

CYNGOR SIR YNYS MÔN	
Adroddiad i:	Pwyllgor Gwaith
Dyddiad:	30 Hydref 2017
Pwnc:	Tai Gofal Ychwanegol yn Ardal Seiriol
Aelod(au) Portffolio:	Llinos Medi Hughes
Pennaeth Gwasanaeth:	Alwyn Rhys Jones
Awdur yr Adroddiad: Rhif Ffôn: E-bost:	Alwyn Jones 01248752707 alwynjones3@ynysmon.gov.uk
Aelodau Lleol:	Carwyn Elias Jones Alun Roberts Lewis Wyn Davies

A – Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau

Mae swyddogion yn awgrymu bod cyfnod o ymgysylltiad yn cael ei gynnal yn lleol yn ardal Seiriol yn ystod Tachwedd 2017 mewn perthynas â thri o faterion, sef :-

- 1) Datblygu tai gofal ychwanegol yn Ardal Seiriol er mwyn darparu o leiaf 39 o fflatiau hunan-gynhaliol yn unol â modelau darpariaeth a gymeradwywyd yn genedlaethol.
- 2) Y safle sy'n cael ei ffafrio ar gyfer y datblygiad hwn yw safle cyfredol Ysgol Gynradd Biwmares naill ai wedi ei gyd-leoli gydag ysgol wedi ei haddasu neu fel yr unig ddefnydd ar gyfer y tir hwn.
- 3) Bod y cyngor yn mynd ar ôl opsiynau i gyllido'r datblygiad drwy'r Cyfrif Refeniw Tai fel bod y datblygiad yn cael ei ychwanegu at y stoc dai yn y sir gan ddarparu llety hanfodol ar gyfer pobl hŷn.

Rhesymau

Rhesymau dros ddatblygu Gofal Ychwanegol

Mae'r Awdurdod yn gyfrifol am sicrhau bod anghenion gofal a llety pobl hŷn yn cael eu bodloni mewn modd sy'n sicrhau eu hurddas a'u lles. Mae rhai o'r cyfrifoldebau hyn yn statudol ac mae eraill yn rhan o ethos ac ymagwedd gyffredinol sy'n gysylltiedig â'r ddarpariaeth o ofal cymdeithasol yn Ynys Môn. Wrth i anghenion a disgwyliadau/dyheadau pobl hŷn newid ac wrth i'r adnoddau sydd ar gael leihau, rhaid newid y modd y darperir gwasanaethau ar gyfer pobl hŷn. Yn Ynys Môn, rydym yn rheoli'r newid hwn drwy ein Rhaglen Trawsnewid ar gyfer Oedolion.

Elfen allweddol o'r Rhaglen Drawsnewid ar gyfer Oedolion yw ailgyflunio'r modd y darperir llety, gan symud i ffwrdd oddi wrth ofal preswyl "traddodiadol" tuag at fodel Tai Gofal Ychwanegol. Mae'r rhesymau am y newid hwn wedi cael eu disgrifio yn yr adroddiad a gyflwynwyd eisoes i'r pwyllgor hwn ar 2 Gorffennaf 2015¹ ac o'r herwydd, nid oes bwriad i ymhelaethu ymhellach yn yr adroddiad hwn.

Penderfynodd yr Awdurdod Lleol yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Gwaith ar 2 Rhagfyr, 2013, y byddai, fel rhan o'i gynllun corfforaethol, yn targedu buddsoddiad yn y dyfodol tuag at ddatblygu darpariaeth Gofal Ychwanegol ac y byddai'r Awdurdod Lleol yn gweithio mewn partneriaeth gyda'r sector annibynnol i sicrhau bod dewis ar gael o ran sefydliadau preswyl. Gwnaed cynnydd da yn hyn o beth – mae Penucheldre wedi hen sefydlu ac mae model gofal 24 awr wedi bod ar gael ers Ebrill 2016. Yn yr un modd, mae Hafan Cefni wrthi'n cael ei ddatblygu a disgwylir y bydd wedi ei gwblhau erbyn Mehefin 2017. Bydd hyn yn darparu 63 o fflatiau hunan-gynhaliol gyda mynediad i ofal 24 awr.

Rhesymau dros ffafrio'r safle hwn

Ym mis Hydref 2015, gwnaed ymrwymiad i ystyried opsiynau ar gyfer safleoedd yn Ne Ynys Môn er mwyn datblygu Tai Gofal ychwanegol. Nodwyd Ardal Seiriol fel y lleoliad a oedd yn cael ei ffafrio petai safleoedd ar gael yn y cyffiniau. Yn ystod 2016, comisiynwyd arolwg o wahanol safleoedd drwy Wasanaethau Eiddo'r Cyngor a roes sylw i wahanol ffactorau a fyddai'n cefnogi datblygiad o'r fath. Roedd y ffactorau a ddylanwadodd ar yr asesiad hwn yn cynnwys:-

Caniatâd Cynllunio – Ystyried y tebygolrwydd o gael caniatâd cynllunio

Addasrwydd y safle ar gyfer y datblygiad – Yn seiliedig ar y lleoliad ffisegol, cyfyngiadau ac amodau y gwyddys amdanynt ar y safle

Hwylustod – Rhoddwyd sylw i ba mor agos oedd y safleoedd at ganol y dref o safbwynt cysylltiadau i gerddwyr, y gallu i gael at y safle gyda neu heb gerbydau.

Cost – Rhoddwyd sylw hefyd i werth y tir datblygu, naill ai'r gost o'i brynu neu golli incwm o werth yr ased yn sgil unrhyw fwriad i gael gwared arno. Ystyriwyd hefyd effaith y costau o glirio'r safle lle y oedd adeiladau neu strwythurau eisoes ar y safle.

Argaeledd ac Amseriad – Mae safleoedd tir glas nad ydynt wedi eu datblygu eisoes o bosib ar gael yn sydyn iawn ar gyfer eu datblygu; fodd bynnag, nid yw safleoedd tir llwyd neu safleoedd sy'n cael eu defnyddio'n barod neu sydd wedi ei datblygu eisoes ar gael mor rhwydd.

1 Alwyn Jones, 2 Gorffennaf 2015, Adroddiad i'r Pwyllgor Gwaith: Llety ar gyfer Oedolion Hŷn - Haulfre

Gwasanaethau – Y prif ystyriaethau dan y maen prawf hwn yw agosrwydd a lleoliad y draeniau ar gyfer dŵr budr a dŵr wyneb.

Mae'r adroddiad hwn wedi ei gynnwys yn Atodiad A. Yn yr adroddiad, amlygwyd mai'r opsiwn a oedd yn cael ei ffafrio oedd yr un i ddatblygu Tai Gofal Ychwanegol ar safle'r ysgol gynradd gyfredol a naill ai ei gyd-leoli gyda'r ysgol gan sicrhau defnydd effeithiol o'r tir, neu fel arall, fel yr unig denant. Cafodd dau leoliad ar y safle eu hasesu, sef lleoliad y ganolfan ddydd sydd bellach yn wag, a safle y tu cefn i'r ysgol. Er bod y cyntaf ar y blaen o ryw ychydig ar ôl yr asesiad cychwynnol, daeth yn amlwg yn ystod y cyfnod dylunio cynnar, bod mynediad i'r lleoliad yn anodd ac nad oedd lle arno ond ar gyfer adeilad bychan. Nid oedd y problemau hynny'n bodoli gyda datblygu y tu cefn i'r ysgol ac mae'n gwneud gwell defnydd o'r ardal hon gyda'r posibilrwydd y bydd modd dylunio adeilad sy'n gydnaws â statws rhestredig yr ysgol ac o bosib yn caniatáu ar gyfer rhannu cyfleusterau arlwyo gyda'r ysgol.

