

**ADRODDIAD DICHONOLDEB AR GYFER DEFNYDD ADEILADAU HEN BANC Y NATWEST a 22  
a 23 Y MAES, CAERNARFON**

**ADRODDIAD WEDI EI BARATOI AR GYFER MUDIAD GISDA**



**Cyfranwyr**

**GERAINT EFANS, PENSÆR** BSc, B Arch, Pensaer Siartedig, Cynllunydd Passivhaus Cymwysedig

**OWAIN WYN, BURUM** BSc (Econ) MSc(Cynllunio Trefol), MBA, M.T.P.I.

**GARETH JONES, ADEILADOL CYF**

**MAWRTH 2019**

## **CYNNWYS**

### **1. CYFLWYNIAD**

### **2. Y BRIFF**

### **3. GWAITH YMGYNGHOROL**

**Adroddiad gan Owain Wyn**

### **4. YR ACHOSION BUSNES**

**Adroddiad gan Owain Wyn**

### **5. CYNLLUNIAU ARFAETHEDIG**

### **6. AMSERLENNU**

### **7. COSTAU**

### **8. RHWYSTRAU AMGYLCHEDDOL**

### **9. GOFYNION STATUDOL**

#### **Atodlennau**

- A. Darogan Costau Nat West**
- B. Darogan Costau 22 -23 Y MAES Fflatiau neu Ystafelloedd Gwyliau**
- C. Darogan Costau 22 -23 Y MAES Swyddfeydd**
- D. Ffigyrau 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10**
- E. Barn cyn-ymgeisio'r Cyngor**
- F. Adroddiad Opsiynau Interim i'r Bwrdd ym Medi 2018**
- G. Llythyr yn gwahodd sylwadau**

## CYFLWYNIAD

Cafwyd ni, Geraint Efans Pensaer ynghyd a Burum ein apwyntio i gwneud astudiaeth dichonoldeb ar defnydd o Adeiladau Y Banc, a 22 a 23 Y Maes gan ddod i fynu ag o leiaf 2 opsiwn.

Mae Adeilad Y Banc ar hyn o bryd yn wag a mae 22 a 23 Y Maes yn cael ei defnyddio fel caffi a swyddfeydd GISDA gyda'r is-lawr yn di ddefnydd.

Fel rhan o'r broses oedd ymgynhori a cael barn yr ifanc, staff GISDA, y cyhoedd a mudiadau a chyrrff a unigolion a diddordeb yn rhan blaenllaw. Yn y broses o'r ymgynhori fe diystyriwyd un o'r opsiynau o darparu unedau preswyl math bedsits i'r ifanc.

## Y BRÎFF

Cyfarfod gyda'r Bwrdd a Thîm Rheoli GISDA (ac unrhyw rheolwyr/staff o wasanaethau a phrosiectau GISDA fel bo'n addas) i gael rhagor o wybodaeth am anghenion y gwasanaethau a phrosiectau presennol, rhai o'u prif gynlluniau a chyfle i ddeall eu dymuniadau a'r strategaeth fel cwmni

Arwain cyfres o sesiynau ymgynghorol gyda'r 5 grŵp targed sydd wedi ei crybwyll isod gan ganolbwyntio ar rannu gweledigaeth GISDA ar ran pobl ifanc a'r cwmni. Oedd ymgynhori yn rhan bwysig iawn o'r briff.

	Er enghraifft (gallwn ddarparu rhestr fwy cyflawn maes o law)
<b>Partneriaid a Rhanddeiliaid Strategol</b>	<b>Bwrdd Rheoli GISDA, Cyngor Tref, Cynghorwyr Sir, Uwch Reolwyr a phenaethiaid adrannau Cyngor Gwynedd, Heddlu, Iechyd ac y y blaen</b>
<b>Partneriaid a Rhanddeiliaid Gweithredol</b>	<b>Gwasanaethau cymdeithasol, Gyrfa Cymru, DWP, Gwasanaethau Ieuencid</b>
<b>Sefydliadau cymunedol, busnesau lleol a chyhoedd</b>	<b>Antur Waunfawr, Gŵyl Fwyd Caernarfon, Tŷ Glyndwr, Cymunedau i waith</b>
<b>Pobl ifanc</b>	<b>Pobl ifanc GISDA a phobl ifanc dalgylch Caernarfon</b>
<b>Staff GISDA</b>	<b>Pawb</b>

Creu a chyflwyno astudiaeth dichonoldeb yn cynnwys o leiaf 2 opsiwn o sut y medar dyheadau GISDA am y ddau adeilad gael eu cyflawni.

Datblygu dyluniadau a chynlluniau amlinellol o'r 2 opsiwn ag amlinellu'r newidiadau bydd rhaid eu gwneud i gyflawni'r 2 opsiwn

Amlinellu cynllun ac amserlen raddol i gyflawni'r gwaith dros gyfnodau/rhannau a chôst bob cyfnod/rhan

Darparu costau o'r 2 opsiwn

Cyflwyno adroddiad i'r Bwrdd a Thîm Rheoli GISDA ar brif gasgliadau'r gwaith ymgynghorol

Creu holiaduron, a ffyrdd perthnasol eraill i ymgynghori gyda'r grwpiau hanfodol

## GWAITH YMGYNHOROL

### SESIYNAU YMGYNHORI

CRYNODEB O'R BRIFF – "Arwain cyfres o sesiynau ymgynhgori gan ganolbwyntio ar rannu gweledigaeth GISDA ar ran pobl ifanc a'r cwmni ac adnabod cyfleoedd a chynigion derbyniol i ddatblygu'r ddau adeilad (22/23 Y Maes a Nat West) er mwyn cyfrannu at sicrhau cynaliadwyedd ariannol y cwmni."

1. Yn y briff gwreiddiol adnabuwyd pum grŵp o randdeiliaid fel a ganlyn:
  - ◆ Defnyddwyr GISDA a phobl ifanc eraill;
  - ◆ Rhanddeiliaid Strategol;
  - ◆ Rhanddeiliaid Gweithredol;
  - ◆ Y Gymuned;
  - ◆ Aelodau Bwrdd a staff GISDA
2. Yn gryno y prif bwrpasau oedd:
  - ◆ Disgrifio ac esbonio beth y mae'r gofod yn Nat West yn ei gynnwys a beth sy'n bosibl i'w wneud o fewn y ddau adeilad;
  - ◆ Ysgogi trafodaeth ar sut i gyfarfod ag anghenion pobl ifanc bregus ac yn benodol rôl GISDA a'r gofod o fewn y ddau adeilad i gyfarfod â'r anghenion hynny;
  - ◆ Adnabod a blaenoriaethu opsiynau a defnyddiau derbyniol ar gyfer y ddau adeilad;
3. Cynhaliwyd cyfres o gyfarfodydd/grwpiau ffocws yn ystod mis Mai/Mehefin 2018 gyda'r canlynol:
  - ◆ Bwrdd GISDA (Ebrill 23ain)
  - ◆ defnyddwyr GISDA a phobl ifanc eraill (Ebrill 25ain – ar ffurf sesiwn galw i mewn am awr 1700 – 1800);
  - ◆ y cyhoedd (Mai 12fed - ar ffurf stondin yn yr Wyl Fwyd o flaen y Caffi 5 awr 11 – 4 )
  - ◆ Rheolwyr a staff eraill allweddol (Mai 8fed - ar ffurf grŵp ffocws 2 awr)

