

Cyngor Sir CEREDIGION

| | |
|-----------------------|---|
| ADRODDIAD I'R: | Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol |
| DYDDIAD: | 19 Rhagfyr 2022 |
| LLEOLIAD: | Neuadd Cyngor Ceredigion, Penmorfa, Aberaeron / O bell trwy fideogynadledda |
| TEITL: | Safle Feidr Fair, Aberteifi |

Pwrpas yr Adroddiad

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol ar 19 Hydref 2022, cododd yr Aelodau gwestiynau ynglŷn â'r ffordd yr aethpwyd ati i brynu safle Feidr Fair yn Aberteifi. Cytunwyd y byddai adroddiad yn cael ei baratoi a'i gyflwyno yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor.

Cefndir

Ym Mawrth 2021, cysylltodd perchennog safle Feidr Fair â'r Cyngor i ddweud ei fod wedi cael cynnig £680,000 oddi wrth barti arall am y tir sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel maes parcio. Gofynnodd y perchennog a oedd y Cyngor eisiau prynu'r safle yn hytrach na'i fod yn cael ei werthu i ddatblygwr preifat. O ystyried y potensial i ail-ddatblygu'r tir, dywedodd y perchennog ar y pryd fod y tir yn werth £1.25m.

Achos Strategol

Mae'r safle, sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio, mewn lleoliad da yn y dref sy'n golygu bod nifer o bobl yn ei ddefnyddio at amrywiol ddibenion. Mae'r ffaith bod y maes parcio mor gyfleus yn denu pobl i'r dref. Byddai colli'r llefydd parcio hyn mor agos i'r dref yn tansellio'r ymdrechion i adfywio'r dref a'r gwaith o fynd i'r afael ag effaith y dirywiad economaidd.

Mae'r safle hefyd yn cynnwys lleoliad pwysig ar gyfer codi a gollwng disgyblion sy'n mynychu Ysgol Gynradd Aberteifi (430 o ddisgyblion), a phe bai'r safle'n cael ei golli, ni fyddai lleoliadau amlwg eraill ar gael ar gyfer gwneud hyn. Mae Ysgol Gynradd Aberteifi yn safle cyfyng, a dim ond nifer cyfyngedig o lefydd parcio ar gyfer y staff sydd ar gael ar y safle. Mae'r maes parcio yn allweddol o ran sicrhau diogelwch disgyblion un o ysgolion cynradd mwyaf y sir wrth iddynt gael eu codi a'u gollwng. Mae'r gwaith ar yr ysgol, a ddechreuodd ym mis Gorffennaf 2022, wedi dwysáu'r anawsterau ar y safle.

Achos Busnes

Mae'r tir wedi'i osod ar brydles i'r Cyngor. Mae'r brydles yn un sy'n para 99 mlynedd a bydd yn dod i ben yn 2053. Fel y mae costau pethau heddiw, mae'r hyn a delir am y brydles yn rhad iawn (yr hyn sy'n cael ei alw'n swm '*peppercorn*').

Cyn i'r cynnig i brynu'r safle gael ei wneud, roedd defnyddio'r safle fel maes parcio wedi creu'r incwm canlynol i'r Cyngor:

- 2019/20 £68,481
- 2018/19 £70,259
- 2017/18 £68,124
- 2016/17 £68,361
- 2015/16 £55,315

Mewn termau buddsoddi syml, mae'r incwm cyson o oddeutu £68,000 y flwyddyn yn golygu y bydd yn cymryd 8.8 mlynedd i adennill yr arian a fuddsoddwyd h.y. 11.3% y flwyddyn. Mae'r ffrwd incwm eisoes yn bodoli, felly nid yw hyn yn wariant cyfalaf at ddiben adenillion masnachol hollol newydd, ond mae'n dangos bod sicrhau'r ffrwd incwm hon yn rhoi gwerth am arian wrth ystyried y metrigau hyn.

Yn ogystal, cydnabuwyd y byddai gwerth y safle'n cynyddu wrth i nifer y blynyddoedd sy'n weddill ar y brydles leihau. Mae hyn yn adlewyrchu'r cynnydd cyffredinol a fu mewn gwerth tir at ddibenion datblygu.

Trafodaethau gyda'r Datblygwr

Roedd yr ymatebion cychwynol i'r cais hwn yn gadarnhaol o ystyried diddordeb y parti arall ond roeddem hefyd yn betrus o ystyried hyd y brydles. Gwnaeth y trafodaethau cychwynol ganolbwyntio ar geisio cael rhagor o wybodaeth am fwriadau'r gwerthwr, canfod a oedd cynnig y parti arall yn un cadarn ai peidio, ac ystyried y goblygiadau i'r Cyngor pe byddai'r safle yn cael ei werthu i'r parti hwnnw. Wrth bwysu a mesur y ffactorau hyn, awgrymwyd nad oedd rhyw frys mawr i fwrw ymlaen â hyn ond y dylid parhau i drafod yn anffurfiol.