Rhesymau am ddatblygu'r safle drwy'r CRT

Mae cynlluniau Tai Gofal Ychwanegol yn tueddu i fod yn ddatblygiadau mwy sy'n cynnwys 40 – 70 o unedau sydd, yn hanesyddol wedi cael eu hariannu drwy'r Grant Tai Cymdeithasol (SHG).

Yn ddiweddar, mae llai o SHG wedi bod ar gael ar gyfer datblygu tai gofal ychwanegol oherwydd byddai angen oddeutu £4.5m o SHG ar gyfer pob datblygiad.

Ers Ebrill 2015, mae'r CRT wedi bod yn ariannu ei hun ac o ganlyniad, gellir yn awr sicrhau arian drwy'r cap benthyca CRT ac o Ebrill 2018 ymlaen, bydd modd ymgeisio am gyllid o'r Grant Cyllid Tai (HFG) sy'n fath o gyllid cyfalaf sydd ar gael i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gan Lywodraeth Cymru.

Gan gymryd yr uchod i ystyriaeth a'r ffaith fod gan y Gwasanaethau Tai Dîm Datblygu Mewnol, byddai'n rhesymol i'r Gwasanaethau Tai ddatblygu'r cynllun tai gofal ychwanegol nesaf ar gyfer yr Ynys.

B – Pa opsiynau eraill wnaethoch chi eu hystyried a beth oedd eich rhesymau dros eu gwrthod ac/neu ddewis yr opsiwn hwn?

Disgrifiwyd yn Rhan A

C – Am ba reswm y mae hwn yn benderfyniad i'r Pwyllgor Gwaith?

Mae'r cyfnod ymgysylltu hwn yn anelu at ddatblygu nod allweddol y Cynllun Corfforaethol ac felly mae'n arwyddocâd strategol.

CH – A yw'r penderfyniad hwn yn gyson â'r polisi a gymeradwywyd gan y Cyngor llawn?

Ydyw.

D – A yw'r penderfyniad hwn o fewn y gyllideb a gymeradwywyd gan y Cyngor?

DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?		Beth oedd eu sylwadau?
1	Prif Weithredwr / Uwch Dim Arweinyddiaeth (UDA) (mandadol)	Trafodwyd gyda'r UDA ac maent yn gefnogol i'r cyfnod ymgysylltu
2	Cyllid / Adran 151 (mandadol)	Fel yr uchod
3	Cyfreithiol / Swyddog Monitro (mandadol)	Fel yr uchod
4	Adnoddau Dynol (AD)	D/B
5	Eiddo	
6	Technoleg Gwybodaeth Cyfathrebu (TGCh)	
7	Caffael	
8	Sgriwtini	<p>[Pwyllgor Sgriwtini Corfforathol -2 Hydref 2017]</p> <p>Penderfynwyd fod y Pwyllgor yn cefnogi cynnal cyfnod o ymgysylltu'n lleol yn ardal Seiriol yn ystod mis Tachwedd, 2017 ynglŷn â'r materion canlynol:</p> <ul style="list-style-type: none">• Datblygu darpariaeth Tai Gofal Ychwanegol yn ardal Seiriol i ddarparu lleiafswm o 39 o fflatiau hunangynhaliol yn unol â'r modelau darpariaeth a gymeradwywyd yn genedlaethol• Mai'r lleoliad a ffafrir ar gyfer y datblygiad hwn yw safle presennol Ysgol Biwmares naill ai fel cyfleuster wedi'i leoli ar y cyd ag ysgol wedi'i haddasu, neu fel y prif ddefnydd ar gyfer y tir hwn• Bod y Cyngor yn mynd ar ôl opsiynau i ariannu'r datblygiad trwy'r Cyfrif Refeniw

		<p>Tai fel bod y datblygiad yn dod yn stoc tai cyngor ychwanegol o fewn y sir gan ddarparu llety hollbwysig i bobl hŷn.</p> <p>CAM GWEITHREDU YCHWANEGOL A GYNIGIR: Y Pennaeth Gwasanaethau Oedolion i gyflwyno crynodeb o'r adborth o'r broses ymgysylltu i'r Pwyllgor hwn cyn y caiff ei ystyried gan y Pwyllgor Gwaith.</p>
9	Aelodau Lleol	<p>Trafodwyd gydag Aelodau Lleol. Gofynnodd yr Aelodau Lleol, fel rhan o'r ymgysylltiad, eu bod yn dymuno gweld Cyfarfod Cyhoeddus i gyd-fynd â'r cynlluniau ymgysylltu cyfredol. Nododd Aelodau Lleol fod hwn yn fater o ddiddordeb lleol sylweddol i drigolion Seiriol.</p>
10	Unrhyw gyrff allanol / arall/eraill	

E – Risgiau ac unrhyw gamau lliniaru (os yn berthnasol)		
1	Economaidd	
2	Gwrthdodi	
3	Trosedd ac Anhrefn	
4	Amgylcheddol	
5	Cydraddoldebau	
6	Cytundebau Canlyniad	
7	Arall	

F - Atodiadau:
Atodiad A - Adroddiad ar Ddewis Safle

FF - Papurau Cefndir (cysylltwch os gwelwch yn dda gydag awdur yr Adroddiad am unrhyw wybodaeth bellach):

Adroddiad Dewis Safle

Prosiect Gofal Ychwanegol Seiriol



Paratowyd gan: Barry. W. Jones BSc (Hons) MRICS
Uwch Swyddog Priso

Adroddiad Dewis Safle – Prosiect Gofal Ychwanegol Seiriol

Cynnwys

	Tudalen
Pwrpas	2
Cwmpas	2
Dadansoddiad Safle	
Safle 1 – Ysgol Gynradd Biwmares	4
Safle 2 – Canolfan Gofal Dydd Biwmares	5
Safle 3 – Carchar Biwmares	6
Safle 4 – Bryn Tirion, Biwmares	7
Safle 5 – Haulfre, Llangoed	8
Safle 6 – Hen Glwb Cymdeithasol Biwmares	9
Safle 7 – Seiriol Lairds,	10
Cynllunio Lle	11
Gwybodaeth gychwynnol ynglŷn â Chostau	11
Matrics Dewis Safle	12
Argymhellion	13
Atodiad 1 - Cynllun	14

Awdur: Barry. W. Jones BSc (Hons) MRICS
Uwch Swyddog Prisio
Cyngor Sir Ynys Môn

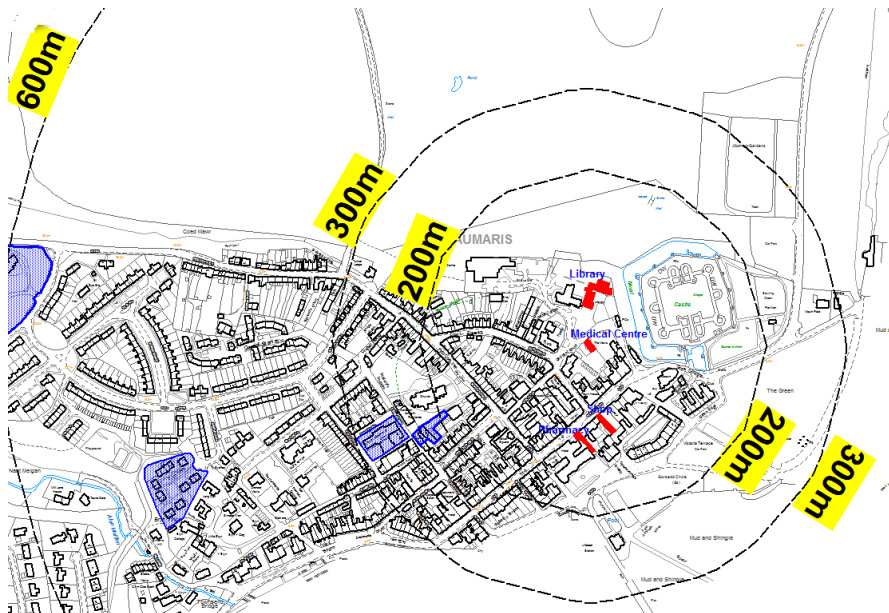
Arwyddwyd: Dyddiad:

Pwrpas

Paratowyd yr adroddiad hwn ar ran y grŵp Prosiect Gofal Ychwanegol er mwyn archwilio ac argymell safle addas ar gyfer datblygu cynllun tai gofal ychwanegol wedi ei adeiladu o'r newydd yn ward Seiriol, Ynys Môn. Seiliwyd yr argymhellion ar yr wybodaeth a ddarparwyd gan dîm rheoli'r Grŵp Prosiect.