#### **Defnyddwyr GISDA a phobl ifanc**

4. Mae Ffigur 1 yn crynhoi'r math o sylwadau a dderbyniwyd gan bobl ifanc.



**TABL 1 SYLWADAU'R CYHOEDD**

	Anghenion Pobl Ifanc Bregus	Anghenion Caernarfon a'r Maes	Sylwadau Eraill
1	Playcentre	Kids Clothes Shop	
2	Canolfan Alw am Gymorth/Cefnogaeth	Siop Caffi Galeri	
3	Lle nos i bobl ifanc gael ymlacio	Lle creu celf a gerthui hel arian i GISDA Swyddfa i CAB	
4	Short Films on Young people who have advanced in thier ability for working and communication skills	Things to attract young people off drugs/alcohol/stealing To give people the knowledge of what there is available locally for them	Have things on the outside of the building to atract people there, people of all ages as they can give this information to the young ones at their local area
5		Bar - llawr gwaelod	
6	Fitness/activity Centre perhaps to encourage social skills/integration between vulnerable young pepl and people of Caernarfon		
7	Some kind of business that you could give some work experience for these people	Classes for sign language e.g Makaton Centre where speaches DV's can give talks Day-night so all ages have access and safe place to go	Drop in centre for people who want to talk. Something for autistic children/Family. A place for them to feel comfortable and supported
8	A club for young people with a disco and pool table		
9	Man cyfarfod yn benodol . Beth am droi y rhannau uwchben yn fflatiau i bobl ifanc	Ehangu ar y gwaith da yr ydych eisoes yn ei wneud	Parhau gyda'r gwaith da
10	Siop ddillad merched a sgidia o safon Siop offer ddringo ayyb colled ar ôl 14th Peak		
11	Canolfan Cymdeithasol Cadw heini Sinema	Pecynnau gwybodaeth - videos o'r sefyllfa i'w dangos arferion	
12	Community hub with cousellors/mentors. Help with interviews and housing advice	Internet Cafe Help with housing issues Counsellors for drug and alcohol abse	Keep up the good work
13	Clwb ieuencid yd yn lle'r un presennol	lleoedd cyfarfod	
14	Caffi we Bwrdd snwcer	Mwy o siopau dillad	Mwy o barciau chwarae
15	Games room- pool darts, board games etc. Open in the evenings for under 16s now youth club closed Non alcoholic bar	Officers for CAB as they have to move other office spaces flats	
16	Bar ysgytlaeth Pêl droed bwrdd. Gemau bwrdd e.e. Chess		
17	Gweithdai celf Gweithdai amrywiol ar gyfer byw'n annibynnol	Gweithdai celf i blant ar ddydd Sadwrn a dydd Sul  Gweithdai a phaned i oedolion	Adeilad Hyfryd - cadw darnau gwreiddiol yr adeilad
18	Menter cymunedol? Datblygu sgiliau ar gyfer gwaith	Rhywbeth sy'n dod â phobl at ei gilydd	
19	Cornel gelf - bwrdd celf, adnoddau celf Bwrdd pwl a Bwrdd pêl droed Tripiâu		
	Cyfanswm = 19		

7. Fe gynhaliwyd grwpiau ffocws gyda chyfarwyddwyr, rheolwyr a staff allweddol GISDA i geisio deall yn well eu defnydd presennol o'r adeilad a'u barn ynglŷn â chyfleoedd a heriau at y dyfodol. Gwahoddwyd gweddill y staff i lenwi holiadur i roi eu syniadau am ddefnyddiau posibl.
8. Ymgynghorwyd â Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd i sefydlu pa ddefnyddiau ac addasiadau ffisegol a fyddai'n dderbyniol mewn egwyddor i'r ddau adeilad. Mae copi o farn cyn-ymgeisio'r Cyngor wedi ei hamgáu yn Atodiad E
9. Adroddwyd ar y gwaith ymgynghori cychwynnol hwn i'r Bwrdd Rheoli ar Fedi 17eg. Rhoddwyd cyflwyniad ar ffrwyth y gwaith ymgynghori a'r opsiynau a ffafriwyd i Gyfarfod Blynyddol GISDA ar Fedi 20fed.



## OPSIYNAU

CRYNODEB O'R BRIFF – "Creu a chyflwyno astudiaeth dichonoldeb yn cynnwys o leiaf 2 opsiwn o sut y medar dyheadau GISDA am y ddau adeilad gael eu cyflawni."

1. O'r broses gychwynnol o gynhyrchu syniadau ar sut i ddefnyddio'r adeiladau a ddisgrifiwyd yn y bennod olaf daeth dwy thema sylfaenol i'r fei:
  - ◆ Thêrn 1 -Defnyddio gofod i gyfarfod ag anghenion presennol pobl ifanc bregus a'r cwmni ei hun;
  - ◆ Thêrn 2 - Defnyddio gofod i gynhyrchu ffrydiau refeniw i agyfnherthu cynaliadwyedd GISDA
2. O ran Thêrn 1 edrychwyd ar yr opsiynau o greu hwb i wasanaethau pobl ifanc yn siop y gornel (yr hen neuad gwasanaeth bancio) – rhan o'r weledigaeth honno fyddai rhannu gofod gyda darparwyr gwasanaethau tebyg i GISDA. Edrychwyd ar yr opsiwn o symud hostel presennol o Hafan i lawr cyntaf ac ail 22/23.
3. O ran Thêrn 2 edrychwyd ar yr opsiynau o osod siop y gornel i denant ac i ddefnyddio lloriau uwch 22/23 Y Maes fel swyddfeydd i osod, fel fflatiau preswyl ac fel fflatiau neu hostel gwyliau.
4. O ran sicrhau pa mor dderbyniol fyddai mathau o syniadau am ddefnydd a gynhyrchwyd o'r lloriau cyntaf ac ail i'r adeiladau, fel yr adroddwyd eisoes ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Cyngor Gwynedd yn ystod Gorffennaf/Awst 2018. Yn gryno, rhoddwyd y cyngor y byddai defnyddio'r lloriau hyn ar gyfer fflatiau preswyl neu lety gwyliau mewn egwyddor yn dderbyniol. Ni fyddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer swyddfeydd gan fod y defnydd hwnnw eisoes yn bodoli.
5. Cynhyrchwyd Adroddiad Opsiynau Interim i'r Bwrdd ym Medi 2018 (gweler Atodiad F ) a oedd yn crynhoi'r manteision ac anfanteision o nifer o wahanol opsiynau ar gyfer y defnydd o'r adeiladau.
6. Edrychwyd yn y lle cyntaf ar ddwyschau neu ychwanegu gwerth i'r defnyddiau presennol ac yn benodol y caffi. Ystyriwyd symud y caffi o'i leoliad presennol i siop y gornel ond daethpwyd i'r casgliad na fyddai hyn yn gost effeithiol a gwell fyddai ailwampio'r gofod presennol.

7. Byddai symud y dderbynfa i Rif 21 (Adeilad Nat West) yn caniatáu ehangu'r caffî a byddai hyn, ynghyd ag ail wampio'r gegin ac ail-leoli'r toiledau a chreu ardal ailgylchu, yn caniatáu posibilrwydd i'r caffî gynhyrchu fwy o refeniw i'r cwmni.
8. Byddai symud y dderbynfa yn cydfynd gyda'r cynnig i greu gofod ar gyfer y defnyddiau eraill dan ystyriaeth.
9. Yr opsiynau a ystyriwyd ar gyfer Lloriau Cyntaf ac Ail 22/23 Y Maes oedd:
  - ◆ Opsiwn 1 – hostel 8 bedsit
  - ◆ Opsiwn 2 – 4 fflat annibynnol
  - ◆ Opsiwn 3 – hostel gwyliau
  - ◆ Opsiwn 4 – 4 fflat wyliau
10. Mae Tabl 2 wedi ei atgynhyrchu o'r Adroddiad Opsiynau Interim a gyflwynwyd i'r Bwrdd ym mis Medi. Mae'r Tabl yn crynhoi'r asesiadau a wnaed o ran addasrwydd a derbynoldeb yr opsiynau dan ystyriaeth.