Yn ystod 2021, daeth yn fwy amlwg bod y gwerthwr yn ymwybodol o waith hanesyddol (o ran y pwll nofio a'r tir o'i amgylch, lledaenu'r ffordd a'r palmentydd) a oedd fel petai'n llechfeddiannu'r tir yr oedd wedi'i osod ar brydles. Gallai hyn achosi problemau i'r Cyngor pe bai'r perchennog neu'r perchennog newydd yn ceisio gorfodi neu ail-drafod amodau'r brydles gan gynnwys y risg y gallai'r brydles gael ei therfynu.

Roedd hyn yn golygu ei bod yn bwysig sicrhau'r safle gan gadw'r maes parcio er mwyn cefnogi'r dref a'r ysgol, sicrhau'r incwm presennol a sicrhau'r potensial i ddatblygu yn y dyfodol yn hytrach na pheryglu colli'r safle.

Felly cafodd y trafodaethau gyda'r datblygwyr eu dwysáu er mwyn sicrhau canlyniad cadarnhaol i'r dref ac i'r Cyngor.

Amseru prynu'r safle

Fel rhan o'r trafodaethau uchod, ystyriwyd y posibilrwydd o wario cyllid Llywodraeth Cymru yn 2022/23, yn hytrach na cholli rhywfaint o'r cyllid neu'r cyllid cyfan. Er mwyn gwneud hyn, roedd angen gwario'r arian erbyn diwedd Mawrth 2022.

Roedd yn briodol prynu safle Feidr Fair at y diben hwn. Byddai hyn yn cefnogi'r rhaglen Trawsnewid Trefi yn Aberteifi yn fawr iawn, oherwydd byddai'r gwariant yn cael ei ddefnyddio yn lle cyllid nad oedd wedi'i wario, gan ganiatáu i'r cyllid hwnnw wedyn gael ei ddefnyddio at ddibenion adfywio yn Aberteifi (neu yn rhywle arall) yn 2022/23.

Trafodaeth Fewnol

Cafodd y cais a'r achos busnes eu trafod yn y lle cyntaf ar lefel y swyddogion, yn bennaf o fewn y Gwasanaeth Economi ac Adfywio. Mae hyn yn rhywbeth arferol gan fod swyddogion yn rheolaidd yn ystyried cyfleoedd i gefnogi prosiectau datblygu a buddsoddi sy'n cefnogi'r gwaith o gyflawni'r Strategaeth Gorfforaethol, yn enwedig y flaenoriaeth allweddol o Hybu'r Economi.

Yn sgil mwy o gyllid gan Lywodraeth Cymru yn 2021 a 2022, cafwyd nifer o drafodaethau yng nghyfarfodydd y Grŵp Datblygu Asedau (26 Ionawr 2022) a'r Grŵp Datblygu (28 Chwefror 2022) Roedd y trafodaethau'n canolbwyntio'n bennaf ar eiddo gwag, tir masnachol a diwydiannol, datblygu asedau'r Cyngor, a chaffael rhai adeiladau a darnau o dir. Mae cofnodion cyfarfod y Grŵp Datblygu ar 28 Chwefror yn nodi bod y posibilrwydd o brynu'r safle yn cael ei ystyried.

Ar y pryd hwnnw, roedd Aelodau (y Cyngorwyr Rhodri Evans, Dafydd Edwards, Dan Potter, Ivor Williams a Keith Evans) a swyddogion yn mynd i gyfarfodydd y Grŵp Datblygu Asedau. Roedd Aelodau (y Cyngorwyr Ellen ap Gwynn, Rhodri Evans, Dafydd Edwards a Gareth Lloyd) a swyddogion hefyd yn bresennol yng nghyfarfodydd y Grŵp Datblygu.

Cafodd y posibilrwydd o brynu'r safle hefyd ei drafod gydag aelodau'r Cabinet. Cafodd yr aelodau fanylion penodol yr achos busnes a oedd yn cefnogi'r broses o brynu'r tir yn Feidr Fair a chytunwyd bod angen sicrhau cyfrinachedd cyn adrodd am y manylion a fyddai'n cael eu rhannu fel rhan o ddiweddariad cyffredinol ynglŷn â datblygu asedau ar ôl i'r Grŵp Datblygu ailddechrau. Aelodau'r Cabinet ar y pryd oedd y Cyngorwyr Ellen ap Gwynn, Ray Quant, Catrin Miles, Rhodri Evans, Gareth Lloyd, Dafydd Edwards, Alun Williams a Catherine Hughes.