Cwmpas

Cafodd nifer o safleoedd eu nodi yn dilyn astudiaeth ddesg fanwl o'r tir sydd ar gael sydd â'r potensial i gael ei ddatblygu, yn agos i gyfleusterau allweddol ac o fewn pellter cerdded/teithio rhesymol yn ogystal â chynnig mynediad rhwydd i drafndiaeth gyhoeddus leol. Gan mai ychydig iawn o gyfleusterau sydd yn Llangoed, dim ond yr opsiynau ym Miwmares all ateb y gofynion penodol hyn yn llawn. Mae'r holl safleoedd a ystyriwyd ym Miwmares wedi eu lleoli o fewn 600m i'r cyfleusterau canol tref mwyaf perthnasol megis siop, llyfrgell, meddygfa a fferyllfa (fel y gwelir o'r darlun isod (Darlun 1)).



Darlun 1 – Canol Tref Biwmares

Mae chwech o'r safleoedd a nodwyd yn eiddo rhyddfrait i'r Cyngor ac un mewn perchnogaeth breifat.

Rhestrir y safleoedd sy'n cael eu hystyried yn yr adroddiad fel a ganlyn:

- Safle 1 – Ysgol Gynradd Biwmares (eiddo'r Cyngor)
- Safle 2 – Hen Ganolfan Gofal Dydd, Biwmares (eiddo'r Cyngor)
- Safle 3 – Bryn Tirion, Biwmares (eiddo'r Cyngor)
- Safle 4 – Carchar Biwmares (eiddo'r Cyngor)
- Safle 5 – Heulfre, Llangoed (eiddo'r Cyngor)
- Safle 6 – Hen Glwb Cymdeithasol Biwmares (eiddo preifat)

Safle 7 – Seiriol – Lairds, Biwmares (eiddo preifat)

Ymgynghorwyd â nifer o Wasanaethau mewnol y Cyngor ynglŷn â photensial pob safle o ran datblygu cyfleuster Gofal Ychwanegol newydd. Darparwyd mewnbwn yn bennaf gan Wasanaeth Eiddo'r Cyngor o safbwynt perchnogaeth tir ac agweddau pensaernïol, gyda Phrifyrdd a Pholisi Cynllunio'n darparu arbenigedd ychwanegol. Mae'r Gwasanaeth Prifyrdd wedi rhoi gwybodaeth am fynediad prifyrdd a draenio a derbyniwyd sylwadau ysgrifenedig gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) Gwynedd ac Ynys Môn yn ogystal â'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI).

Ymgynghorwyd â'r Swyddogion canlynol:

Gareth W. Thomas – Rheolwr Gwasanaethau Cynllunio
Huw Percy – Prif Beiriannydd (Prifyrdd)
David F. Jones – Rheoli Datblygu (Cynllunio)
Dave Jump – Uwch Swyddog Cynllunio a Chadwraeth
Sean Pritchard – Syrfëwr Adeiladu

Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) wedi darparu sylwadau polisi cynllunio ar bob un o'r safleoedd sydd dan ystyriaeth. Ar hyn o bryd mae'r tîm UPCC yn gweithio tuag at fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn 2016 ac mae'n debygol iawn y bydd rhaid rhoi sylw i'r datblygiad Gofal Ychwanegol arfaethedig o dan y polisi hwnnw.

Mae pob un o'r safleoedd yn nhref Biwmares wedi'u lleoli oddi fewn i ffiniau cynllunio diffiniedig Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid yw'r un o'r safleoedd dan ystyriaeth wedi eu dynodi ar gyfer unrhyw bwrpas penodol yng Nghynllun Datblygu Lleol Ynys Môn na'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Nid ymddengys fod yr un o'r safleoedd o ddiddordeb ecolegol sylweddol, ond byddai cynnal archwiliad priodol ar gyfer ystlumod (sydd wedi eu gwarchod o dan Reoliadau Cynefinoedd 2010 ayb) yn darparu gwybodaeth a fyddai'n cynorthwyo i benderfynu ar unrhyw achos sy'n golygu dymchwel adeiladau presennol. Yn yr un modd, mae adar sy'n nythu'n cael eu gwarchod gan y gyfraith, felly byddai'n rhaid cynnal arolwg ar unrhyw adeiladau, coed neu wrychoedd cyn eu dymchwel neu osgoi gwneud gwaith yn ystod y tymor nythu.

Safle 1 – Safle Ysgol Gynradd Biwmares

Disgrifiad – Mae'r safle'n mesur oddeutu 2.07 hecтар (5.13 acer) ac mae wedi cael ei ddatblygu'n rhannol i ddarparu adeilad ysgol deulawr sydd ag arwynebedd o thua 2025m² ynghyd â chaeau chwarae. Mae'r safle eisoes ym mherchnogaeth Cyngor Sir Ynys Môn ac mae'n bosib y bydd ar gael mewn cyfnod rhesymol o amser. Lleolir y safle cyfan oddi fewn i ffiniau datblygu, fodd bynnag mae'r ysgol yn adeilad rhestredig Gradd II ac nid oes modd ei ddymchwel.



Darlun 2 – Ysgol Gynradd Biwmares

Penseiri – Mae'r safle'n ddigon mawr ar gyfer adeiladu cyfleuster gofal ychwanegol, fodd bynnag mae'r adeilad yn un rhestredig Gradd II felly mae cyfyngiadau ar sut y gellid ei addasu. Serch hynny, mae'r safle mewn lleoliad da iawn gyda llefydd tu allan da a digon o le ar gyfer parcio a cherbydau danfon nwyddau, ond nid yw'n gyfleus o ran pellter cerdded i ganol y dref a'i gyfleusterau. Byddai'n rhaid i unrhyw waith addasu ar yr adeilad fod yn sensitif i gofrestrriad Gradd II yr adeilad ac mae nifer o stepiau yn lefelau'r llawr o fewn yr adeilad presennol y byddai'n rhaid eu hystyried.

Priffyrdd – Mae'r safle hwn yn dderbyniol o ran y briffordd sy'n arwain tuag ato. Lleolir y safle ar lwybr bws ac mae cysylltiadau da i gyfeiriad y dref, fodd bynnag mae cryn dipyn o daith ar droed.

Draenio – Mae trefniadau draenio'r rhan o'r safle sydd wedi ei ddatblygu'n barod yn ddigonol, er efallai y byddai angen darpariaeth ychwanegol ar gyfer gwanhau dŵr wyneb fel rhan o ddyluniad y cynllun.

Cynllunio - Lleolir yr eiddo oddi fewn i'r ffin ddatblygu yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n esblygu. Fodd bynnag mae rhai cyfyngiadau oherwydd bod yr adeilad yn un rhestredig.

Cadwraeth / Adeilad Rhestredig – Mae'r ysgol yn adeilad rhestredig gradd II ond gellid ystyried addasu'r adeilad mewn modd sensitif iawn gydag estyniad(au) modern o ansawdd uchel. Byddai hynny'n golygu datblygiad sensitif iawn a mwy costus na datblygiad ar safle tir llwyd neu dir glas.

