennill y costau. Ar y cyfan, mae'r gwaith wedi'i gyfyngu i'r hyn sy'n angenrheidiol ar frys er mwyn cadw adeilad yn ddiddos ac yn ddiogel rhag dymchwel. Rhaid hysbysu'r perchennog yn ysgrifenedig saith diwrnod ymlaen llaw am y bwriad i wneud gwaith, gan ddisgrifio'r gwaith arfaethedig.

Os defnyddir yr adeilad cyfan neu ran ohono at ddibenion preswyl, ni chaiff y gwaith darfu'n afresymol ar y defnydd hwnnw.

Gall awdurdodau lleol adennill costau drwy osod pridiant tir, a gellir rhoi gweithdrefnau gwerthu gorfodol ar waith yn dilyn hyn (gweler isod). Hefyd, gellir codi llog ar gostau sy'n ddyledus. Mae gan y perchennog hawl i apelio yn erbyn y costau.

Mae gwaith brys yn mynd i'r afael â chyflwr adeilad a gall hefyd ddechrau'r broses o newid perchenogaeth.

A2. Gorchmynion Prynu Gorfodol a Hysbysiadau Atgyweirio: Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, adrannau 47–50³¹

O dan adran 48 o Ddeddf 1990, gall awdurdod lleol neu Weinidogion Cymru gyflwyno hysbysiad atgyweirio sy'n nodi gwaith yr ystyrir ei fod yn rhesymol angenrheidiol i adfer adeilad rhestredig i'r cyflwr sydd ei angen i'w ddiogelu'n briodol. Os na fydd newid sylweddol yng nghyflwr yr adeilad ar ôl cyfnod o ddeufis o leiaf, gall yr awdurdod lleol ddechrau dwyn achos prynu gorfodol o dan adran 47 (gweler isod). Nid oes darpariaeth ar gyfer gwneud gwaith mewn achos o ddiffygdlu, ond nid yw hysbysiad atgyweirio yn ymrwymo'r awdurdod i symud ymlaen i gamau prynu gorfodol. Gellir tynnu'r hysbysiad atgyweirio a'r gorchymyn prynu gorfodol yn ôl ar unrhyw adeg os bydd amgylchiadau yn newid.

Pan gaiff achos prynu gorfodol ei ddwyn yn erbyn perchennog, rhaid cynnig iawndal rhesymol iddo. Fodd bynnag, os ceir rheswm dros gredu bod perchennog wedi gadael i gyflwr yr adeilad ddirywio'n fwriadol er mwyn cyfiawnhau ei ddymchwel a datblygu neu ailddatblygu'r safle neu unrhyw safle cyfagos, gall yr awdurdod lleol ofyn i Weinidogion Cymru am gyfarwyddyd isafswm iawndal. Rhaid i orchmynion prynu gorfodol gael eu cadarnhau gan Weinidogion Cymru.

Mae hysbysiadau atgyweirio yn mynd i'r afael â chyflwr adeilad yn y lle cyntaf, ond mae'r ffaith y gall gorchymyn prynu gorfodol eu dilyn yn golygu y gallant hefyd arwain at newid perchenogaeth.

A3. Hysbysiadau Cadwraeth: Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, Adran 56A (fel y bwriedir ei diwygio gan Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016, Adran 31³²)

³¹ [Deddf Cynllunio \(Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth\) 1990, adrannau 47–50](#)

³² [Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol \(Cymru\) 2016, adran 31](#)

Mae Adran 56A o Ddeddf 1990 yn rhoi'r pŵer i Weinidogion Cymru gyflwyno hysbysiadau cadwraeth a fydd yn galluogi awdurdodau lleol i'w gwneud yn ofynnol i berchenogion wneud gwaith a nodwyd ar adeiladau rhestredig sydd mewn cyflwr adfeiliedig. Mae'r darpariaethau yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno is-ddeddfwriaeth cyn iddynt gael eu gweithredu.

Cyhoeddir rhagor o ganllawiau ar ddefnyddio hysbysiadau cadwraeth ar ôl i'r is-ddeddfwriaeth angenrheidiol gael ei chyflwyno.

A4. Hysbysiadau Adran 215: Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Adran 215³³

Diben yr hysbysiadau hyn yw gwneud iawn am yr effaith andwyol a achosir ar amwynder yn sgil cyflwr gwael unrhyw dir neu adeilad. Dim ond er mwyn sicrhau gwelliannau i olwg allanol adeilad neu dir y gellir eu defnyddio, ond gellir eu cyflwyno mewn perthynas ag unrhyw adeilad neu dir, p'un a yw wedi'i ddynodi ai peidio neu'n wag neu'n cael ei ddefnyddio, ac maent yn ddefnyddiol er mwyn helpu i fynd i'r afael â dadfeiliad ac esgeulustod. Gallant nodi amrywiaeth o waith gan gynnwys plannu, clirio, tacluso, cau, gwaith atgyweirio allanol ac ailbaentio. Ni ddylent nodi gwaith y byddai angen caniatâd cynllunio neu ganiatâd adeilad rhestredig ar ei gyfer. Eu gwerth mwyaf yw y gellir eu defnyddio'n rhagweithiol i atal dadfeiliad cyn iddo fynd dros ben llestri - gall defnyddio'r hysbysiadau hyn yn amserol olygu nad oes angen ymyriadau pellach.