**TABL 2 ASESIAD O'R DEFNYDDIAU AMGEN A FFEFRIR**

Defnydd	Cyfrannu at gyfarfod ag angen	Synergedd gyda gwasa naethau presennol	Lefel y Buddsoddiad	Uchafu incwm net i GISDA	Lefel y Risg	Hyblygrwydd	Cyfanswm
Opsiwn 1 Hostel leuenctid	5	3	2	?	2	3	17+
Opsiwn 2 Fflatiau Annibynnol	3	2	3	2	3	3	16
Opsiwn 3 Hostel Gwyliau	1	1	3	5	3	3	16
Opsiwn 4 AirBNB	1	1	2	3	3	3	13

**ALLWEDD**

Graddfa 1(isel) - 5 (uchel) ag eithrio Lefel y Buddsoddiad a Tebygolrwydd Lefel y Risg o Fethu = 1 isel - 5 uchel

11. Wedi ystyriaeth bellach i'r opsiynau hyn, diystyriwyd Opsiwn 1 ac Opsiwn 4 gan Fwrdd a rheolwyr GISDA. Yn achos Opsiwn 1, nid oedd defnyddwyr presennol Hafan a'r staff yn hoffi'r syniad o symud i ganol dref am resymau lles y deiliaid a'r gymdogaeth. Roedd hefyd rheswm ariannol am beidio â dilyn yr Opsiwn ymhellach gan nad oedd sicrwydd y byddai'r un gefnogaeth gyhoeddus i leoliadau pobl ifanc fan hyn ag y rhoddwyd iddynt yn Hafan.
12. Ni ystyriwyd fod Opsiwn 4 yn ffitio'n strategol i ddyheadau GISDA.

## YMGYNGHORIAD PELLACH

CRYNODEB O'R BRIFF "ARWAIN CYFRES O SESIYNAU YMGYNGHOROL GYDA PHARTNERIAID A RHANDEILIAID STRATEGOL A GWEITHREDOL"

Yn wreiddiol bwriadwyd i'r gwaith ymgynghori gyda'r rhandeiliaid allweddol ddigwydd ar yr un pryd â'r ymgynghoriad cyffredinol. Er yr hysbyswyd y sefydliadau hyn o'r gwaith a'r datblygiadau ni chafwyd fawr o ymateb ar y pryd a phenderfynwyd y byddai'n fwy effeithiol i ymgynghori gyda hwy pan fyddai opsiynau mwy pendant dan ystyriaeth. Yn dilyn ystyriaeth bellach o'r mater gan y Prif Weithredwr a'r Bwrdd ym mis Hydref 2018 penderfynwyd y dylid canolbwyntio ar geisio barn am y cysyniad o "Hwb Gwasanaethau Pobl Ifanc" a'r defnydd o ofod neuadd y cyn Fanc i'r perwyl hwn.

1. Adnabuwyd rhestr o 22 gwasanaeth a sefydliadau a 41 person i ymgynghori â hwy. Oherwydd cyfyngiadau amser ac adnoddau fe wnaed yr ymgynghoriad drwy lythyr (copi o'r llythyr yn gwahodd sylwadau yn Atodiad G

### Ymatebion

2. O'r 22 gwasanaeth a chorff yr ymgynghorwyd â hwy derbyniwyd chwe ymateb – oddi wrth gwahanol wasanaethau Cyngor Gwynedd ac Antur Waunfawr.

### Prif Gasgliadau

3. O'r rhai a ymatebodd gellir crynhoi'r sylwadau fel a ganlyn:
  - ◆ Cefnogaeth i'r weledigaeth o greu a defnyddio gofod y Banc i amlbwrpasau lles pobl ifanc;
  - ◆ Cefnogaeth i'r egwyddor o gydweithio;
  - ◆ Rhai syniadau arloesol i rannu'r gofod
    - Cyfleodd hyfforddiant a phrofiad gwaith ar y cyd;
    - Peilota prosiectau mentrau cymdeithasol bychain,
    - Gweithgareddau i Ofalwyr Ifanc,
    - "Pontio'r Cenedlaethau";
  - ◆ Darparu gofod i'w logi - gwasanaethau llesiant ar y cyd;
  - ◆ Amrywiaeth barn am y brys i sicrhau fod y gofod ar gael;
  - ◆ Rhaniad y gofod yn bwysig;
  - ◆ Agwedd ar Oriau Agor at ei gilydd yn niwtral ond yn bwysig i un;
  - ◆ Agwedd at sicrhau Adnoddau arbennig tua hanner a hanner (niwtral/pwysig iawn);

## ADRODDIAD DICHONOLDEB ADEILADAU NAT WEST a 22 a 23 Y MAES, CAERNARFON

- ◆ Agwedd at drefniadau goruchwylio yn bwysig/pwysig iawn;
- ◆ Agwedd at gost yn bwysig i Gyngor Gwynedd ond yn niwtral i Antur Waunfawr; CG ddim mewn sefyllfa i gyfrannu ar hyn o bryd;
- ◆ Agwedd at fesur llwyddiant yn bwysig i bwysig iawn; Un yn nodi fod mesur gwerth ychwanegol o ran natur ystod a phrofiadau defnyddwyr.

## YR ACHOSION BUSNES

### Arfarniad o Fanteision ac Anfanteision yr Opsiynau

#### Defnydd o Lawr Gwaelod y Banc

1. Mae'r Bwrdd Rheoli yn ystyried y byddai'n briodol i gynnig defnyddio gofod cwsmer adeilad y Banc ("siop y gornel") fel gofod amlbwrpas ar gyfer gwasanaethau lles pobl ifanc gan fabwysiadu nodweddion gweithio'n therapiwtig yn unol â ffordd GISDA o ddarparu gwasanaeth.
2. Fe allai hynny fod ar ffurf gwasanaethau cymorth neu ofod i bobl ifanc gynnal gweithgareddau i feithrin a datblygu eu sgiliau bywyd a chyfathrebu (neu'r ddau).
3. Fe fyddai iechyd a lles pobl ifanc yn ganolog i'r cynllun a hwythau yn cyfranogi ac yn arwain i'w ddatblygu. Rhagwelir y byddai gofod i asiantaethau eraill i'w ddefnyddio a byddai gofod pwrpasol i ddarparu hyfforddiant i bobl ifanc. Gyda'r nôs byddai modd cynnal gwahanol grwpiau a sesiynau ar gyfer pobl ifanc.
4. Ag eithrio'r costau sydd ynghlwm wrth staffio'r ystafell aml bwrpas (a fydd yn ei dro'n ddibynnol a yw rhain yn dod o adnoddau presennol GISDA), neu fudiad arall, neu gyfuniad o'r ddau, mae'n debyg mai'r prif gostau fyddai gwres a golau a glanhau. Bydd y costau hyn yn eu tro yn ddibynnol ar yr oriau agor a ragwelir. Gan ragdybio oriau agor weddol hir (dyweder 10 awr y dydd , 6 dydd yr wythnos, 50 wythnos y flwyddyn = 3000 awr) byddai costau gwres a golau dim mwy na £300 a'r costau glanhau (awr y dydd , 6 dydd yr wythnos, 50 wythnos y flwyddyn = 300 awr) dim mwy na £3,000.

## DEFNYDD AMGEN AR GYFER UWCH LORIAU 22/23 Y MAES

5. Yn sgil adborth ar yr Adroddiad Opsiynau mae'r Bwrdd Rheoli yn ystyried y byddai'n briodol a derbynol i archwilio'r posibiladau o droi'r gofod lloriau uwch 22/23 yn un o'r tri opswn canlynol:
  - ◆ Fflatiau preswyl hunan wasanaethol;
  - ◆ Unedau gwyliau hunan wasanaeth;
  - ◆ Swyddfeydd
6. O ran yr opsiwn swyddfeydd ni fyddai angen caniatâd cynllunio o safbwnt newid defnydd ond o bosibl byddai angen caniatâd adeilad rhestredig i newid y cynllun mewnol. Gwnaed Ymgynghoriad Cyn Cais gyda Gwasanaeth Cynllunio Gwynedd ar y defnyddiau posibl hyn ac mewn egwyddor ni fyddai gwrthwynebiad i'r addasiadau hyn.