Fodd bynnag, gellid datblygu rhan fechan o'r tiroedd ar ochr chwith y safle fel rhan o ddatblygiad yr eiddo cyfagos, sef 'Canolfan Ofal Dydd Biwmares'.

Safle 2 – Canolfan Ofal Dydd Biwmares

Disgrifiad – Eiddo a adnabyddir fel Canolfan Ofal Dydd Biwmares sy'n ffinio ar gaeau chwarae Ysgol Biwmares. Mae'r safle'n mesur oddeutu 0.16 hectar (0.41 acer) ac mae'r adeilad yn ymestyn i 215 m². Mae'r eiddo'n terfynu ar gae chwarae Ysgol Biwmares sy'n cynnig cyfle i ymestyn arwynebedd y safle er mwyn creu datblygiad mwy. Cafwyd gwybodaeth y gellid ystyried rhannu rhai gwasanaethau a chyfleusterau gyda'r Ysgol gyfagos, yn amodol ar ystyriaethau'n ymwneud â'r dyluniad arfaethedig, perchnogaeth a materion cyfreithiol.



Darlun 3 – Canolfan Ofal Dydd Biwmares

Penseiri – Efallai nad yw'r safle'n ddigon mawr ar gyfer adeiladu Cyfleuster Gofal Ychwanegol a byddai angen ymgorffori rhan o dir yr Ysgol gyfagos mewn unrhyw ddatblygiad.

Priffyrdd – Mae'r safle wedi ei leoli ar lwybr bws ac mae cysylltiadau da i gyfeiriad y dref, er ei bod gryn bellter ar droed. Ystyrir bod y ffordd fynediad yn addas hyd at gyffordd Maes Hyfryd ond mae'n rhy gul ar ôl hynny a byddai angen lledu'r ffordd gan ddefnyddio rhan o gaeau chwarae Ysgol Gynradd Biwmares sydd gerllaw ac sydd ym mherchnogaeth Cyngor Sir Ynys Môn (sy'n rhan o diroedd yr ysgol).

Draenio – Mae'r safle presennol wedi ei wasanaethu'n briodol. Byddai datblygiad ychwanegol yn ychwanegu at y llwyth, ond credir y byddai'r system ddraenio yn ymdopi petai system ddigonol ar gyfer gwanhau dŵr wyneb yn rhan o ddyluniad y cynllun. Efallai y byddai angen system wanhau dŵr wyneb ychwanegol fel rhan o ddyluniad y cynllun.

Cynllunio – Mae'r eiddo oddi fewn i'r ffin ddatblygu yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu ar y Cyd sy'n esblygu.

Cadwraeth / Adeilad Rhestredig - Nid yw'n adeilad rhestredig ond mae'n rhan o osodiad hanfodol yr ysgol gyfagos. Er bod hwn yn safle tir llwyd byddai'n rhaid ei ddatblygu mewn modd sensitif oherwydd ei fod yn agos i'r Adeilad Rhestredig.

Safle 3 – Bryn Tirion, Biwmares

Disgrifiad – Datblygiad bach o fyngalos gwarchod yr awdurdod lleol ar ffordd bengaead yw Bryn Tirion ac mae'n mesur oddeutu 0.92 hectar (2.27 acer). Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal breswyl sefydledig ond mae'r ffyrdd yn gul ac mae llefydd parcio yn brin. Mae pob un o'r byngalos yn cael eu dal ar gytundebau tenantiaeth ddiogel felly nid yw'r eiddo ar gael yn rhwydd i'w datblygu.



Darlun 4 - Bryn Tirion, Biwmares

Penseiri – Mae'n bosib nad yw'r safle'n ddigon mawr ar gyfer cyfleuster gofal ychwanegol a phrin yw'r lle tu allan ar gyfer gardd a pharcio. Mae cyfyngiadau hefyd o ran gosodiad unrhyw ddatblygiad gerllaw eiddo arall oherwydd materion megis edrych dros ayb. Gallai danfon deunyddiau / nwyddau fod yn anodd oherwydd natur y ffyrdd.

Priffyrdd – Cysylltiadau ar droed da i ganol y dref. Fodd bynnag, mae'r ffordd fynediad yn gul ac yn anaddas ar gyfer traffig ychwanegol sy'n deillio o ddatblygiad mwy.

Draenio – Mae'r safle presennol wedi ei wasanaethu'n briodol. Byddai datblygiad ychwanegol yn ychwanegu at y llwyth, ond credir y byddai'r system ddraenio yn ymdopi petai system ddigonol ar gyfer gwanhau dŵr wyneb yn rhan o ddyluniad y cynllun. Efallai y byddai angen system wanhau dŵr wyneb ychwanegol fel rhan o ddyluniad y cynllun.

Cynllunio – Lleolir y safle o fewn ardal breswyl sefydledig ac mae oddi fewn i'r ffin ddatblygu a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol Ynys Môn, y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n esblygu. Fodd bynnag, gallai'r tai sydd o gwmpas y datblygiad achosi problemau o ran unrhyw gynigion datblygu gan eu bod mor agos i'r safle.

Cadwraeth / Adeilad Rhestredig – Mae'r safle hwn yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond ychydig tu allan i'r ardal gadwraeth arbennig ddynodedig. Mae'r safle'n ffinio â Bryn Cottage sydd tu fewn i'r ardal gadwraeth arbennig. Mae rhai adeiladau rhestredig yn yr ardal o gwmpas ond byddai'n anodd asesu effaith posib datblygiad arfaethedig ar osodiadau Adeiladau Rhestredig gan nad oes mwy o fanylion ar gael ar hyn o bryd.

Safle 4 – Carchar Biwmares

Disgrifiad – Adeilad hanesyddol Gradd 1 yr hen garchar wedi ei leoli yn agos at ganol tref Biwmares. Mae'r safle'n mesur oddeutu 0.17 hectar ac mae 0.42 hectar wedi ei ddatblygu'n llawn. Mae'r lonydd sy'n arwain at yr eiddo yn gul iawn ac mae prinder llwybrau cerdded.



Darlun 5 – Carchar Biwmares

Penseiri – Nid ystyrir fod y safle'n ddigon mawr ac mae'r adeilad presennol yn adeilad rhestredig Gradd I.

Priffyrdd - Safle yng nghanol y dref ond mae'r lonydd o'i amgylch yn gul ar gyfer cerbydau, heb sôn am draffig adeiladu. Mae prinder o lwybrau cerdded o gwmpas y safle.

Draenio – Mae rhan y safle sydd wedi'i ddatblygu'n barod yn cael ei wasanaethu'n ddigonol, fodd bynnag bydd datblygiad ychwanegol yn cynyddu'r llwyth a gallai hynny olygu y byddai angen gwella'r system ddraenio.

Cynllunio – Mae'r eiddo oddi fewn i'r ffin ddatblygu yng Nghynllun Datblygu Lleol Ynys Môn, y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu ar y Cyd sy'n esblygu. Fodd bynnag, byddai unrhyw ddatblygiad yn anodd iawn oherwydd ei fod yn adeilad rhestredig Gradd 1, mae'n agos i eiddo gerllaw ac mae'r lonydd yn gul.

Cadwraeth / Adeilad Rhestredig - Mae'r adeilad a'r safle hwn yn Heneb Restredig, Adeilad Rhestredig Gradd I, mewn Ardal Gadwraeth arbennig ddynodedig, mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac wedi ei leoli ymysg nifer o Adeiladau Rhestredig ac yn rhan hanfodol o osodiad Castell Biwmares sydd wedi ei ddynodi yn Heneb Restredig, Adeilad Rhestredig Gradd I a Safle Treftadaeth y Byd. Nid yw'n amhosib datblygu'r safle ond byddai'r broses o baratoi ceisiadau Caniatâd Heneb Restredig (Cadw) a Chaniatâd Adeilad Rhestredig (Cadw) yn gymhleth iawn ac yn gostus i'w paratoi ac nid oes unrhyw sicrwydd y byddai'r ceisiadau'n llwyddiannus.

