

CABINET CYNGOR GWYNEDD



Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y cyfarfod:	11/03/2025
Aelod Cabinet:	Y Cyngorydd Paul Rowlinson
Swyddog Cyswllt:	Carys Fon Williams, Pennaeth Tai ac Eiddo
Rhif Ffôn Cyswllt:	3436
Teitl yr Eitem:	Prydlesu cyn safle Ysgol Abersoch i Menter Rabar

1 Y PENDERFYNIAD A GEISIR

Defnyddio pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i brydlesu safle Ysgol Abersoch yn uniongyrchol i Fenter Rabar am lai na rhent y farchnad, er mwyn gwireddu buddiannau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.

2 Y RHESWM DROS YR ANGEN AM BENDERFYNIAD

Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth a gofynion pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003.

3 CYFLWYNIAD

Yn dilyn adroddiadau a gyflwynwyd i Gabinet Cyngor Gwynedd ar yr 28ain o Fedi 2021 a'r 9fed o Dachwedd 2021, bu i Ysgol Abersoch gau ar y 31ain o Rhagfyr 2021. O ganlyniad, ac yn unol a'r Polisi Ôl-Ddefnydd Ysgolion, sefydlwyd Menter Rabar fel grŵp cymunedol (nid-er-elw) er mwyn creu cyfleuster er budd y gymuned leol, gyda'r dyhead o sicrhau defnydd cymunedol o'r safle.

Mae cais wedi ei gyflwyno gan Fenter Rabar i gymryd prydles hir dymor o Ysgol Abersoch, a hynny am swm enwol er mwyn sefydlu Hwb Cymunedol amlbwrpas. Mae'r Fenter wedi bod yn llwyddiannus wrth sicrhau arian grant ar gyfer ymgymryd â gwedd gyntaf y gwaith adnewyddu, ac yn awyddus i symud ymlaen i wireddu'r cynllun.

4 RHESYMEG A CHYFIAWNHAD DROS ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

Yn ei gyfarfod ar y 15fed o Fedi 2009 mabwysiadodd Bwrdd y Cyngor Bolisi Ôl-ddefnydd Adeiladau Ysgolion. Cydnabyddai'r Polisi fod cynlluniau ad-drefnu yn debygol o arwain at sefyllfaoedd ble bydd safleoedd ysgolion yn cael eu gwaredu yn unol â'r egwyddorion, polisïau gwaredu a'r gofynion statudol arferol.

Fodd bynnag, mae'r Polisi Ôl-ddefnydd hefyd yn rhoi cyfle teg i'r cymunedau sy'n cael eu heffeithio pan fo ysgol yn cau, i ystyried llunio cynllun busnes i gefnogi cymryd trosglwyddiad o'r eiddo.

Cynhaliwyd ymgynghoriad gan Menter Rabar er mwyn casglu barn y gymuned ar yr hyn y byddent yn dymuno ei weld yn yr Ysgol. Mae canlyniadau'r arolwg hwnnw, ynghyd a chanlyniadau ymatebwyr o Abersoch i arolwg 'Ardal Ni 2035' Cyngor Gwynedd (2022), arolwg Anghenion Gofal Plant Cyngor Gwynedd (Gorffennaf 2023) a thrafodaethau gyda rhanddeiliaid, wedi eu hystyried wrth i'r Fenter fynd ati i ddatblygu cynllun busnes ar gyfer y safle.

Derbyniwyd cynllun busnes gan y Fenter yn ystod 2024, ynghyd a chais i gymryd prydles o'r safle'r ysgol am gyfnod o 99 mlynedd am swm enwol er mwyn datblygu HWB Cymunedol Aml-bwrpas fyddai'n ymgorffori'r canlynol:

- Caffi cymunedol.
- Arddangosfa dreftadaeth.
- Ystafell aml-ddefnydd i gynnal gweithgareddau a chyrsiau.
- Unedau busnes i'w gosod.
- Gardd gymunedol.

Roedd y cais yn amodol ar allu'r Fenter i sicrhau ffynonellau ariannu a hawl cynllunio er eu galluogi i wireddu'r cynllun.

Mae hawl cynllunio wedi ei sicrhau ers mis Rhagfyr 2024, a rhagwelir y bydd cyfanswm y gost o wireddu'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn oddeutu £595,000. Mae'r Fenter wedi bod yn llwyddiannus yn eu cais am £300,000 o gronfa Rhaglen Cyfleusterau Cymunedol Llywodraeth Cymru ac mae £100,000 yn ychwanegol wedi ei gasglu trwy ffynonellau amrywiol. Bydd y swm yma o £400,000 yn ddigonol i gyfarch costau adnewyddu'r adeilad, ac i ariannu costau rhedeg cychwynnol y fenter. Mae'r fenter yn y broses o ymgeisio am gyllideb bellach i wireddu'r ail wedd o'r gwaith datblygu, sef gosod y gofod treftadaeth ac unedau busnes.

