CABINET CYNGOR GWYNEDD

Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y Cyfarfod:	**15fed Medi 2026**
Aelod o'r Cabinet:	**Y Cynghorydd Nia Jeffreys**
Swyddog Cyswllt:	**Carys Fon Williams, Pennaeth Tai ac Eiddo**
Teitl yr eitem:	**Prydlesu hen safle Ysgol Cwm y Glo i Fenter Fachwen**

1 Y PENDERFYNIAD A GEISIR

Awdurdodi y Pennaeth Cynorthwyol Tai ac Eiddo i brydlesu safle cyn Ysgol Cwm y Glo yn uniongyrchol i Fenter Fachwen am rent enwol yn unol a Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 .

Awdurodi y Pennaeth Cynorthwyol Tai ac Eiddio i gytuo ar delerau ac amodau y denantiaeth.

2 Y RHESWM DROS YR ANGEN AM BENDERFYNIAD

2.1 Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i brydlesu safle cyn Ysgol Cwm y Glo yn uniongyrchol i Fenter Fachwen am lai na rhent y farchnad mae angen penderfyniad Cabinet .

3 CYFLWYNIAD

3.1 Yn dilyn adroddiadau a gyflwynwyd i Gabinet Cyngor Gwynedd ar y 29ain o Fawrth 2019, bu i Ysgol Cwm y Glo gau ar y 31ain o Awst 2019. O ganlyniad, mae Menter Fachwen wedi dangos diddordeb mewn cymryd brydles hir dymor o'r safle yn unol â'r Polisi Ôl-Ddefnydd Ysgolion. Mae Menter Fachwen yn elusen sy'n cynnig darpariaeth addysg, datblygu a hyfforddiant i unigolion ag anableddau dysgu. Eu bwriad fel grŵp cymunedol (nid-er-elw) yw creu gofod sy'n bodloni gofynion y gymuned, er mwyn creu cyfleuster er budd y gymuned leol, buddiolwyr, a Menter Fachwen fel sefydliad. Bydd hyn yn sicrhau defnydd cymunedol o'r safle.

3.2 Mae cais wedi ei gyflwyno gan Menter Fachwen i gymryd prydles hir dymor o Ysgol Cwm y Glo, 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, gan ei bod yn tyfu tu hwnt i’w safle presennol.

4 RHESYMEG A CHYFIAWNHAD DROS ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Mae Menter Fachwen yn parhau i gynnal ymgynghoriad parhaus drwy ymgysylltu'n uniongyrchol â'r unigolion sy'n defnyddio eu safleoedd, gan sicrhau bod gweledigaeth yr ysgol yn cael ei lywio gan leisiau'r cymunedau lleol. Mae'r adborth a gafwyd hyd yn hyn yn dangos cefnogaeth gref i Fenter Fachwen gael y brydles.

4.4 Pe bai brydles yn cael ei dyfarnu, byddai’r cam nesaf yn cynnwys ymgynghoriad cymunedol ehangach, gan gynnwys unigolion nad ydynt ar hyn o bryd yn defnyddio eu gwasanaethau. Bydd yr ymgysylltiad ehangach hwn yn hanfodol i gryfhau’r sail dystiolaeth ac i gefnogi ceisiadau cyllido yn y dyfodol.

4.5 Yn ogystal, mae Menter Fachwen yn datblygu cyfres o astudiaethau achos sy’n dangos effaith gadarnhaol eu gwasanaethau ar unigolion, gan ddarparu tystiolaeth glir o ganlyniadau a fydd yn cefnogi ceisiadau grant yn uniongyrchol. Maent hefyd wedi sicrhau cyllid i ddarparu pryd cymunedol wythnosol, a baratoir ac a weinir gan bobl ag anableddau dysgu sy’n cael eu cefnogi gan yr elusen. Mae’r prydau hyn yn boblogaidd ac yn cynnig cyfleoedd cymdeithasol pwysig, gan helpu i feithrin cysylltiadau cymunedol cryfach a chreu mwy o gyfleoedd ar gyfer ymgysylltu ystyrlon â’r gymuned ehangach.