Safle 5 - Haulfre, Llangoed

Disgrifiad – Cyfleuster cartref gofal sydd ym mherchnogaeth yr Awdurdod Lleol mewn tiroedd sy'n mesur oddeutu 8.41 hectar (20.79 acer).



Darlun 6 - Haulfre, Llangoed

Penseiri – Mae'r safle'n ddigon mawr ar gyfer datblygiad ar raddfa fawr, fodd bynnag, mae'n bosib y byddai cyfyngiadau ar sut y gellid ei addasu oherwydd ei fod yn adeilad rhestredig Gradd II ac mae'n debygol y byddai'n ddrud iawn i'w adnewyddu neu i ddymchwel rhannau mawr ohono. Lleolir y safle mewn lleoliad da iawn gydag ardaloedd tu allan da a digon o le parcio ac ar gyfer cerbydau danfon nwyddau. Fodd bynnag, nid oes opsiwn i breswylwyr gerdded i'r dref.

Priffyrdd – Mae gwasanaeth bws i bentref Llangoed, fodd bynnag mae'r safle dan sylw tu allan i'r pentref ac nid oes llwybrau cerdded yn cysylltu'r safle â'r pentref. Mae'r lôn yn gul ar gyfer cerbydau a cherbydau adeiladu.

Draenio - Mae rhan y safle sydd wedi'i ddatblygu'n barod wedi ei wasanaethu'n ddigonol. Bydd datblygiad pellach yn cynyddu'r llwyth, ond credir y byddai'r system draenio yn ymdopi pe ymgorfforwyd system wanhau dŵr wyneb digonol yn nyluniad y cynllun.

Cynllunio – Mae'r eiddo y tu allan i ffin ddatblygu Cynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ond fe'i dynodir yn glwstwr cefn gwlad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n esblygu. Mae'r tir wedi ei ddynodi fel lleoliad cefn gwlad sydd o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae defnydd wedi ei sefydlu ar y safle ond gallai materion godi yn ymwneud ag adeilad rhestredig.

Cadwraeth / Adeilad Rhestredig – Mae hen Stablau Haulfre a'r Adeiladau Allanol yn Adeiladau Rhestredig Gradd II. Nid yw'r adeiladau eraill ar y safle wedi eu rhestru ac yn amlwg mae lle, gyda chaniatâd cynllunio priodol, i ystyried y safle hwn yn ofalus gan fod y safle yn un mor fawr.

Safle 6 – Clwb Cymdeithasol, Biwmares

Disgrifiad - Hen glwb cymdeithasol mewn perchnogaeth breifat sy'n agos i ganol tref Biwmares. 0.07 Hectar, 0.237 acer. Mae'r safle'n cynnwys 2 eiddo canol teras ynghyd â hen adeilad y clwb cymdeithasol yn y cefn. Mae mynediad yn broblem oherwydd natur y lonydd a'r garejys sydd mewn perchnogaeth breifat yng nghefn yr adeilad. Mae lle yn gyfyngedig hefyd oherwydd bod y safle yn ymyl yr Eglwys.



Darlun 7 – Clwb Cymdeithasol, Biwmares

Penseiri – Mae siâp y safle yn afreolaidd braidd ac nid ymddengys ei fod yn ddigon mawr. Efallai y byddai cyfyngiadau hefyd o ran gosodiad y datblygiad gyferbyn â'r Eglwys. Gallai costau dymchwel fod yn broblem ynghyd â materion sylweddol o ran danfon nwyddau'r contractwr i'r safle a chreu ardaloedd storio. Yn ogystal nid oes lle tu allan ar gyfer gardd na pharcio.

Prifffyrdd – Safle yng nghanol y dref, ond mae Steeple Lane yn gul ac nid oes llwybr troed ar ei hyd. Byddai'n anodd i gerbydau a thraffig adeiladu gael mynediad.

Draenio – Mae rhan y safle sydd wedi'i ddatblygu'n barod wedi ei wasanaethu'n ddigonol, fodd bynnag bydd datblygiad ychwanegol yn cynyddu'r llwyth a gallai hynny olygu y byddai angen gwella'r system ddraenio.

Cynllunio – Tu fewn i’r ffin ddatblygu yng Nghynllun Datblygu Lleol Ynys Môn, y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a’r Cynllun Datblygu ar y Cyd sy’n esblygu. Mae’n rhaid i’r eiddo gael ei ddatblygu mewn modd sensitif sy’n gweddu i gymeriad a natur yr adeiladau rhestredig gerllaw.

Cadwraeth / Adeilad Rhestredig - Safle sydd wedi achosi problem ers amser maith oddi mewn i Ardal Gadwraeth ddynodedig arbennig, yn yr AHNE, yn rhan o osodiad nifer o Adeiladau Rhestredig ac yn rhan o osodiad hanfodol Castell Biwmares sy’n Heneb Restredig ddynodedig, Adeilad Rhestredig Gradd I ac yn Safle Treftadaeth y Byd.

Safle 7 – Seiriol – Lairds, Llanfaes

Disgrifiad – Safle mewn perchnogaeth breifat sy’n ymestyn i oddeutu 5.96 Hectar (14.73 Acer). Mae nifer o adeiladau diwydiannol ar y safle fyddai’n rhaid eu dymchwel ac mae’n debygol fod rhannau o’r tir wedi’i lygru.



Darlun 8 – Seiriol – Lairds, Llanfaes

Penseiri – Safle mawr a allai fod yn addas i’w ddatblygu yn amodol ar dderbyn caniatâd statudol. Costau dymchwel adeiladau’n debygol o fod yn uchel serch hynny, ac mae’n debygol fod y tir wedi’i lygru. Fodd bynnag mae’n safle da iawn o ran llefydd tu allan da a digon o le parcio ac ar gyfer cerbydau danfon nwyddau, ond ni fyddai’n bosib i breswylwyr gerdded i’r dref.

Priffyrdd – Mae’r safle’n gyfleus o ran gwasanaeth bws ond mae’n bell o dref Biwmares ar droed. Mae’r rhwydwaith ffyrdd yn dderbyniol, fodd bynnag nid oes llwybr troed ar hyd y ffordd i dref Biwmares.

Draenio – Nid oes gwasanaethau ar y tir ond mae cysylltiadau dŵr budr a dŵr wyneb ar gael o dan y briffordd sy’n mynd i Lanfaes. Bydd datblygiad ychwanegol yn cynyddu’r llwyth, ond credir y byddai’r system ddraenio o dan y briffordd yn ymdopi pe ymgorfforwyd system ddigonol i wanhau dŵr wyneb yn nyluniad y cynllun.

Cynllunio – Nid yw'r safle oddi fewn i'r ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ond mae wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd 'Cyflogaeth'. Bydd Llanfaes yn cael ei ailddosbarthu fel clwstwr cefn gwlad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n esblygu ac nid oes dynodiad ar gyfer y safle dan sylw.

Tir sydd wedi ei ddatblygu'n flaenorol mewn lleoliad cefn gwlad sydd wedi ei ddynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cadwraeth / Adeilad Rhestredig - Mae rhan o'r safle yn Heneb Restredig (Hen Briordy) ac mae wedi'i leoli tu fewn i'r AHNE ac mae Gorchmynion Gwarchod Coed oddi fewn i'r safle. Dim adeiladau rhestredig ac mae'r safle tu allan i'r Ardal Gadwraeth ond, serch hynny, mae rhai cyfyngiadau oherwydd yr Heneb Restredig a'r Gorchmynion Gwarchod Coed.

Cynllunio Lle

Darparodd Pensaer y Cyngor asesiad cynllunio lle ar gyfer cyfleuster arfaethedig tebyg yn ardaloedd Amlwch a Llangefni.

