

CYNGOR SIR YNYS MÔN

Adroddiad i'r:	Pwyllgor Gwaith
Dyddiad:	19 Chwefror 2018
Pwnc:	Tai Gofal Ychwanegol Seiriol- darparu crynodeb o'r adborth yn dilyn y broses ymgysylltu a'r argymhelliad terfynol.
Deilydd(ion) Portffolio:	Cynghorydd Llinos Medi
Pennaeth Gwasanaeth:	Alwyn Jones
Awdur yr Adroddiad:	Elin Williams
Rhif Ffôn:	01248 751813
E-bost:	ElinWilliams@ynysmon.gov.uk
Aelodau Lleol:	Cynghorydd Carwyn Elias Jones Cynghorydd Alun Roberts Cynghorydd Lewis Wyn Davies

A – Argymhelliad/Argymhellion a Rheswm/Rhesymau**Cefndir**

Cyflwynwyd adroddiad (*Papur Cefndir A*) i'r Pwyllgor Sgrwtini Corfforaethol (2 Hydref 2017) ac i'r Pwyllgor Gwaith (30 Hydref 2017) yn argymhell y dylid cynnal cyfnod o ymgysylltiad lleol o fewn ardal Seiriol mewn perthynas â'r bwriad i ddatblygu cyfleuster Gofal Ychwanegol yn yr ardal leol.

Cefnogodd y Pwyllgor Sgrwtini Corfforaethol a'r Pwyllgor Gwaith y dylid cynnal cyfnod o ymgysylltiad lleol yn ardal Seiriol yn ystod Tachwedd a Rhagfyr 2017 a gofynnodd y Pwyllgor Sgrwtini Corfforaethol i grynoded o'r adborth yn dilyn y broses ymgysylltu gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor cyn ei gyflwyno ar gyfer ystyriaeth y Pwyllgor Gwaith.

Mae'r broses ymgysylltu eisoes wedi'i chynnal. Mae'r papur hwn yn crynhoi'r adborth a gafwyd ac yn adlewyrchu barn roedd pobl leol wedi ei fynegi yn ardal Seiriol ac yn darparu argymhelliad terfynol ar gyfer safle i ddatblygu Tai Gofal Ychwanegol yn ardal Seiriol.

Ymgysylltu

Mae gwahanol weithgareddau ymgysylltu wedi cael eu cynnal yn ward Seiriol yn ystod Tachwedd a Rhagfyr 2017 mewn perthynas â'r tri mater canlynol:

- 1) Datblygu darpariaeth Tai Gofal Ychwanegol yn ardal Seiriol er mwyn darparu o leiaf 39 o fflatiau hunangynhwysol yn unol â modelau darpariaeth a gymeradwyir yn genedlaethol.
- 2) Mai'r safle sy'n cael ei ffafrio ar gyfer y datblygiad hwn yw safle'r Ysgol Gynradd

bresennol ym Miwmares un ai wedi'i gyd-leoli gydag ysgol wedi'i haddasu neu fel y prif ddefnydd ar gyfer y safle.

- 3) Bod y Cyngor yn mynd ar ôl opsiynau i ariannu'r datblygiad drwy'r Cyfrif Refeniw Tai fel bod y datblygiad yn cael ei ychwanegu at stoc y Sir o dai cyngor.

Fel rhan o'r ymgysylltu, mae'r Pennaeth Gwasanaeth a'r Aelod Portffolio¹ wedi cyfarfod â Chynghorau Tref a Chymuned Llandegfan, Llanddona, Porthaethwy, Biwmares a Llangoed. Mae sesiynau galw heibio hefyd wedi eu cynnal yn Llanddona, Biwmares x2, Porthaethwy a Llangoed. Defnyddiwyd arolwg ar-lein hefyd fel rhan o'r ymgysylltiad a chynhaliwyd Cyfarfod Cyhoeddus yn Llangoed ar 15 Ionawr 2018.

Crynodeb o'r Adborth a Dderbyniwyd

Derbyniwyd cyfanswm o 81 o holiaduron adborth. O'r 81, cafodd 16 eu llenwi fel rhan o'r cyfarfodydd â'r Cynghorau Tref a Chymuned ac fel rhan o'r sesiynau galw heibio. Cafodd y 65 arall eu llenwi ar-lein.

Roedd dros hanner yr ymatebwyr yn gefnogol i ddatblygiad Gofal Ychwanegol yn lleol ac yn cytuno y byddai darpariaeth o'r math yma o werth. Mae ymatebion i'r holiadur yn dynodi bod 47 o'r 81 a rhai a dderbyniwyd yn cefnogi'r cysyniad. Yn yr un modd, roedd aelodau'r cynghorau cymuned yn cefnogi'r math hwn o ddatblygiad. Mae'n bwysig nodi nad oedd ymatebion gan aelodau Cyngor Cymuned Llangoed, er eu bod yn cydnabod rôl Tai Gofal Ychwanegol, yn cefnogi'r datblygiad hwn.

Mae safbwyntiau a fynegywyd yn y Cyfarfod Cyhoeddus yn adlewyrchu bod pobl yn credu na fyddai Gofal Ychwanegol yn gweithredu fel darpariaeth amgen i ofal mewn Cartrefi Preswyl.

Mae adborth o'r holiaduron, ac o'r Cyfarfod Cyhoeddus, yn dangos bod yna lefel o anghytundeb o ran y safle a argymhellir. Nodir bod yr un safbwyntiau wedi eu mynegi hefyd yng nghyfarfodydd Cyngor Cymuned Biwmares a Llangoed.

Yn yr ardaloedd eraill ddaru i ni ymweld dim dyma oedd yr achos ac roedd aelodau o Cyngor Cymuned Cwm Cadnant yn mynegi eu cefnogaeth o safle yn Biwmares yn y Cyfarfod Cyhoeddus ac yn eu hadborth drwy'r holiadur ac yn yr un modd mae Cyngor Cymuned Llanddona wedi derbyn yr angen i'r Gofal Ychwanegol fod yn Biwmares. Ni chafwyd wrthwynebiad i'r cynnig yma gan Gyngor Cymuned Porthaethwy.

Nodir y problemau sy'n gysylltiedig â'r ffaith bod y safle ar allt a'i leoliad daearyddol ym Miwmares a'i effaith bosibl ar y dref ac yn fwy na hynny y problemau sy'n gysylltiedig â mynd o gwmpas Biwmares. O'r 81 o holiaduron a dderbyniwyd, nid oedd 56 ohonynt yn cytuno â'r safle.

¹ Roedd yr Aelod Portffolio dim ond yn bresennol yng nghyfarfodydd Tref a Chymuned Llandegfan, Biwmares a Llangoed. CC-016749-LB/229501

O ran ariannu'r datblygiad, ychydig iawn o sylwadau a wnaed yn ystod y cyfarfodydd mewn perthynas a'r mater hwn, fodd bynnag dangosodd 58% o'r rhai a ymatebodd i'r holiadur eu cefnogaeth i'r cynnig o ran cyllido.

Codwyd nifer o bwyntiau penodol yn ystod Cyfarfod Cyhoeddus a fynychwyd gan nifer dda o bobl ar 15 Ionawr 2018 (*gweler Atodiad A*). Mae nifer o'r pwyntiau a godwyd yn adlewyrchu'r materion a nodwyd yn yr adborth generig. Roedd nifer yn anghytuno â'r safle a oedd yn cael ei ffafrio ac yn dymuno gweld y ddarpariaeth Gofal Ychwanegol yn cael ei hadeiladu yn Haulfre neu, fel arall, yn gofyn a fyddai modd i'r Cyngor fuddsoddi yn y cartref gofal. Mae'r pwyntiau yn cael eu nodi mewn mwy o fanylder yn yr atodiad.

Achos Ariannol ar gyfer Lleoliad Tai Gofal Ychwanegol

Mae ystyriaeth fanwl o'r achos busnes ar gyfer Gofal Ychwanegol hefyd yn cefnogi'n gryf adeiladu yn Biwmares. Mae'r Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol wedi gofyn bod safle Haulfre yn cael ei ail-gysidro fel safle ar gyfer y datblygiad Gofal Ychwanegol, ond, rydym yn credu bod y gwybodaeth sydd yn cael ei gynnwys yn *Atodiad B* yn disgrifio pam mai Biwmares sydd yn cael ei gefnogi fel y lleoliad i adeiladu o fewn yr ardal yma. Mae cynlluniau Tai Gofal Ychwanegol yn bennaf yn cael eu hadeiladu o fewn trefi fel bod preswylwyr yn gallu integreiddio gyda eu cymuned. Hefyd, mae yna fwy o ofyn am ddarpariaeth tai yn Biwmares yn hytrach na yn Llangoed. Gan bod Biwmares efo poblogaeth hŷn, mae'n ymddangos bydd yna fwy o angen am lety ar gyfer pobl hŷn yn y dyfodol ac efo cyfleuster Gofal Ychwanegol yn cael ei adeiladu yn Biwmares mae'n debygol bydd cartrefi teulu yn dod ar gael yn ystod y broses a fydd yn cefnogi pobl ifanc i ddiogelu tai yn y dref.