Mae'r hysbysiad yn ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog wneud gwaith o fewn cyfnod penodedig, a gall gael dirwy os caiff ei ddyfarnu'n euog o beidio â gwneud hynny. Mae gan y perchennog hawl i apelio. Os na wneir y gwaith erbyn y dyddiad a nodir, gall yr awdurdod cynllunio lleol wneud y gwaith mewn achos o ddiffygdlu ac adennill y costau oddi wrth y perchennog. Wedyn, gellir gosod priant tir ar unrhyw ddyled sy'n weddill, a rhoi gweithdrefnau gwerthu gorfodol ar waith ar ôl hynny.

Mae hysbysiadau adran 215 yn mynd i'r afael â chyflwr adeiladau yn y lle cyntaf, ond gan eu bod yn gallu sbarduno achos gwerthu gorfodol, gallant hefyd arwain at newid perchenogaeth.

A5. Adeiladau a Strwythurau Peryglus: Deddf Adeiladu 1984, Adrannau 77–79³⁴

O dan Ddeddf Adeiladu 1984 (Deddf 1984), gall awdurdodau lleol gymryd camau gweithredu mewn perthynas ag adeiladau sydd mewn cyflwr peryglus neu ddinistriol. Ond, cyn cymryd unrhyw gamau o dan adrannau 77 a 79 o Ddeddf 1984, mae adran 56 o Ddeddf 1990³⁵ yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdod cynllunio lleol ystyried p'un a ddylid gwneud gwaith brys neu ddefnyddio hysbysiad atgyweirio yn lle hynny.

³³ [Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, Adran 215](#)

³⁴ [Deddf Adeiladu 1984, adrannau 77–79](#)

³⁵ [Deddf Cynllunio \(Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth\) 1990, adran 56](#)

Mae adran 77 o Ddeddf 1984 yn galluogi awdurdodau lleol i wneud cais i lys ynadon am orchymyn strwythurau peryglus sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r perchennog wneud adeilad yn ddiogel neu ei ddymchwel. Os na fydd y perchennog yn cydymffurfio o fewn cyfnod penodedig, gall yr awdurdod lleol weithredu'r gorchymyn ei hun ac adennill y costau. Mae'r gwaith yn ddarostyngedig i reolaethau adeilad rhestredig, felly gall fod angen caniatâd adeilad rhestredig.

Mae adran 78 o Ddeddf 1984 yn ymwneud â mesurau brys pan fydd awdurdod lleol o'r farn bod adeilad neu strwythur, neu ran o adeilad neu strwythur, yn beryglus ac y dylid gweithredu *ar unwaith* i ddileu'r perygl hwnnw. Rhaid i awdurdodau lleol hysbysu'r perchennog cyn ymarfer eu pwerau, os yw hynny'n ymarferol, a gallant adennill eu costau. Oherwydd caniateir gweithredu ar unwaith, nid yw'r gofyniad i ystyried gwaith brys neu hysbysiad atgyweirio yn gymwys. Nid oes yn rhaid i weithredu ar unwaith olygu dymchwel adeilad ac, os mai adeilad rhestredig sydd dan sylw, gellir awgrymu camau amgen fel tynnu'r rhan beryglus o'r adeilad neu orchymyn cau ffordd.

Gellir defnyddio adran 79 o Ddeddf 1984 lle y bo adeilad neu strwythur yn cael effaith andwyol iawn ar amwynderau'r gymdogaeth oherwydd ei gyflwr dinistriol neu adfeiliedig. Mae'n galluogi'r awdurdod lleol i gyflwyno hysbysiad i'r perchennog yn ei gwneud yn ofynnol iddo wneud gwaith atgyweirio neu adfer sy'n angenrheidiol er budd yr amwynder, neu i ddymchwel yr adeilad. Dylai'r hysbysiad nodi natur y gwaith a'r cyfnod amser ar gyfer cyflawni'r gwaith. Mae gan y perchennog hawl i apelio, ond, yn amodol ar hynny, gall yr awdurdod lleol wneud gwaith ac adennill costau.