### OPSIWN 1 Fflatiau breswyl hunan wasanaeth

7. Mae Ffigur 8 yn dangos 4 fflat un ystafell wely.
8. Yn fras pe bai GISDA yn gosod rhain fel fflatiau heb eu addurno ar y farchnad agored ar denantiaeth aswiredig, gellid disgwyl i hyn gynhyrchu incwm blyneddol o £4,800 -5,400 yr un, sef cyfanswm gros o £19,200-21,600 y flwyddyn. Byddai angen rhagdybio elfen o foidiau (dyweder un mis bob 18 mis?) fel bo un tenantiaeth yn newid i'r llall a/neu'r angen am waith atgyweirio/cynnal a chadw.
9. Byddai cyfrifoldeb ar GISDA am gostau un tro o safbwynt cofrestru fel Landlord wedi'i Drwyddedu<sup>1</sup> (a chostau adnewyddu'r drwydded bob 5 mlynedd), gwaith cynnal a chadw blyneddol (archwilio offer trydan, atal tân a bwylwr, glanhau gofodau cyhoeddus) a gwaith trwsio cylchol ond fel arall ni ragwelir y byddai llawer mwy na hynny (ac eithrio cost llog/ad-daliad ar y pryniant a'r gwelliannau).

### OPSIWN 2 Hostel Gwyliau

10. Mae Ffigwr 9 yn dangos cynllun bwriadedig ar gyfer creu hostel gwyliau.
11. Byddai'r cynllun yn paratoi gwelyau mewn wyth ystafell ar y lloriau cyntaf a'r ail ar gyfer cysgu ac ymlacio yn unig ac yn defnyddio'r cyfleusterau ar y llawr daear i ddarparu cyfleusterau a gwasanaethau croesawu ac arlwyyo. Byddai modd addasu rhai o'r ystafelloedd hyn i gymryd gwelyau bync gan gynyddu capasiti hyd at 24 person.
12. Mae ystadegau'r sector yn awgrymu fod gwariant y pen y noson yn isel iawn ond fod ymwelwyr yn tueddu i aros yn hwy na sy'n gyffredin mewn gwestyau neu westyau bach.

---

<sup>1</sup> O dan Adran 21 Deddf Tai (Cymru) 2014



13. Ar sail model weddol syml gellid meddwl yn nhermau pedair ystafell efaill neu dwbl (yr ystafelloedd cefn) a fyddai'n cynhyrchu incwm gros o £30-40 yr ystafell y noson a phedair ystafell bync (sef yr ystafelloedd sy'n edrych dros y Maes) a fyddai'n cynhyrchu incwm gros o £40 - £50 y noson. Mae cyfartaledd deiliadaeth hostelau Gogledd Cymru wedi cynyddu'n ddiweddar i tua 53%. Ar sail cyfartaledd o dyweder 50%, mae hyn yn trosi i 390 o archebion a 2,300 o breswylwyr y flwyddyn ac yn creu incwm gros o £55,000 - £60,000 y flwyddyn maes o law. Yn erbyn hynny bydd angen rhoi costau marchnata, croesawu, cynhesu a glanhau.

### **OPSIWN 3 Swyddfeydd**

14. Mae gosod swyddfeydd yn faes gymharol fach yng Nghaernarfon ac felly'n fwy o risg na'i ddefnyddio i bwrpas preswyl neu wyliau.

15. Nid oes cyfradd safonol ar gyfer gosod swyddfeydd mewn lleoliad fel Caernarfon ond ar gyfer maint y swyddfeydd ar y ddau lawr (rhwng 10 a 15 msg ar gyfartaledd) rhagdybir y byddai gofyn rhent o tua £40 -£50 yr wythnos (i gynnwys gwres canolog, trydan, dŵr a defnydd o gyfleustodau eraill megis bandllydan) yn cynharu'n ffafriol â mannau eraill yn y dref. Mae hyn yn cyfateb i tua £2,100 - £2,600 y flwyddyn. Pe bai angen cadw'r ystafell gyfarfod presennol (Ystafell y Bwrdd) byddai gosod saith swyddfa yn cynhyrchu incwm gros o tua tua £16,000 y flwyddyn. Yn erbyn hynny, gellir rhagdybio y bydd modd gosod yr ystafell yn achlysurol. Mae cost llogi presennol yn £45 am diwrnod cyfan.

16. Rhagdybir yma gosod pedair ystafell am £2,100 y flwyddyn a thair swyddfa am £2,600 y flwyddyn sef cyfanswm o £16,200.

17. Byddai angen ystyried costau marchnata, croesawu, cynhesu a glanhau.

18. Mae Tabl 3 drosodd yn crynhoi'r rhagdybiaeth a'r dadansoddiad uchod ac yn awgrymu'r rhinweddau cymharol yn nhermau ariannol o'r tri opsiwn.

TABL 3 CRYNODEB A DADANSODDIAD ARIANNOL O'R TRI OPSIWN

	<b>Fflatiau Preswyl</b>	<b>Hostel Wyliau</b>	<b>Swyddfeydd</b>
<b>Prif Ragdybiaeth</b>	4 fflat 2 berson	4 ystafell 2 berson 4 ystafell 3 pherson (llety gydag opsiwn o fecwast)	7 swyddfa gyda gwasanaeth
<b>Incwm</b>			
Gosodiadau	£20,000	£55,000	£16,200
Arall		Brecwast (1200 brecwast @£3 = £3,600	Galwadau Ffôn Llun gopiau Dyweder £500 y swyddfa = £3,500 Hurio Ystafell Gyfarfod = £500
<b>Cyfanswm Incwm</b>	<b>£20,000</b>	<b>£58, 600</b>	<b>£20,700</b>
<b>Gwariant Gweithredol</b>			
Derbynnydd		£15,000	
Glanhau	£500	£7,000	£1,000
Golchi Landri	£0	£6,300	£0
Golau a Gwresogi	£10	£5000	£2,500
Dŵr	£132	£200	£200
Yswiriant	£200	£500	£200
Cofrestru	£250	£0	£0
Bandllydan	£0	£750	£750
Marchnata	£1000	£1500	£1000
Trethi (rhagdybio 80% dieithrio mandaol rhag treth annomestig)	£0	£400	£0
Cost Cardiau	£0	£500	£0
<b>Cyfanswm Gwariant Gweithredol</b>	<b>£2092.00</b>	<b>£36,150.00</b>	<b>£5,650.00</b>
<b>Syrffed Gweithredol</b>	<b>£18,908</b>	<b>£21,450</b>	<b>£15,050</b>

### **Estyniad Tê a Cofi**

1. Bydd ymestyn y caffi yn caniatâu i'r caffi gael hyd at 12 lle (cover) ychwanegol o fewn yr adeilad.
2. Amcangyfrifir fod y 28 lle presennol yn cynhyrchu gwerthiannau o gwmpas £80,000 (ar sail fod Cyfrifon 17/18 yn dangos Gwerthiannau Fan Sgram/Te a Cofi - £103,997).
3. Fe ddylai'r 12 lle ychwanegol ganiatau i'r caffi gynyddu ei werthiannau gros o leiaf 25 - 40% (£100,000 - £112,000) (yn ddibynnol ar faint o gwsmeriaid newydd a ddenir gan y gofod ychwanegol a'r gwelliannau). Nid yw hyn yn cymryd i ystyriaeth unrhyw welliannau i'r "cynnig" (ac felly gwerthiant refeniw cyfartalog y cwsmer i gynyddu) a all ddeillio o gael cegin mwy safonol a fyddai'n caniatâu dewis ehangach o brydau.
4. Yn olaf nid yw'n cymryd i ystyriaeth y costau ychwanegol o ran darparu'r lluniaeth naill ai yn nhermau cynnrych neu staff.