Gan gydnabod y pwyntiau pwysig a godwyd yn ystod y broses ymgynghori ac yn y Cyfarfod Cyhoeddus, mae ein hargymhelliad yn parhau i fod yr un fath â'r cynnig gwreiddiol a hynny am y rhesymau canlynol:-

- Mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi ymrwymo i strategaeth i foderneiddio'r cyfleusterau sydd ar gael er mwyn galluogi pobl hŷn i fyw'n annibynnol yn eu cartrefi eu hunain. Mae Gofal Ychwanegol yn ganolog i hyn.
- Gwnaed ymrwymiad yn 2015 i ddatblygu Gofal Ychwanegol yn ardal Seiriol ac rydym yn parhau i fod o'r farn, yn wyneb nifer cyfyngedig y safleoedd sydd ar gael ac a ystyriwyd yn ardal Seiriol, mai safle'r ysgol yw'r un gorau ac y bydd mynediad i'r safle yn cael sylw mewn unrhyw gais cynllunio.
- Mae datblygiadau Gofal Ychwanegol wedi eu cynllunio er mwyn cefnogi pobl i barhau i fod yn annibynnol ac i fod â chyswllt. Mae safle Biwmares yn cynnig cyfle go iawn i allu cyflawni hyn, nid yn unig ar gyfer trigolion hŷn Seiriol ond ar gyfer trigolion De yr Ynys yn ehangach. Nid yw safle Haulfre yn cynnig y mynediad hwn na'r cyfleusterau lleol.
- Mi fydd Adeilad Gofal Ychwanegol angen cwrdd a safonau BREEAM. Mae yna bump meini prawf penodol ar gyfer BREEAM- mynediad i gludiant cyhoeddus;

mynediad i gyfleusterau fel siopau, syrjerei doctor; cyfleusterau cerdded a beicio; darpariaeth parcio; cynllun teithio cynaliadwy. Yn y cyd-destun yma y ddau meini prawf cyntaf sydd fwyaf perthnasol ar gyfer datblygiad Gofal Ychwanegol. Mae hyn i ryw raddau yn adlewyrchu'r ffaith bod darpariaeth Gofal Ychwanegol yn aml yn cael ei leoli mewn trefi er mwyn cael mynediad i lwybrau bysiau a chyfleusterau dydd-i-ddydd fel siopau a bwytai.

Argymhellion

Yn dilyn cwblhau cyfnod o ymgysylltu argymhellir bod:

- Safle Ysgol Biwmares yn cael ei ddefnyddio er mwyn datblygu Cynllun Tai Gofal Ychwanegol yn ardal Seiriol.
- Bod y datblygiad yn cael ei ariannu drwy'r Cyfrif Refeniw Tai.
- Yn ddibynnol ar ganlyniadau'r ymgynghoriad mewn perthynas â dyfodol Ysgol Biwmares, dylid adeiladu'r datblygiad un ai tu ôl i'r ysgol fel rhan o ddatblygiad integredig gyda'r ysgol yn parhau ar agor neu dylid ei adeiladu gan ddefnyddio rhannau o adeilad yr ysgol petai penderfyniad yn cael ei wneud i gau'r ysgol.
- Fe ddylai'r broses ddatblygu ar gyfer y cynllun ystyried y pwyntiau a godwyd mewn perthynas â'r safle yn ystod y broses ymgysylltu a sicrhau bod y rhain yn cael eu hystyried a bod camau'n cael eu cymryd i sicrhau bod y safle yn hwylus ar gyfer pobl hŷn. Er enghraifft, gan fod y datblygiad ar allt, cynnwys cyfleoedd am lwybrau ychwanegol a chludiant cymunedol i'r dref. Hefyd, sicrhau bod y datblygiad yn gweithredu fel rhywle y gellir cynnal digwyddiadau cymunedol ynddo a sicrhau integreiddiad da â'r dref a chymunedau ehangach ledled De yr Ynys.

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

Mae gwaith helaeth wedi ei gwblhau yn flaenorol ynglyn â lleoliadau posibl eraill fuasai yn gallu cael eu defnyddio i ddatblygu Tai Gofal Ychwanegol o fewn ward Seiriol ond safle Ysgol Biwmares sydd wedi cael ei gytuno fel y safle sydd yn cael ei ffafrio ar gyfer y datblygiad. Mae Adroddiad Dewis Safle (*gwelir Atodiad C*) wedi ei gwblhau a ddaru hwn asesu cyfaddasrwydd lleoliadau potensial eraill o fewn yr ward, ac efo'r gwaith pellach sydd wedi ei gwblhau, Safle Ysgol Biwmares sydd yn cael ei ystyried fel y safle sydd yn cael ei ffafrio.

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

Mae darparu darpariaeth Tai Gofal Ychwanegol yn ne-ddwyrain o'r Ynys yn amcan yn y Cynllun Cyngor Sir Ynys Môn 2017-2022 ac felly o arwyddocâd strategol.

Cyflwynwyd adroddiad i'r Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol (2 Hydref 2017) ac i'r Pwyllgor Gwaith (30 Hydref 2017) yn argymhell y dylid cynnal cyfnod o ymgysylltiad lleol o fewn ardal Seiriol mewn perthynas â'r bwriad i ddatblygu cyfleuster Gofal Ychwanegol yn yr ardal leol.

Mae'r adroddiad yma rŵan yn darparu crynodeb o'r adborth o'r broses ymgysylltu ac yn cyflwyno yr argymhelliad terfynol. Mae'r penderfyniad rŵan i'r Pwyllgor Gwaith i'w wneud ynglŷn â argymhelliad terfynol ynglŷn â safle ar gyfer datblygiad Tai Gofal Ychwanegol yn ward Seiriol.

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

Yndi.

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

Yndi.

DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori? Beth oedd eu sylwadau?

DD – Gyda phwy wnaethoch chi ymgynghori?		Beth oedd eu sylwadau?
1	Prif Weithredwr / Uwch Dîm Arweinyddiaeth (UDA) (mandadol)	Trafodir hyn yng Nghyfarfod Uwch Dîm Arweinyddol ar yr 8 ^{fed} o Ionawr 2018. Roedden nhw yn gefnogol o'r argymhelliad.
2	Cyllid / Adran 151 (mandadol)	Fel yr uchod.
3	Cyfreithiol / Swyddog Monitro (mandadol)	Fel yr uchod.
4	Adnoddau Dynol (AD)	Dim yn berthnasol
5	Eiddo	Dim yn berthnasol
6	Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu (TGCh)	Dim yn berthnasol
7	Caffael	Dim yn berthnasol
8	Sgriwtini	Roedd y mater yma wedi ei gysidro yng nghyfarfod o'r Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol ddaru ymgynnull ar y 31ain Ionawr, 2018. Roedd y Pwyllgor Sgriwtini wedi cael crynodeb o'r adborth o'r broses ymgysylltu ac roedd yr argymhellion terfynol wedi eu cyflwyno ar gyfer ystyriaeth.

		<p>Derbynir cynrychiolaeth yn y Pwyllgor gan y 3 Aelod Lleol a chynrychiolaeth o'r gymuned leol a Chyngor Tref Biwmares.</p> <p>Yng ngolau ei ystyriaethau, mi ddaru i'r Pwyllgor Sgriwtini Corfforaethol benderfynu i argymhell fel y ganlyn i'r Pwyllgor Gwaith:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Oherwydd y cryfder o deimlad ymhlith y gymuned leol ac yr Aelodau Lleol, bod y Cyngor yn ail-ystyried sefydlu y datblygiad Tai Gofal Ychwanegol yn yr ardal Seiriol ar safle Haulfre, Llangoed. 2. Oherwydd y prinder o dir ar gyfer tai ar gyfer pobl ifanc yn Biwmares, bod Ysgol Biwmares yn cael ei ddefnyddio i ddatblygu tai cymdeithasol. 3. Bod y datblygiad Tai Gofal Ychwanegol yn cael ei ariannu drwy'r Cyfrif Refeniw Tai.
9	Aelodau Lleol	Gofynnodd Aelodau Lleol yn flaenorol bod cyfarfod cyhoeddus yn mynd gyda cynlluniau ymgysylltu. Mae hyn eisioes wedi digwydd.
10	Unrhyw gyrff allanol eraill	Dim yn berthnasol

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

F - Atodiadau:	
Atodiad A - Sylwadau ac Ymatebion o'r Cyfarfod Cyhoeddus ac Ymgysylltu Ynglŷn â Tai Gofal Ychwanegol	

Atodiad B - Lleoliad Cynllun Tai Gofal Ychwanegol Ardal Seiriol
Atodiad C - Adroddiad Dewis Safle
Atodiad D - Adborth yr Holiaduron

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

Papur Cefndir A – Tai Gofal Ychwanegol Seiriol- Pwyllgor Gwaith- Hydref 2017.

Atodiad A – Sylwadau ac Ymatebion o Gyfarfod Cyhoeddus ynghylch

Cynllun Tai Gofal Ychwanegol Seiriol

Cynhaliwyd Cyfarfod Cyhoeddus yn Llangoed ar 15 Ionawr, 2018 a dyma oedd rhan olaf y broses ymgysylltu. Gwelwyd nifer dda yn mynychu a mynegodd y tri chynghorydd lleol ar gyfer yr ardal eu safbwyntiau. Roedd llawer o'r sylwadau a wnaed yn ystod y cyfarfod yn adlewyrchu'r safbwyntiau a fynegwyd yn ystod y sesiynau galw heibio ac yng nghyfarfodydd y Cynghorau Tref a Chymuned a hefyd yn yr arolwg ar-lein.