4.6 Derbyniwyd cynllun busnes gan y Fenter yn nechrau 2026, ynghyd â chais i gymryd prydles o safle’r ysgol am gyfnod o 25 mlynedd am swm enwol er mwyn datblygu Hwb Cymunedol Aml-bwrpas fyddai’n ymgorffori’r canlynol:

4.6.1 Neuadd gymunedol y gellir ei defnyddio ar gyfer digwyddiadau, grwpiau a sesiynau iechyd a lles ar gyfer y gymuned a buddiolwyr elusennol.

4.6.2 Siop goffi gymunedol sy'n darparu hyfforddiant seiliedig ar gyflogaeth a datblygu sgiliau i fuddiolwyr.

4.6.3 Cwm cylchol sef hwb economi gylchol sy’n cynnwys gweithdai, banc cyfnewid gwisgoedd, siop hen bethau a fydd yn darparu mynediad at offer a chyfleoedd dysgu i fuddiolwyr a’r gymuned ehangach (dan arweiniad Partneriaeth Padarn Peris gyda chefnogaeth Benthyg Cymru).

4.6.4 Ystafell driniaeth a therapi, lle amlbwrpas ar gyfer trinwyr gwallt symudol.

4.6.5 Gofod hanes lleol - gwasanaethau cymysg a lle cymunedol ar gyfer grwpiau a sefydliadau cymunedol i gynnal cyfarfodydd. Gan gynnwys CAB, gwasanaethu’r Cyngor ac yn yn ogystal â pharhau â'i rôl fel gorsaf bleidleisio.

4.6.6 Safle ar gyfer Radio Menter Fachwen.

4.6.7 Gardd gymunedol a chyfleusterau chwarae hygyrch.

4.7 Er bod llythyr o ymrwymiad yn amodol ar sicrhau sêl bendith y Cabinet wedi’i ddarparu i Menter Fachwen i gefnogi eu ceisiadau cyllido cychwynnol, mae ei ddefnydd yn gyfyngedig. Er mwyn medru ceisio am botiau grant ar gyfer symiau uwch, sydd ei angen ar gyfer y gwaith adnewyddu, bydd angen iddynt ddal y brydles yn y pen draw. Er nad ydynt ar hyn o bryd yn gallu ymgeisio am y ffrydiau cyllido uwch hyn, mae Menter Fachwen wedi llwyddo i sicrhau cyllid yn y gorffennol i ddatblygu eu safleoedd presennol.

4.8 Mae Menter Fachwen wedi adnabod nifer o ffrydiau cyllido posibl, gan gynnwys Cronfa Ynni Glân, y Gronfa Asedau Cymunedol, Cronfa Sefydliad Rayne, a'r Gronfa Pobl a Lleoedd. Yn amodol ar gyflwyno ceisiadau llwyddiannus a chytuno ar drefniant prydles addas, gallai'r cyfleoedd hyn ddarparu hyd at £2.3 miliwn o gyllid i gefnogi'r prosiect.

4.9 Mae’r galw am wasanaethau’r fenter yn parhau i dyfu, gan ddangos angen clir ynghyd â lefel gref o ymgysylltiad cymunedol. Mae’r tystiolaeth yn atgyfnerthu’r achos dros ehangu i ofod mwy addas ac ehangach.

4.10 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 mlynyddoedd cyntaf y fenter gan y byddant yn wynebu costau datblygu sylweddol, ac felly mae cais wedi ei dderbyn gan y Bartneriaeth am brydles 25 mlynedd a hyny am rhent enwol.

