Dan Haul Cyf

Astudiaeth Dichonoldeb ar ddyfodol Hen Glwb Hwylio Pwllheli

V4; 1-4-2019

ar gyfer Plas Heli Cyf

Dan Haul Cyf,
Penfras Isaf,
Llwyndyrys,
Pwllheli,
Gwynedd
LL536NG

e: post@dan-haul.com
g: www.dan-haul.com
s : 07841014183

Cynnwys Yr Adroddiad

1. Cyflwyniad i'r Astudiaeth 3
3. Tu Hwnt i'r Briff a Sgôp y Prosiect 5
4. Hanes y Cwmni, Y Safle a'r Cyd-destun ehangach 6
4.3 Lluniau Mewnol 9
5. Methodoleg 10
5.2. Cytuno Ffactorau Llwyddiant (Critical Success Factors) 11
6. Gwaith Ymchwil Pen-Desg; Y Cynllun Busnes 12
7. Ymgynghori 13
7.Opsiynau; Rhestr Hir 31
8. Rhestr Fer; Opsiwn 1; Hostel neu Bunkhouse – Manyldeb 33
9. Rhestr Fer; Opsiwn 2; Gosod y Safle ar y Farchnad Agored 36
10. Argymhellion 38

1. Cyflwyniad i'r Astudiaeth

Cafodd Cwmni Dan Haul Cyf ei gomisiynu ym mis Awst 2018 i gynnal astudiaeth ar ddyfodol Hen Glwb Hwylio Pwllheli ar gyfer Plas Heli Cyf.

Roedd cefndir y safle a syniadau amlinellol am ei ddyfodol gan Dan Haul Cyf yn deillio o waith blaenorol i adnabod cyfleoedd Datblygu Economaidd ar gyfer Pen Llŷn a gafodd ei gwblhau yn 2017. Cafodd y safle a'r adeilad hwn ei adnabod fel rhan o'r astudiaeth honno fel safle a oedd yn cynnig cyfleoedd sylweddol i'r dref.

Does dim dwywaith bod y safle yn unigryw, mewn safle hynod, ac wedi ei ddatblygu yn ofalus a gyda phwrpas clir, gall fod yn rhan o ddyfodol llewyrchus Plas Heli a thref Pwllheli.

Cychwynnodd y tîm ymgynghorol, Alun Roberts o gwmni Maneg Cyf a Phryderi ap Rhisiart o gwmni Dan Haul Cyf ar y gwaith o ddatblygu astudiaeth ac asesu opsiynau ym mis Medi 2018 gan gwblhau'r adroddiad ym mis Mawrth 2019.

Ein bwriad gyda'r astudiaeth oedd ymchwilio i'r cyfleoedd sy'n bodoli i'r safle gyfrannu'n bositif tuag at ddyfodol cynaliadwy i'r cwmni. Un amcan clir oedd yr awydd i ymchwilio sut y byddai datblygu'r adeilad yn cyfrannu ac yn ychwanegu gwerth tuag at weithgareddau presennol y cwmni ac yn gweithio gyda gweddill y "cynnig" ym Mhwllheli.

Cafodd yr astudiaeth hon ei ariannu drwy garedigrwydd cronfa Peilota Gwynedd Menter Môn.

"*Datblygu ac astudio opsiynnau a chynlluniau a fydd yn gynaliadwy a sydd hefyd yn ymateb i anghenion a chyfleon lleol.*"

Briff ar gyfer yr Astudiaeth

2. Y Briff a Sgôp y Cynllun

Roedd y sgôp a'r briff ar gyfer y gwaith yn benodol iawn a'r ffocws ar yr Hen Glwb Hwylio ym Mhwllheli yn unig. Roedd dau brif wedd i'r gwaith sef:

a. Ymgynghori Dwys

Roedd sicrhau proses ymgynghori ddwys ac agored yn allweddol i lwyddiant y gwaith. Y bwriad oedd gweithio gyda Phlas Heli i adnabod y brif ran ddalwyr a chytuno ar fethodoleg effeithiol o ymgysylltu gyda nhw. Yr oeddem yn ymwybodol iawn o'r angen i drigolion, busnesau a phrif ran ddalwyr y dref i brynu i mewn i'r cysyniad a'r cynlluniau a fyddai'n deillio o'r astudiaeth dichonoldeb ac yn hyn o beth roedd sicrhau proses ymgynghori ddwys ac eang yn hanfodol. Byddai ymgysylltu dwys ac eang yn golygu ein bod yn casglu'r ystod orau bosibl o syniadau ar gyfer y safle ac nad oedd cyfleoedd gwych yn cael ei golli. Byddai hefyd yn fodd o gasglu barn ynglŷn â rhai o'r syniadau ac yn wir ynglŷn â barn o safbwynt y ffordd orau i wireddu'r syniadau

Roedd y briff yn galw arnom i ymgysylltu gyda:

- Gweithwyr a Staff Plas Heli.
- Bwrdd Rheoli
- Defnyddwyr Plas Heli
- Aelodau a rhan ddalwyr allweddol yn y gymuned.

b. Astudiaeth Dichonoldeb

Yr ail ran o'r cynllun oedd asesu'r syniadau a datblygu opsiynau ar gyfer y safle ar ran cwmni Plas Heli Cyf mewn astudiaeth fanwl. Roedd gofyn i'r astudiaeth ystyried sawl elfen gan gynnwys:

- Cryfder partneriaethau presennol a'r ffordd fwyaf effeithiol o ddarparu'r prosiect.
- Gwerth am arian gwahanol opsiynau
- Adnabod cronfeydd a ffynonellau cyllido posibl
- Sylwadau ynglŷn â sut i reoli'r cynllun a pha adnoddau fyddai ei angen i redeg a rheoli'r cynlluniau / gwasanaethau yn effeithiol.
- Asesiad o ran risgiau'r gwahanol opsiynau.
- Costau cyfalaf y syniadau; er rhaid nodi nad oedd cyllideb yr asesiad yn caniatáu i ni allu mynd i fanylder ac y byddai hyn yn cael ei selio ar gynlluniau cyffelyb ac nad oedd yn bosibl cynnwys Maint Fesurwr fel rhan o'r tîm.
- Costau Refeniw'r syniadau; ond eto oherwydd cyfyngiadau cyllidebol yr astudiaeth, ni fyddai hynny'n cynnwys cynllun busnes cyflawn a manwl, ond yn hytrach darparu trosolwg o'r ffynonellau ariannu a'r rhagolygon ariannol amlinellol er mwyn gallu cyfeirio Plas Heli Cyf tuag at benderfyniadau ystyrlon ynglŷn â'r ffordd orau ymlaen.
- Yn olaf, llunio casgliadau yn seiliedig ar ddyheadau ac adborth y broses ymgynghori a'u plethu i mewn i flaenoriaethau a dewisiadau Plas Heli Cyf.

Crynodeb o'r briff :

"***i ymchwilio i'r cyfleoedd sydd ar gael i'r safle gyfrannu'n bositif tuag at ddyfodol cynaliadwy i'r cwmni. Byddwn yn awyddus i ymchwilio sut y byddai datblygu'r adeilad yn cyfrannu ac yn ychwanegu gwerth tuag at weithgareddau presennol y cwmni ac yn gweithio gyda gweddill y "cynnig" ym Mhwllheli er budd y dref a'i phobl***."

3. Tu Hwnt i'r Briff a Sgôp y Prosiect

Yr ydym fel tîm ymgynghorol yn awyddus iawn i bwysleisio sawl ffactor sydd wedi codi yn sgil ymgymryd gyda'r cynllun hwn a oedd y tu hwnt i sgôp ein comisiwn ond sydd heb os, yn effeithio arno. Yr oedd sawl ffactor yn codi dro ar ôl tro yn ystod ein gwaith ymgynghori a oedd y tu hwnt i'r briff.

Roedd teimlad cryf iawn ymysg y sawl a fu'n trafod y syniad gyda'r tîm ymgynghori fod angen strategaeth ddatblygu gref a thymor hir ar gyfer y Marina a Chei'r Gogledd ym Mhwllheli. Mae'r Hen Glwb Hwylio yn rhan o safle sydd yn cynnig cymaint o botensial i'r dref a'r rhanbarth ond roedd teimlad a rhwystredigaeth yn gyffredinol bod diffyg ymdrech a dychymig wedi bod yn hanesyddol i ddatblygu'r safle. Un o'r argymhellion sydd yn cael ei wneud felly yw bod angen astudiaeth a gweledigaeth ar gyfer y rhan hon o Bwllheli ac rydym yn awgrymu'n gryf y dylai un corff arwain ar hyn mewn partneriaeth gyda phrif ran ddalwyr y dref. Wrth dderbyn y cyfyngiadau ariannol presennol â'r pwysau cynyddol ar wasanaethau cyhoeddus, efallai yn yr achos yma mai Cyngor Gwynedd ddylai weithredu fel y corff sy'n arwain.

Yn ogystal mi roedd yna deimladau cryf y dylai nid yn unig strategaeth dymor hir fodoli ar gyfer Cei'r Gogledd a'r Marina ond y dylai tref Pwllheli a'i chymunedau hefyd fod yn rhan o unrhyw weledigaeth a strategaeth tymor hir a bod gwir angen adeiladu cysylltiadau cryf a di-rwystr rhwng y dref a'r Marina (gan gynnwys Plas Heli a'r Clwb Hwylio).

Mae'r cynllun isod yn dangos lleoliad arbennig yr Hen Glwb Hwylio yn edrych dros yr harbwr a'i berthynas gyda gweddill tref Pwllheli a chei'r gogledd.

Yr ydym hefyd yn awyddus i amlygu'r ffaith bod rheolaeth a pherfformiad cwmni Plas Heli Cyf ac adeilad yr Academi Hwylio y tu hwnt i sgôp y cynllun hwn. Roedd nifer o'r sylwadau yn ymwneud gyda'r adeilad a rhwystredigaeth nad oedd yr adeilad yn addas neu'n gweddu i'r dref ac nad oedd y cwmni yn cael ei redeg yn fasnachol. Roedd ffocws ein gwaith ni ar safle'r Hen Glwb Hwylio ond roeddem yn ymwybodol iawn y dylai'r syniadau ar gyfer y safle gyfrannu tuag at ac ychwanegu gwerth i gynnig yr Academi Hwylio.

Yn ystod yr ymgynghori a'r gwaith ymchwil amlygwyd hefyd fod yna ganran o bobl sydd efallai ddim yn llawn deall nac yn gwerthfawrogi beth yn union yw pwrpas Plas Heli Cyf, ac efallai'n bwysicach, fod Plas Heli yn gwmni masnachol ac nad ydynt yn cael eu sybsideiddio mewn unrhyw ffordd nac yn cael eu gwarchod rhag cystadleuaeth fasnachol.

4. Hanes y Cwmni, Y Safle a'r Cyd-destun ehangach

Mae Plas Heli Cyf yn gwmni dielw cyfyngedig drwy warant, 08082514 sydd wedi ei sefydlu'n benodol i redeg yr Academi Hwylio Genedlaethol a Chanolfan Digwyddiadau Cymru.

Yng Ngorffennaf 2015, caewyd yr Hen Glwb Hwylio a chafodd popeth ei symud i adeilad newydd a phwrpasol yr Academi Hwylio Genedlaethol. Roedd symud i'r adeilad newydd pwrpasol yn gyfle i uchafu'r budd i'r ardal o'r ased rhyngwladol sydd yn y dref; chwaraeon dŵr a hwylio.

Amcan y cynllun a gafodd ei ariannu gan gronfeydd ERDF (Ewrop) oedd i:

- Uchafu'r potensial dyfroedd hwylio safon ryngwladol o gwmpas Pwllheli
- Ddarparu cyfleusterau ar gyfer hwylwyr ar bob lefel o gymhwysedd a gallu
- Ddarparu cyfleusterau i gynnal digwyddiadau dingis, cychod cilbren, regatas hwylio a gweithgareddau chwaraeon dŵr eraill
- Hyrwyddo hunaniaeth arbennig drwy hyrwyddo'r iaith a diwylliant Cymraeg
- Gynnig swyddogaeth amlbwrpas ar gyfer defnydd y gymuned, busnesau, ysgolion a darparwyr hyfforddiant eraill.
- Ategu Hafan Pwllheli drwy ddarparu angorfeydd newydd a chyfleusterau ar y tir i hwylwyr sydd yn ymweld.

Mae Plas Heli Cyf yn cynnal a hwyluso cystadlaethau hwylio o bob maint, ar lwyfannau rhyngwladol a rhanbarthol o'r Academi Hwylio gan osod Cymru a Phwllheli ar y map rhyngwladol o ran gweithgareddau dwr. Daw cystadleuwyr o bob cwr o'r byd i gymryd rhan yn y cystadlaethau ac mae safon yr hwylio sydd i'w gael yma gyda'r gorau yn y byd. Mae'r cwmni yn cynnal digwyddiadau hyfforddi ar gyfer sgwadiau Olympaidd a thimau rhyngwladol yn rheolaidd.