Cau Haulfre a'r posibilrwydd y byddai'r ysgol yn cau a oedd y prif bynciau a drafodwyd ac er nad oedd pobl yn gyffredinol yn erbyn y syniad o gael cyfleuster Tai Gofal Ychwanegol, roedd negeseuon clir eu bod yn anghytuno mai safle'r ysgol oedd y lleoliad iawn ar gyfer datblygu Tai Gofal Ychwanegol o fewn ward Seiriol.

Teimlai cyfran fawr o'r rheini a fynychodd y cyfarfod y dylid defnyddio safle Haulfre ac roeddent o'r farn fod angen yn parhau am gartref preswyl yn Haulfre ac y dylai'r Tai Gofal Ychwanegol fod ar safle Haulfre hefyd. Roedd pobl yn anghytuno â'r penderfyniad a wnaed ym mis Hydref 2015 y byddai Haulfre, ar ôl gwneud y newidiadau angenrheidiol i'r adeilad yn y tymor byr, yn cau pan fyddai'r cyfleuster Tai Gofal Ychwanegol yn agor. Eglurwyd bod safle Haulfre wedi cael ei ystyried fel lleoliad posib ond nid oedd yn sgorio mor uchel â safle'r ysgol ac mai ei leoliad oedd un o'r rhesymau y tu ôl i hynny.

Cafwyd y neges yn gryf fod y gymuned yn gwrthwynebu cau'r ysgol ac roedd y mwyafrif o bobl yn anghytuno mai safle'r ysgol ddylai fod y safle a ffafir, a hynny'n bennaf oherwydd ei fod ar ben bryn serth. Gwnaed sylwadau ynghylch anhawster teithio o'r safle i'r dref, boed hynny ar droed neu gyda sgwter symudedd, a hynny oherwydd palmentydd cul, ceir sydd wedi eu parcio a hysbysfyrdau ar y palmentydd.

Gofynnwyd i'r Cyngor ailystyried yr ysgol fel y safle sy'n cael ei ffafrio, a hynny oherwydd y newidiadau a fu ers 2015 (llywodraethiant y Cyngor) a dylai Haulfre cael ei ystyried fel lleoliad posib.

Rhif	Sylw / Cwestiwn	Ymateb y Cyngor
1	<p>Problemau gyda lleoliad a hygyrchedd safle Ysgol Biwmares e.e. y bryn serth.</p>	<p>Mae'r Cyngor yn ymwybodol o'r heriau a nodwyd mewn perthynas â'r safle, ond o'r holl opsiynau sydd ar gael, yr opsiwn hwn yw'r un mwyaf addas.</p> <p>Bydd sicrhau bod y safle'n hawdd ei gyrraedd i bobl sy'n defnyddio trafndiaeth (gan gynnwys sgwteri symudedd) neu ar droed yn flaenoriaeth i unrhyw gynllun. Bydd y Cyngor yn edrych ar gyfleoedd am lwybrau ychwanegol ac yn trefnu cludiant cymunedol i'r dref a gwneud unrhyw drefniadau eraill sydd eu hangen i sicrhau hygyrchedd y safle.</p> <p>Mae'r safle wedi sgorio'n uchel o ran ei leoliad oherwydd ei fod yn agos i dref Biwmares ac felly at fwynderau lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus.</p>
2	<p>Pam fod safle Ysgol Biwmares wedi ei nodi fel yr opsiwn sy'n cael ei ffafrio yn hytrach na Haulfre?</p>	<p>Gwnaeth y Pwyllgor Gwaith benderfyniad ar 19 Hydref 2015 i fuddsoddi yn Haulfre i gadw'r cartref ar agor yn y tymor byr ac y byddai'n cau pan fydd y datblygiad Gofal Ychwanegol arfaethedig yn agor.</p> <p>Mae'r Adroddiad Dewis Safle yn darparu manylion ynghylch pa safleoedd a aseswyd fel safleoedd posib ar gyfer Tai Gofal Ychwanegol ac fe sgoriodd safle Ysgol Biwmares yn uwch na Haulfre:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Canolfan Gofal Dydd Biwmares 2. Ysgol Gynradd Biwmares 3. Haulfre, Llangoed 4. Hen Glwb Cymdeithasol Biwmares 5. Bryn Tirion, Biwmares 6. Safle Laird 7. Safle Carchar Biwmares <p>Mae'r ffactorau sydd wedi dylanwadu ar yr asesiad hwn yn cynnwys: -</p> <p>Caniatâd Cynllunio – Ystyried y tebygolrwydd o gael caniatâd cynllunio.</p>

	<p>Addasrwydd y safle ar gyfer ei ddatblygu – Yn seiliedig ar ei leoliad, y cyfyngiadau y gwyddys amdanynt a'r amodau</p> <p>Mynediad – Rhoddwyd sylw i agosrwydd y safleoedd at ganol y dref mewn perthynas â chysylltiadau i gerddwyr a'r gallu i gael mynediad i'r tir gyda cherbyd a heb gerbyd.</p> <p>Cost – Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i werth y tiroedd fel tiroedd datblygu, naill ai costau prynu'r tir neu'r incwm a gollid pe ceid gwared ar yr ased. Cymerwyd effaith costau clirio'r safleoedd i ystyriaeth hefyd os oes adeiladau neu strwythurau arnynt ar hyn o bryd.</p> <p>Argaeledd ac Amseru – Gall safleoedd maes glas sydd heb eu datblygu fod ar gael i'w datblygu'n fuan iawn; fodd bynnag, bydd safleoedd tir llwyd, safleoedd sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd a safleoedd a ddatblygwyd eisoes yn cymryd mwy o amser i fod ar gael.</p> <p>Gwasanaethau – Prif ystyriaeth y maen prawf hwn yw agosrwydd a lleoliad systemau draenio dŵr wyneb a charthffosiaeth.</p> <p>Mae safle Ysgol Biwmares wedi sgorio'n uchel o ran ei leoliad oherwydd ei agosrwydd i dref Biwmares ac felly i fwynderau lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus – sy'n cydymffurfio ag ethos Tai Gofal Ychwanegol.</p> <p>Yn gyffredinol, datblygir y cynlluniau hyn o fewn trefi neu'n agos at fwynderau lleol ac anaml iawn y datblygir hwy mewn lleoliadau gwledig oni bai bod angen mawr i wneud hynny oherwydd bod tref yn bell iawn i ffwrdd. Ethos Gofal Ychwanegol yw galluogi pobl hŷn i barhau i fod mor annibynnol â phosib. Trwy ddatblygu Tai Gofal Ychwanegol mewn trefi, mae siopau a thrafnidiaeth gyhoeddus o fewn cyrraedd yn rhwydd a gall pobl gymryd rhan mewn gweithgareddau cymdeithasol lleol.</p> <p>Mae Datblygu Tai Gofal Ychwanegol mewn lleoliad ym Miwmares yn cydymffurfio ag egwyddorion Gofal Ychwanegol, ond ni fyddai hynny'n wir am ddatblygu Tai Gofal Ychwanegol ar safle Haulfre, gan fod y safle y tu allan i'r dref ac oherwydd nad yw'n</p>
--	--

		<p>darparu mynediad rhwydd i fwynderau. Mae safle Ysgol Biwmares yn lleoliad llawer mwy ymarferol ar gyfer ardal Seiriol gyfan.</p> <p>Mi fydd Adeilad Gofal Ychwanegol angen cwrdd a safonau BREEAM. Mae yna bump meini prawf penodol ar gyfer BREEAM- mynediad i gludiant cyhoeddus; mynediad i gyfleusterau fel siopau, syrjeri doctor; cyfleusterau cerdded a beicio; darpariaeth parcio; cynllun teithio cynaliadwy. Yn y cyd-destun yma y ddau meini prawf cyntaf sydd fwyaf perthnasol ar gyfer datblygiad Gofal Ychwanegol. Mae hyn i ryw raddau yn adlewyrchu'r ffaith bod darpariaeth Gofal Ychwanegol yn aml yn cael ei leoli mewn trefi er mwyn cael mynediad i lwybrau bysiau a chyfleusterau dydd-i-ddydd fel siopau a bwytai.</p>
3	Beth yw manteision cael cynllun Gofal Ychwanegol?	<p>Mae llawer o fanteision i bobl hŷn o fod yn byw mewn Tai Gofal Ychwanegol. Mae Gofal Ychwanegol yn gysyniad arloesol lle gall pobl hŷn fyw'n annibynnol gyda gwasanaethau cymorth tai a gofal o ansawdd uchel sy'n galluogi, cynorthwyo ac annog pobl i fyw'n annibynnol am gyn hired ag y maent yn dymuno ac yn gallu gwneud hynny.</p> <p>Gall Gofal Ychwanegol fod yn ddewis arall yn lle cartref preswyl ac, o'i gymharu â darpariaeth breswyl "draddodiadol", mae Gofal Ychwanegol nid yn unig yn cefnogi byw'n annibynnol a bywyd o ansawdd uwch, ond, yn gyffredinol, mae hefyd yn rhatach i drigolion ac yn fwy cost effeithiol i awdurdodau lleol.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mae'n hyrwyddo ac yn cynorthwyo pobl i barhau i fod mor annibynnol ag y bo modd am gyn hired â phosib yn eu cartrefi eu hunain; • Darperir gofal ar y safle yn ôl y galw, yn ogystal â Teleofal 24 awr a thechnoleg gynorthwyol arall i rybuddio staff pan fo pobl angen cymorth; • Mae'n amgylchedd diogel a chyfforddus ac mae gan bawb eu drws ffrynt eu hunain; • Gall Tai Gofal Ychwanegol fod yn gartref am oes; • Gall ymateb ac addasu i anghenion newidiol unigolion a darparu ar eu cyfer; • Mae'n hyrwyddo cymorth a chyfranogiad teuluol a chymunedol a gellir ei ddefnyddio fel Hyb Cymunedol;