4.11 Mae hawl gyfreithiol 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.

4.12 Ystyrir y byddai gwaredu yn uniongyrchol i Menter Fachwen ar gyfer datblygu’r ysgol yn hwyluso’r buddiannau canlynol:

4.12.1 **<u>Buddion Economiaidd</u>**

4.12.1.1 Hybu a hyrwyddo'r economi leol trwy gefnogi entrepreneuriaid.

4.12.1.2 Creu swyddi parhaol a thymhorol newydd yn yr ardal.

4.12.1.3 Potensial i ddenu ymwelwyr ac incwm o'r tu allan i'r ardal.

4.12.1.4 Bydd unrhyw elw sy'n weddill yn cael ei fuddsoddi mewn prosiectau pellach sy'n creu cylch economaidd cadarnhaol.

4.12.2 **<u>Buddion Cymdeithasol</u>**

4.12.2.1 Darparu cyrchfan i'r gymuned gan gynnig cyfleoedd i rwydweithio a datblygu sgiliau newydd trwy'r gweithgareddau a gynigir.

4.12.2.2 Potensial i gefnogi cenedlaethau amrywiol o’r gymuned drwy gynnig gwasanaethau fydd yn cefnogi pobl leol, hybu cynhwysiant, a chefnogi iechyd a llesiant.

4.12.2.3 Codi ymwybyddiaeth o ddiwylliant a threftadaeth yr ardal a hybu’r iaith Gymraeg

4.12.3 **<u>Buddion Amgylcheddol</u>**

4.12.3.1 Cyfrannu at amgylchedd lleol iachach, diogelu bioamrywiaeth ac annog arferion bwyd cynaliadwy trwy ddarparu gardd gymunedol yng nghanol y pentref.

4.12.3.2 Lleihau'r ôl troed carbon trwy wella effeithlonrwydd ynni'r adeilad a chreu lleoliad canolog i'r gymuned ar gyfer gweithgareddau a gwasanaethau amrywiol.

4.13 Byddai derbyn yr argymhelliad a defnyddio pwerau Cydsyniad Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i wyro 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 cyfalaf.

4.14 Pe bai'r eiddo yn cael ei werthu ar y farchnad agored, rydym yn amcangyfrif bod gwerth y farchnad agored oddeutu £80,000.

4.15 Felly, mae angen i aelodau'r cabinet ystyried yn ofalus y buddion cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd yn erbyn y golled ariannol bosibl.

4.16 Dylid nodi mai'r bwriad yw prydlesu'r eiddo. Mae Menter Fachwen 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. Yn ogystal, mae trefniant prydles yn rhoi gwell hawliau i'r Cyngor drwy orfodaeth i wneud yn saff bod Menter Fachwen yn defnyddio’r adeilad at y pwrpas cytunwyd.

4.17 Dylid nodi y bydd unrhyw benderfynniad i brydlesu'r eiddo i Menter Fachwen yn amodol ar eu gallu i sicrhau caniatâd cynllunio angenrheidiol er mwyn newid defnydd er darparu sicrwydd y bydd modd i’r fenter wireddu’r amcanion amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd a cyfeirir atynt uchod.

5 CAMAU NESAF AC AMSERLEN

5.1 Bydd yr Adran Tai ac Eiddo yn cyfarwyddo'r Gwasanaeth Cyfreithiol i roi prydles mewn lle yn dilyn derbyn cadarnhad fod hawl cynllunio yn ei le i gyfarch y defnydd bwriedig.

SYLWADAU YR AELOD LLEOL – Oherwydd fod yr Aelod Lleol dros etholaeth Cwm y Glo wedi datgan buddiant yn Menter Fachwen, ceisiwyd sylwadau gan Gynghorydd o etholaeth gyfagos.

Gwilym Evans – Cynghorydd Llanberis:

"Rydw i'n falch iawn o gynnig sylwadau ynghylch trosglwyddo Ysgol Cwm-y-glo i ddwylo medrus Menter Fachwen - datblygiad y mae'r gymuned yn gefnogol iawn ohono. Bydd gofod cymunedol yn rhan o'r hyn fydd ar gael, ac mae galw mawr wedi bod am hynny ymhlith y trigolion lleol.