### **Casgliadau**

5. Bwriad yr adran hon yw ceisio rhoi arweiniad bras i'r Bwrdd o ran oblygiadau ariannol uniongyrchol o ddatblygu ac ail drefnu defnydd o adeiladau 21 (banc Nat West) a 22/ 23 Y Maes. Bydd y pwysoliad a roddir ar ba opsiwn i'w ddewis yn ddibynnol i raddau ar yr angen i sicrhau incwm digonol i dalu costau benthyciadau. Po fwyaf yw'r ad-dailadau misol yna po fwyaf yr angen i'r adnoddau gynhyrchu incwm digonol. Fel arall bydd y cwys a ddewisir (o ran opsiynau lloriau uwch 22/23 Y Maes) yn fater i'r Bwrdd fesur yr incwm posibl yn erbyn y risg sydd ynghlwm wrth y cyfeiriad a ddewisir i'r fenter.

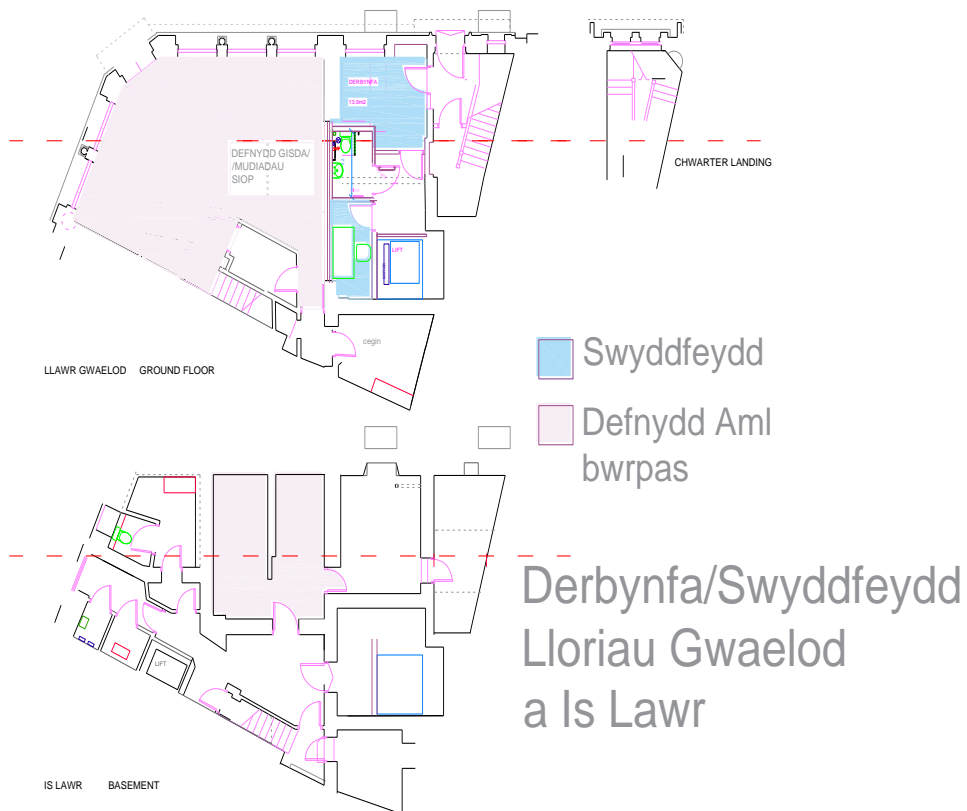
## CYNLLUNIAU ARFAETHEDIG

### ADEILAD BANC NAT WEST

#### LLORIAU GWAELOD A IS LAWR

Defnydd fel derbynfa a defnydd fel Siop/Canolfan Hwb adnoddau i nifer o fydiadau yn cynnwys GISDA.

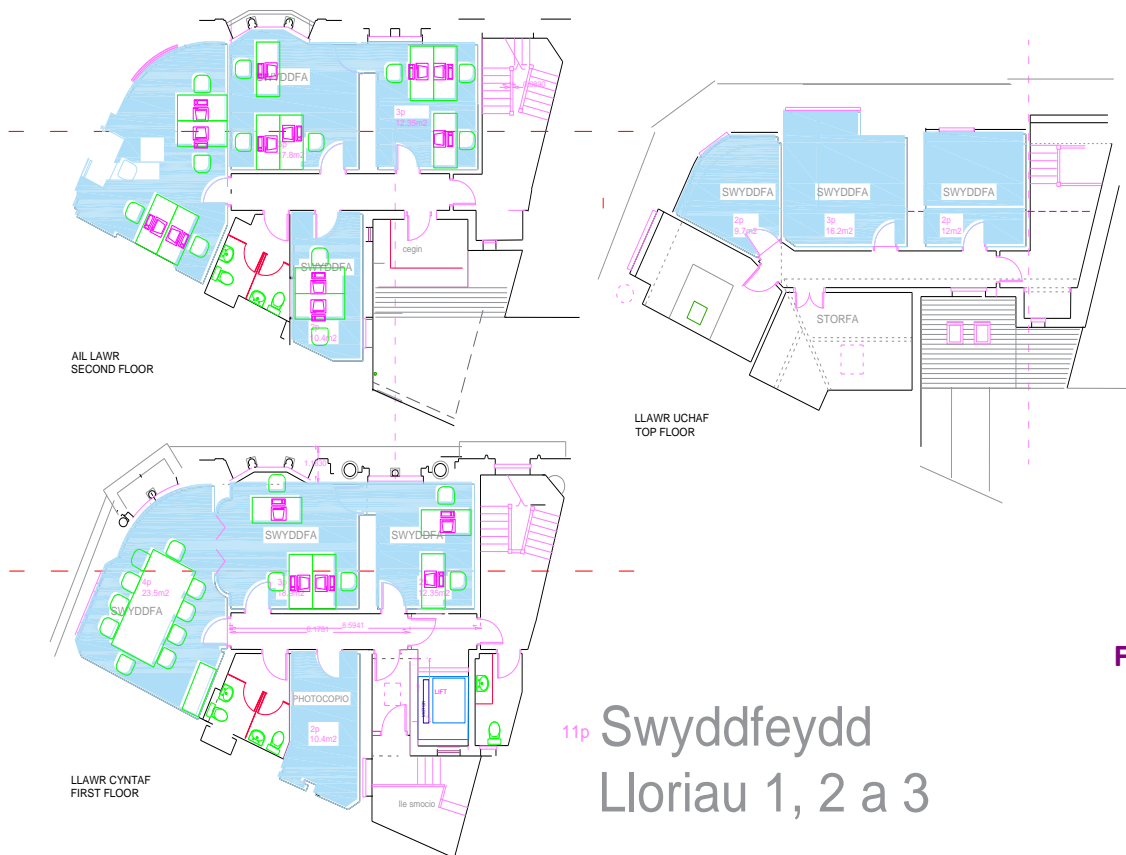
Lliff yn gwasanaethu y llawr cyntaf o'r llawr mynediad



**Ffigwr 3**

## LLORIAU UN DAU A THRI

Atgyweirio yr adeilad a uwchraddio lle bo angen gan cadw y defnydd presennol fel swyddfeydd



Ffigwr 4

Mae adeiladau Nat West a 22 a23 Y Maes yn rhai gofrestrdig Gradd II sydd yn golygu fod cyfyngiadau i beth gellir ei wneud i'r ystrwythur a ffitiadau, a all hyn fod yn erbyn beth a dymunir gwneud, ond mae statws adeilad cofrestrdig hefyd yn golygu fod lle i rhai o Reolau Adeiladu cael ei llacio.

Wrth cadw defnydd adeilad Nat West fel swyddfeydd nid oes y gofynion ychwanegol fyddai yn codi gyda Rheolaeth Adeiladu wrth newid i defnydd arall.

Petai newid i defnydd preswyl fyddai angen uwchraddio y lloriau rhag sŵn yn ogystal a rhag tân, a gosod sistem sprinkler.