		<ul style="list-style-type: none"> • Mae'n rhoi cyfleoedd i bobl gymdeithasu a gall gael gwared ar deimladau o unigrwydd ac unigedd oherwydd bod cynlluniau Gofal Ychwanegol yn gymunedau naturiol; • Darperir prydau yn y bwyty ar y safle bob dydd; • Potensial i gyplau fyw gyda'i gilydd; • Mae yna ardaloedd cymunedol amlbwrpas o fewn y cynllun; • Mae yna ystafelloedd ymolchi gyda chyfleusterau cymorth; ceginau wedi'u haddasu a lle i gadw sgwteri symudedd; • Dyluniad hygyrch i bobl ag anghenion symudedd; • Ystafelloedd gwely ar gyfer gwesteion.
4	Pryder nad yw Gofal Ychwanegol yn darparu gofal ysbaid.	Gall cyfleusterau Gofal Ychwanegol ddarparu gofal ysbaid hefyd. Yn ein cynlluniau Gofal Ychwanegol eraill, rydym yn bwriadu cael fflatiau y bydd y Cyngor yn eu defnyddio ar gyfer pobl sydd angen gwelyau gofal canolraddol tymor byr.
5	Mae Tai Gwarchod wedi newid ac nid oes wardeiniaid yn byw ar y safle mwyach. Beth yw'r gwahaniaeth rhwng Tai Gofal Ychwanegol a Thai Gwarchod?	<p>Mae Tai Gwarchod yn dai yn y gymuned lle mae trigolion yn byw yn eu llety eu hunain ac yn cael cymorth gan rywun sy'n dod i ymweld â nhw yn eu cartrefi eu hunain. Er yn debyg i'r cysyniad o Ofal Ychwanegol, mae Tai Gwarchod yn wahanol gan fod yr holl drigolion yn byw mewn llety ar wahân ac yn defnyddio eu cyfleusterau eu hunain megis cegin, ystafell ymolchi ac ystafell fyw. Ni ddarperir yr un gofal o fewn Tai Gwarchod ac nid yw'r dyluniad mor fodern â Thai Gofal Ychwanegol ac nid yw Tai Gwarchod yn hyrwyddo'r un lefel o annibyniaeth â Thai Gofal Ychwanegol.</p> <p>Mewn cyfleuster Gofal Ychwanegol, er bod gan drigolion eu llety eu hunain a'u drws ffrynt eu hunain, maent i gyd o fewn yr un cynllun ac mae ganddynt fynediad at gyfleusterau sy'n cael eu rhannu o fewn yr adeilad ac i fannau cymunedol megis lolfeydd; bwyty ar y safle; golchdy; garej ar gyfer sgwteri symudedd ac ystafell ymolchi arbenigol.</p> <p>Mae Tai Gwarchod yn parhau i fod yn opsiwn ymarferol ar gyfer pobl sydd â llai o anghenion gofal ond mae Gofal Ychwanegol yn darparu mwy o ofal a chymorth i'r rheini sydd ei angen a gall gwrdd ag unrhyw newid yn anghenion yr unigolion.</p>

6	Beth fydd yn digwydd i drigolion Haulfre pan fydd yn cau?	<p>Fel rhan o ddatblygiad Hafan Cefni, bydd Plas Penlan, sef Cartref Preswyl yr Awdurdod Lleol yn cau. Mae'r Awdurdod Lleol yn dilyn proses canllawiau statudol Llywodraeth Cymru o gau'r cartref preswyl a sicrhau bod y trigolion, yn ogystal â'r staff, yn cael eu symud ymlaen i lety arall, gan gynnwys Hafan Cefni, a bod staff yn cael cymorth gyda'u cyfleoedd cyflogaeth. Asesir preswylwyr i sicrhau eu bod yn symud ymlaen i lety addas a phriodol sy'n cwrdd â'u hanghenion a'u dymuniadau, a byddai'r un broses yn cael ei dilyn ar gyfer cau Haulfre.</p> <p>Byddai'r Awdurdod Lleol yn dymuno trosglwyddo cymaint o drigolion â phosib o Haulfre i'r Cynllun Gofal Ychwanegol. Os nad yw hwn yn opsiwn priodol ar gyfer rhai o'r trigolion oherwydd bod ganddynt anghenion gofal uwch, yna byddai opsiynau llety eraill yn cael eu sicrhau. Mae gan yr Awdurdod Lleol gartrefi gofal preswyl eraill fel Plas Mona yn Llanfairpwll sydd 9 milltir i ffwrdd o Haulfre ac y gall trigolion symud ymlaen iddo. Mae yna gartrefi gofal preswyl preifat yn lleol ac mae yna gartrefi nyrsio a chartrefi mwy arbenigol y gellid eu hystyried os oes angen – bydd hynny'n dibynnu ar anghenion a dewis yr unigolyn.</p>
7	Sut byddai'r Cyngor yn delio â thrigolion mewn Tai Gofal Ychwanegol os na fyddent yn gallu parhau i fod yn annibynnol oherwydd bod eu hiechyd wedi dirywio fel bod angen iddynt fynd i gartref gofal preswyl neu nyrsio ar ryw adeg.	<p>Nod yr Awdurdod Lleol o ran Gofal Ychwanegol yw darparu cartref ar gyfer unigolion lle mae'r gofal a'r cyfleusterau o fewn fflat y person ei hun yn addasu i anghenion yr unigolyn pe baent yn dwysau.</p> <p>Pe bai unigolyn yn datblygu anghenion arbenigol sylweddol y mae angen cymorth nyrsio dwys neu EMI ar eu cyfer mae'n bosib y bydd angen iddynt adael. Rydym o'r farn mai dim ond mewn achosion eithriadol fydd hynny'n digwydd ac rydym yn ymrwymedig i gynorthwyo pobl mewn Tai Gofal Ychwanegol. Pe bai angen iddynt fynd i gyfleuster arall, byddai cyfleuster priodol yn cael ei ddarganfod ar eu cyfer mewn ymgynghoriad â'r unigolyn dan sylw â'i deulu.</p> <p>Mae cyfleusterau preswyl ar gael yn ne'r Ynys, ond yn amlwg byddai'r cyfleuster a geir ar gyfer unigolyn yn dibynnu ar ei anghenion unigol.</p>

8	Pam nad yw Haulfre yn dderbyniol fel cartref preswyl i'r dyfodol?	<p>Roedd y swm o fuddsoddiad fyddai ei angen er mwyn dod a Haulfre i safon derbyniol wedi ei amcangyfrif yn 2015 i fod yn £1,156,950. Roedd yr amcangyfrif yma wedi ei wneud yn absenoldeb asesiad safle llawn ac yn eithrio unrhyw gostau cysylltiol gyda thirwedd y tir a hygyrchedd, gan gynnwys cyfleusterau parcio priodol. Mae'r buddsoddiad yn sylweddol er mwyn cynyddu model darpariaeth gofal nad yw'r Cyngor rhagor yn ei flaenoriaethu ar gyfer buddsoddiad yn y dyfodol. Mae'r ffactorau yma ac yr hyd amser sydd wedi mynd heibio yn debygol o gynyddu y costau o unrhyw datblygiad yn Haulfre.</p> <p>Strategaeth y Cyngor ar gyfer Pobl Hŷn yw cynyddu'r opsiynau i bobl barhau i fod mor annibynnol â phosib am gyn hired ag y bo modd h.y. Gofal Ychwanegol.</p>
9	A oes llai o welyau ar gael ar yr Ynys nawr?	<p>Na, gallwn gadarnhau bod yna dim llai o welyau ar gael ar yr Ynys nag oedd ar gael yn 2015. Mewn gwirionedd, yn ystod y cyfnod yma, mae cynhwysedd Fairways Newydd (St Tysilio ynghynt) wedi cynyddu ac mae yna rŵan welyau arbenigol dementia ychwanegol yn Garreglwyd.</p> <p>O ran blaenoriaethau'r Awdurdod Lleol i'r dyfodol, rydym yn canolbwyntio ar yr angen am opsiynau i helpu unigolion a chanddynt anghenion gofal a chymorth i barhau i fyw bywydau mor annibynnol â phosib yn eu cartrefi eu hunain am gyn hired ag y bo modd.</p> <p>Bydd Hafan Cefni, y cynllun Gofal Ychwanegol yn Llangefni, sydd yn cael ei adeiladu ar hyn o bryd, yn darparu 63 o fflatiau o haf 2018 ymlaen ar gyfer unigolion gyda anghenion gofal i'r gwrthwyneb o'r 28 o welyau preswyl sydd ar gael.</p> <p>Os y cawn gytundeb i adeiladu Cynllun Gofal Ychwanegol yn ardal Seiriol, bydd yr Awdurdod Lleol yn cynyddu opsiynau o 19 gwely yn Haulfre i 39 o fflatiau hunangynhwysol yn y Cynllun Gofal Ychwanegol.</p>
10	Manylion y broses ymgysylltu.	<p>Cynhaliwyd gweithgareddau ymgysylltu yn ystod Tachwedd a Rhagfyr 2017 ar ôl i'r Pwyllgor Sgrïwtini Corfforaethol a'r Pwyllgor Gwaith gefnogi cynnal cyfnod o ymgysylltu yn lleol yn ardal Seiriol. Cyfarfu'r Pennaeth Gwasanaethau Oedolion â'r Cynghorau Tref a Chymuned Lleol a chynhaliwyd sesiynau galw heibio hefyd yn yr ardal. Defnyddiwyd</p>

arolwg ar-lein hefyd fel cyfle i ymgysylltu a chynhaliwyd Cyfarfod Cyhoeddus ym mis Ionawr i gwblhau'r broses.