Daeth i'r casgliadau a ganlyn:-

- Amcangyfrifir y byddai datblygiad **56** uned angen adeilad **6,600m²**.
- Amcangyfrifir y byddai datblygiad **48** uned angen adeilad **5,825m²**.
- Amcangyfrifir y byddai datblygiad **40** uned angen adeilad **5,055m²**.

Cyngor Cychwynnol ynglŷn â Chostau

Cafwyd data ynglŷn â chostau adeiladu gan Wasanaeth Gwybodaeth Costau Adeiladu Sefydliad Brenhinol y Syrffewyr Siartredig (BCIS). Cyhoeddir mynegai costau adeiladu yn chwarterol ar gyfer gwahanol fathau o eiddo ar sail arwynebedd llawr yn ôl metr sgwâr. Nid yw'r ffigyrau hyn yn cynnwys ffioedd proffesiynol, gwaith allanol a chronfeydd wrth gefn, ond maent yn cynnwys costau cyffredinol, elw a chostau cychwynnol y prif gontractwyr. Nid yw data'r BCIS yn cynnwys categori penodol ar gyfer cyfleusterau 'Gofal Ychwanegol' yn bennaf oherwydd na chafodd sampl digonol ei ddadansoddi. Ystyrir mai'r math tebycaf o eiddo yw:-

BCIS - Tai Gwarchod gyda siopau, tai bwyta neu debyg - Cofnodir y raddfa adeiladu bresennol fel £1,432/m² (wedi ei ail-gyfrifo ar gyfer rhanbarth Cymru o ystadegau cenedlaethol).

Er mwyn caniatáu ar gyfer gwaith allanol ac elfennau wrth gefn y cynllun byddwn yn cynghori cynyddu'r raddfa hon i £1,600/m².

Datblygiad **56** uned = **£10.56 m**

Datblygiad **48** uned = **£9.32 m**

Datblygiad **40** uned = **£8.09 m**

Amcangyfrifir lwfans ar gyfer ffioedd proffesiynol a ffioedd prosiect yn ôl 9% o'r costau adeiladu.

Dewis Safle a Matrics Sgorio

Yn seiliedig ar y wybodaeth a gasglwyd wrth baratoi'r adroddiad hwn, lluniwyd matrices er mwyn sgorio pob un o'r safleoedd sydd dan ystyriaeth yn erbyn nifer o feini prawf, gyda'r bwriad o leihau'r opsiynau. Rhoddwyd pwysau cyfartal i bob un o'r meini prawf.

Caniatâd Cynllunio – Ystyried y tebygolrwydd y bydd caniatâd cynllunio'n cael ei roi ar sail naill ai polisiâu presennol neu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n esblygu. Rhoddwyd sgôr i bob safle, gyda 5 yn golygu'r mwyaf tebygol o gael caniatâd cynllunio ac 1 y lleiaf tebygol.

Addasrwydd y safle ar gyfer ei ddatblygu – Yn seiliedig ar leoliad ffisegol, cyfyngiadau ac amodau sy'n hysbys ynglŷn â'r safle. Rhoddwyd sgôr i bob safle, gyda 5 yn dynodi'r mwyaf addas ac 1 y lleiaf addas.

Mynediad – Ystyriwyd pa mor agos yw'r safleoedd i ganol y dref o ran cysylltiadau i gerddwyr, y gallu i gael mynediad i'r tir gyda, a heb, gerbydau. Rhoddwyd sgôr i bob safle, gyda 5 yn dynodi'r mynediad mwyaf ffafriol ac 1 y mynediad lleiaf ffafriol.

Cost – Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i werth y tir ar gyfer datblygu, naill ai'r gost prynu neu'r golled o ran colli incwm o werth yr ased yn sgil y posibilrwydd o gael gwared ohono. Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i effaith costau clirio'r safle os oes adeiladau neu strwythurau yno'n barod. Rhoddwyd sgôr i bob safle rhwng 5, sy'n dynodi'r rhataf, ac 1, y dryfaf.

Argaeledd ac Amseru – Mae'n debygol y byddai safleoedd tir glas sydd heb eu datblygu o'r blaen ar gael i'w datblygu mewn amser byr; fodd bynnag, bydd angen mwy o amser i safleoedd tir llwyd, safleoedd wedi eu meddiannu neu safleoedd sydd wedi ei datblygu'n barod ddod ar gael. Rhoddwyd sgôr i bob safle rhwng 5, sy'n dynodi safleoedd sydd ar gael ar hyn o bryd, ac 1, ar gyfer y safleoedd na fyddai ar gael am amser hir.

Gwasanaethau – Ystyrir bod argaeledd cyflenwadau trydan a dŵr yn debyg ar gyfer pob opsiwn. Prif ystyriaeth y maen prawf hwn yw pa mor agos ac ym mhle y lleolir draeniau dŵr budr a dŵr wyneb. Rhoddwyd sgôr rhwng 5, lle gwyddys bod cysylltiadau draenio addas ar gael, ac 1, lle nad oes darpariaethau addas.

	Safle 1 – Ysgol Gynradd Biwmares	Safle 2 – Canolfan Gofal Dydd Biwmares	Safle 3 – Carchar Biwmares	Safle 4 – Bryn Tirion, Biwmares	Safle 5 – Haulfre, Llangoed	Safle 6 – Hen Glwb Cymdeithasol Biwmares	Safle 7 – Lairds, Seiriol
Tebygolrwydd o gael caniatâd cynllunio	4	5	2	3	4	4	3
Addasrwydd y safle	3	4	1	3	4	2	3
	5	3	2	3	3	3	4

Mynediad i ac o'r safle							
Cost neu werth y tir	4	5	2	3	2	3	2
Argaeledd ac Amseru	3	5	2	1	3	4	3
Mynediad i wasanaethau presennol	4	4	4	4	4	3	2
Cyfanswm	23	26	13	17	20	19	17