Yn ogystal â darparu gofod ar gyfer cystadlaethau a digwyddiadau yn ymwneud a hwylio mae'r cwmni hefyd yn trefnu a chefnogi digwyddiadau eraill megis Park Run, Triathlon a sportives beicio blynyddol. Mae'r adeilad trawiadol yn cynnig gofod pwrpasol ar gyfer hwylwyr yn ogystal â bwyty, ystafelloedd cyfarfod a swyddfeydd.

Cafodd cwmni annibynnol Wavehill Consulting ei comisiynu i gynnal astudiaeth ar effaith yr Academi Hwylio ar y rhanbarth yn 2017 gan grynhoi a chadarnhau bod yr effaith gyfwerth a £3.2M i'r economi leol yn flynyddol.

4.1 Adeiladu Perthnasau

Mae gwaith sylweddol wedi ei wneud dros y blynyddoedd diwethaf i adeiladu perthynas agos o gydweithio gydag asiantaethau, mentrau a chymdeithasau gwirfoddol, cymunedol, statudol a phreifat.

Yn hanesyddol roedd teimlad o fewn tref Pwllheli nad oedd Plas Heli yn berthnasol i'w busnesau a'i thrigolion ac felly mae gwaith da wedi ei wneud gan y cwmni i dorri'r rhagfarn hon ac i weithio mwy gyda nifer o bartneriaethau perthnasol. Nid yw hyn wedi bod yn hawdd i'r tîm bychan sydd yn rhedeg Plas Heli ac fel ymgynghorwyr daeth yn amlwg i ni fod y tîm yn gweithio'n arbennig o galed i newid agweddau'r trigolion a'r busnesau tuag at y cwmni a'r Academi Hwylio. Mae'r gwaith wedi cynnwys cynnal digwyddiadau cymunedol ar y safle megis Hwyl yr Ŵyl (Nadolig) a digwyddiadau arbennig yn ystod cyfnod prysur yr Haf.

Mae'r cwmni hefyd wedi, drwy gynllun #Ecoamgueddfa wedi cydweithio ochr yn ochr ag atyniadau eraill ar y Penrhyn megis yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol, Oriel Plas Glyn y Weddw, Nant Gwrtheyrn ac Amgueddfa Forwrol Llŷn i hyrwyddo'r cynnig twristiaeth ac uchafu'r budd i'r ardal.

Mae'n wir dweud o'r gwaith ymgynghori a'r adborth, bod peth gwaith eto i'w wneud i leddfu rhagfarn sy'n parhau o fewn y gymuned tuag at y cwmni a'r Academi, ond heb os mae'r ymdrech yn un arbennig ac efallai fod yna rai, am beth bynnag reswm, na fydd byth yn gefnogol i'r busnes.

4.2 Y Safle

Mae adeilad yr hen Glwb Hwylio mewn lleoliad hynod o arbennig o fewn y dref. Yn edrych dros yr harbwr a'i fwrlwm ac ar droed Llwybr Arfordirol Cymru gydag Academi Hwylio Genedlaethol dros y ffordd mae gan y safle lawer i'w gynnig. Serch hyn mae cyflwr yr adeiladau yn dirywio ac mae'r gost o gynnal yr adeilad ar hyn o bryd yn cael ei amcangyfrif o fod yn agos i £8000 y flwyddyn.

Teg yw dweud yn y fan hyn fod yna faterion cyfreithiol o safbwynt prydles yr Academi Hwylio, ac yna yn ei dro, y Clwb Hwylio, sydd eto i'w datrys rhwng Plas Heli Cyf a Chyngor Gwynedd.

Nid oedd y brîff yn cwmpasu asesiad o unrhyw faterion cyfreithiol fel y cyfryw ond fe amlygwyd rhai ffactorau sy'n berthnasol i'r astudiaeth yma. Nid oes gan Plas Heli Cyf brydles tymor hir ar adeilad yr Academi Hwylio dim ond dogfen 'bwriad i brydlesu'. Mae hynny yn bennaf i'w wneud â'r ffaith nad yw adeilad yr Academi yn strwythurol dderbyniol nac mewn cyflwr gorffenedig safonol i allu i Plas Heli Cyf i symud ymlaen i arwyddo prydles tymor hir sydd ar sail 'full repairing lease'

Mae yna brydles tymor hir yn bodoli ar y tir ble mae'r hen Glwb Hwylio'n sefyll sydd yn enw'r Clwb Hwylio ac sydd wedi'i drosglwyddo i Plas Heli Cyf. Cafodd y brydles hon ei chwblhau yn 1992 am 125 o flynyddoedd.

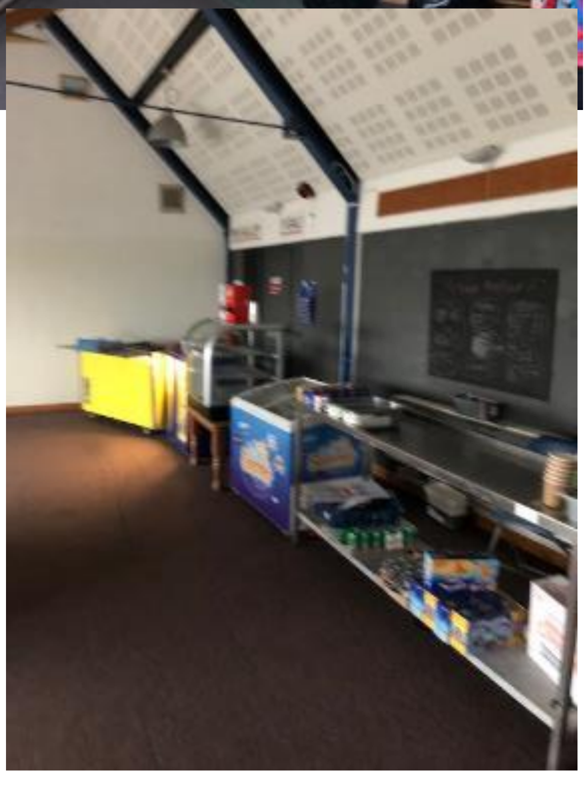
Y Clwb Hwylio sydd berchen ar yr adeilad sy'n eistedd ar y llain o dir o dan y brydles, ac mae'r adeilad, fel y brydles, wedi'i drosglwyddo i Plas Heli Cyf

Yn ôl yr hyn a gasglwyd yn ystod cyfarfod gyda'r Bwrdd, nid yw'n debygol y bydd mater y brydles yn cael ei ddatrys yn y tymor byr.

Yn ogystal mae yna faterion perthynol megis cyflwr a datblygiad y tir allanol â'r maes parcio o gwmpas yr Academi sydd hefyd yn destun pryderon i'r Bwrdd. Cyngor Gwynedd sydd berchen y tir yma ac mae arian ychwanegol wedi'i sicrhau i wneud rhywfaint o welliannau yn ystod 2019. Serch hynny mae pryderon yn parhau yn nhermau'r maes parcio gerllaw'r Hen Glwb Hwylio sydd yn parhau heb dderbyn unrhyw sylw ers rhai blynyddoedd bellach.

4.3 Lluniau Mewnol

Mae'r darluniau canlynol yn rhoi peth argraff o'r Adeilad a syniad o'r cyflwr. Mae'r Adeilad yn cynnwys ystafelloedd newid, bar, cegin, toiledau, swyddfeydd ond y cyfan oll wedi dyddio erbyn hyn.



5. Methodoleg

Cafwyd cyfarfod cychwynnol gyda thîm Rheoli Plas Heli ym mis Medi 2018 er mwyn cytuno ar fethodoleg i ymgymryd gyda'r gwaith. Cytunwyd y byddem yn:

- Cytuno ar Ffactorau Llwyddiant i unrhyw gynllun (Critical Success Factors)
- Adolygu unrhyw astudiaethau eraill perthnasol gan gynnwys tros olwg o'r Cynllun Busnes.
- Trafod y brydles gyda'r Cyngor â'r Bwrdd Rheoli
- Ymgynghori'n Ddwys
- Darparu Astudiaeth Opsiynau.
- Ystyried Capasiti
- Trafod cyfleoedd cyllido; Cyngor Gwynedd/Menter Môn
- Asesiad SWOT
- Braslun o gostau cyfalaf a refeniw
- Casgliadau Clir

5.1 Cytuno ar restr Rhan ddalwyr

Aethpwyd ati i fapio rhan ddalwyr Plas Heli Cyf a'r sawl a fyddai â diddordeb yn nyfodol y safle. Roedd ymgynghori dwys yn rhan allweddol o'r gwaith er mwyn sicrhau nad oeddem yn colli syniadau euraidd ar gyfer y safle, byddai hefyd yn sicrhau bod y dref yn perchnogi'r syniad ac yn gefnogol iddo.

Neilltuwyd canran uchel o'r amser i'r elfen yma a bu'r tîm ymgynghorol yn cynnal y broses ymgynghori gyda'r rhan ddalwyr rhwng Tachwedd 2018 ac Ionawr 2019 gyda'r rhan ddalwyr canlynol :

- Gweithwyr a Staff Plas Heli Cyf
- Bwrdd Rheoli Plas Heli Cyf
- Defnyddwyr Plas Heli gan gynnwys
  - Grŵp Cynefin
  - Boohie Bounce
  - Llyn.info (Dosbarthiadau Cymraeg)
  - Dementia Go
  - Cyngor Gwynedd
- Cyllidwyr cyfalaf posib
- Clwb Hwylio Pwllheli
- Cyngor Tref Pwllheli
- Cynghorwyr Sir Lleol
- Y Gymuned a'r trigolion
- Y Gymuned fusnes a siopau lleol
- Swyddogion Allweddol a Phriodol o Gyngor Gwynedd gan gynnwys
  - Datblygu Economaidd
  - Uned Forwrol
  - Uned Eiddo

5.2. Cytuno Ffactorau Llwyddiant (Critical Success Factors)

Er mwyn asesu syniadau a ddaw allan o'r broses ymgynghori roedd hi'n hanfodol i ni sefydlu a chytuno ar beth fyddai'n Ffactorau Llwyddiant. Beth yn union y mae Plas Heli Cyf yn ceisio ei wireddu gyda'r safle? Dyma oedd un o'r elfennau pwysicaf i ni ei drafod a'i ddeall gyda'r cwmni a'r tîm rheoli yn gynnar yn y broses.

Daeth yn amlwg bod y client yn awyddus i unrhyw gynllun syniad:

	Manylion
Ychwanegu Gwerth at yr Academi	Yn ddelfrydol dylai unrhyw syniadau am ddefnydd yr adeilad ychwanegu at gynnig yr Academi ac na fyddai'n cystadlu gyda'r cynnig sydd ar gael yn barod. Bydd angen i'r cynigion felly fod yn rhai sydd yn ychwanegu gwerth ond yn manteisio ar gryfder yr Academi ar yr un pryd.
Bod yn Economaidd Gynaliadwy	Byddai'n hanfodol i unrhyw syniadau gyfannu at hyfywdra cynllun busnes Plas Heli Cyf er mwyn ei arwain tuag at gynaladwyedd economaidd tymor hir. Byddai syniadau masnachol ei naws felly yn hanfodol ar gyfer y safle.
Ychwanegu gwerth at gynnig y dref	Roedd Plas Heli Cyf yn awyddus iawn, ac yn ymwybodol, o'r potensial i rai o'r syniadau greu cystadleuaeth gydag a dyblygu'r cynnig sydd eisoes ar gael o fewn tref Pwllheli. Roedd yn bwysig felly bod y cynigion yn osgoi dyblygu ac yn hytrach yn ychwanegu gwerth.
Bydd y cynllun yn ased i Blas Heli, y dref, ymwelwyr a'r trigolion.	Roedd Plas Heli Cyf yn awyddus i sicrhau bod y cynllun yn cynnig rhywbeth newydd i'r dref ac yn adeiladu ar ei asedau arbennig.

6. Gwaith Ymchwil Pen-Desg; Y Cynllun Busnes

Cafwyd copi o'r cynllun busnes a'r teitl "Business Review and Projections 2018-2022" ac aethpwyd ati i'w asesu yn bennaf o safbwynt pwysigrwydd safle'r Hen Glwb Hwylio i'r cwmni.

Roedd yn amlwg o asesu'r cynllun busnes bod Plas Heli Cyf wedi gweld newid sylweddol i'r tîm rheoli a'r staffio ers 2016 mewn ymdrech i fod a gorbenion ysgafn ac uchafu refeniw. Mae sicrhau grantiau i gynnal y fenter yn amlwg wedi bod yn hanfodol ond mewn byd o doriadau bydd y cyfleoedd am grantiau yn lleihau'n sylweddol tros amser, ac felly mae sefydlu busnes craidd sydd yn economaidd gynaliadwy yn hanfodol.

Mae'r cynllun yn cyfeirio at gyfleoedd newydd, gan gynnwys safle'r Hen Glwb Hwylio, i gynyddu trosiant ac i gyfrannu tuag yr uchelgais o fod yn gynaliadwy. Serch hyn mae'n amlwg bod capasiti ac amser y tîm rheoli i ddatblygu cynlluniau o'r newydd yn cael ei wasgu ac y byddai angen cymorth ar y cwmni i ddatblygu syniadau newydd i'r dyfodol. Nid yw'r cynllun busnes yn cynnwys unrhyw refeniw o'r ased hwn (Yr Hen Glwb Hwylio) ar hyn o bryd ond mae'n dangos y gost flynyddol o'i gynnal (£8,000).