Mae Hwb Dyffryn Peris wedi ei sefydlu yn gymharol ddiweddar, ac mae gwaith ardderchog wedi bod yn digwydd yn yr Hwb i gefnogi pobl leol ac i ehangu'r gweithgarwch cymunedol. Bydd gwreiddio'r Hwb yn yr ysgol yn ei rymuso ac yn gymorth iddo ehangu a datblygu.

Credaf hefyd y daw budd ychwanegol i weithwyr a chyfeillion Menter Fachwen o symud i'r ysgol gan y daw cyfleon cymdeithasu pellach a chyfleon i ddysgu sgiliau bywyd yn sgil y datblygiad hwn.

Mae Cynllun Bwyd eisoes yn rhedeg o'r hen ysgol, a bydd hynny'n parhau o dan y drefn newydd gan ei fod yn cynnig cefnogaeth amhrisiadwy i nifer o unigolion a theuluoedd yr ardal.

Bydd y gofod newydd hwn yn ei gwneud hi lawer yn haws i'r rhai sy'n cynnig gwasanaethau defnyddiol fedru ymweld â chleientau - a'r bwriad yw gallu cynnig ymweliadau gan chiropodist, person trin gwallt a sefydliadau fel CAB. Bydd cyfle hefyd i ddarparu sesiynau rhiant/gofalwr a phlentyn, gan gynnig rhywbeth i bawb o fewn y gymuned.

Bydd caffi cymunedol ar y safle hefyd, a fydd yn denu pobol ac yn creu bwrlwm ac arferion cymdeithasu da a fydd yn torri ar unigrwydd ac ynysigedd ac yn dod â'r gymuned ynghyd.

Credaf mai dyma yn union sydd ei angen ar Cwm a'r cyffiniau, ac edrychaf ymlaen at weld yr holl weithgarwch a bwrlwm a ddaw yn sgil symud Menter i'w gartref newydd.

SYLWADAU SWYDDOGION STATUDOL

Pennaeth Cyllid:

"Gallaf gadarnhau fod Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 yn caniatáu i'r Cyngor waredu'r eiddo yma am llai na pris y farchnad agored os yw'r gwerthiant yn cwrdd ag amodau penodol. Os ydi'r Cabinet yn fodlon fod yr amodau hyn, fel sydd wedi eu hamlinellu yn Rhan 4 yr adroddiad, wedi eu cwrdd, nid oes gennyf wrthwynebiad i'r penderfyniad a geisir."

Swyddog Monitro – Iwan Evans:

“Mae Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 yn caniatáu i'r Awdurdod waredu eiddo am llai na pris y farchnad agored os yw'r gwerthiant yn cwrdd ag amodau penodol sydd yn groes ir egwyddor o dan Deddf Llywodraeth Lleol 1972. Gellir defnyddio y Caniatâd yma ar gyfer gwaredu eiddo am bris llai na’r farchnad lleol os yw’r gwaredu er budd a lles economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol ardal neu bobl yr ardal ac fod amod ei werth, fel sydd wedi nodi yn y Caniatâd, wedi ei gyfarch.

Nodir hefyd mai bwriad i brydlesu sydd yma am gyfnod o 25 mlynedd ac nid i werthu. Swyddogaeth gweithredol y Cabinet yw’r penderfyniad yma a bydd rhaid i’r Cabinet fodloni ei hun fod yr amodau uchod wedi ei cwrdd (Cyfansoddiad Adran 16.15.9). Rwyf yn fodlon fod sylwadau Pennaeth Cyllid wedi ei derbyn cyn cyflwyno’r adroddiad yn unol a adran 16.2.12 or Cyfansoddiad. Rwy’n fodlon felly gyda priodoldeb y penderfyniad a gesir.”

Dogfen Cefndir (eithriedig)

Cynllun Busnes Ysgol Cwm y Glo 2025