Ymgysylltu Ynglŷn â
Tai Gofal Ychwanegol

Yn gyffredinol, cafwyd adborth cadarnhaol gan bob Cyngor Cymuned ynglŷn â datblygu Gofal Ychwanegol. Pryder am y safle a gynigir oedd y prif bryder.

Nododd Cyngor Tref Biwmares bryderon ynglŷn â'r effaith ar y dref yn ei chyfanrwydd a'i fod yn cyfrannu ymhellach at "heneiddio" y dref, tra bod aelodau o Gyngor Cymuned Llangoed yn gwrthwynebu'r safle arfaethedig a'r bwriad i gau Haulfre o ganlyniad i'r datblygiad, ac roeddent yn glir eu bod yn teimlo y gellid lleoli'r datblygiad ar safle Haulfre.

Er bod y rhan fwyaf o'r adborth a dderbyniwyd yn erbyn dewis safle Ysgol Biwmares fel y safle sy'n cael ei ffafrio ar gyfer datblygu Gofal Ychwanegol, derbyniwyd rhai sylwadau cadarnhaol a oedd yn cefnogi'r safle i fod ym Miwmares e.e. mi ddaru Cyngor Cymuned Cwm Cadnant fynegi eu cefnogaeth i ddatblygu Tai Gofal Ychwanegol ym Miwmares.

Ymgysylltu Ynglyn â Tai Gofal Ychwanegol yn Ardal Seiriol

Ymgysylltu efo Cynghorau Tref a Chymuned

Cyfarfod	Dyddiad
Llandegfan	08.11.17
Llanddona	15.11.17
Porthaethwy	20.11.17
Biwmares	04.12.17
Llangoed	06.12.17

Sesiynau Galw- Fewn yn y Gymuned

Ardal	Dyddiad
Llanddona	22.11.17
Biwmares	27.11.17
Menai Bridge	30.11.17
Llangoed	05.12.17
Biwmares	07.12.17



Gofal Ychwanegol
Drop Ins.pdf

Cyfarfod Cyhoeddus, 15 Ionawr 2018

Holiadur ar-lein

Lleoliad Cynllun Tai Gofal Ychwanegol Ardal Seiriol

Mae lleoliad Cynllun Tai Gofal Ychwanegol yn hanfodol bwysig wrth ystyried bod buddsoddiad sylweddol o arian cyhoeddus yn cael ei fuddsoddi mewn cynllun o'r fath ac i'r perwyl hyn mae rhaid sicrhau yn gyntaf bod angen am dai yn bodoli yn yr ardal dan sylw ac yn fwy penodol byth bod angen am ofal yn bodoli ar gyfer y grŵp cleiant dan sylw.

Gofynnwyd yn ystod cyfarfod Pwyllgor Sgriwtini i roddi ystyriaeth pellach i fod yn lleoli cynllun tai gofal ychwanegol ardal Seiriol ar safle Haulfre, Llangoed yn hytrach na'i leoli ym Miwmares.

Wrth ystyried safleoedd ar gyfer cynlluniau tai gofal ychwanegol y man cychwyn yw edrych ar y lleoliadau mwyaf trefol er mwyn sicrhau bod cyfleusterau fel siopau, meddygfa, swyddfa bost a mynediad tuag at drafnidiaeth cyhoeddus ar gael i'r trigolion er mwyn iddynt allu deimlo'r ran integreiddiedig o'r gymuned ac er mwyn i'r gymuned fod yn ran o'r cynllun.

Pe byddem yn edrych ar gynlluniau o'r fath sydd wedi neu yn y broses o gael eu datblygu yng Ngogledd Cymru byddwn yn gweld eu bod wedi eu datblygu mewn ardaloedd mwy trefol fel Caerdybi, Llangefni, Bangor, Y Bala, Porthmadog, Llanfairfechan, Llanrwst, Abergele, Rhyl, Dinbych, Ruthin, Fflint a Wrecsam.

Gan bod y Cyfrif Refeniw Tai yn bwriadu ariannu ein cynllun tai gofal ychwanegol yn ardal Seiriol fydd rhaid sicrhau bod ein achos busnes yn un cadarn.

Y maes cyntaf i roi sylw iddo mewn achos busnes unrhyw ddatblygiad o'r fath yw cadarnhad o'r angen.

Wrth ystyried safle yn Llangoed a safle ym Miwmares mae'r angen am dai yn sylweddol uwch ar gyfer Biwmares gyda 15 ar y rhestr aros am Llangoed tra bod 38 ar y rhestr aros am Biwmares. Mae hyn yn bwysig er mwyn sicrhau nad oes unrhyw unedau gwag yn bodoli yn y cynllun ac i leihau unrhyw golledion foidiau yn yr achos busnes.

Yn ôl ffeithiau rhannwyd yn ystod y Pwyllgor Sgriwtini mae 40% o boblogaeth Biwmares dros 65 oed sy'n awgrymu yn gryf iawn byddai angen am unedau o'r fath yn cynyddu i'r dyfodol ym Miwmares.

Wrth i ddatblygiad o 40 o unedau tai gofal ychwanegol gael eu datblygu ym Miwmares mae'n debygol byddai hyn yn rhyddhau tai teulu ar gael yn yr ardal wrth i fobl symud i eiddo llai, gall rhain fod yn dai cymdeithasol sy'n cael eu rhyddhau ar gyfer teuluoedd neu dai fyddai yn dod ar werth ar y farchnad agored. Mae gwir brinder am dai fforddiadwy yn bodoli yn Biwmares.

Byddai disgwyl i unrhyw ddatblygiad tai gofal ychwanegol gyrraedd lefel "Rhagorol" BREEAM ac mae pwyntiau i'w cael am y ffactorau isod a byddai hyn yn gwneud Biwmares yn fwy deiniadol o ran lleoliad:

- Mynediad at drafnidiaeth cyhoeddus (hyd at 5 pwynt)
 - Pwyntiau am agosrwydd datblygiad i'r rhwydwaith drafnidiaeth cyhoeddus er mwyn lleihau llygredd a thagfeydd
- Agosrwydd at gyfleusterau (hyd at 2 bwynt)
 - Pwyntiau am agosrwydd datblygiad at gyfleusterau lleol sy'n debygol o gael eu defnyddio gan defnyddwyr yr adeilad e.e. siop bwyd, meddygfa, peiriant arian, siop bapur
- Cyfleusterau beicio (hyd at 2 bwynt)

- Mannau cadw beics a llwybrau agos er mwyn annog defnyddio beics
- Lleihau mannau parcio (hyd at 2 bwynt)
 - Pwyntiau ar gyfer datblygiad sy'n fwriadol lleihau mannau parcio er mwyn cyfyngu defnydd ceir
- Cynllun teithio (1 pwynt)
 - Pwynt i'w gael os oes cynllun teithio yn cael ei lunio sy'n gosod allan ffyrdd cynaliadwy o deithio

Wedi cysylltu gyda dwy Gymdeithas Dai sy'n gweithredu yma ar yr Ynys a gofyn iddynt am sylwadau mewn perthynas a datblygu cynllun tai gofal ychwanegol yn unai Llangoed a Biwmares, yr ymatebion derbyniwyd y byddent ddim yn ymrwymo i ddatblygu cynllun mewn ardal bentrefol a byddent yn gweld Biwmares yn llawer iawn mwy deiniadol ac addas i gynllun o'r fath.

Ned Michael
Pennaeth Gwasanaethau Tai
05.02.2018

Site Selection Report

Seiriol Extra Care Project



Prepared By: Barry. W. Jones BSc (Hons) MRICS
Senior Valuation Officer

Site Selection Report – Seiriol Extra Care Project

Contents

	Page
Purpose	2
Scope	2
Site Analysis	
Site 1 – Beaumaris Primary School	4
Site 2 – Beaumaris Day Care Centre	5
Site 3 – Beaumaris Gaol	6
Site 4 – Bryn Tirion, Beaumaris	7
Site 5 – Haulfre, LLangoed	8
Site 6 – Former Beaumaris Social Club	9
Site 7 – Seiriol Lairds,	10
Space Planning	11
Early Cost Advice	11
Site Selection Matrix	12
Recommendations	13
Appendix 1 - Plan	14

Author: Barry. W. Jones BSc (Hons) MRICS
Senior Valuation Officer
Isle of Anglesey County Council

Signed:

Dated:

Purpose

This report has been prepared on behalf of the Extra Care Project group to explore and recommend a suitable site for the development of a new build extra care housing scheme in the Seiriol ward of Anglesey. The recommendations made have been based on the information provided by the Project Group management team.