Mae'r rhagolwg llif arian 5 mlynedd ar gyfer 2019 yn rhagweld trosiant o £498,526 a chostau o £551,000 a fyddai'n golygu colled o £53,000. Serch hynny mae grantiau ac incwm eraill wedi ei ragdybio o £124,000 a fyddai'n golygu rhagweld elw o £70,000 am y flwyddyn.

Y mae'n bryder gennym ni fod cymaint o ddibyniaeth ar grantiau yn cael ei ragweld ar gyfer y flwyddyn hon gan wybod bod peth gwaith i'w sicrhau yn flynyddol. Mae hyn i gyd yn cyfrannu at bwysigrwydd safle'r Hen Glwb Hwylio i gyfrannu at ddyfodol economaidd cynaliadwy i'r academi hwylio. Ond, mae yna gwestiwn sylfaenol os oes capasiti'n bodoli o fewn y Cwmni fel ac y mae ar gyfer bwrw ymlaen gydag unrhyw gynllun ac i gwblhau'r gwaith hanfodol o ragbaratoi, strwythuro a gweithredu.

7. Ymgynghori

Aethpwyd ati i ymgynghori gyda’r rhan ddalwyr rhwng Mis Tachwedd 2018 ac Ionawr 2019 gan ddefnyddio ystod eang o dechnegau gan gynnwys cyfarfodydd un i un, holiaduron ar y we, holiaduron stryd a galwadau ffôn. Hoffem ddiolch i’r rhanddeiliaid am gymryd amser i ymgysylltu gyda ni a rhoi ei barn.

Gweithwyr a Staff Plas Heli Cyf

Cafwyd cyfarfod wyneb yn wyneb gyda’r tîm rheoli yn fuan yn y broses ac roedd syniadau pendant ar gyfer dyfodol y safle gan y tîm. Roedd y tîm yn awyddus iawn i’r safle gael ei ddatblygu fel Llety Fforddiadwy i grwpiau, teuluoedd ac ymwelwyr, yn wir roedd y cwmni eisoes wedi cwblhau cais ariannol i gronfa Cymunedau Arfordir y Loteri i wireddu’r syniad. Serch hynny roedd y tîm rheoli yn awyddus, drwy'r astudiaeth hon, i sicrhau nad oedd syniadau eraill mwy hyfyw, neu fwy deniadol wedi eu colli ac i “[1]*gael llygaid ffres ar yr adnodd yn ei gyfanrwydd er mwyn asesu prun a’i llety yw’r opsiwn gorau.”*

Mae Plas Heli wedi bod yn gweithio ar gynllun Sailability, cynllun i sicrhau bod pobl ac anableddau yn cael mynediad at weithgareddau dŵr, ac felly roedd teimlad cryf y dylai’r ‘hostel’ gyfrannu at y cynllun hwn a bod yn hygyrch. Syniadau eraill a drafodwyd oedd creu gofod busnes ar un llawr a gofod hostel ar y llawr cyntaf gan fod prinder gofod busnes pwrpasol ac o safon yn y dref. Roedd y Bwrdd yn awyddus i bwysleisio pwysigrwydd y safle mewn ymgais i symud tuag at gynaladwyedd economaidd tymor hir i’r busnes.

Bwrdd Rheoli Plas Heli Cyf

Cafwyd sawl trafodaeth gydag aelodau'r Bwrdd Rheoli, ar wahân a gyda’i gilydd fel grŵp ym mis Rhagfyr 2018.

Trafodwyd cyfleoedd ar gyfer y safle a oedd eto yn cynnwys datblygu ‘hostel’ neu lety o safon gan y byddai’n cwrdd â nifer o’r amcanion o gyfrannu at, ac ychwanegu gwerth i gynnig presennol yr Academi Hwylio. Roedd enghreifftiau cyffelyb yn cael eu trafod gan gynnwys yr YHA “The Rocks” yng Nghapel Curig. (<https://www.therockshostel.com/>) Mae’r Hostel 5 seren safonol yma yn darparu ar gyfer y cerddwyd sydd yn ymweld â Pharc Cenedlaethol Eryri ac mae cost aros yn yma yn amrywio o £30 y person y noson i hyd at £150 y person y noson yn dibynnu ar y math o wely a llofft y mae rhywun yn awyddus i aros ynddi.

O ran cysyniad ‘hostel’ ar y safle, roedd yna deimlad cryf y byddai’r hwylwyr ei hunain yn creu’r galw ynghyd a’r ffaith nad oes cynnig tebyg yn lleol ar hyn o bryd. Yn ogystal roedd teimlad, gan fod y safle wedi’i leoli ar lwybr yr arfordir, ei bod yn bosibl denu cerddwyr i ddefnyddio’r adnodd.

[1] Briff ar gyfer yr astudiaeth dichynoldeb.

Roedd y Bwrdd hefyd yn barod i drafod y syniad o osod y safle allan i'r farchnad agored, gan wahodd syniadau gan y sector breifat a fyddai'n cyfrannu tuag at y "Ffactorau Llwyddiant." Mantais hyn oedd y byddai'n broses gymharol syml i wahodd ceisiadau, gan fod capasiti'n bodoli yn fewnol i reoli proses fel hon, ac o bosibl na fyddai'n galw am ragor o grantiau cyfalaf a rheolaeth prosiect dwys.

Defnyddwyr Plas Heli

Cafwyd trafodaeth ffôn gyda nifer o ddefnyddwyr Plas Heli a'r Academi gan gynnwys Grŵp Cynefin, Boogie Bounce, Llyn.info (Dosbarthiadau Cymraeg), Dementia Go, Cyngor Gwynedd. Roedd yr adborth ar yr Academi a'r tîm yno yn bositif iawn ond doedd dim syniadau gwahanol yn cael ei gynnig ar gyfer safle'r Hen Glwb Hwylio.

Cyllidwyr Cyfalaf

Cafwyd trafodaethau gyda Chyngor Gwynedd, Cronfa Loteri Fawr (Cymunedau Arfordirol) a Menter Môn a'r darlun cyffredinol yw bod llai a llai o arian ar gael ar gyfer cynlluniau o'r newydd. Yn ogystal, oherwydd y cyfyngiadau, mae'r gystadleuaeth am arian yn chwyrn gyda chynigion arloesol a chynlluniau llawn manylion yn dueddol o ddod i'r brig. Serch hynny byddai'r cynllun, gyda buddsoddiad cryf yng nghynnwys a safon y cais, yn gymwys ar gyfer cyflwyno cais i'r Loteri a chronfeydd y Cyngor megis CIST Gwynedd.

Cyngor Tref Pwllheli

Cafodd y tîm ymgynghorol gyfarfod ffurfiol gyda Chyngor Tref Pwllheli ar y 6ed o Ragfyr 2018 yn Siambr y Cyngor Tref ar Stryd Pen Lan yn y dref.

Roedd y cysyniad o ddatblygu hostel neu "bunkhouse" yn cael ei gefnogi gan sawl aelod o'r cyngor er bod rhai o'r aelodau yn cwestiynu a fyddai'n gweithio'n fasnachol. Cafwyd sylw hefyd ei bod yn hanfodol i'r safle a'r cwmni greu gwell cyswllt gyda'r dref ac i annog pobol i fynd o'r naill le i'r llall. (Amlygwyd y sylw yma mewn sawl man arall , ac o drafod y mater gyda'r Bwrdd, nid yw hyn yn rhywbeth sy'n ddiarth iddynt er yr holl ymdrech i adeiladu pontydd)

Roedd teimlad gan y Cyngor hefyd y dylid sicrhau perthynas a chysylltiad cymunedol gydag unrhyw ddatblygiad. Roedd cynnig o lawr y Siambr y dylai fod gofod ar gael i ddefnydd cymunedol - ystafell amlbwrpas/clwb ieuenctid oedd rhai o'r syniadau a gafodd ei drafod yn y sesiwn.

Roedd y Cyngor yn cefnogi'r egwyddor ac yn annog Plas Heli Cyf i sicrhau bod y syniadau yn ychwanegu gwerth i 'gynnig' Pwllheli fel tref a chafwyd cynnig y dylai'r Ganolfan Groeso fod wedi ei lleoli yno.

Trafodwyd y syniad o fynd a'r safle allan i'r farchnad agored ond doedd dim cefnogaeth eang i'r syniad hwn; ar sail na fyddai modd sicrhau perchnogaeth leol nac y chwaith ddefnydd cymunedol o'r safle.

Yn olaf cafwyd cais gan y Cyngor am gopi o'r astudiaeth dichonoldeb yma a dylai Plas Heli Cyf benderfynu os bydd yr astudiaeth hon yn cael ei rhannu yn eang neu beidio. Mae'r sylw hwn yn cael ei gynnwys fel rhan o'r argymhellion ar ddiwedd yr adroddiad yn ogystal.

Cynghorwyr Sir Lleol

Cafwyd trafodaeth dros y ffon gyda'r Cynghorwyr Sir Lleol sef y Cynghorydd Hefin Underwood a'r Cynghorydd Dylan Bullard ar yr 22ain o Dachwedd 2018.

Crynodeb o'r Drafodaeth gyda'r Cynghorydd Dylan Bullard :

Roedd y Cynghorydd Bullard yn teimlo bod cyfle gwirioneddol i Dref Pwllheli fanteisio o drwy ddatblygu Cei y Gogledd fel dolen rhwng y Dref a'r Marina. Roedd yn awyddus i fusnesau bychain gyd-weithio mwy ac yn hyderus y byddai modd ail gychwyn y Siambr Fasnach. Teimlai yr angen i dacluso a thwtio'r stad ddiwydiannol a'r marina a bod adeilad yr Hen Glwb Hwylio yn bwysig iawn. Roedd yn gefnogol i;r syniad "byncws" ac yn gweld y manteision o fod ar Lwybr yr Arfordir. Syniadau eraill a drafodwyd oedd Tŷ Bwyta neu Dafarn mewn perchnogaeth leol. Mae cofnod llawn o'r drafodaeth gyda'r Cynghorydd wedi ei gynnwys yn yr atodiad.

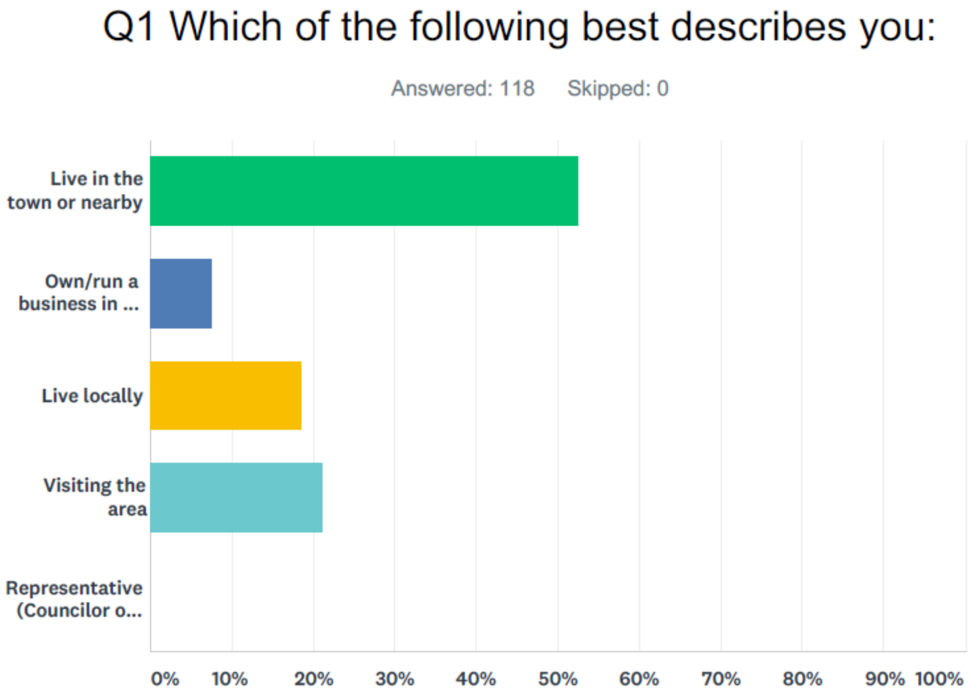
Crynodeb o'r Drafodaeth gyda'r Cynghorydd Hefin Underwood :