	Safle 1 – Ysgol Gynradd Biwmares	Safle 2 – Canolfan Gofal Dydd Biwmares	Safle 3 – Carchar Biwmares	Safle 4 – Bryn Tirion, Biwmares	Safle 5 – Haufre, Llangoed	Safle 6 – Hen Glwb Cymdeithasol Biwmares	Safle 7 – Seiriol Lairds
	4	5	2	3	4	4	3
Tebygolrwydd o gael Caniatâd Cynllunio	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r eiddo wedi ei leoli oddi fewn i derfynau datblygu lleol. Adeilad Rhestredig Gradd II felly nid oes modd ei ddimchwel. Byddai'n rhaid i'r datblygiad arfaethedig / addasu'r ysgol fod yn sensitif i gymeriad rhestredig Gradd II yr adeilad. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r eiddo'n ffinio ag Ysgol Biwmares ac oddi fewn i'r ffin ddatblygu lleol. Nid yw'r eiddo'n adeilad rhestredig a byddai'n addas i'w ddatblygu. Mae defnydd o'r adeilad fel cyfeuster gofal dydd wedi ei sefydlu'n barod. 	<ul style="list-style-type: none"> Yn annhebygol o dderbyn caniatâd cynllunio i ddatblygu'r safle oherwydd bod yr eiddo'n adeilad rhestredig Gradd 1. Adeiladau gerllaw yn agos i'r safle. Lonydd cul yn arwain at y safle ac o'i gwmpas. 	<ul style="list-style-type: none"> Lleolir y safle mewn ardal breswyl sefydledig oddi fewn i ffiniau datblygu lleol. Ystyrir bod ei leoliad yn agos i anheddau cyfagos yn achosi problemau. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r eiddo tu allan i'r ffin ddatblygu lleol gan fod yr ardal wedi ei dynodi yn glwstr cefn gwlad. Mae defnydd o'r adeilad fel cyfeuster gofal dydd wedi ei sefydlu'n barod. Byddai'n rhaid i'r datblygiad fod yn sensitif i gymeriad rhestredig gradd II yr adeiladau oddi fewn i'r cwrtil. 	<ul style="list-style-type: none"> Lleolir yr eiddo oddi fewn i'r ffin ddatblygu lleol. Y safle gerllaw nifer o adeiladau rhestredig a Safleoedd Treftadaeth y Byd (megis Castell Biwmares a'r Eglwys). Y safle wedi'i leoli oddi fewn i ardal gadwraeth. 	<ul style="list-style-type: none"> Nid yw'r safle wedi'i gynnwys oddi fewn i ffiniau datblygu presennol, fodd bynnag fe'i dynodir ar gyfer defnydd "Cyflogaeth". Bydd y dynodiad 'Defnydd Cyflogaeth' yn cael ei golli yn y Cynllun Datblygu ar y Cyd sy'n esblygu (sy'n debygol o gael ei fabwysiadu yn 2017). Rhan o'r safle mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae Heneb Rhestredig ar y safle a allai gyfyngu ar gynigion i ddatblygu'r safle.
	3	4	1	3	4	2	3
Addasrwydd y Safle	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle'n addas ar gyfer ei ddatblygu. Ni ellir ystyried dymchwel yr adeilad presennol oherwydd ei fod yn adeilad rhestredig Gradd II. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle ar gael yn rhwydd. Nid oes unrhyw gyfyngiadau ar y tir na'r eiddo. Mae angen lleuad rhan o'r lôn sy'n arwain at y safle er mwyn symud ymlaen â'r datblygiad. Byddai angen rhan o gae chwarae Ysgol Biwmares ar gyfer y datblygiad. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'n adeilad rhestredig Gradd I ac yn Heneb Rhestredig. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn anodd ac yn ddrud iawn. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae defnydd preswyl ar y safle'n barod, fodd bynnag mae wedi'i leoli ar ffordd gul. Mae pob eiddo yn destun tenantiaeth ddiogel. Byddai'n rhaid i unrhyw ddatblygiad arfaethedig roi ystyriaeth i edrych drosodd / pa mor agos yw eiddo cyfagos, a fyddai'n cyfyngu ar y cynigion dylunio. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r eiddo yn gartref gofal ar hyn o bryd. Byddai'n rhaid i'r gwaith o ail-ddatblygu'r safle fod yn sensitif i statws Rhestredig Gradd II yr adeiladau oddi fewn i'r cwrtil. Mynediad yn rhesymol ac mae'r safle wedi'i leoli ar lwybr bws. Cryn dipyn o bellter i'r dref agosaf wrth deithio ar droed. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle'n fach ac wedi'i leoli ar ffordd gul. Byddai'n rhaid i gynigion datblygu gynnwys prynu'r garejys cyfagos, a gallai hynny fod yn anodd ac yn gostus. Mae'r eiddo mewn perchnogaeth breifat. 	<ul style="list-style-type: none"> Safle tir llwyd sy'n bodoli'n barod, fodd bynnag mae tu allan i ffiniau datblygu lleol. Nid oes gwasanaethau draenio ar y safle. Mae'r tir wedi'i lygru. Mae'r safle mewn perchnogaeth breifat a byddai'n costio'n ddrud i brynu a datblygu'r safle.
	5	3	2	3	3	3	4
Mynediad i ac o'r Safle	<ul style="list-style-type: none"> Bernir bod y lonydd sy'n arwain at y safle yn dda ac yn addas ar gyfer yr ailddatblygiad. Mae'r safle wedi'i leoli ar lwybr bws ac mae cysylltiadau da i'r dref. 	<ul style="list-style-type: none"> Bernir bod y lonydd sy'n arwain i Ysgol Biwmares sydd gerllaw yn addas, fodd bynnag mae'r lôn rhwng yr ysgol a'r eiddo dan sylw yn gul. Mae angen lleuad i'r lôn rhwng yr ysgol a'r eiddo mewn mannau. Mae'r safle wedi ei leoli ar lwybr bws ac mae cysylltiadau rhesymol i mewn i'r dref. 	<ul style="list-style-type: none"> Yr eiddo'n agos i ganol y dref. Mae'r lonydd sy'n arwain at ac o gwmpas y safle yn rhy gul ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Nid oes llwybrau troed o gwmpas y safle. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle'n weddol agos at ganol y dref, fodd bynnag mae'r lôn sy'n arwain ato yn gul iawn ac yn anaddas ar gyfer y traffig ychwanegol a grëir gan ddatblygiad mawr. 	<ul style="list-style-type: none"> Yn gyffredinol mae'r rhwydwaith prifffyrdd sy'n arwain at y safle yn foddhaol ac mae gwasanaeth bws i bentref Llangoed. Mae'r safle tu allan i bentref Llangoed a phellter sylweddol o dref Biwmares a'i gyfeusterau. Nid oes llwybrau troed yn arwain o'r pentref i'r safle. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle'n agos at ganol y dref, fodd bynnag mae Steeple Lane yn gul ac nid oes llwybr troed ar ei hyd. Mynediad cyfyngedig ar gyfer cerbydau a thraffig adeiladu. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle'n gyffwrdd ar gyfer y gwasanaeth bws ond yn bell o dref Biwmares ar droed. Mae'r ffyrdd yn dderbyniol ond nid oes llwybrau troed arnynt yn arwain i dref Biwmares.
	4	5	2	3	2	3	2
Cost neu werth y tir	<ul style="list-style-type: none"> Cyngor Sir Ynys Môn sydd berchen ar yr eiddo. Mae'r eiddo werth tua £280,000. Mae cost y datblygiad yn debygol o fod yn uwch oherwydd statws rhestredig Gradd II yr eiddo. 	<ul style="list-style-type: none"> Cyngor Sir Ynys Môn sydd berchen ar yr eiddo. Mae'r adeilad werth tua £140,000. Byddai costau cilio'r safle yn debygol o fod yn gymharol rhesymol. 	<ul style="list-style-type: none"> Cyngor Sir Ynys Môn sydd berchen ar yr eiddo ac mae werth dros £120,000. Mae cost y datblygiad yn debygol o fod yn uchel iawn oherwydd statws rhestredig Gradd II yr adeilad. 	<ul style="list-style-type: none"> Cyngor Sir Ynys Môn sy'n berchen ar yr eiddo. Mae'r eiddo werth tua £400,000 ar hyn o bryd. Mae'r holl eiddo yn destun tenantiaeth ddiogel. Mae'n debyg y byddai costau ail-gartrefu tenantiaid yn uchel. 	<ul style="list-style-type: none"> Cyngor Sir Ynys Môn sydd berchen ar yr eiddo. Yn ddiweddar cafodd yr eiddo ei brisio a rhoddwyd gwerth o £740,000 arno fel endid gweithredol gyda chyfarpar llawn. Cost datblygu strwythurau rhestredig yn debygol o fod yn uchel. 	<ul style="list-style-type: none"> Eiddo preifat. Mae'r eiddo werth tua £120,000. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu prynu'r 10 garej gyfagos. Gwerthwyd un garej am £30,000 yn ddiweddar. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle mewn perchnogaeth breifat ac mae'n ymestyn i oddeutu 35 acer. Byddai'n debygol o gostio mwy na £1,500,000 i brynu'r safle. Costau datblygu'n debygol o fod yn uchel iawn oherwydd costau dymchwel / cilio'r safle a materion amgylcheddol.
	3	5	2	1	3	4	3
Argaeledd ac Amseru	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r eiddo'n weithredol ar hyn o bryd ac nid yw'n debygol o fod ar gael tan 2020. 	<ul style="list-style-type: none"> Nid yw'r eiddo'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ac mae ar gael yn awr. 	<ul style="list-style-type: none"> Ar hyn o bryd defnyddir y safle fel amgueddfa ac mae'n annhebygol o fod ar gael yn y dyfodol agos. Rhagwelir gwrthwynebiad lleol sylweddol i unrhyw gynigion datblygu. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae tenantiaid ym mhob un o'r eiddo preswyl sy'n rhan o'r safle. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle'n weithredol ar hyn o bryd. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae hen adeilad y clwb cymdeithasol ar gael, fodd bynnag, byddai angen y garejys tu ôl i'r adeilad fel rhan o unrhyw ailddatblygiad, ac mae'r rheiny mewn perchnogaeth breifat. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle ar gael ar hyn o bryd ond ni fydd yn cael ei dynodi fel "safle cyflogaeth" pan fydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn y misoedd/blwyddyn i ddod.
	4	4	4	4	4	3	2
Mynediad i wasanaethau presennol	<ul style="list-style-type: none"> Mae prif gyflenwadau i'r safle. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae prif gyflenwadau i'r safle, fodd bynnag mae angen cynnal arolwg i gadarnhau pa mor addas ydynt. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae prif gyflenwadau i'r safle, fodd bynnag mae angen cynnal arolwg i gadarnhau pa mor addas ydynt. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae prif gyflenwadau i'r safle, fodd bynnag mae angen cynnal arolwg i gadarnhau pa mor addas ydynt. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae prif gyflenwadau i'r safle, fodd bynnag mae angen cynnal arolwg i gadarnhau pa mor addas ydynt. 	<ul style="list-style-type: none"> Mae prif gyflenwadau'n arwain at y safle ond nid yw'r draenau'n addas ar gyfer datblygiad mawr. 	<ul style="list-style-type: none"> Nid oes unrhyw brif ddraenau i'r safle nac yn agos i'r safle.
Cyfanswm	23	26	13	17	20	19	17