Scope

A number of sites have been identified following a careful desk-top study of available land with potential for development within close proximity of key facilities which are within reasonable walking/travel distance as well as easy access to local public transport. As amenities in Llangoed are somewhat limited only the options in Beaumaris can fully satisfy these particular requirements. Each of the sites considered in Beaumaris are located within 600m of the most relevant town centre facilities such as the shop, library, medical surgery and pharmacy. (as shown on the following illustration (Figure 1).

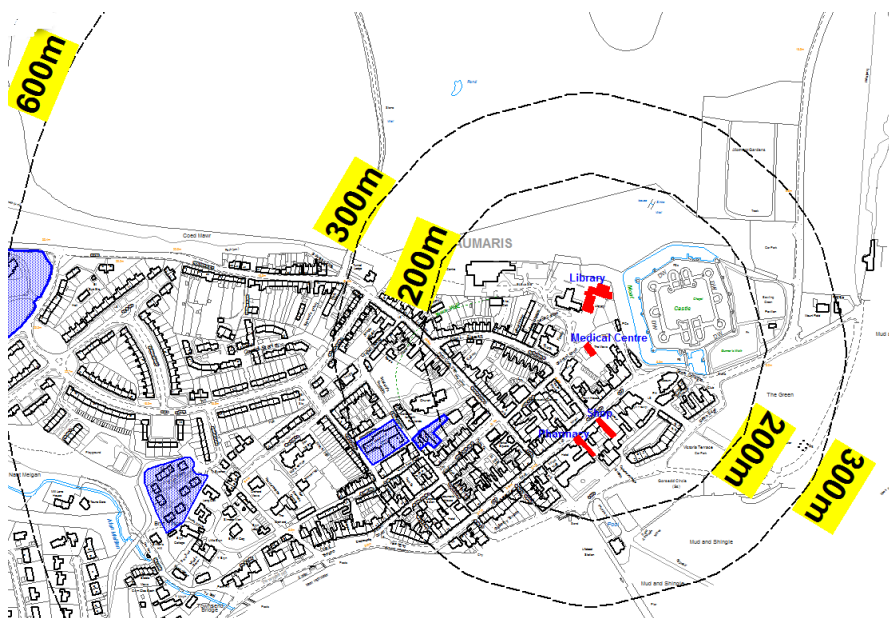


Figure 1 – Beaumaris Town Centre

Six of the identified sites are in the freehold ownership of the Council with 1 being privately owned. The sites considered in this report are listed as follows:-

- Site 1 – The Beaumaris Primary School (Council owned)
- Site 2 – Former Day Care Centre, Beaumaris (Council owned)
- Site 3 – Bryn Tirion, Beaumaris (Council owned)
- Site 4 – Gaol, Beaumaris (Council owned)
- Site 5 – Heulfre, Llangoed (Council owned)
- Site 6 – Former Social Club, Beaumaris (Privately owned)
- Site 7 – Seiriol – Lairds, Beaumaris (Privately owned)

Consultations have been carried out with a number of internal Council Services on the potential of each site to develop a new Extra Care facility. Input has mainly been provided from the Council's Property Service from a land ownership and architectural perspective with additional expertise from Highways and Planning Policy. The Highways Service has provided information on highway access and drainage and written comments have been received from Gwynedd and Anglesey's Joint Planning Policy Unit (JPPU) as well as the Local Planning Authority (LPA).

Officers Consulted:

Gareth W. Thomas – Architectural Services Manager
Huw Percy – Chief Engineer (Highways)
David F. Jones – Development Management (Planning)
Dave Jump – Senior Planning and Conservation Officer
Sean Pritchard – Building Surveyor

The JPPU has provided planning policy comments on each of the sites being considered. The JPPU team are currently working towards a 2016 date for adoption of the JLDP and it is highly likely that the proposed Extra Care development will need to be addressed within that policy.

All of the sites within the town of Beaumaris are located within the defined development boundaries of the Ynys Môn Local Plan and Stopped UDP. None of the option sites are allocated for any specific purpose in either the YMLP or SUDP.

None of the sites would appear to have a high ecological interest, but an appropriate inspection for bats (protected under the Habitats Regulations 2010 etc) would help inform any case involving the demolition of existing buildings. Similarly nesting birds are also protected by law, therefore any buildings to be demolished or any trees or hedges would need to be surveyed or avoided by working outside of the nesting season.

Site 1 – Beaumaris Primary Schools Site

Description – The site extends to approximately 2.07 hectares (5.13 acres) which has been partially developed to provide a two-storey school building extending to approximately 2025m² together with playing fields. The site is already within the ownership of Anglesey County Council and may be available in a reasonable period. The entire site is located within development boundaries however the school building is Grade II listed and cannot be demolished.



Figure 2 – Beaumaris Primary School

Architects – The site is large enough to cater for an extra care facility however the building is Grade II listed therefore there are limitations with how it could be modified. The site is however a great setting with good external spaces and plenty of parking and delivery space but is not within easy walking distance of the town centre and its amenities. Any conversion of the building would have to be sympathetic to its Grade II listed nature and there are numerous steps in floor levels within the existing building which need to be considered.

Highways – This site is acceptable in terms of the highway leading to it. The site is located on a bus route and there are good links down towards the town, however it's a fair distance on foot.

Drainage – The existing developed part of the site is adequately serviced although additional surface water attenuation may be required as part of the scheme design.

Planning — The property is situated within the development boundary in the Ynys Mon Local Plan, Stopped Unitary Development Plan and emerging Joint Local Development Plan. There are however listed building constraints.

Conservation / Listed Building – The school is a grade II listed building but a very sensitive conversion together with high quality modern extension(s) could be considered. This would mean developing a very sensitive more costly approach than one on a brown or green field site. A small section of the grounds to the left of the site could however be developed as part of the development of the neighbouring property the 'Beaumaris Day Care Centre'.

Site 2 – Beaumaris Day Care Centre

Description – Property known as the Beaumaris Day Care centre which adjoins the Beaumaris School playing fields. The site extends to approximately 0.16 hectares (0.41 acres) with the building extending to approximately 215 m². The property adjoins the neighbouring Beaumaris School playing field providing scope to extend the site area to accommodate larger development.



Figure 3 - Beaumaris Day Care Centre

Architects – Site may not be large enough for Extra Care Facility therefore any development may require part of the neighbouring school grounds to form part of it.

Highways – The site is located on a bus route and there are good links down towards the town, although it is a fair distance on foot. The access road is considered suitable up to the Maes Hyfryd junction but is too narrow thereafter and would require widening over a strip of the adjoining Beaumaris Primary School playing field which is already owned by Anglesey County Council (forming part of the school grounds) .

Drainage – The existing site is adequately serviced. Additional development will increase loading, but it is believed that the drainage system will cope given sufficient surface water attenuation as part of the scheme design. Additional surface water attenuation may still be required as part of the scheme design.

Planning – Property is within the development boundary in Ynys Mon Local Plan, Stopped Unitary Development Plan and emerging Joint Local Development Plan.

Conservation / Listed Building - It's not a Listed Building but is in the essential setting of the neighbouring school. This site although being a brown field one would need a sensitive approach due to its close proximity to the LB.

Site 3 – Bryn Tirion, Beaumaris

Description – Bryn Tirion is a small cul-de-sac of local authority sheltered bungalows and extends to some 0.92 hectares (2.27 acres). The site is located in an established residential area however roadways are narrow and parking is at a premium. All of the properties are occupied on secured tenancy agreements therefore the properties are not readily available for development.



Figure 4 - Bryn Tirion, Beaumaris

Architects – Site may not be large enough to accommodate extra care facility and external space is limited for garden and parking. There are also limitations with the setting of any development adjacent to properties due to matters related to overlooking etc.. Delivery of materials / goods may also prove to be problematic due to the nature of the roads.

Highways – Town center site with good walking links. The access road however is too narrow and unsuitable to accommodate any additional traffic caused by a larger development.

Drainage – The existing site is adequately serviced. Additional development will increase loading, but it is believed that the drainage system will cope given sufficient surface water attenuation as part of the scheme design. Additional surface water attenuation may still be required as part of the scheme design.

Planning – The site is situated within an established residential area and is within the development boundary contained within the Ynys Mon Local Plan, Stopped Unitary Development Plan and emerging Joint Local Development Plan. Proximity of dwellings surrounding site may however be problematic to any development proposals.

Conservation / Listed Building – This site is in the Area Of Outstanding Natural Beauty but just outside of the designated special conservation area. The site borders Bryn Cottage which is inside the special designated conservation area. There are some LB in the surrounding area but the potential impact of a proposed development on LB settings would be difficult to assess in the absence of the details at this time.

Site 4 – Gaol, Beaumaris

Description – Historic Grade I listed former prison located close to the centre of Beaumaris. The site extends to approximately 0.17 hectares 0.42 acres and has been fully developed. Roads leading to the property are extremely narrow with a general lack of footways.



Figure 5 - Gaol, Beaumaris

Architects – The site is not considered being large enough and the existing building is Grade I listed.

Highways – Town center site but the roads around it are narrow for vehicles not to mention construction traffic. There is also lack of footways around the site.

Drainage – The existing developed part of the site is adequately serviced however additional development will increase loading which may require improvements to the drainage system.