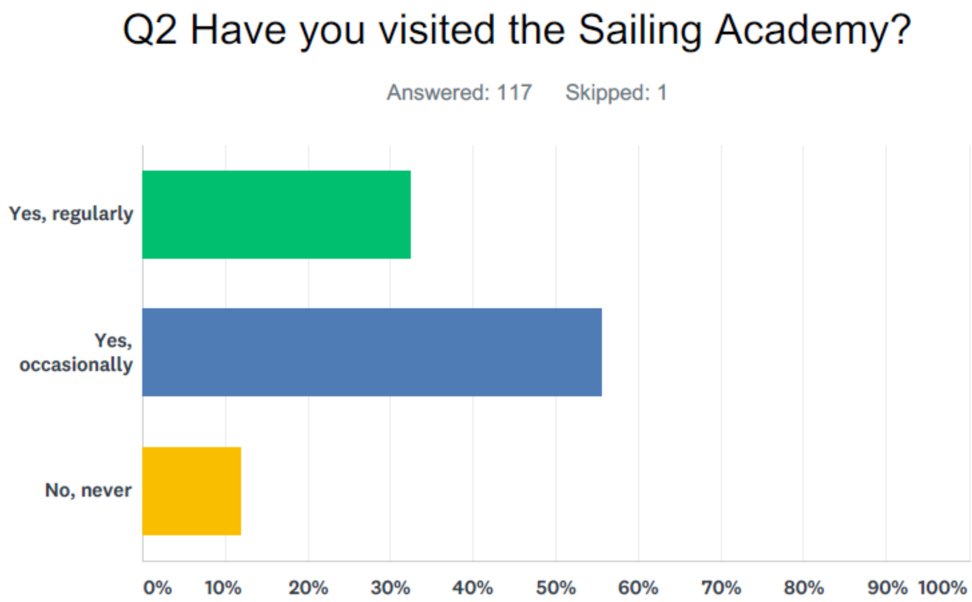
Roedd y Cynghorydd yn teimlo bod Cae Ceffyl wedi cael ei drafod am 15 mlynedd a heb ei ddatblygu a bod cyfle gwych yma i'r dref. Roedd yn teimlo bod angen llais i'r dref ac ail gychwyn y Siambr Fasnach er mwyn cael gwell cyd-weithio. Roedd yn cefnogi'r syniad o greu cynllun 10/15 mlynedd ar gyfer y marina ond byddai angen cael manylion llawn mewn lle. Mae gwaith i dacluso'r Marina yn sicr a chreu cyrchfan ohono. Teimlai'r Cynghorydd bod safle'r hen Glwb Hwylio yn bwysig i'r Marina ond roedd yn pryderu na fyddai'r syniad o greu "bunkhouse" yn gweithio'n ariannol. Byddai angen cynllun busnes cadarn ar unrhyw syniad. Roedd syniadau eraill ar gyfer y safle yn cynnwys Tŷ Bwyta neu dafarn. Roedd y Cynghorydd yn teimlo mai'r ffordd orau ymlaen oedd i roi'r adeilad i'r farchnad a gweld pa gynigion a syniadau fyddai'n dod ger bron. Roedd pryder ganddo ynglŷn â chapasiti Plas Heli i ddelio gyda datblygiad mawr arall. Mae cofnod llawn o'r drafodaeth gyda'r Cynghorydd wedi ei gynnwys yn yr atodiad.

Y Gymuned a'r Trigolion

Cafodd Holiadur ei ddylunio ar y we drwy wefan SurveyMonkey er mwyn casglu barn trigolion a phreswylwyr Pwllheli yn ystod mis Rhagfyr 2018. Aethpwyd ati i hyrwyddo'r holiadur ar y we drwy gyfryngau cymdeithasol Plas Heli a thudalen Facebook "Pwllheli." Cafwyd 134 o ymatebion i'r holiadur, 16 yn dewis llenwi'r holiadur yn y Gymraeg a 118 yn dewis ei lenwi yn Saesneg.

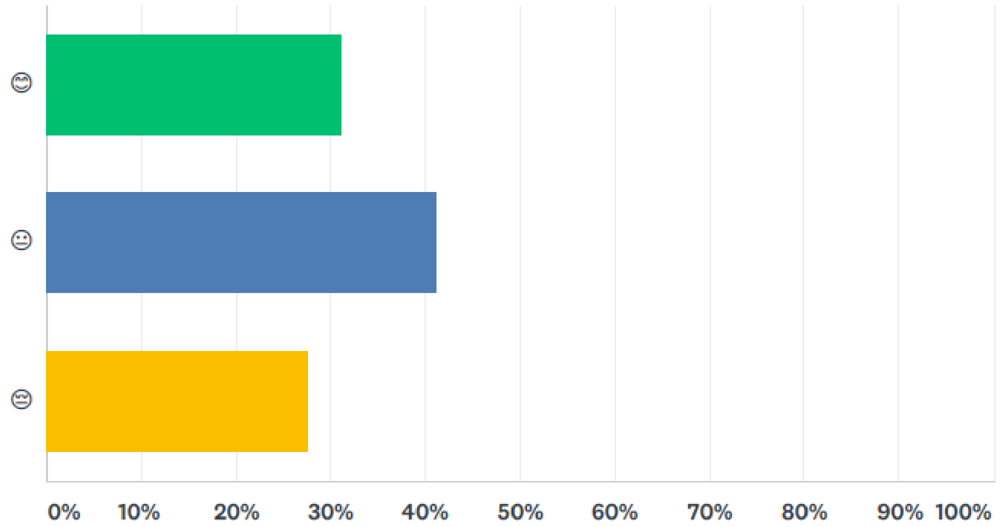
Ymatebion





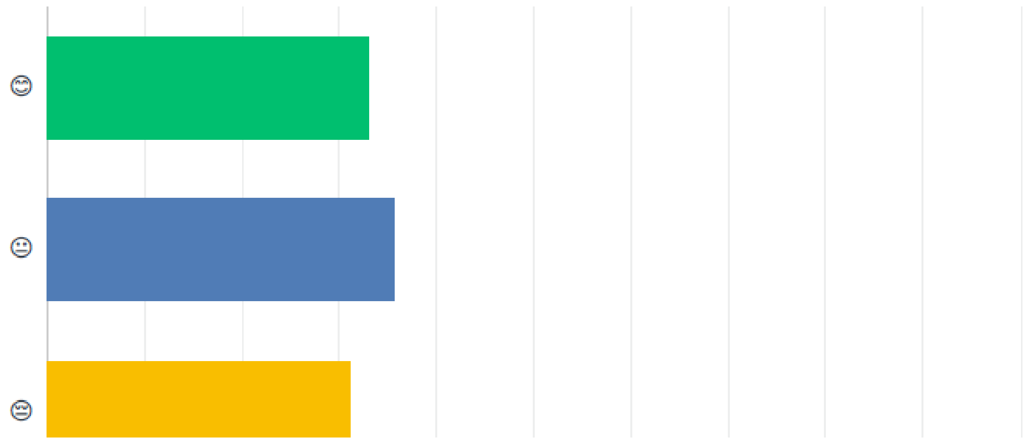
Q3 If so, what kind of experience did you have?

Answered: 109 Skipped: 9



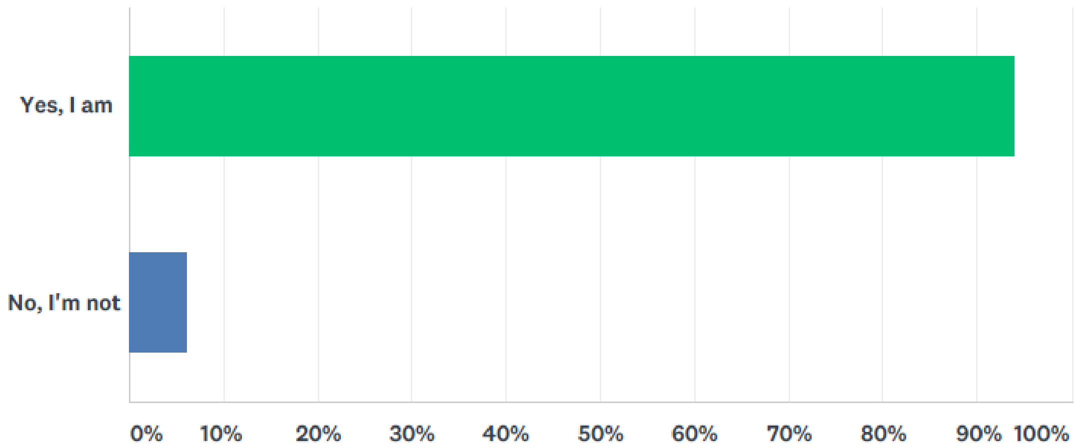
Q4 Did the event/service meet your expectations?

Answered: 109 Skipped: 9



Q5 Are you aware of the old Sailing Club site?

Answered: 116 Skipped: 2

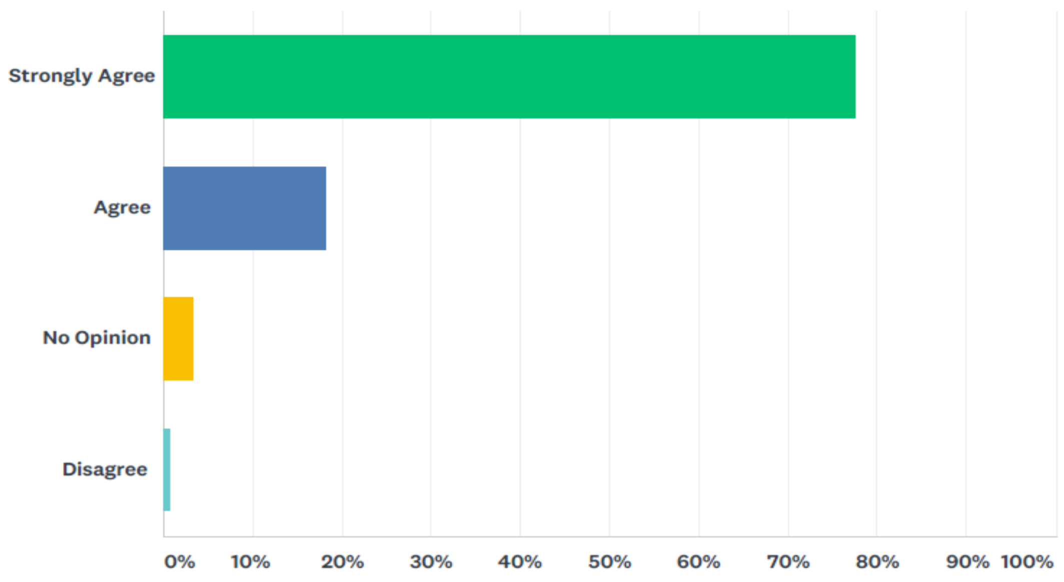


Q6 In what areas do you think Pwllheli has opportunities to develop as a town:

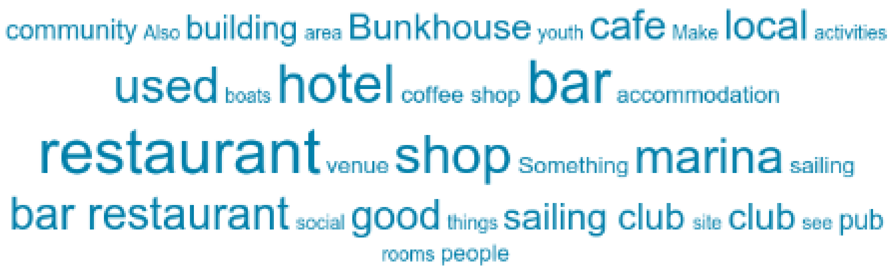
mistec or mwyaf odd gosod yr academi newydd mor bell os dref. dio ddim n gyfleus a doesna neb lleol bron n defnyddio r lle a doesnam llawer or hwylwyr n dod ir dre. mae o hollol ar wahan i weddill or dre ac n estron iawn. mae venu ar safle ideal ac i fewn cyrradd i bawb. estalwm odd llwyth o hwylwyr n dod ir tafarndai ond rwan does yna neb. ma plas heli n lladd busnesau pwllheli
Mae pwllheli yn dref tymhorol ac yn ddibynnol iawn ay diwydiant dwristiaeth. mae angen manteisio ar hynny achos mae gan y drefn botensial mawr yn enwedig o gofio'r marina a'r harbwr
Restaurants, shop, lle aros
twrysiaeth
chwaareuon
Twristiaeth
Bwytai a gwestai
Mae sicr angen fwy o westai yma ym Mhwllheli.
Angen rhoi cyfle i plant lleol gael fwy o brofiadau ar y môr ac hyn yn cael ei gynnig yn fforddiadwy yn unol a cyflogau pobl lleol.
Twristiaeth ac angen canolbwyntio mwy ar y marina.
Gwesty safon uchel ei angen. Ac efallai gwesty modern rhad.
Rhywle da/ safonol i fwyta. Gwesty Boutique
Gwella darpariaeth i dwristiaid / ymwelwyr o ran llety
ail datblygu'r safle ger y stesion, symud safle tacsis wrth ymyl y bysiau defnydd gwell o'r hen ynys e.e. lle ar gyfer carafanau llety i bobl aros
Mwy o lefydd i fwyta/cymdeithasu o gwmpas yr harbwr. Mwy o lefydd ar gyfer grŵpiau cymunedol.