Mae mynediad i cefn yr adeiladu yn annodd ac yn creu rhwystr i defnyddio yr adeiladau presennol, o rhan diogelwch cyhoedd a staff, llwch a risg tân yn cynyddu. Mae yna problem gyda draeniau yn y cefn felly fyddai yn gwneud synnwyr i gwneud y gwaith yma, newidiadu i'r gegin a gwaith i Nat West yr un pryd.

Gan yr adeiladwyd adeilad y Nat West o'r newydd fel Banc ar droad diwedd y 19fed Ganrif ac wedi ei wneud o safon uwch na'r cyffredin, o waith bric gyda gwaith cerrig y thu allan. Nid oes problem amlwg gyda tamprwydd i'r is lawr

Mae adeilad Nat West gyda Is lawr, llawr gwaelod a thair llawr uwchben gyda y llawr uchaf 10.9m yn uwch na lefel y stryd. Gyda defnydd fel fflatiau mae yna cyfyngiad o uchafswm 11m o'r ddaear tu allan i'r llawr uchaf i rhai sydd gyda ond un grisiau dianc.

Mae'r cynlluniau yn bwriadu defnyddio mynediad ochr Stryd y Llyn fydd yn rhoi mynediad i'r grisiau, gyda derbynfa i rheoli y mynediant. Gall y fynedfa yma cael ei wneud fan hyn yn gymharol rhwydd ar gyfer mynediad cadair olwyn gan codi lefel y llawr gwaelod yn yr ardal yma. Bwriedir darparu lifft o'r llawr yma i'r llawr uwch

### **TREFN GWAITH**

Ffactorau i'w ystyried yn beth i cynnwys yn y gwaith i'w wneud o'r cychwyn ydi cost y gwaith, cost gwaith sgaffaldiau a'r gost o amhariaeth ar defnydd yr adeiladau tra mae unrhyw waith yn cael ei gwneud.

Byddai yn fwy effieithlon, ac felly yn rhatach, i gyflawni unrhyw waith yn y cefn ar yr un adeg ac yn achosi llai o amhariaeth i defnydd gweddill yr adeiladau

Mae'r ddau adeilad yn rhai cofrestredig gradd II, sydd yn codi sialensau eu hunain ar wahan i cymhlethdod yr adeiladau ac ei fod yn annodd cael mynediad i'r cefn.

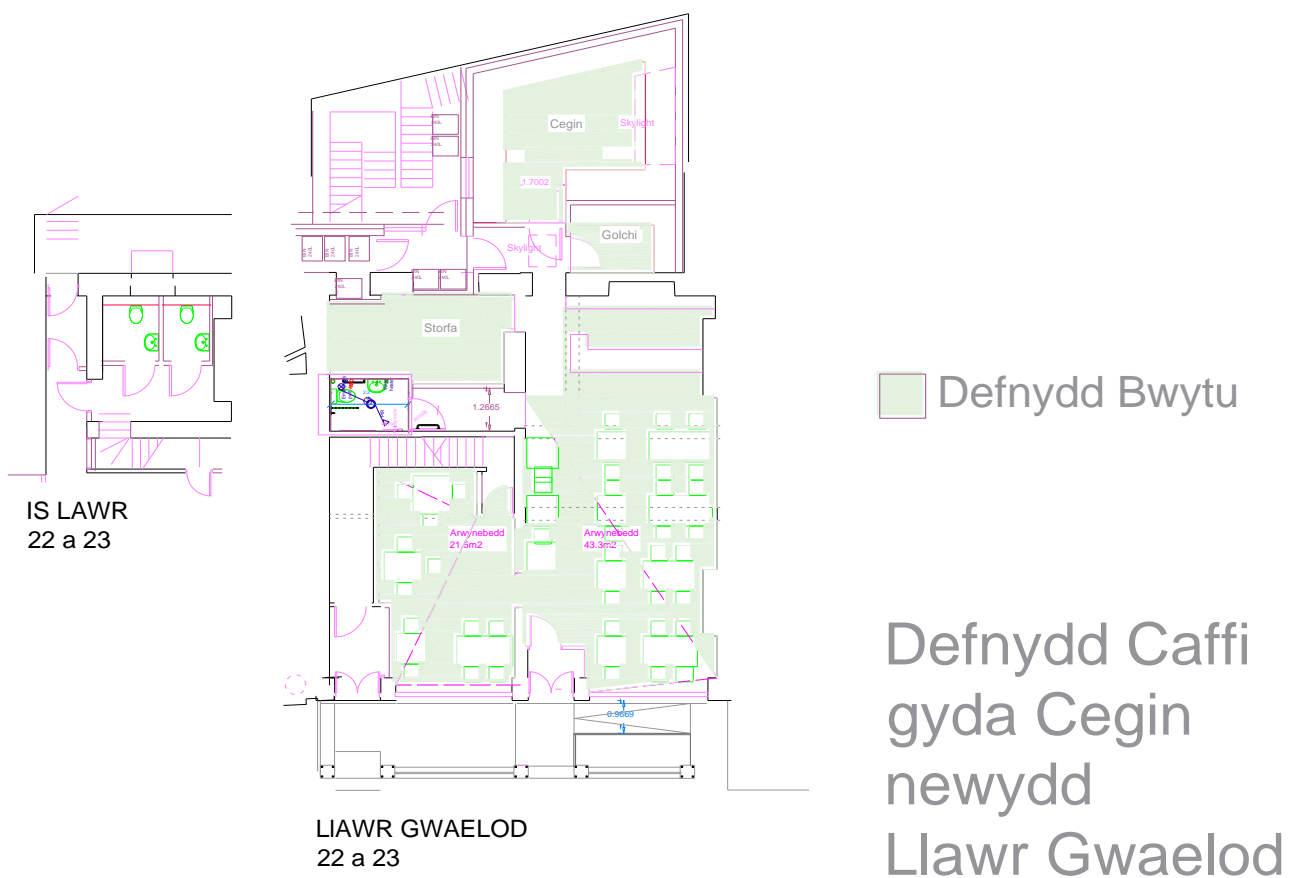
Mae gan GISDA goblygiadau diogelwch o dan Rheoliaethau CDM a bydd rhaid cadw hyn dan sylw pan yn paratoi cynlluniau ac yn ystyried unrhyw waith 'phasio'

## 22 a 23 Y Maes

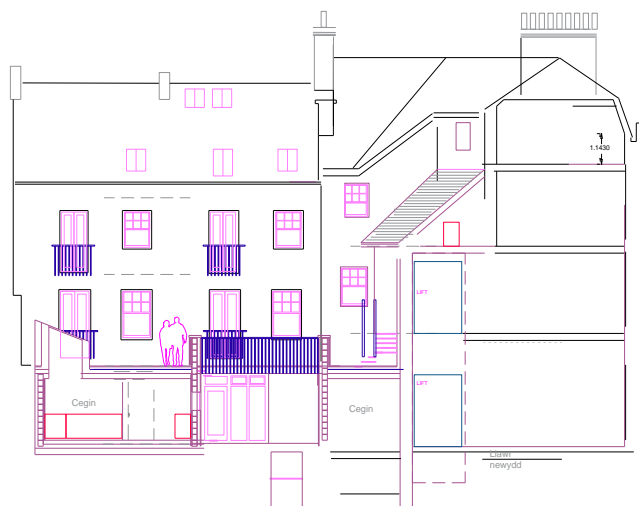
### LLAWR GWAELOD

Bydd defnydd or llawr gwaelod yn parhau fel caffï, a deheuad GISDA oedd i gynyddu y byrddau ar gael, ac er mwyn hyn oedd angen toiledau ychwanegol. Yn ein cynllun i'r llawr yma ydym yn gosod y toiledau ychwanegol yn yr is lawr, a darparu ystafell storio lle gellir gosod cadeiriau a byrddau allanol dros nos. Yn ein cynllun mae'r cegin yn fwy gyda lle i cael trefn a gwahenir yr elfen golchi fel fydd llai o gwrthdaro, hefyd bydd fwy o lei i biniau gwastraff.