Planning – The property is within development boundary in Ynys Mon Local Plan, Stopped Unitary Development Plan and emerging Joint Local Development Plan. Any development however would be extremely difficult having regard to the Grade I listed nature of the property, the proximity of nearby properties and the narrow roadways.

Conservation / Listed Building – This building and the site is a Scheduled Ancient Monument (SAM), a Grade I Listed Building, in the special designated Conservation Area, in an Area of Outstanding Natural Beauty, in the setting of numerous Listed Buildings and in the essential setting of Beaumaris Castle designated SAM, Grade I LB and a World Heritage Site (WHS). It's not impossible but Scheduled Monument Consent (SMC Cadw) and Listed Building Consent (LBC Cadw) applications would be extremely complicated and costly to prepare with no guarantee of a successful outcome.

Site 5 – Haulfre, LLangoed

Description – A Local Authority owned care home facility with grounds extending to approximately 8.41 hectares (20.79 acres).



Figure 6 - Haulfre, LLangoed

Architects – Site is large enough to accommodate a development of a large scale however there may be limitations to how it can be modified due to its Grade II listed nature and extensive costs likely for refurbishment or extensive demolition. The site is situated in a great setting with good external spaces and plenty of parking and delivery space however there is no option for residents to walk into a town.

Highways – There are bus services into the village of LLangoed however the subject site is outside the village and there are no walkways linking it back to the village. The road is also narrow for vehicles and construction vehicles.

Drainage – The existing developed part of the site is adequately serviced. Additional development will increase loading, but it is believed that the drainage system will cope given sufficient surface water attenuation as part of the scheme design.

Planning – The property is outside of the development boundary in Ynys Mon Local Plan and Stopped Unitary Development Plan but is classed as a countryside cluster in the emerging Joint Local Development Plan. The land is also currently classed as a countryside location designated as being of Outstanding Natural Beauty. Use has been established on site but there may still be some listed building issues.

Conservation / Listed Building - Haulfre Stables (former) and Outbuildings are Grade II Listed Buildings. However, the other buildings on the site are not listed and there is clearly scope with appropriate planning in such large grounds to give this one serious consideration.

Site 6 – Social Club, Beaumaris

Description – A privately owned former social club located close to the Beaumaris Town Centre. 0.07 Hectares 0.237 acres. The site comprises 2 mid terraced properties together with a former social club building to the rear. Access is problematic due to the nature of the roads and privately owned garages to the rear of the property. Space is also limited and the site is adjacent to the Church.



Figure 7 - Social Club, Beaumaris

Architects – The site is somewhat irregularly shaped and does not seem large enough. There may also be limitations with the setting of any development adjacent to the Church. Demolition costs may also be problematic together with there being major issues for contractor deliveries and compound areas. Additionally there is no external space for garden or parking.

Highways – Town center site but Steeple Lane is narrow and there is no footway alongside it. Difficult access for vehicles and construction traffic

Drainage – The existing developed part of the site is adequately serviced however additional development will increase loading which may require improvements to the drainage system.

Planning – Within development boundary in Ynys Mon Local Plan, Stopped Unitary Development Plan and emerging Joint Local Development Plan. Development of the property must be sympathetic and in keeping with the character and nature of nearby listed buildings.

Conservation / Listed Building –A long standing problem site located inside the special designated CA, in the AONB, in the setting of numerous LB's and in the essential setting of Beaumaris Castle designated SAM, Grade I LB and a World Heritage Site (WHS) site.

Site 7 – Seiriol – Leirds, Llanfaes

Description – A privately owned site extending to approximately 5.96 Hectares (14.73 Acres). There are a number of industrial buildings on site which would require demolition and it is quite likely the ground is contaminated in part.



Figure 8 – Seiriol – Leirds, Llanfaes

Architects – Large site which may be suitable for development subject to statutory consents. Demolition costs likely to be high though and probable that the ground is contaminated. The setting however is great with good external spaces and plenty of parking and delivery space but there is no option for residents to walk to a town.

Highways – Site within reach of bus service but far from the Town of Beaumaris by foot. Road network is acceptable however no pavements alongside it leading to the Town of Beaumaris.

Drainage – Land is unserviced but foul and surface water connections are available below the highway leading into Llanfaes. Additional development will increase loading, but it is believed that the drainage system below the highway will cope given sufficient surface water attenuation as part of the scheme design.

Planning – Not within a development boundary in the Ynys Mon Local Plan allocated in Stopped Unitary Development Plan for ‘Employment’ use. Llanfaes is classed as a countryside cluster in the emerging Joint Local Development Plan but there is no allocation for the subject site. Previously developed land in a countryside location designated as being of Outstanding Natural Beauty.

Conservation / Listed Building - Part of this site is a SAM (Old Priory), its located inside the AONB and it has TPO’s within the site. No LB’s and outside of the CA but never the less constrained to some degree by SAM and TPO’s.

Space Planning

The Council's Architect provided a space planning assessment for a similar proposed facility based in the Amlwch and Llangefni areas..

His conclusions are as follows:-

- A **56** unit development is estimated to require a **6,600 m²** building.
- A **48** unit development is estimated to require a **5,825 m²** building.
- A **40** unit development is estimated to require a **5,055 m²** building.

Early Cost Advice

Building construction cost data has been sourced from the Building Cost Information Service of the Royal Institution of Chartered Surveyors (BCIS). Building cost indices are published on a quarterly basis for various types of property on a square meterage floor area basis. These figures are exclusive of professional fees, external works and contingencies, but are inclusive of overheads, profit and main contractors preliminary costs. There is no specific category within the BCIS's data for 'Extra Care' facilities, mainly because insufficient samples have been analysed. The closest property type is considered to be:-

BCIS – Sheltered Housing with shops, restaurants or the like – The current construction rate is recorded as £1,421/m² (rebased to the region of Wales from national statistics).

To allow for external works and contingency elements of the scheme I would advise increasing this rate to £1,600/m².

A **56** unit development = **£10.56 m**

A **48** unit development = **£9.32 m**

A **40** unit development = **£8.09 m**

An allowance for professional and project fees is estimated at 9% of the building cost.

Site Selection and scoring Matrix

Based on the information collated during the course of the preparation of this report, a matrix has been prepared to score each of the sites being considered on a number of criteria, with a view to narrowing the options. Each criterion has been given equal weighting.

Planning Permission – Consideration of the likelihood of obtaining planning permission based on either existing policies or the emerging Joint Local Development Plan. A score has been applied where 5 is the most likely and 1 is the least likely.

Suitability of site for development – Based on the physical location, known site constraints and conditions. A score has been applied where 5 is the most suitable and 1 is the least suitable.

Access – Consideration has been given to the proximity of the sites to the town centre in relation to pedestrian links, the ability to access the land with and without vehicles. A score has been applied where 5 has the most favourable access and where 1 has the least favourable access.

Cost – Consideration has also been given to the value of land for development, either the cost of purchase or the loss of asset value income from any potential disposal. Consideration has also been made in relation to the effect of the site clearance costs where existing buildings or structures are present. A score has been applied between 5 for the least expensive and 1 for the most expensive.

Availability and Timing – Previously undeveloped greenfield sites are potentially available for development very quickly; however, brownfield, occupied or existing developed sites will take longer to become available. A score has been applied between 5 for the sites that are currently available and 1 for the sites that are least available.

Services – It is considered that the availability of electricity and water supplies will be fairly similar over each option. The main consideration of this criterion is the proximity and location of foul and surface water drainage. A score has been applied between 5 where adequate drainage connections are known to be present and 1 where adequate provisions are not present.

	Site 1 – Beaumaris Primary School	Site 2 – Beaumaris Day Care Centre	Site 3 – Beaumaris Gaol	Site 4 – Bryn Tirion, Beaumaris	Site 5 – Haulfre, LLangoed	Site 6 – Former Beaumaris Social Club	Site 7 – Seiriol Lairds, Club
Likelihood of Planning Permission	4	5	2	3	4	4	3
Site Suitability	3	4	1	3	4	2	3
Access to and from the site	5	3	2	3	4	3	4
Cost or value of land	4	5	2	3	2	3	2
Availability and timing	3	5	2	1	3	4	3
Access to existing services	4	4	4	4	3	3	2
Total	23	26	13	17	20	19	17