Q7 It is important for the Town and the wider community that this building be bought back into use/redeveloped

Answered: 116 Skipped: 2



Q8 Do you have any ideas or suggestions for the development of the Sailing Club site



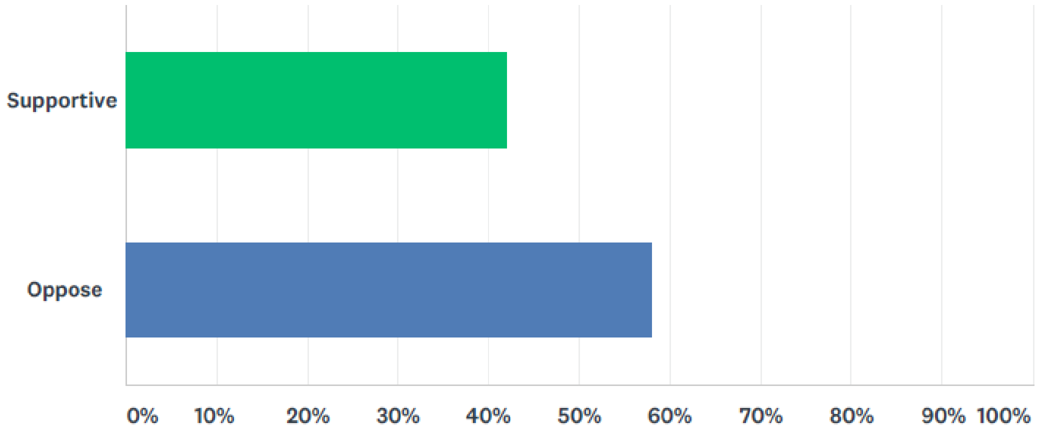
- Angen gwesty neu B&B
- Restaurant, shop, llefydd aros/hotel
- Ail sefydlu Clwb Hwylio annibynnol o Blas Heli (Canolfan Digwyddiadau)
- siopa cynnwys lleol
- Swyddfeydd / Siop / Canolfan Dwristiaeth / Caffi Bar
- Bwyty a balcani yn edrych dros yr harbwr! A efallai ambell stafell i fyny grisiau
- Mae cyfle gwych i greu bar a/neu bwyty o amryw fath ar ochr yr harbwr ble y leolir yr hen glwb hwylio. Tebyg iawn i'r hyn sydd ar doc Fictoria yng Nghaernarfon. Nid oes lleoliad gwell yn y dref i eistedd a cael diod neu bwyd gan wylio'r haul yn machlud dros yr harbwr. Byddai'n saff o dynnu mwy o bobl i'r safle nad oes ganddynt gysylltiadau gyda'r byd morwrol. Nid 'bunkhouse' yw'r ateb yma. Mae'r lleoliad llawer rhy werthfawr i'r math yma o ddatblygiad. Mae Plas Heli yn gwynebu y ffordd anghywir gyda'r nos oni a felly mae angen ail agor cyfleoedd i bobl eistedd ar yr ochr gywir i fwynhau'r gyda'r nos.
- Efallai cyd weithio ar adran addysg neu adran ieuenctid i gynnig gwadanaeth i plant a phobl ifanc yr ardal. Nid oes Clwb ieuenctid ym Mhwllheli ar hyn o bryd.
- Mae nagen newid tr adeilad i fod 6n bunkhouse ac n fwyty .,mae y a gymaint o gyfleoedd efo r adeilad a digon o dir i adeiladu. Mae r olygfa yn wych yna.
- Hostel i ymwelwyr. Bwyty moethus.
- Darparu llety o safon a chreu cyfleon hyfforddi o fewn y sector
- Llety ar gyfer ymwelwyr [heb fod yn rhy rhad] Adnoddau ar gyfer plant a phobl ag anableddau
- Bwyty/llety/canolfan gymunedol

	Youth centre
☐	Emulate other successful Sailing Clubs and surpass them with the little details that count. Also, link other local businesses with the club. Almost like a local business hub!
☐	Something for the younger generation
☐	Fantastic opportunity for a sports center climbing etc enhance what is already there
☐	Well restaurant and cafe not run in any way by GCC or plastic hell
☐	Harbour Hotel
☐	Turning it into a place/club that young people can attend how many times a week to learn a new craft or skill
☐	Something for the local community
☐	Music and arts Base for the education and venues of the youth of the town. Road mender in Northamptonshire is a good example. Music and arts projects can be funded by Arts Council and others (ie European fund) and delivered by individual artists for education and development of youth skills.
☐	A hotel/ bar. Also for LOCALS to use the bar/ restaurant. We only seem to have wetherspoons and whitehall for a bar meal. I had local people that are now in work in cardiff that wanted to come home for xmas but needed a hotel in town, i could not recommend anywhere for them in town, they have to stay in criccieth. Theyve been hought up in Pwllheli , they wanted to have xmas here and there is no hotel for them to stay.
☐	Good quality restaurant and bar, efficiently run by a commercially astute organisation.
☐	Site for clean industry/renewable energy research facillity.
☐	Structuraly the building does not appear unsound, but rather unfortunately neglected in the absence of routine maintenance. Thus, propose that the buiding in its current condition is afforded a very light refurb then offered to the market for bids. A lease in the region of five years should be proposed to encourage medium term investment by the prospective tennant. Building use should not be perscribed, but rather left to the market to determine demand, in order to afford the prospective tenant the greatest opportunity of success.
☐	Datblygu llety / bunkhouse
☐	A place to celebrate local things and local people. Small business units for creative people, IT start ups, etc.
☐	Maybe a cafe/bistro that serves breakfast. The location is perfect for watching the boats, I know this won't be allowed as it would impact the customers of the sailing club.
☐	A restaurant / bar Like table table type.
☐	Travelodge or similar hotel & associated restaurant & facilities for sailing events & holiday activities. Events arena or Concert venue for year round use.
☐	Lease to a restaurant chain /local business
☐	Not sure what the area is like and what the access etc is so couldn't really comment
☐	I think it would be best if it could be used for activities connected with the sea.
☐	As before . Reinstated as a restaurant or pub
☐	There are already a number of underused public spaces for community groups in Pwllheli. What we lack is hotels which are needed.
☐	Definitely restaurants which aren't chains (like Harveys) or overpriced. and a shop which sells local produce
☐	That area needs accommodation, for the marina.
☐	Mini travel lodge/ premierr in type thing.
☐	We need a hotel in the town loke a travel lodge nit a bunkhouse
☐	Restaurant
☐	Lease to businesses so in use 12 months of the year
☐	A shop or cafe which will be used all year round instead of anything which will be used seasonally (competition for Plas Heli would be a good thing)
☐	An attraction that is not simply supporting VERY LIMITED events. Should be for the community and visitors. Not a building that is becoming delapidated in the winter because of NO USE. This building is ina poor state of repair.
☐	Something to benefit the marina
☐	Pub/restaurant as it is in good position. Plas Heli is a "white Elephant " and fundamentally flawed
☐	Let out to Robinsons Brewery who know how to run these things properly - see The Quays Deganwy
☐	Marina and berth holders social building where they can meet in their own room and can see the boats
☐	The new Plas heli building is an eyesore, the money that was wasted building that monstrosity could have been used to redevelop the old sailing club which could of included accommodation and a nice bar/restaurant with outside seating so visitors and the local community could enjoy the stunning views over the marina
☐	Could be a learning or training site, develop into an activities for young people
☐	Bistro hotel and restaurant
☐	Pub with good pub food, Not a restaurant , one with a homely feel unlike the new plas Heli building. Coffee shop would be good.
☐	Hotel as Pwllheli lacks in accommodation for visitors

☐	Another wetherspoons
☐	A good restaurant and bar
☐	Shop. Bar, restaurant.
☐	Sailing and Marina Club
☐	Water sports hire shop / bar/ coffee shop. -Padde board, canoe rental dingy rental etc/ fishing trip/ day trip to islands sales office.
☐	Back to being a sailing club. Failing that a bar resteraunt. Thats what we all want !!!
☐	Return it to a bar with snacks. Friends who have boats used the site frequently as they like to look over their boats. We would meet them for drinks and snacks. People now sit on their own boat as the new yacht club is poor
☐	Sailing club for the marina
☐	Bar and restaurant for the marina
☐	Fish Restaurant / or bertholders club ie: rent it Hafan ?
☐	Restuarant & shops
☐	Bar, cafe, accommodation
☐	A shop for the people using the marina. I know there has been a pop one but as a boat owner on the marina a permanent shop would be great. Also a coffee shop/restaurant would be good. I know there is one at the sailing club but one overlooking the marina would be lovely.
☐	Hotel and restaurant
☐	Offices, rentable workshop space, shared offices, convenience store
☐	Bar and Restraunt
☐	A sailing club? Social. Bar. Community centre/space for yoga classes. But make it social and sell beer.
☐	Wine bar Tapas bar Nightclub but not like venu
☐	Something that doesn't cost a fortune.
☐	To be reinstated as a club house with bar and restaurant facilities for all, it's in the best spot in town!
☐	Restaurant, pub, shop
☐	Bar/restaurant
☐	Return it to being a social centre for both boat owners, their guests, and also those interested in trying the sport. Sometimes a club can be intimidating, so a normal bar would be a good gateway.
☐	Bar restaurant
☐	Bunkhouse Accommodation
☐	I think it should be made in to a bar. The bar should be aimed at locals, tourisits visiting the area, park and launch customers and berth holders. There are many berth holders and locals who no longer visit the new sailing academy as it is in personal and does not have the right atmospere. The new building is too far away for berth holders and so do not visit. Locals and tousists wish to have a drink with a view, there is no view from the sailing club as the barriers are wooden and too high to see over the top. You can look at the boats from the old sailing club location and enjoy watching people come and go. Pontoon has capitalised on the view and this venue could do the same
☐	Family bar/restaurant with chilled and casual atmosphere and quality food
☐	Restaurant/bar
☐	See my answer to question 6
☐	Sell it to a pub chain like the Mulberry in Conwy then we can have a drink and look out over the Marina after a days sail
☐	Ideal site for a marina cafe/bar/shop.
☐	Hotel/Hostel/Bunkhouse, Plas Menai style maybe. Develop part of the adjacent gravel carpark into year round serviced pitches for caravans and motorhomes.
☐	Bunkhouse
☐	Restaurant
☐	Restaurant or cafe
☐	Give it back to the sailing club members
☐	10 pin bowling alley, or reality type games area
☐	Bunk House - enabling winter training squads to use Pwllheli instead of the long trip to Weymouth.
☐	Activity site for all ages. Preferably outdoor activity base. Orienteering etc
☐	Accomodation please!
☐	Somrething other than sailing. Different rooms for different activities. Music session room.
☐	Cafe and shop
☐	Youth Hostel/Bunk rooms [the building sits adjacent to the Wales coastal path] plus there are training camps [sailing and otherwise] all year. a hostel type building would cater for groups of many sizes. a cafe/coffee shop should be considered to run parallel to Plas Heli.
☐	Bunkhouse type accommadation
☐	Sailing club
☐	venue for events/concerts/music/ and nice bar

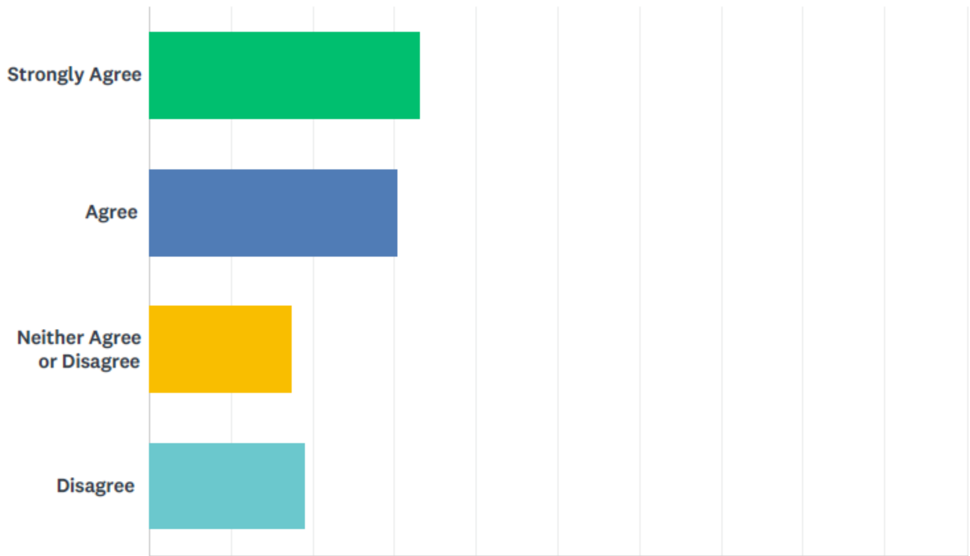
Q9 One idea for the site is to develop a "bunkhouse." What is your opinion of this idea?

