

CABINET CYNGOR GWYNEDD



Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y cyfarfod:	15.02.2022
Aelod Cabinet:	Y Cyngorydd Craig ab Iago
Swyddog Cyswllt:	Carys Fôn Williams, Pennaeth Tai ac Eiddo
Rhif Ffôn Cyswllt:	34368
Teitl yr Eitem:	Prydlesu Canolfan Cefnfaes i Bartneriaeth Ogwen

1 Y PENDERFYNIAD A GEISIR

1.1 Defnyddio pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i brydlesu safle Canolfan Cefnfaes yn uniongyrchol i Bartneriaeth Ogwen am lai na rhent y farchnad, er mwyn sicrhau buddiannau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.

2 Y RHESWM DROS YR ANGEN AM BENDERFYNIAD

2.1 Er mwyn cydymffurfio a gofynion pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003.

3 CYFLWYNIAD

3.1 Yn dilyn ad-drefnu darpariaeth y Gwasanaeth Ieuenctid ac adleoli darpariaethau eraill megis y Cylch Meithrin o Ganolfan Cefnfaes, bu i Ganolfan Cefnfaes gael ei ddatgan yn weddill i anghenion y Cyngor.

3.2 Mae cais mewn llaw gan Bartneriaeth Ogwen i gymryd prydles hir dymor o Ganolfan Cefnfaes er mwyn sefydlu Canolfan Fentergarwch. Mae'r Bartneriaeth wedi bod yn llwyddiannus wrth sicrhau arian grant ar gyfer ymgymryd â gwedd 1 o'r gwaith o ddatblygu'r Ganolfan, ac yn awyddus i symud ymlaen i wireddu'r cynllun.

4 RHESYMEG A CHYFIAWNHAD DROS ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

- 4.1 Yn dilyn penderfyniad y Cyngor i gau Canolfan Cefnfaes, derbyniwyd cais gan Bartneriaeth Ogwen, fel menter gymdeithasol i gymryd meddiannaeth byr dymor o Ganolfan Cefnfaes, a hynny er sicrhau parhad defnydd cymunedol yr eiddo tra eu bod yn ystyried opsiynau ar gyfer defnydd hir dymor yr adeilad.
- 4.2 Cytunwyd yn wreiddiol ar drefniant meddiannaeth byr dymor yn amodol ar fod y Bartneriaeth yn gweithio ar ddatblygu cynllun busnes hirdymor ar gyfer Canolfan Cefnfaes. Yn dilyn cynnal ymgynghoriadau eang, a chomisiynu adroddiad sgopio trylwyr, cyflwynwyd cynllun busnes i Gyngor Gwynedd sydd wedi ei seilio ar ddatblygu Canolfan Cefnfaes yn ganolfan Fentergarwch i gynnwys gofodau cymunedol, gofod gwaith (swyddfeydd, gweithdai) a byncws.
- 4.3 Mae'r rhagolygon ariannol yn dangos na fydd yr incwm a fydd yn cael ei gynhyrchu o'r Ganolfan Fenter yn ddigonol i alluogi'r Bartneriaeth i dalu rhent ym mlynnyddoedd cyntaf y fenter gan y byddant yn wynebu costau datblygu sylweddol ac yn adeiladu enw da'r fenter cyn iddynt allu datblygu sylfaen incwm sefydlog, ac felly mae cais wedi ei dderbyn gan y Bartneriaeth am brydles 10 mlynedd a hynny am rent enwol.
- 4.4 Mae hawl cynllunio wedi ei sicrhau er galluogi Partneriaeth Ogwen i addasu'r eiddo yn Ganolfan Fentergarwch, a bwriedir ymgymryd â'r gwaith fesul gwedd.
- 4.5 Mae Partneriaeth Ogwen wedi sicrhau arian grant o £225,000 o Raglen Cyfleusterau Cymunedol Llywodraeth Cymru ar gyfer cyflawni gwedd 1 o'r gwaith, sef datblygu gofod cymunedol yr adeilad.
- 4.6 Mae parodrwydd y Llywodraeth i ryddhau'r arian yma yn amodol ar allu Partneriaeth Ogwen i sicrhau prydles gan y Cyngor am gyfnod o 10 mlynedd, ac er diogelu'r arian grant mae'n hanfodol fod y brydles mewn lle erbyn mis Mawrth eleni.
- 4.7 Mae hawl cyfreithiol gan y Cyngor yn unol â phwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i waredu am lai na rhent y farchnad mewn achosion lle mae buddion economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yn cael eu darparu.
- 4.8 Ystyrir y byddai gwaredu yn uniongyrchol i Bartneriaeth Ogwen ar gyfer datblygu'r ganolfan fentergarwch yn hwyluso'r buddiannau canlynol:-
- Sicrhau buddsoddiad sylweddol yn adeilad Canolfan Cefnfaes er creu adnodd cymunedol gwerthfawr.
 - Darparu gwasanaethau newydd i drigolion ardal Dyffryn Ogwen.
 - Potensial i gefnogi datblygiad busnesau bychain.
 - Rhoi cyfleoedd i ddatblygu sgiliau trwy'r gofodau economaidd a hyfforddiant.