Mae parodrwydd Llywodraeth Cymru i ryddhau'r arian grant o £300,000 yn amodol ar fod Menter Rabar yn derbyn Prydles hirdymor gan Gyngor Gwynedd, ac fe ddengys Cynllun Busnes y Fenter na fyddai'r prosiect yn hyfyw pe codir rhent masnachol am yr adeilad.

Mae hawl gyfreithiol gan y Cyngor yn unol â phwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Ebrill) 2003 i waredu am lai na rhent y farchnad mewn achosion lle mae buddion economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yn cael eu darparu.

Ystyrir y byddai gwaredu yn uniongyrchol i Fenter Rabar ar gyfer datblygu'r HWB yn hwyluso'r buddiannau canlynol:-

Buddion Economaidd:

- Hybu a hyrwyddo'r economi leol gan greu gofod i fusnesau fydd yn cefnogi entrepreneuriaid.
- Creu swyddi newydd parhaol a thymhorol yn yr ardal.
- Potensial i ddenu ymwelwyr ac incwm o du allan i'r ardal.
- Bydd unrhyw elw fydd yn weddill yn cael ei fuddsoddi mewn prosiectau pellach gan greu cylch economaidd cadarnhaol.

Buddion Cymdeithasol:

- Darparu cyrchfan i'r gymuned gan gynnig cyfleoedd i rwydweithio a datblygu sgiliau newydd trwy'r gweithgareddau a gynigir.
- Potensial i gefnogi cenedlaethau amrywiol o'r gymuned drwy gynnig gwasanaethau fydd yn cefnogi teuluoedd, hybu cynhwysiant, a chefnogi iechyd a llesiant.
- Codi ymwybyddiaeth o ddiwylliant a threftadaeth yr ardal a hybu'r iaith Gymraeg.

Buddion Amgylcheddol:

- Cyfrannu tuag at amgylchedd lleol iachach, gwarchod bioamrywiaeth ac annog arferion bwyd cynaliadwy drwy ddarparu gardd gymunedol yng nghanol y pentref.
- Lleihau ôl-troed Carbon drwy wella effeithlonrwydd ynni'r adeilad, darparu pwyntiau gwefru i geir trydan, a chreu lleoliad canolog i'r gymuned ar gyfer gweithgareddau a gwasanaethau amrywiol.

Byddai derbyn yr argymhelliad a defnyddio pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Ebrill) 2003 er mwyn amrywio oddi wrth y Polisi Gwaredu Cyffredinol ac Adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972, yn golygu hepgor y cyfle i werthu'r eiddo a chynhyrchu derbynneb gyfalaf.

Pe bai'r eiddo yn cael ei werthu ar y farchnad agored, rydym o'r farn fod y gwerth marchnad agored oddeutu £150,000.

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

Dylid nodi mai prydlesu'r eiddo ydi'r bwriad. Mae Menter Rabar 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

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 Menter Rabar er eu galluogi i addasu'r ysgol a gwireddu'r cynllun gyda'r bwriad o agor y ddarpariaeth yn ystod 2026.

6 UNRHYW YMGYNGHORIADAU A GYNHALIWDYD CYN ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

Sylwadau'r Swyddogion Statudol

Prif Swyddog Cyllid:

"Yn sylweddoli y bydd llai o dderbyniadau cyfalaf, ond wrth bwysu yn erbyn y budd i'r gymuned drwy'r fenter gymdeithasol, dim gwrthwynebiad i'r hyn sy'n cael ei gynnig".

Swyddog Monitro:

"Rwy'n fodlon fod y penderfyniad a geisir yn ddefnydd priodol o'r hawl sydd ar gael dan y Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Ebrill) 2003 i waredu eiddo am lai na gwerth y farchnad . Mae'r adroddiad yn darparu tystiolaeth ddigonol i gefnogi y safbwynt yma".

Sylwadau'r Aelod Lleol – John Brynmor Hughes:

"Yn fy marn i, mae'r Fenter yn wych i be rydym ni eisiau ei wneud yn Abersoch. Dw i'n meddwl y bydd yn rhywbeth llwyddiannus i bobl leol, tebyg i be mae Nefyn wedi wneud yn Yr Heliwr. Mae tim cryf wedi dod at ei gilydd i'w sefydlu ac maent wedi gwneud yn dda iawn hyd yma i ddod a'r pentref at ei gilydd yn barod drwy weithgareddau codi arian a thynnu sylw at y Fenter.

Dw i'n meddwl fod posibilrwydd ehangach byth i'r hyn sy'n cael ei drafod hyd yma, ac mae'r grantiau a'r arian perthnasol mewn lle erbyn hyn, ond ni all llawer mwy gael ei wneud heb sicrwydd fod yr adeilad yn cael ei drosglwyddo".