Answered: 114   Skipped: 4



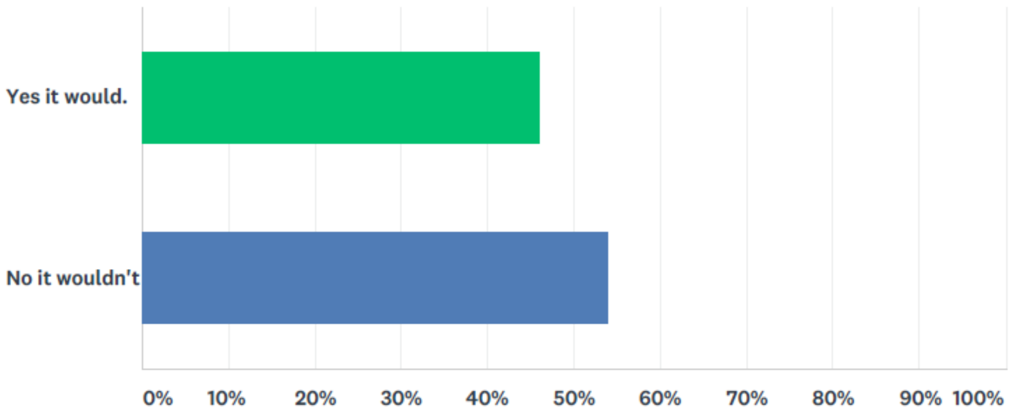
Q10 There is a real need for some type of overnight accommodation in the marina area.

Answered: 115   Skipped: 3



Q11 Would this idea add value to the current Plas Heli proposal?

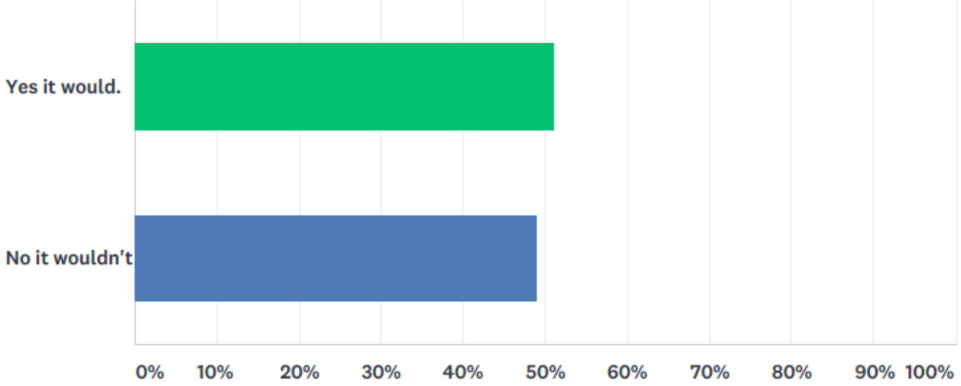
Answered: 113   Skipped: 5



Q12 If you don't support such an idea then please tell us why?

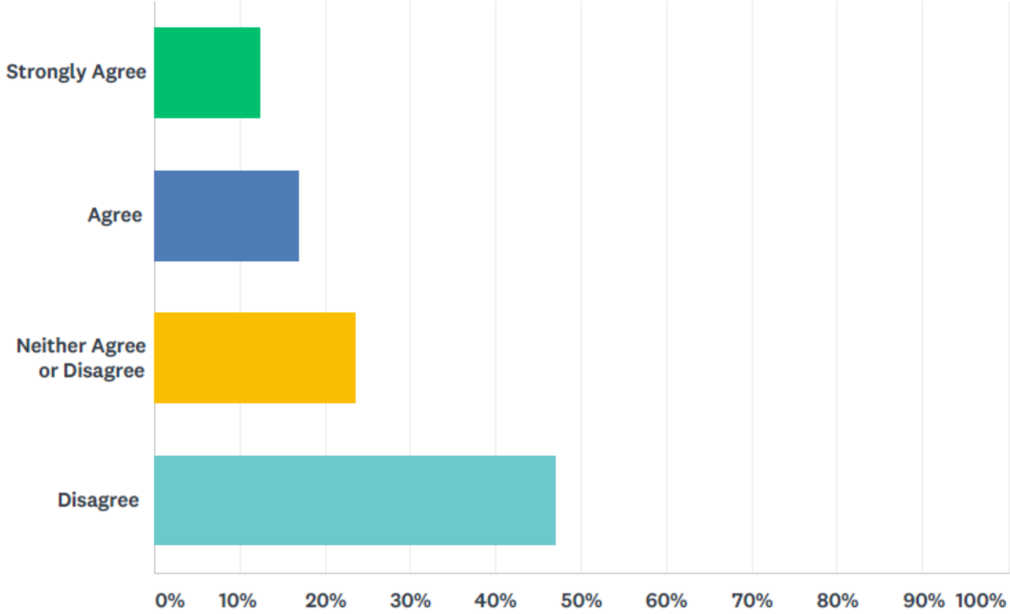
Q13 Would this idea add value to the current offer in the town and wider area?

Answered: 106 Skipped: 12



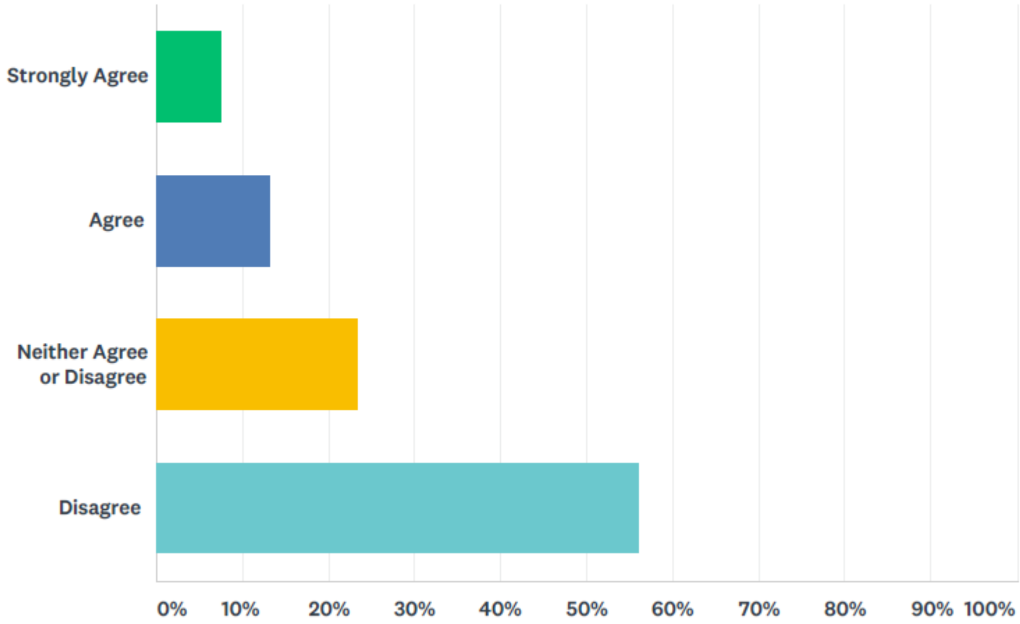
Q14 Plas Heli are responsible for the site, it makes sense that Plas Heli Cyf is the most appropriate organisation to move the idea forward.

Answered: 106 Skipped: 12



Q15 It makes sense that Plas Heli Cyf is the most suitable organisation to run a facility like a bunkhouse on the site.

Answered: 107 Skipped: 11



Q16 Which organizations should be part of the plan / idea?

Q17 – Other Comments about the Bunkhouse Concept ?

- Ridiculous more profit to stay in plastic Heli and do nothing for the surrounding areA
- Make almost 100% of it run and maintained by local people/businesses
- How would you regulate who would use it? Could it become a 'doss house' and require security and 24 hour management. It's not a tenable idea due to discrimination and low income.
- Get it done and dont leave it to ‘ gossip’ like the town did with a ‘ travelodge’ comming here. Where the blinking el is it!
- I am not clear how this would benefit the town or local people.
- Bunkouse but serving breakfast too. Don’t think plas heli do this
- Make sure it does not attract rowdy behaviour to the area
- Too low rent... see comments above
- If there were still fishing charter boats in the marina they they could have filled the accommodation facilities on a regular basis but the local council drove them out as well!
- The site could be better utilised by a restaurant benefitting all residents
- Is this to be a hostal? Does it compete with local suppliers of accommodation? What level of catering? Is the idea to be cheap and cheerful, quality mid-range, or expensive luxury? What about behaviour? Is it likely to attract noisy revellers?
- Would only benefit the sailing visitors not Local people
- Much needed.
- Good idea but needs to be excellent quality and seperate to the name of plas heli. Just my opinion
- Bunkhouse would not bring in enough money all year round to pay for initial alterations or upkeep
- This idea will only attract a small number of people + space would be better used for business or something to do with the marina
- A bunkhouse would not add any value to the area and would not bring any extra income to the town
- Waste of money. Why isn't the survey being more open minded to better ideas for the benefit OF ALL.
- Naive
- It’s a poor idea....I cannot see a business case
- PH has its own difficulties this would only add to them
- The cost to turn into a bunk house is a waste of tax payers money. Far better going to schools , Bryn Beryl etc.
- The site looks untidy as it is development is required but it should be beneficial to all locals/ visitors and marina uses alike.
- No need.
- There should be an attraction to visitors there as well as sailing Pwllheli does not promote it self to its best capacity, not all visitors to the area like sailing we need something to attract all customers
- Stupid idea. And not one that supports local businesses
- As said, wasted space, won’t benefit the local area and not bringing enough regular income to Plas Heli, which is desperately needed.
- Can’t imagine any other marine in the uk wasting such a great location on a prime site. Needs to be a detonation that makes people want to set off on foot from the town and provide individuals/ family’s with a destination they want to go to again and again and provide an opportunity to promote water sports leisure and get more people involved
- Most people with boats don't want to sleep in a bunk house
- I think a bunkhouse will only be used at sailing events therefore will be empty at most times of the year
- Poor idea
- Will only be used occasionally in my opinion and only caters for visiting competitors not anyone from the marina who contribute the most money all year, they have lost out massively!
- Wrong location.
- I believe that it is an extremely poor idea designed to stifle competition with Plas Heli. The lease should be put on the open market with no restrictions placed on the building being used to sell food and alcohol.
- It is not appropriate for the site
- Reiterate opinion that its not the solution to the accomodation issue in Pwllheli. Will cause even more divide between plas heli and pwllheli and does not improve amenities in anyway for LOCAL RESIDENTS!
- Should just put a bunk house in the field that is on the left on the way up to the marina.... before the marine engineering business next to it landgrabs the rest of the field.
- Not for the idea, the are needs total regeneration to attract people and more importantly there money into the local economy
- Very bad idea
- Needs to be affordable
- Detracts from local independent b and bs.
- There is enough accommodation locally support them
- Just sneeked under the duvet.
- The Bunk house would assist with the lack of accomodation for summer events, also extend the season through the winter by providing facilities for training camps.
- Just accomodation even b&b
- Has to be international not monoglot Welsh
- Who would use it over the winter months
- access needs to be easy for all, and an obvious welcoming place for a coffee/cake/ice-cream, but does'nt detract from the facilities at Plas Heli.
- It would at least generate some income and maybe encourage people who don’t have a camper and to park on the carpark to visit the area

☐	Bunkhouse yn syniad oce ond angen llety mwy moethus
☐	GWETAI O SAFON SYDD EISIAU YM MHWLLHELI. Mae'r hwylwyr dwad ddigon hapus hefo i Camper Vans ac mi fyddai y bunk house yn dwyn bysnes oddiar busnessau lleol eraill fel safleoedd campio a B&B's.
☐	Peidio ai wneud yn rhy baisic er mwyn dennu ymwelwyr sydd yn fodlon prynu o siopau bychain lleol
☐	Mae angen llawer o betha pwysicach yn yr ardal i plant a phobl ifanc yr ardal. Dyfydol Pwllheli yw'r plant yma.
☐	Bunkhouse yn syniad da, ac angen cael mwy o fewnbwn gan bobl y dre yn rhan or fenter yma
☐	Wir angen iddo, dim llawer o lety modern , neu dim o gwbl ym Mhwllheli
☐	Dylid cydweithio gyda darparwyr addysg bellach i ddatblygu pecyn hyfforddiant safonol yn ogystal a rhoi llwyfan i'r Gymraeg a diwylliant lleol (cydweithio gyda Nant Gwrtheyrn hefyd)
☐	'Bunkhouse' ddim y syniad gorau ar gyfer y safle. Angen targedu marchnad mwy eang fydd hefyd o gymorth i ddod ag incwm i'r ardal
☐	Syniad da

Q18 – Are there any other comments that you would like to share about the site or the idea?