Y bwriad hefyd ydi cael mynediad gyda ramp a ail ennill y grisiau sy'n arwain i'r is lawr, yn anffodus fydd hyn yn cael gwared o'r lle i byrddau allanol presennol. Nid yw cael gwared o'r railings a'r wal yn y blaen yn opsiwn fyddai y Swyddog Cadwraeth yn derbyn



Ffigur 5



DRYCHIAD ARFAETHEDIG O'R CEFN Gyda trawsdoriad trwy'r cegin

Ffigwr 6

**IS LAWR AML BWRPAS- YMGYNULL / ADLONIAINT**

Bydd defnydd o'r is lawr rhif 22 a 23 yn golygu torri trwodd i'r adeilad Y Banc i sicrhau dewis modd dianc mewn argyfwng

Dim wedi ei gynnwys am ffitiadau bar etc



Ffigwr 7

Bydd y toiledau y caffï i'w defnyddio ar gyfer y llawr yma ynghyd a toiledau yn adeilad Y Banc



22 a 23

## LLORIAU UWCH

Gyda unrhyw waith i'r lloriau uwch byddwn yn cymeryd bydd gwaith ail doi a atgyfnerthu llawr i'r llawr uchaf yn cael ei gwneud cyn neu tra bydd gwaith i'r lloriau oddi tannodd yn cymeryd lle.

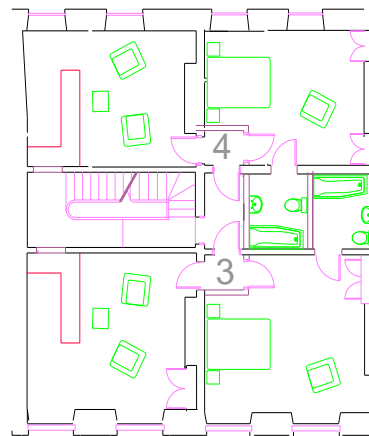
Gyda'r opsiynau yr ydym yn edrych i amddiffyn y grisiau presennol rhag tân am awr, a'r amddiffynfa yn ymestyn i'r to gyda modd awyru i cael ymadael o mwg (bwriedir defnyddio velux i hyn). Golygir hyn y bydd gyda yr opsiwn o un grisiau fod rhaid cael corridor o amgylch y grisiau i cael mynediad i attig rhif 23 o rhif 22

Bydd y grisiau yn arwain yn syth i'r fynedfa (bydd dim mynediad i'r cafffi).

Mae yna problem gyda'r draeniau ar hyn o bryd, yr wyf wedi derbyn cynllun draeniau gan Dŵr Cymru ac nid oes draeniau yn cael eu dangos yn y cefn, ond nid yw hyn yn golygu nad oes yna draeniau cyhoeddus yn rhedeg o dan yr adeilad felly bydd angen trefnu syrfei a camera o'r draeniau

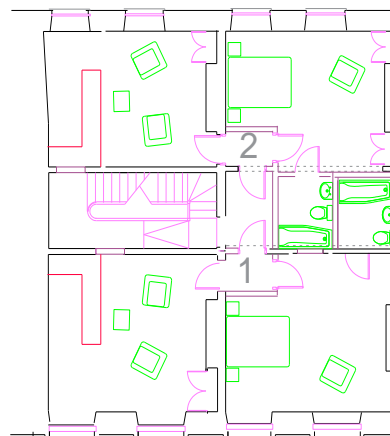
## OPSIWN 1 FLATIAU

Bydd angen sistem sprinklers ynghyd a goleuadau argyfwng a Sistem Larwn Tân



Fflatiau

AIL LAWR  
SECOND FLOOR



Llawr 1 a 2

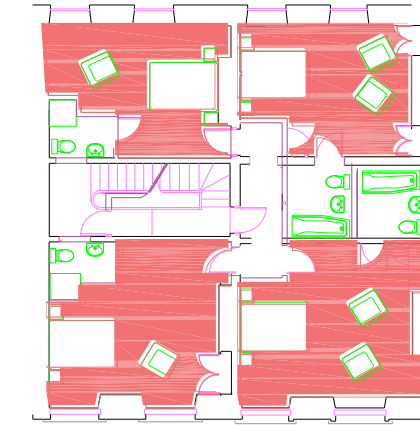
LLAWR CYNTAF  
FIRST FLOOR

Ffigwr 8

**OPSIWN 2 YSTAFELLOEDD GWYLIAU**

Pedwar ystafell i bob llawr.

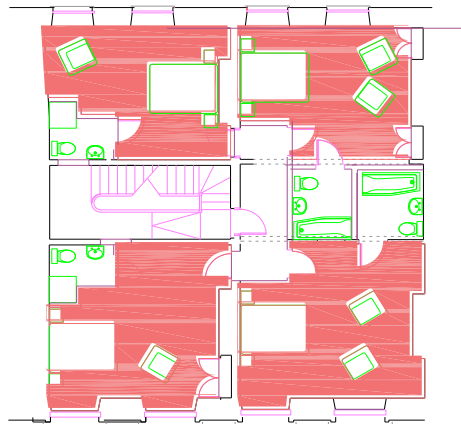
Bydd angen goleuadau argyfwng a Sistem Larwn Tân



AIL LAWR  
SECOND FLOOR

Ystafelloedd  
Gwyliau

Llawr 1 a 2



LLAWR CYNTAF  
FIRST FLOOR

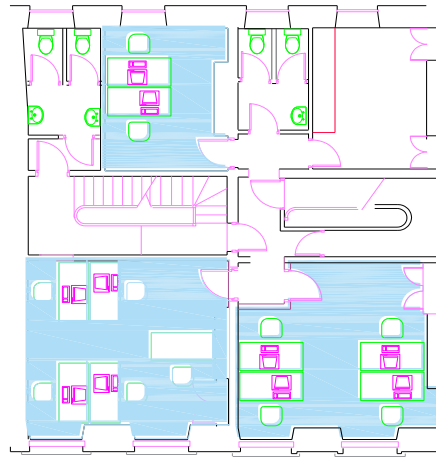
LLORIAU 1 a 2  
22 a 23

**Ffigwr 9**

**OPSIWN 3 SWYDDFEYDD**

Goleuadau argyfwng a Sustem Larwn Tân. Drysau i cydymffurfio a gofynion gwrthsefyll tan a mwg.

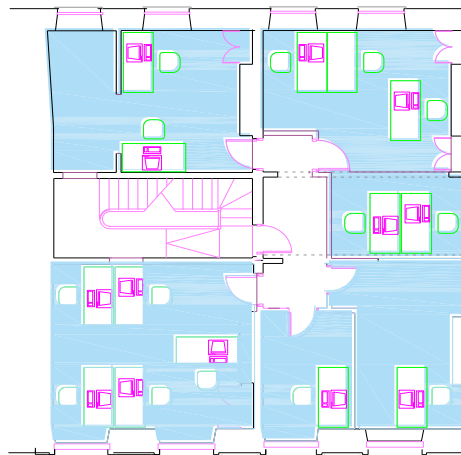
Mae yr ystafell lle mae'r ffotocopiwr yn risg uchell felly bwriedir cau y drws presennol i amddiffyn y grisiau. Bydd y grisiau yn arwain yn syth i'r fynedfa (bydd dim mynediad i'r cafffi).