Penderfyniad

Rhoddodd y Prif Weithredwr yr awdurdod i brynu'r eiddo ym mis Mawrth 2022, yn unol â'r Cyfansoddiad lle dirprwyir pwerau i 'wneud penderfyniadau ynghylch unrhyw swyddogaethau Cabinet lle bo angen gweithredu ar frys yn unol â Pharagraff 4 Erthygl 12 y Cyfansoddiad'.

Roedd y dull hwn o weithredu hefyd yn adlewyrchu'r protocolau cyn-etholiad. Er nad oes gwaharddiad ar gynnal busnes arferol y Cyngor neu wneud penderfyniadau yn ystod y cyfnod cyn etholiad, mae'n debygol y bydd hyd yn oed yr hyn a ystyrir yn "fusnes fel arfer" yn dod yn

fwyfwy gwleidyddol. Mae angen i Gynghorau felly fod yn ofalus er mwyn osgoi'r honiad bod adroddiad yn ymddangos fel pe bai'n cefnogi/hyrwyddo neu'n tanseilio/mynd yn groes i safbwyntiau unrhyw ymgeisydd neu blaid wleidyddol. Yn yr un modd, dylai adroddiadau osgoi materion y mae ymgeisydd yn ymgyrchu'n frwd yn eu cylch. Lle bo hynny'n bosibl, dylid gohirio adroddiadau fel hyn tan ar ôl yr etholiadau.

Yn ogystal, dirprwyir pwerau i'r Swyddog Arweiniol Corfforaethol dros yr Economi ac Adfywio i brynu eiddo. Nodir y pwerau hyn yn Rhan 3.5 o'r Cynllun Dirprwyo i Swyddogion – Cyfrifoldeb dros Swyddogaethau'r Cyngor a'r Cabinet.

Mae'r cynllun hwn yn dirprwyo rhai o swyddogaethau neilltuol y Cyngor a'r Cabinet i swyddogion a dylid ei ddehongli yn yr ystyr ehangaf yn hytrach nag yn gyfyng. Mae Adran H yn ymwneud â'r Dirprwyaethau i'r Swyddog Arweiniol Corfforaethol: Economi ac Adfywio ar yr amod bob tro bod y penderfyniad a) o fewn cyllideb y Cyngor neu'i gynlluniau benthyca; b) o fewn strategaeth gyffredinol y Cyngor neu'i fframwaith polisi; c) o fewn y Rheoliadau Ariannol a'r Gweithdrefnau Ariannol Cysylltiedig; a d) heb fod yn fater a neilltuir yn benodol i'r Cyngor Llawn, Pwyllgor o'r Cyngor, y Cabinet, Swyddog Statudol, y Prif Weithredwr, y Cyfarwyddwyr Corfforaethol neu'r Swyddogion Arweiniol Corfforaethol.

Mae Adran H yn cynnwys y canlynol:

Caiff y swyddogaethau canlynol eu dirprwyo i'r Swyddog Arweiniol Corfforaethol: Economi ac Adfywio ac i unrhyw swyddogion a awdurdodir ganddo/ganddi o dro i dro fel y bo'n briodol ar yr amod bod y swyddogion yn meddu ar gymwysterau addas i gyflawni'r dyletswyddau a'r swyddogaethau hynny:

1. Trafod a chwblhau trafodion i brynu a gwerthu tir ac eiddo, rhoddi prydesau i'r Cyngor ac oddi wrtho'n unol â'r Cynllun Rheoli Asedau a Rhaglen Gyfalaf y Cyngor

Cwblhawyd y broses o brynu'r safle am £600,000 ar 28 Mawrth 2022. Roedd y pris yn adlewyrchu gwerth yr incwm, pwysigrwydd y safle i'r Cyngor a'r dref, y posibiladau o ran datblygu'r safle at y dyfodol a'r ansicrwydd a grëwyd o ran y materion llechfeddiannu.

**RHESWM Y MAE'R
PWYLLGOR WEDI GOFYN
AM Y WYBODAETH:**

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol ar 19 Hydref 2022, gofynnodd yr Aelodau am fanylion ynghylch y modd yr aethpwyd ati i brynu'r safle.

**LLESIANT
CENEDLAETHAU'R
DYFODOL:**

A oes Aseiad Effaith Integredig Nac oes wedi'i gwblhau? Os 'nac oes', nodwch pam

**Crynodeb:
Hirdymor:**

Integreiddio:
Cydweithio:
Cynnwys:
Atal:

ARGYMHELLIAD: Bod y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Adnoddau Corfforaethol yn nodi'r adroddiad.

RHESWM DROS YR ARGYMHELLIAD:

Mae'r papur hwn er gwybodaeth.

| | |
|------------------------------|--|
| Enw Cyswllt: | Russell Hughes-Pickering |
| Swydd: | Swyddog Arweiniol Corfforaethol – Economi ac Adfywio |
| Dyddiad yr Adroddiad: | 25 Tachwedd 2022 |
| Acronymau: | Dim |
| Atodiadau: | Dim |