☐	Events are only a few times a year a bunk house would nor add value to Pwllheli A hotel would be open for everyone to use
☐	The marina needs shops and businesses, at the moment there is no need to go there except to your boat.
☐	offer nice accommodation with breakfast and meals served at plas heli
☐	It needs to be used. Put it out to tender with reasonable rent and licence opportunity so that someone can make a good business and bring life back in to the area
☐	Bring vibrancy to bring visitors from the town area, which could also benefit Plas Heli. A bunk house would not benefit the locals.
☐	Should be a social area for the marina
☐	I would recommend letting other retailers / hotels come to the marine to provide more footfall and choice that as a spin off would also make people feel more welcome into the world of wet leisure. At present it has a feel of intruding into some secret society rather than being welcomes and feeling like you are a values customer. It is difficult for anyone to see what is on offer and to feel like there are
☐	Make it a yacht club to be proud of and watch the empty harbour spaces fill up.
☐	About time you made the marina in general more appealing.
☐	Could be a restaurant
☐	Plas Heli is not a convivial building for a local sailing/social club and the old building could be used for this facility.
☐	Compared to lots of other marinas in the area/country Pwllheli is a joke, no reinvestment being done and berth holders not looked after at all. No wonder the occupancy rate is so low!
☐	This needs to be a developed as part of reinvestment in the marina and attracting a basic hotel chain elswhere
☐	Need to make most of location.
☐	The site has fantastic views and would be attractive for a company to buy in order to attract the customers on the marina. Who would like to have adrink or a meal while looking at the boats.
☐	Start thinking out of the box when it comes to developing the marina area - with the emphasis on making the plas heli area more accessible and appealing for local residents, so that it is enjoyed by both locals and visitors.
☐	It would make a really nice Bar/Restaurant with lovely views over the marina... I think if you did a global poll (showing site plans) I think that 95% of people would agree.... Bunkhouse is a knee-jerk/scratch head decision.
☐	Use it to help the area and community
☐	Lots of boats in the marina who would appreciate a small well stocked shop
☐	As answered previously, this building should be utilised to draw well paid jobs to the Llyn Peninsula nit a cheap bunkhouse with low paid seasonal jobs
☐	I think the bunkhouse idea is vital to the economic future of the sailing at Plas Heli
☐	That there are strict rules and must be kept. Not just for a few months like everything else that happens Round here,and behaviour by the young people must be paramount
☐	Please can it be developed by a company that cares about community involvement as at present Plas Heli really doesn’t do anything to afford support from the local community....infact people avoid it!

☐	Cynnal cyfarfod yn y dref er mwyn cynnwyd pawb sydd eisiau mynegi eu barn fb neu beidio
☐	Fyswn yn hoffi osod ar record nid wyf yn credu bod Plas Heli wedi gwneud digon i integreiddio eu hunain o fewn y dref. Mae'r ardal o amgylch yr hafan ers y cychwyn wedi cael ei hadnabod fel lleoliad annibynnol o'r dref a nid oes unrhyw newid i hyn ers i Plas Heli agor. Mae hefyd yn ymddangos nid yw PLas Heli wedi profi eu hunain i redeg y fenter yn llwyddianus iawn gyda nifer uchel o drosiant staff a chyfarwyddwyr er ei agor. Tydi hyn yn adlewyrchida o fusnes dylid gosod ffudd ynddi i gychwyn ar fenter newydd a fyddai unwaith eto yn elwa o arian gyhoeddus.
☐	Defnydd r adeilad presennol ddim yn cael ei ddefnyddio yn 6 ffordd gorau ar hyn o bryd. Gymaint o botensialefo r tir ar lleoliad. Angen llety, restaurant yna ac angen mwy o gychod ir ardal yna. Fysa hyn yn dennu mwy o bobl i Blas Heli
☐	Gobeithio geith ei wella.
☐	Croesawu’r awydd i ymgysylltu gyda’r gymuned
☐	Mae wir angen gwneud rhywbeth efo’r adeilad hwn mor fuan â phosib

☑	The idea is purely for the marina and owners, think wider and more money will come in
☐	Go to any marina in the Uk and suck in what they do and why they have waiting lists - o yes lots of facilities like shops, cafes, bars, food supplies, cloathing, entertainment - o and reasonable fees and berthing. - not not not a bunk house !
☐	Build a hotel ie premier inn or travel lodge
☐	Turn into a hotel to create jobs in our town
☐	It's a wonderful building and location with parking. Away from residential homes with sound restriction it would meet restrictions for use as an arts/youth education and performance venue. For the youth of local towns....not big professional performance
☐	No- were just crying out for places for people to stay
☐	It is so sad to see the old sailing club buildings degenerate, but a bunkhouse is not the answer.
☐	Do not change the front too much, it is a retro looking building, just modernise it.
☐	The marina needs another launching slipway for the boat owning public who do not berth on the marina. A reasonable charge per use would generate income for the marina.
☐	If the council have anything to do with it then they will probably make a mess of it so best to leave them out of it i guess.
☐	Developments on the other side of the mariner (the town side) would benefit Pwllheli greater as they give easy access to the town and its amenities.
☐	We need to develop the harbour area as it has huge opportunity for the town and small businesness
☐	A restaurant, cafe or meeting room would benefit the marina and people from the town
☐	Plas heli has too much control over what can or cannot happen in the area and it would be better for the site to be run independently
☐	The site is ideally placed to compliment the marina and Plas Heli but needs to be used for something we can all use, all year round
☐	ALL as mentioned above. ALSO ASK THE PEOPLE IN YOUR COMMUNITY as several people, alledigly, have approached to develop and open a business on this site, why can they not tender for it so that this is a FAIR DEAL for the community in question.
☐	At the very least the site should be tidied up.
☐	The site has a lot of potential and to create jobs. Plas Heli are Nimbys.

Cwynion ar y Cyfryngau Cymdeithasol

Lleisiodd sawl person ei anfodlonrwydd gyda'r holiadur ar y we gan iddo gychwyn yn gofyn am syniadau ac yna gofyn am farn ar syniad o'r 'hostel' yn benodol. Roedd teimlad yma bod Plas Heli yn gwthio ei syniad ei hunain ac nad oedd yn broses ymgynghori agored. Hoffwn ni fel ymgynghorwyr egluro yma mai bwriad yr ymchwil hwn oedd casglu barn a syniadau mor eang â phosib a sicrhau nad oeddem yn colli unrhyw gyfleoedd ar gyfer y safle. Serch hyn roedd y syniad hwn am 'hostel' wedi ei godi gan dîm rheoli Plas Heli ac roeddem yn awyddus iawn i gasglu barn trigolion amdano'n benodol. Credwn felly bod trefn yr holiadur wedi caniatáu i ni gael syniadau eang a chael barn am y syniad penodol o greu 'hostel' ar y safle.

Y Gymuned fusnes a siopau lleol

Bu'r tim ymgynghorol yn cyfweld gyda 12 o fusnesau ar hyd a lled y dref a'r Marina yn ystod mis Rhagfyr 2018 i gasglu barn a syniadau ar gyfer dyfodol yr Hen Glwb Hwylio. Roedd consensws yn ffurfio o un busnes i'r llall tuag at y safle a dyfodol y Marina a'r dref.

Roedd sawl person busnes yn credu bod lle i ddatblygu twristiaeth yn y dref, bwytai, gwestai a 'bars' yn enwedig yn ardal y Marina. Roedd consensws clir hefyd mai datblygwyr preifat a ddylai gael y gwaith o fynd ac unrhyw gynllun yn ei flaen yn yr Hen Glwb Hwylio, hynny yn hytrach na gweld corff trydydd sector neu'r Cyngor Sir yn ei ddatblygu. Yn debyg i'r Cynghorwyr Sir a'r Cyngor Tref roedd teimlad cryf o fewn y gymuned fusnes bod angen cysylltu'r Marina gyda'r Dref. Dylid tirlunio'r Marina a'i ddathlu ac uchafu'r budd ohono, byddai hyn yn ei dro yn dod a budd i Plas Heli a'r dref yn gyffredinol. Roedd teimlad bod cyfleoedd da yn cael eu colli gan ei bod yn cael eu harwain gan y bobl neu'r cyrff 'anghywir' yn y Dref. Roedd sawl busnes yn sôn am lwyddiant ardaloedd eraill megis Conwy a Deganwy.

> "*We have the best natural assets - much better waters and views than England and other locations in Wales, but Pwllheli is quiet and dead. There is a huge potential for local businesses. Also lack of signage and lack of marketing events in the Marina. People don't know what is going on in Plas Heli, too much conflict with council. They need to loosen the reigns and let businesses develop. More people will come to the area if they have a choice of places to go. In Conwy and Deganwy, people come to stay for a week or for a full weekend, but in Pwllheli they just stay for the day or one night.*"

Un o'r busnesau a holwyd yn ystod Rhagfyr 2018.

Swyddogion Allweddol a Phriodol o Gyngor Gwynedd gan gynnwys:

Llŷr Jones; Datblygu Economaidd - Cyngor Gwynedd.

Cadarnhaodd y Swyddog bod adolygiad o drefniadau rheoli'r Hafan ar y gweill a bod Cei'r Gogledd yn Ystyriaeth Tymor Hir. Mae trafodaethau hefyd ar y gweill ynglŷn a Cae Ceffyl a bydd arian cyfalaf gan Croeso Cymru ar gyfer gwella'r maesydd parcio i'r traeth. Yn debyg i'r Cynghorwyr teimlai'r swyddog bod angen llais gwell a'r fusnesau'r dref ac angen am Siambr Fasnach. Cytunai bod adeilad yr Hen Glwb Hwylio yn bwysig iawn ac yn un o'r pethau cyntaf sydd yn cael ei weld gan bobl yn y Marina. Roedd peth pryder ynglŷn a'r syniad o greu "bunkhouse" o safbwynt os mai dyna'r syniad gorau ar gyfer y safle i'r dyfodol. Teimlai y dylai'r farchnad gael ei gwahodd i roi cynigion ymlaen ar gyfer y safle ac y gallai bwyty o safon neu dafarn yn wir fod yn well defnydd o'r ased. Yn olaf roedd peth pryder gan y swyddog o safbwynt capasiti cwmni Plas Heli Cyf i fynd i'r afael gyda datblygiad o'r fath ar y safle.

Cyngor Gwynedd; Uned Eiddo

Cafwyd cyfarfod gydag Uned Eiddo Cyngor Gwynedd i ddeall y sefyllfa bresennol o ran perchnogaeth yr adeilad. O safbwynt y Cyngor mae prydles mewn lle ar yr adeilad gyda'r Clwb Hwylio a NID gyda Plas Heli, yn wir tydi Plas Heli Cyf eto i arwyddo prydles ar gyfer yr Academi Hwylio gan nad ydynt yn hapus gyda chyflwr yr adeilad ac yn fodlon cymryd cyfrifoldeb amdano fel ag y mae. Bydd yr Hen Glwb Hwylio felly yn dod drosodd i fod ar brydles i Plas Heli Cyf pam y bydd y brydles ar yr Academi yn cael ei chwblhau. Er hyn, mae'r brydles 99 mlynedd a gytunwyd nôl yn 1996 yn caniatáu gweithgareddau morwrol a defnydd atodol neu "supplementary", ac yn hyn o beth byddai syniadau megis lle i aros neu fwyty ac ati yn gymwys yn ôl pob golwg.

7.Opsiynau; Rhestr Hir

Yn deillio o'r broses ymgynghori roedd modd i ni adnabod a thynnu rhestr hir o syniadau a'u hasesu yn erbyn y Ffactorau Llwyddiant.

Syniad / Cynllun	**Ychwanegu Gwerth at yr Academi**	**Bod yn Economaidd Gynaliadwy**	**Ychwanegu gwerth at gynnig y dref**	**Bydd y cynllun yn ased i Blas Heli, y dref, ymwelwyr a'r trigolion.**
Gwneud Dim	☒	☒	☒	☒
Hostel / Llety	☑ . Bwyta ac yfed yn yr Academi, rhannu gorbenion.	☑ . Cyfle i fod, angen cynllunio busnes.	☑ . Does dim o'r math yma yn yr ardal.	☑ . Cynnig rhywbeth o'r newydd i'r ardal.
Gofod Busnes / Swyddfeydd	☑ . Gallai gyfrannu at y cynllun busnes.	☑ . Os oes galw amdano byddai gorbenion yn gymharol isel.	☑ . Sawl un wedi son nad oes digon o ofod busnes ar gael yn y dref i'w rentu.	☒ . Dim i dwristiaid o bosib ond i bobl sydd am gychwyn a rhedeg busnes, a all yn ei dro gyfrannu at wella darpariaeth ar gyfer trigolion lleol ac ymwelwyr.
Defnydd amlbwrpas/ Canolfan gymunedol	⍰ . Byddai'n cystadlu am ofod yr Academi i raddau sydd eisoes ar gael i'r defnydd yma.	☒. Mae'n debyg nad oes llawer o arian i wario gan grwpiau cymunedol.	☒. Nifer o lefydd cymunedol yn y dref eisoes.	⍰. Ased i'r trigolion ond ddim i Blas Heli na Thwristiaid.
Canolfan Groeso	☒. Os yw hyn yn fwriad go iawn, gallai gael ei gynnig/hwyluso yn yr Academi ei hun.	☒. Mae sawl canolfan groeso yn cau ar hyn o bryd gan nad ydynt yn gynaliadwy.	☑ . Nid oes canolfan yn y dref felly byddai yn ychwanegu at y cynnig.	⍰ . Gallai fod yn hwb i'r dref, twristiaid ac i Blas Heli.
Bwyty	⍰. Yn ddibynnol ar y 'cynnig', fe allai gystadlu gyda Bwyty'r Academi.	☑ . Cyfle i fod, angen cynllunio busnes.	☒. Nid yn benodol, mae sawl bwyty yn y dref eisoes ond mae'r ymchwil yn nodi'r safle fel un unigryw i gynnig 'waterside restaurant'	☒. Os nad yw'n 'wahanol' ac yn cynnig rhywbeth unigryw, byddai'n cystadlu gyda'r Academi a rhai busnesau o fewn y dref.
Gwesty	☑ . Gallai gyfrannu at y cynllun busnes, cynnig addas i hwylwyr ac ati.	☑ . Cyfle i fod, angen cynllunio busnes.	☑ . Does dim cynnig o safon yn y dref o ran Gwesty.	☑ . Byddai'n hwb i'r ardal i gael gwesty o safon.
Tafarn / Bar	☒. Gallai fod yn cystadlu gyda bar yr Academi.	☑ . Cyfle i fod, angen cynllunio busnes.	⍰. Sawl tafarn a bar yn bodoli eisoes gyda rhai yn ei chael yn anodd oherwydd sefyllfa dymhorol ymwelwyr ac ati.	☒. Ystyried y byddai'n cystadlu gyda'r Academi a rhai busnesau yn y dref.