Swyddfeydd

AIL LAWR  
SECOND FLOOR

Llawr 1 a 2



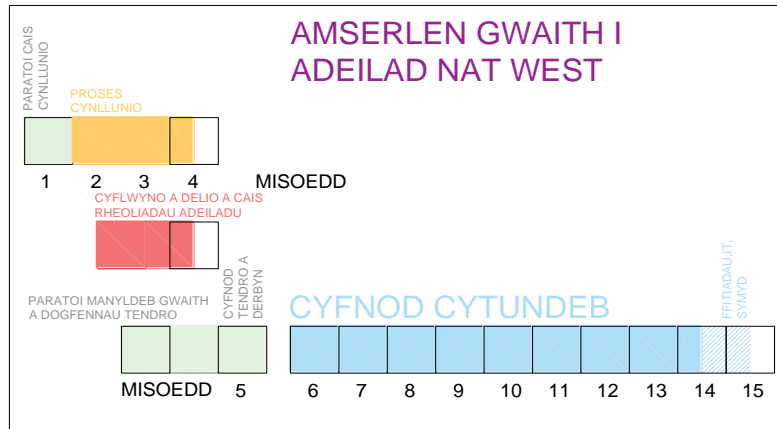
LLORIAU 1 a 2  
22 a 23

LLAWR CYNTAF  
FIRST FLOOR

**Ffigur 10**

## AMSERLENNU

### ADEILAD Y BANC



Ffigwr 11

Fel rhan o'r gwaith yma byddwn yn argymhell canfod a archwilio y draenau sy'n gwasanaethu y ddau adeilad a'u atgyweirio lle bydd angen

## AMSERLENNU OPSIYNNAU SWYDDFEYDD, FFLATIAU a GWESTY

Gyda'r opsiynnau yma yr ydym yn cymeryd fe fydd y gwaith ail doi a cryfhau llawr yr atig yn digwydd yr un pryd neu cyn yr opsiynnau uchod.

Fel y crybwyllwyd uchod os fydd gwaith i'r lloiau oddi tannodd yn digwydd gyntaf yna fe dylid gwneud gwaith strwythurol a paratoi am gwasanaethau bydd angen yn y dyfodol

## **AMSERLENNU    GWAITH I'R CAFFI**

### **LLAWR GWAELOD a RHAN O'R IS LAWR AR GYFER TOILEDAU**

Yn ddelfrydol fe fyddai gwneud y gwaith ynysu waliau a codi y Cegin yn digwydd yr un pryd a'r gwaith i'r Banc, ond efallai fyddai'n bosib defnyddio rhan o adeilad Y Banc ar gyfer caffi dros dro tra fydd y gwaith ar y caffi yn cael ei gwneud.

### **ADDASU Y MYNEDIAD**

Bydd y gwaith i addasu y mynedfa hefyd yn cynnwys gwaith mynediad i'r is lawr

### **GWAITH I'R IS LAWR**

Gan fyddai y gwaith i'r llawr yma yn effeithio ar weithrediad y caffi fe dylid gwneud y gwaith yr un pryd a'r gwaith i'r caffi.

Os y bydd y gwaith yma yn digwydd cyn i gwaith opsiynau 1,2 neu 3 yna fe dylid cynnwys gwaith darparu ar gyfer yr hyn i ddod, gosod ductiau i gwasanaethau, gwaith draenau a.y.y.b.

## COSTAU GWAITH ADDASU

### COSTAU ADEILADU

#### ADEILAD Y BANC

**GWAITH I ADEILAD NAT WEST -Y BANC**

Dadansoddwyd y costau ar gyfer hyn yn **£400,000 + TAW**

(Gweler dadansodiad Adeiladol Cyf yn yr atodiadau)

Gweler dadansodiad Adeiladol Cyf yn yr atodiadau **Costau uchod ddim yn cynnwys**

- ◆ Asbestos
- ◆ Ffioedd Cynllunio Rheolaeth Adeiladu a.y.y.b.
- ◆ Ffioedd Proffesiynol a costau
- ◆ Cysylltiadau Prif cyflenwadau
- ◆ Gosodiadau rhydd a fittings
- ◆ Treth ar Werth

#### ADEILAD 22 a 23 Y MAES

**GWAITH I'R CAFFI A'R LLAWR O DANNODD--LLAWR GWAELOD a IS LAWR**

Dadansoddwyd y costau ar gyfer yr elfen yma os y cyflawnwyd ar amser gwahanol yn **£340,000 + TAW**

**GWAITH DARPARU FFLATIAU/ YSTAFELLOEDD GWYLIAU--**

**LLAWR 1, 2 a 3 a'r TO**

**FFLATIAU £450,000 + TAW**

**YSTAFELLOEDD GWYLIAU £434,000 + TAW**

**COSTAU CYFLAWNI GWAITH I'R PUMP LLAWR FEL UN CYTUNDEB YR UN PRYD**

**£790,000 + TAW.**

(Gweler dadansodiad Adeiladol Cyf yn yr atodiadau)

**GWAITH I'R CAFFI A'R LLAWR O DANNODD--LLAWR GWAELOD a IS LAWR**

Dadansoddwyd y costau ar gyfer yr elfen yma os y cyflawnwyd ar amser gwahanol yn **£340,000 + TAW**

**GWAITH DARPARU SWYDDFEYDD--**

**LLAWR 1, 2 a 3 a'r TO**

Dadansodwyd y costau ar gyfer yr elfen yma os y cyflawnwyd ar amser gwahanol yn **£310,000 + TAW**

**COSTAU CYFLAWNI GWAITH I'R PUMP LLAWR FEL UN CYTUNDEB YR UN PRYD**

**£650,000 + TAW.**

(Gweler dadansodiad Adeiladol Cyf yn yr atodiadau)

Ar ol ymchwil pellach i'r Rheoliadau Adeiladu mae'n ymddangos fod *gwestai* yn cael eu eithrio o'r angen am sustem sprinklers

Fe fyddai angen cynnwys elfen ychwanegol yn y costau i paratoi am gwaith i'r lloriau uwch yn y gwaith is llawr a'r llawr gwaelod os bydd y gwaith ddim yn cyfamserol.

## RHWYSTRAU AMGYLCHEDDOL

Rhywiogaethau prin - gyda lleoliad yr adeilad yn ganol dre Caernarfon ni fyddwn yn disgwyl eu presenoldeb, ond efallai fod gwylanod wedi llwyddo i nythu ar do y banc

Nid oes peryg o lifogydd o afonydd na'r môr.

Mae yna siawns cryf y fydd Archeoleg Gwynedd angen codw golwg ar unrhyw waith cloddio

## GOFYNION STATUDOL

### CYNLLUNIO

Mae'r ddau adeilad fel adeiladau cofrestredig yn angen Caniatad Adeilad Cofrestredig i unrhyw newidiadau i'r strwythur a gosodiadau (fel drysau e.e.), hefyd fyddai y newidiadau yn y cynlluniau bwriedig angen caniatad cynllunio, mae'r ddau broses yma yn fel rheol yn digwydd yr un pryd.

Dylid nodi fod y broses o cael Caniatad Adeilad Cofrestredig yn gallu fod yn hir fe fydd mudiad Cymdeithas Victorian a Chymdeithas Sioraidd, yn rhoi barn, a bydd rhaid cael cytundeb a manylion e.e. ffenestri newydd, newidiadau i grisiau e.e. bydd hefyd angen i'r Swyddog Cadwraeth trafod a CADW.

Dylid nodi hefyd all cais ei gwrthod hyd yn oed os yw y Swyddog Cadwraeth o blaid y cynllun, ond eithriad yw hyn.

## RHEOLAETH ADEILADU

Bydd angen caniatad i'r bwriadau gan Rheolaeth Adeiladu yr wyf wedi gwneud ymchwil cychwynol o'r amodau dianc rhag tân a'r gofynion o rhan toiledau i'r gwahanol defnyddiau er mwyn paratoi y cynlluniau bras. Fyddai angen trafod pellach gyda manylion, ond gan fod yr Adeiladau a Statws Adeiladau Cofrestredig gellir fod yn fwy hyblyg gyda gofynion Rheolau Adeiladu.

GERAINT EFANS PENSAER  
ARCHITECTS