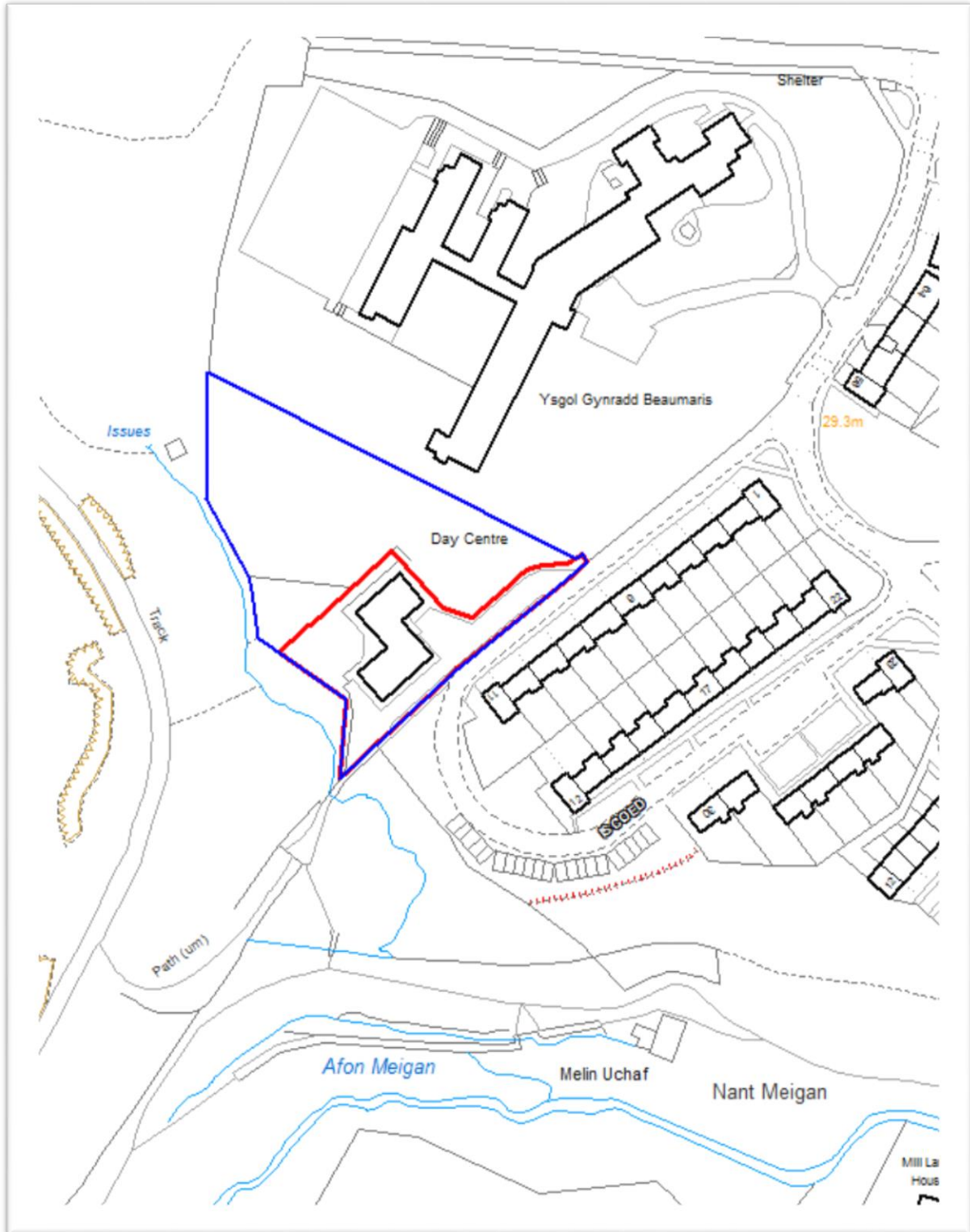
Recommendations

It is my option that, from the considered sites, the preferred option for the development of a new Extra Care facility in Seiriol should be the former Day Care Centre Site together with the part of the land directly behind it which forms part of the neighbouring Primary School playing field. It was also the most favoured site by the officers from Planning, Highways and Architectural Services during my consultations

Options 1, and 2 scored closely in the matrix using the initial criteria; however, I favour the Day Care centre site for the following reasons:

1. The site is readily available and within the ownership of Anglesey County Council and is deemed surplus.
2. It is the most favourable from a Planning, Highways and Architectural perspective.
3. The site can be extended to within the grounds of the neighbouring Council Owned Primary School.
4. There are no operational services on the site which I believe would make the site available for development sooner than the others.
5. There are no restrictions and the building is not situated within a conservation area.
6. There are service provisions to the site.
7. The site is located close to a bus route.

Appendix 1 – Recommendation Former Day Care Centre Site



Beaumaris Day Care centre (Edged Red) together with part of neighbouring school field (Edged Blue)

Total area approximately 0.49 Hectares (1.2 Acres)

Atodiad D

Adborth o'r Holiadur

Ydych chi'n cytuno y dylem ddatblygu o leiaf 39 o fflatiau gofal ychwanegol hunangynhwysol yn Ne'r Ynys?	
Ydw	47
Nac ydw	34

Ydych chi'n hapus gyda'r safle a ffefrir ar gyfer y datblygiad hwn?	
Ydw	24
Nac ydw	56
Dim ateb penodol wedi ei roi	1

Ydych chi'n cytuno y dylai'r Cyngor ystyried opsiynau i ariannu'r datblygiad drwy'r Cyfrif Refeniw Tai	
Ydw	47
Nac ydw	32
Dim ateb penodol wedi ei roi	1
Efallai	1

I gloi, mae 58% yn gefnogol i'r cysyniad o Dai Gofal Ychwanegol ond nid yw 69% o'r farn mai safle Ysgol Biwmares yw'r lle iawn ar gyfer y datblygiad. Mewn perthynas â'r Cyngor yn ystyried opsiynau i ariannu'r datblygiad drwy'r Cyfrif Refeniw Tai, 'roedd 58% yn cytuno â hyn.

'Roedd mwyafrif y bobl a gymerodd ran yn yr ymgysylltiad wedi gwneud sylwadau hefyd.

Nid oedd rhai pobl o'r farn bod angen Tai Gofal Ychwanegol yn yr ardal gan fod darpariaeth tai eisoes ar gael ar gyfer pobl hŷn, yn enwedig ym Miwmares. Derbyniwyd nifer o sylwadau yn nodi bod angen mwy o dai yn yr ardal ar gyfer pobl iau a theuluoedd neu'n cyfeirio at yr angen i gael cydbwysedd o bobl o wahanol oedrannau a mathau gwahanol o lety yn yr ardal. Mae gan rai bryderon nad oes cymhelliant i bobl iau fyw yn yr ardal. Mewn ymateb, gwnaed ymrwymiad ym mis Hydref 2015 i ystyried opsiynau o ran safle priodol yn Ne Ynys Môn ar gyfer datblygu Tai Gofal Ychwanegol gan y gwelwyd bod angen datblygiad o'r fath yn y rhan hon o'r Ynys.

Mae nifer o bobl wedi tynnu sylw at y ffaith bod safle'r ysgol ar ben bryn serth a'i fod yn anodd i bobl hŷn a phobl â phroblemau symudedd fynd yn ôl ac ymlaen i'r dref a chael mynediad i fwynderau. Mae rhai pobl hefyd wedi dangos pryderon ynghylch argaeledd gwasanaeth bws o'r lleoliad a chyflwr y palmentydd. Mewn ymateb, mae yna ffyrdd o sicrhau bod gan drigolion y

Cynllun Gofal Ychwanegol fynediad at fwynderau lleol. Enghraifft o hynny fyddai darparu gwasanaeth i fynd â phobl i lawr i'r dref mewn car / bws mini o'r Cynllun Gofal Ychwanegol.

Mae llawer o bobl wedi dweud bod yr ysgol yn y lle anghywir. Mae rhai wedi awgrymu safleoedd eraill megis Castle Meadow, Haulfre, yr hen Glwb Cymdeithasol, Ysgol Llangoed, tir ym Mhorthaethwy, Llanfaes, safle Laird a'r maes parcio wrth ymyl Parc Hamdden Happy Valley. Mae rhai hefyd wedi awgrymu defnyddio'r hen ganolfan ddydd. Mewn ymateb, mae'r Adroddiad Dewis Safleoedd eisoes wedi archwilio rhai o'r safleoedd a awgrymwyd ond nid ydynt wedi sgorio mor uchel â safle'r ysgol am amryw o resymau a dyna pam mai safle'r ysgol yw'r un a ffefrir.

Er iddo gael ei egluro bod yr ymarfer ymgysylltu hwn yn hollol ar wahân i'r ymgynghoriad ynghylch dyfodol ysgolion ar yr Ynys ac na fyddai'r datblygiad Tai Gofal Ychwanegol yn effeithio ar ganlyniad yr ymgynghoriad ynghylch yr ysgolion, mae nifer o bobl wedi gwneud sylwadau ar ddyfodol Ysgol Biwmares. Mae llawer o bobl eisiau i'r ysgol barhau i fod ar agor ac nid ydynt yn dymuno ei gweld yn cau. Mae gan rai pobl bryderon ynghylch yr effaith ar yr ardal chwarae ar gyfer plant pe bai'r adeilad ar safle'r ysgol ac wedi nodi y byddai angen cau'r ysgol yn ystod y cyfnod o adeiladu'r datblygiad Gofal Ychwanegol. Mewn ymateb, gall y datblygiad Gofal Ychwanegol fynd rhagddo p'un a fydd yr ysgol yn cau ai peidio.

Mae yna lawer o sylwadau ynglŷn â Haulfre. Nid yw pobl eisiau ei weld yn cau ac mae eraill wedi awgrymu y gellid defnyddio Haulfre ar gyfer datblygu Tai Gofal Ychwanegol. Mewn ymateb, mae'r penderfyniad eisoes wedi'i wneud i gau Haulfre gan nad yw'r adeilad yn addas i'r pwrpas ac mae Haulfre wedi cael ei ystyried a'i sgorio fel rhan o'r broses Dewis Safleoedd ac nid oedd yn sgorio mor uchel â safle'r ysgol o ran addasrwydd i ddatblygu Cynllun Gofal Ychwanegol ac felly ni chafodd ei gynnig fel y safle a ffefrir.