Yn achos adeiladau rhestredig, mae'n debygol y bydd yn fwy priodol gwneud gwaith brys neu gyflwyno hysbysiad atgyweirio.

Os bydd awdurdod lleol wedi gwneud gwaith mewn achos o ddiffygdlu, mae'r gost yn arwystl ar yr eiddo, sy'n golygu y gellir defnyddio'r weithdrefn gwerthu gorfodol hefyd.

Mae camau gweithredu a gymerir o dan Ddeddf Adeiladu 1984 yn mynd i'r afael â chyflwr yr adeilad yn bennaf, ond, gan ei fod yn gallu sbarduno achos gwerthu gorfodol, gall hefyd arwain at newid mewn perchenogaeth.

A6. Gorchmynion Rheoli Anheddau Gwag: Deddf Tai 2004, Adran 132³⁶

Fel rhan o'u pwerau ym maes tai, mae gan awdurdodau lleol y pŵer i gyflwyno gorchmynion rheoli anheddau gwag i'w galluogi i gymryd rheolaeth dros eiddo preswyl. Mae'r pŵer yn bodoli er mwyn helpu awdurdodau lleol i fynd i'r afael â mater eiddo gwag a chyfrannu at angen lleol o ran tai a gweithgarwch adfywio.

³⁶ [Deddf Tai 2004, adran 132](#)

Gall adrannau eraill o Ddeddf Tai 2004 hefyd fod yn berthnasol, er enghraifft adrannau 11 a 12,³⁷ sy'n ymwneud â hysbysiadau gwella, ac adran 40,³⁸ sy'n ymwneud â chamau adferol brys.

Mae gorchmynion rheoli anheddau gwag yn mynd i'r afael â chyflwr adeilad a bwriedir iddynt adfer adeiladau at ddefnydd heb orfodi newid perchenogaeth.

A7. Caffael Tir at Ddibenion Tai: Deddf Tai 1985, Adran 17³⁹

Mae adran 17 o Ddeddf Tai 1985 yn galluogi awdurdodau lleol i gaffael tai neu adeiladau y gellid eu gwneud yn gartrefi addas, drwy gytundeb neu orchymyn prynu gorfodol a awdurdodwyd gan Weinidogion Cymru yn dilyn ymholiad ynghylch gorchymyn prynu gorfodol. Mae'r adran hon yn ddefnyddiol ar gyfer mynd i'r afael ag eiddo sydd wedi bod yn wag ers cryn amser, neu sy'n anaddas i fyw ynddo, er mwyn ei adfer at ddefnydd buddiol ym maes tai.

Mae camau gweithredu o dan adran 17 o Ddeddf Tai 1985 yn mynd i'r afael â chyflwr adeilad a bwriedir iddynt adfer adeiladau at ddefnydd, yn ogystal â newid eu perchenogaeth.

A8. Gweithdrefn Gwerthu Gorfodol: Deddf Cyfraith Eiddo 1925,⁴⁰ Deddf Pridiannau Tir Lleol 1975⁴¹

Mae'r weithdrefn hon yn ffordd ddefnyddiol o atgyfnerthu gweithgarwch gorfodi arall a gall hefyd ategu strategaethau adfywio a strategaethau yn ymwneud â chartrefi gwag. Gellir ei defnyddio ar gyfer eiddo gwag, anheddau a ddefnyddir a safleoedd masnachol lle mae awdurdod lleol wedi gwneud gwaith mewn achos o ddiffygdlu, a lle mae'r ddyled wedi'i chofrestru fel arwystl ar yr eiddo. Mae'n rhoi'r un pwerau a chamau unioni i'r awdurdod lleol ag sydd ar gael i forgeisai, gan gynnwys pŵer i orfodi gwerthu'r eiddo, naill ai drwy arwerthiant cyhoeddus neu i brynwr a ffefrir, er mwyn adennill y ddyled.

Mae hwn yn adnodd allweddol ar gyfer delio â chartrefi gwag oherwydd gall fod yn gyflymach o lawer i'w weithredu na gorchymyn prynu gorfodol, nid yw'n golygu bod angen talu iawndal i'r perchennog, ac mae'n galluogi'r awdurdod lleol i adennill ei wariant ar unrhyw hysbysiadau blaenorol. Gall y weithdrefn sbarduno gwaith adnewyddu ac ailfeddiannu mewn achosion lle mae y cafwyd problemau gyda chyflwr adeilad a'i berchenogaeth.

³⁷ [Deddf Tai 2004, adrannau 11 a 12](#)

³⁸ [Deddf Tai 2004, adran 40](#)

³⁹ [Deddf Tai 1985, adran 17](#)

⁴⁰ [Deddf Cyfraith Eiddo 1925](#)

⁴¹ [Deddf Pridiannau Tir Lleol 1975](#)