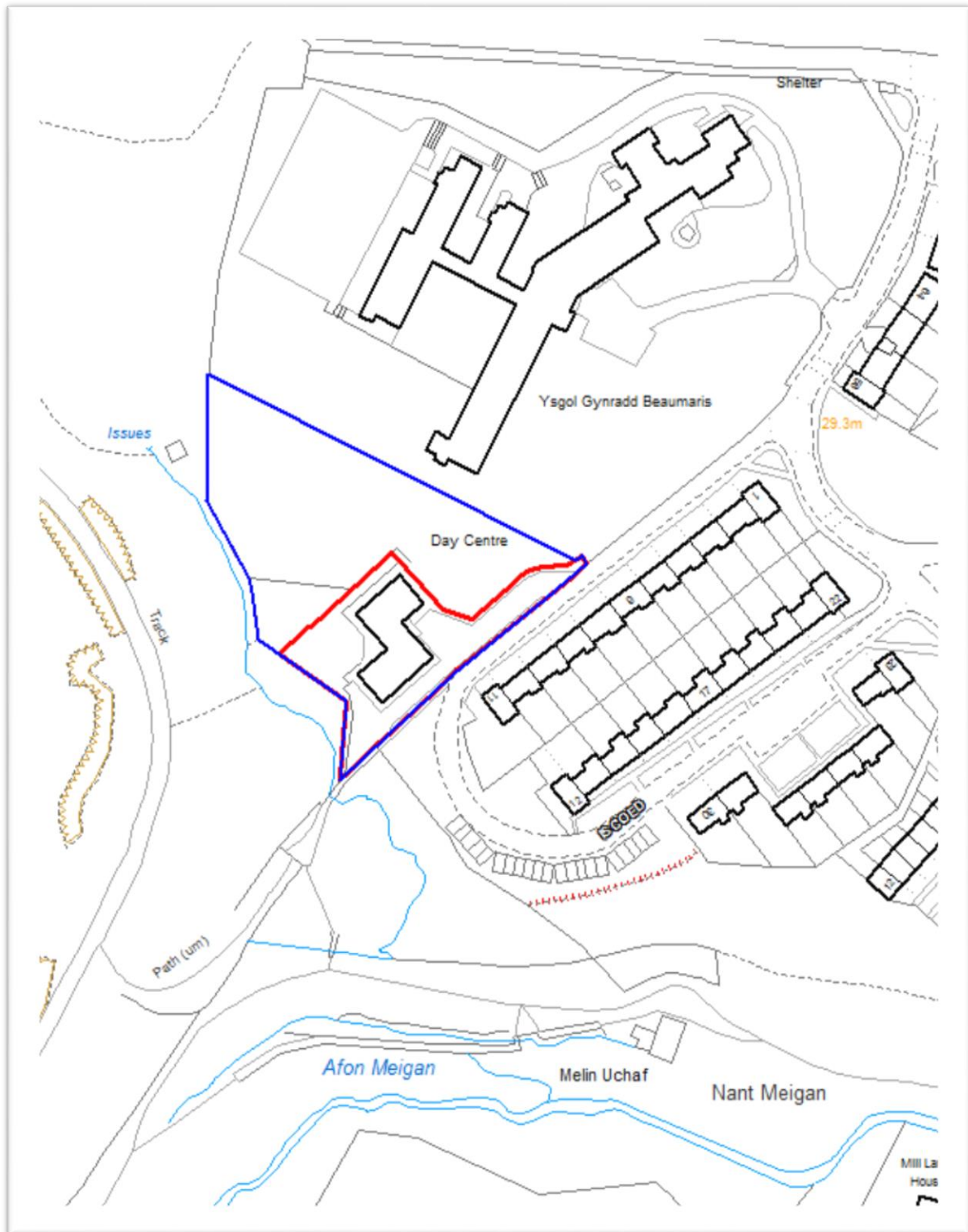
Argymhellion

O'r holl safleoedd a ystyriwyd, fy marn i yw y dylid ffafrio safle'r hen Ganolfan Ofal Dydd, ynghyd â rhan o'r tir yn union y tu ôl iddo sy'n ffurfio rhan o gae chwarae'r Ysgol Gynradd gyfagos, ar gyfer datblygu cyfleuster Gofal Ychwanegol newydd yn ward Seiriol. Hwn hefyd oedd y safle mwyaf ffafriol gan swyddogion y Gwasanaethau Cynllunio, Priffyrdd a Phensaerniaeth wrth i mi ymgynghori â hwy.

Roedd sgoriau Opsiynau 1 a 2 yn debyg iawn yn y matrices gan ddefnyddio'r meini prawf cychwynnol; fodd bynnag, rwyf yn ffafrio safle'r Ganolfan Ofal Dydd am y rhesymau canlynol:

1. Mae'r safle ar gael yn rhwydd ac ym mherchnogaeth Cyngor Sir Ynys Môn, a bernir nad oes defnydd iddo bellach.
2. Hwn yw'r safle mwyaf ffafriol o safbwynt Cynllunio, Priffyrdd a Phensaerniol.
3. Gellir ymestyn y safle i diroedd yr Ysgol Gynradd gyfagos sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.
4. Nid oes unrhyw wasanaethau yn gweithredu ar y safle sy'n golygu y byddai'r safle ar gael i'w ddatblygu yn gynt na'r safleoedd eraill.
5. Nid oes unrhyw gyfyngiadau ac nid yw'r adeilad wedi ei leoli oddi fewn i ardal gadwraeth.
6. Mae darpariaeth gwasanaethau ar y safle.
7. Mae'r safle wedi ei leoli gerllaw llwybr bws.

Atodiad 1 – Argymhelliad – Hen Safle Canolfan Gofal Dydd



Canolfan Gofal Dydd Biwmares (tu fewn i'r llinell goch) ynghyd â rhan o gae'r ysgol gyfagos (tu fewn i'r llinell las)

Cyfanswm yr arwynebedd – oddeutu 0.49 Hectar (1.2 Acer)