- Darparu unedau i'w llogi a'r gofod cyd weithio yn golygu na fydd trigolion y Dyffryn yn gorfod teithio, ac felly yn lleihau ôl troed carbon y Dyffryn.
- Potensial i greu swyddi.
- Potensial i annog twristiaid i ymweld â'r ardal.

4.9 Byddai derbyn yr argymhelliad a defnyddio pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 er mwyn amrywio oddi wrth y Polisi Gwaredu Cyffredinol ac Adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972, yn golygu hepgor y cyfle i ddenu incwm rhent pan fo trefniant meddiannaeth dros dro presennol Partneriaeth Ogwen yn dirwyn i ben ymhen blwyddyn.

4.10 Dylid nodi mai prydlesu'r eiddo yw'r bwriad, a hyny am gyfnod cychwynnol o 10 mlynedd. Bydd cyfnod o 10 mlynedd yn caniatáu i Bartneriaeth Ogwen ddatblygu'r ganolfan i'w llawn botensial, a bydd cyfle bryd hyny i adolygu telerau'r brydles i gynnwys yr elfen rhent.

4.11 Gellir rhagamcanu y byddai modd denu incwm rhent o oddeutu £3,000 y flwyddyn pe bai'r eiddo yn cael ei farchnata ar y farchnad agored heb gyfyngiadau, ac o ystyried ei gyflwr presennol.

4.12 Felly mae angen i aelodau'r Cabinet gloriannu'n ofalus y buddiannau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd yn erbyn y golled ariannol posib.

4.13 Mae'r Bartneriaeth yn bwriadu buddsoddi'n sylweddol yn yr eiddo, a phe bai'r cynllun yn methu am unrhyw reswm, bydd yr eiddo yn parhau ym mherchnogaeth y Cyngor. Bryd hynny byddai modd i'r Cyngor gymryd penderfyniad i waredu ar y farchnad agored pe bai'n dymuno gwneud hynny.

5 CAMAU NESAF AC AMSERLEN

5.1 Bydd yr Adran Tai ac Eiddo yn cyfarwyddo'r Gwasanaeth Cyfreithiol i roi prydles mewn lle rhag blaen. Bydd hyn yn galluogi'r Llywodraeth i ryddhau'r arian grant i Bartneriaeth Ogwen, er eu galluogi i gychwyn ar addasiadau gwedd 1 yn ystod 2022/23.

6 UNRHYW YMGYNGHORIADAU A GYNHALIWYD CYN ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

Sylwadau'r Swyddogion Statudol

Prif Swyddog Cyllid:

"Gallaf gadarnhau fod y Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 yn caniatáu i'r Cyngor waredu eiddo am lai na'r gydnabyddiaeth orau dan amgylchiadau penodol. Os yw'r Cabinet yn dymuno gwaredu Canolfan Cefnfaes am lai na'r gydnabyddiaeth orau (h.y. prydlesu am rent sy'n llai na'r gorau gellid ei gael ar y farchnad agored), mae angen i'r Cabinet fodloni ei hun fod methodoleg gadarn a gwrthrychol wedi ei ddefnyddio i ddod i'r casgliad fod manteision economaidd, amgylcheddol a/neu gymdeithasol yr opsiwn hwn yn gorbwyso'r incwm sy'n cael ei golli.

Yn hynny o beth, mae'r adroddiad yn amlinellu buddion y cynllun yn ogystal â gwerth yr incwm fydd yn cael ei golli."

Swyddog Monitro:

"Mae Adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn gosod gofyn statudol ar y Cyngor i sicyrhau y pris gorau y gellir yn rhesymol ei dderbyn wrth osod les hir. Mae Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 yn caniatiau gosod les o'r fath heb gydymffurfio a'r gofyn yma os yw'r Cabinet o'r farn fod yr amodau y Gorchymyn wedi eu bodlonni. Rhaid felly i'r Cabinet os am genfnogi'r argymhelliad ddod i gasgliad y bydd pwrpas y bwriad yn debygol o gyfranu at gyrraedd un neu fwy o'r amcanion canlynol sef hyrwyddo neu wella llesiant economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol ardal y Cyngor neu ran ohonni. Mae'r adroddiad yn adnabod y buddiannau a ddisgwylir o ganiatau yr argymhelliad ac mae'r rhain yn disgyn o fewn y criteria."

Sylwadau'r Aelod Lleol – Y Cynghorydd Rheinallt Pugh:

Mae'r Aelod Lleol wedi datgan buddiant fel un o gyfarwyddwyr Partneriaeth Ogwen.