Syniad / Cynllun	Ychwanegu Gwerth at yr Academi	Bod yn Economaidd Gynaliadwy	Ychwanegu gwerth at gynnig y dref	Bydd y cynllun yn ased i Blas Heli, y dref, ymwelwyr a'r trigolion.
Ei osod allan i dendr/sector breifat.	? . Cyfle'n bodoli ac mae'n bosibl diffinio'r angen a rheoli'r defnydd i raddau o fewn manylion y tendr/prydles. I raddau mae'r dewis yma'n yn gwbl ddisgyn ar ddyheadau a gweledigaeth aelodau Bwrdd Plas Heli yn nhermau eu gallu i wireddu unrhyw gynllun arall yn nhermau asedau dynol ac ariannol sydd ar gael iddynt.	☑ . Cyfle'n bodoli, angen cynllunio busnes manwl a thrwyadl.	? . Cyfle'n bodoli, ac mae'n bosibl diffinio'r angen a rheoli'r defnydd i raddau o fewn manylion y tendr/prydles.	? .Cyfle'n bodoli, ac mae'n bosibl diffinio'r angen a rheoli'r defnydd i raddau o fewn manylion y tendr/prydles.

O ganlyniad i'r ymchwil cychwynnol nid ydym fel tîm ymgynghorol yn credu bod digon o le ar y safle i greu gwesty llawn ac o safon, felly ni chafodd y syniad yma sylw pellach.

Ar sail yr asesiad yma roedd yn amlwg bod sawl opsiwn yn sefyll allan ac y byddai gweddill yr astudiaeth yn darparu manyldeb ar :

- Hostel
- Gosod yr Eiddo ar y Farchnad.

8. Rhestr Fer; Opsiwn 1; Hostel neu Bunkhouse – Manyldeb

8.1 Cyflwyniad i'r Syniad / Gweledigaeth

Mae'n bwysig, ar y dechrau, ddeall ein bod yn sôn yn y fan hyn ar greu byncws o'r safon uchaf bosibl (o fewn yr adnoddau sydd/fydd ar gael) ac nid cynnig darpariaeth 'rhad' a ffwrdd a hi.

Yn aml iawn, argraff israddol o ran safon sydd yn perthyn yn draddodiadol i'r math yma o gynnig ond y weledigaeth yw am Hostel a fyddai'n 4 neu 5 seren (Croeso Cymru).

Y gymhariaeth fwyaf amlwg yw'r Rock yng Nghapel Curig. (<https://www.therockshostel.com/>) ac mae'r lluniau yma wedi ei gymryd oddi ar ei gwefan i roi syniad o'r ddarpariaeth a'r ansawdd y cynnig sydd ar gael yno.

Yn amlwg, yn ogystal â'r gwaith o ddod a'r adeilad i safon, mi fyddai costau cyfalaf eitha' sylweddol, yn ogystal â rheolaeth prosiect manwl, yn bodoli i allu cwblhau trosi'r adeilad i fod yn cyrraedd safon 4 neu 5 seren.

Ac wrth gwrs mi fyddai costau rhedeg yr ased hefyd yn fater pwysig er mwyn gallu cynnal y safon tros amser.

8.2 Asesiad SWOT

Cryfderau'r Syniad	**Gwendidau'r Syniad**
Yn cwrdd gyda'r Ffactorau Llwyddiant i gyd gan gynnwys : • Ychwanegu Gwerth at yr Academi • Bod yn Economaidd Gynaliadwy • Ychwanegu gwerth at gynnig y dref • Bydd y cynllun yn ased i Blas Heli, y dref, ymwelwyr a'r trigolion. • Does dim darpariaeth fel hyn yn lleol ar hyn o bryd • Yn berffaith ar gyfer cerddwyr llwybr yr Arfordir. • Yn berffaith ar gyfer defnyddwyr yr Academi Hwylio pam fo cystadlaethau ac ati ymlaen.	• Bydd angen arian Cyfalaf Sylweddol i wireddu'r syniad. Er bod yr adeilad mewn cyflwr cymharol mae'r cyfan oll wedi dyddio a byddai'n rhaid cael ei addasu yn gyfan gwbl ar gyfer y defnydd hwn. • Mae cwestiwn yn bodoli ynglŷn â chapasiti staffio ac arbenigedd y tîm yn Plas Heli i ddatblygu a rhoi amser i ddatblygu'r syniad, ac yna i reoli'r prosiect wrth iddi symud ymlaen. • Yn seiliedig ar bris noson o £30 i £150 y noson yn erbyn y buddsoddiad cyfalaf sydd ei angen, mae'n anodd iawn rhagweld bod y syniad yn gynaliadwy heb yn gyntaf dderbyn grantiau cyfalaf sylweddol.
Cyfleoedd o'r Syniad	**Bygythiadau O'r Syniad**
• Cyfle i ddatblygu cynnig newydd ar gyfer ardal Pwllheli • Cyfle yma am elfen newydd i fusnes Plas Heli a fyddai yn plethu'n dda o ran y ddarpariaeth sy'n bodoli eisoes yno. Gallai pobl fwynhau bar a bwyd (brecwast) ac ati yn yr Academi. • Cyfle i rannu gorbenion staffio (derbynfa a marchnata ac ati) o'r Academi.	• Staff Plas Heli Cyf yn colli ffocws o waith yr Academi i weithio ar y syniad hwn. • Bygythiad o ran cysylltiadau gyda'r gymuned y gallai rhai ei weld fel cystadleuaeth i lefydd fel ffermdai ar y Penrhyn ac yn sgil hyn creu rhagor o ynni negyddol o amgylch Plas Heli Cyf. • Diffyg cronfeydd grantiau cyfalaf (a refeniw) gyda mwy a mwy o gystadleuaeth am adnoddau sy'n prinhau.

8.3 Cryfder partneriaethau presennol a'r ffordd fwyaf effeithiol o ddarparu'r prosiect.

Mae sawl person wedi nodi yn ystod yr astudiaeth bod angen datblygu partneriaeth fusnes yn y dref a bod y diffyg am gorff fel hwn yn wendid ar hyn o bryd. Plas Heli Cyf fyddai un o'r cyrff mwyaf amlwg i fynd a'r cynllun yn ei flaen ond mae cwestiwn sylfaenol sydd raid ei ateb yn gyntaf o safbwynt capasiti ac amser aelodau'r Bwrdd â'r tim bychan i allu arwain ar gynllun fel hwn. Byddai pecynnu'r syniad a'r weledigaeth ac edrych am bartneriaid yn un ffordd o fynd a'r syniad hwn yn ei flaen, maen gwbl bosib i Plas Heli Cyf ffurfio partneriaeth neu Fenter ar y Cyd (Joint Venture) gyda chwmni preifat i wireddu'r weledigaeth.(Ond nid ydi hynny wedi cael sylw pellach o fewn yr astudiaeth yma)

8.4 Gwerth am arian y cynnig hwn.

Byddai cost cyfalaf sylweddol i'r cynllun. Yr ydym wedi ymchwilio i'r costau tebygol a chynlluniau cyffelyb yn yr ardal a chafodd Canolfan yr Urdd yn Glan Llyn gymhorthdal o £310,000 yn 2012 i drawsnewid adeilad i ddarparu'r math yma o ofod. Fel enghraifft arall roedd y cynllun i sefydlu llety newydd yn Nant Gwrtheyrn yn 2014 werth £1.5m.

Ar y llaw arall byddai noson yma yn costio rhwng £30 a £150 ac ar gyfer yr astudiaeth hon yr ydym o'r farn bod £50 y noson yn rhesymol. Yn seiliedig ar gostau addasu dyweder o £400,000, byddai angen gwerthu 8000 o nosweithiau yn yr Hostel /Byncws iddo dalu yn ôl amdano ei hun. Credwn y dylai adeilad o'r maint hwn fedru darparu 20 o wlâu ac felly byddai angen iddo fod yn llawn am 400 o nosweithiau i dalu'r arian yn ôl. Nid yw wedi bod yn bosibl ymchwilio ymhellach i'r symudiadau ariannol tebygol gan mai syniad yn unig yw datblgu bunkhouse ar hyn o bryd. Dylid penodi maint fesurwr (QS) i ddarparu manyldeb llawn ar gyfer unrhyw ddatblygiad, ac yn dilyn hynny, dylid llunio cynllun busnes manwl a chynhwysfawr i sicrhau fod y 'busnes' yn hunan gynhaliol yn y tymor hir ac yn fwy na hynny, yn broffidiol.

8.5 Adnabod cronfeydd a ffynonellau cyllido

Mae ffynonellau cyllido yn arbennig o anodd i'w canfod ar hyn o bryd ond credwn y byddai modd trafod y cynllun gyda Chroeso Cymru (Tourism Investment Support Scheme, <https://businesswales.gov.wales/tourism/finance>). Mae'r cynllun yn cynnig cymorth o rhwng £25,000 a £500,000 ar gyfer cynlluniau a fydd yn creu swyddi, yn cryfhau'r economi ac yn gwneud gwahaniaeth gwirioneddol ac yn dathlu "naws am le" y rhanbarth. Yn wir o drafod gyda'r gronfa mae Ymddiriedolaeth yr Harbwr Caernarfon wedi cael arian a chefnogaeth tuag at gynllun i wella'r ardal ger yr Harbwr yng Nghaernarfon (£300,000 yn 2018).

Yn ogystal credwn y byddai modd manteisio o gronfa Cymunedau Arfordirol y Loteri Fawr. Yn wir mae staff Plas Heli eisoes wedi trafod y posibilrwydd o roi cais ger bron ond roedd adborth gan y swyddogion o'r Loteri y byddai angen rhagor o fanylder. Mae'r gronfa yn medru cyfrannu hyd at £300,000 tuag at syniadau sydd yn cyfrannu at adfywio ardal, twf economaidd, swyddi newydd neu ddiogelu swyddi.
https://www.tnlcommunityfund.org.uk/funding/programmes/coastal-communities-fund

8.6 Sylwadau ynglŷn â sut i reoli'r cynllun a pha adnoddau sydd angen i redeg y cynlluniau / gwasanaethau.

Credwn nad oes capasiti o fewn y cwmni fel ac y mae ar gyfer rhedeg, datblygu a rheoli cynllun o'r fath. Credwn fod cyfle yma felly i Plas Heli ymgeisio am arian "datblygu" ar gyfer y cynllun, i benodi swyddog i symud y gwaith yn ei flaen ac i reoli materion megis pensaernïaeth, maint fesurwyr ac i ddatblygu cynllun busnes llawn.

8.7 Asesiad o ran risgiau'r opsiwn hwn.

- Tynnu ffocws Plas Heli Cyf oddi ar ei gwaith craidd yn yr Academi.
- Creu ymdeimlad yn y gymuned bod Plas Heli Cyf yn ceisio cael y budd cyfan gwbl o'r sector hwylio pryd mae'r bwriad oedd y byddai budd economaidd i lefydd aros o ddatblygu'r Academi.
- Capasiti staff a bwrdd rheoli Plas Heli Cyf.
- Dibynnu ar grantiau , nid yw'r cwmni mewn safle i fenthyg arian ar hyn o bryd.

8.8 Argymhelliad ar y cysyniad hwn

Os yw Plas Heli Cyf yn awyddus i fynd a'r syniad hwn ymlaen credwn y dylid gwneud hynny wedi'i selio ar yr argymhellion hyn:

- Yr angen clir i benodi person, trwy pwy bynnag ffordd, i fod yn gwbwl gyfrifol am ddatblygu a symud y cynllun yn ei flaen.
- Ystyried yn ddwys y cyfle o gyd-weithio gyda chwmni o'r sector breifat i wireddu'r weledigaeth. Mantais glir o hynny fyddai gallu gwireddu'r weledigaeth, tra ar yr un pryd yn manteisio ar brofiad masnachol a chryfder ariannol 'partner'
- Penodi Pensaer ac Ymgynghorwyr Busnes profiadol yn y maes i ddatblygu cynllun a fydd yn gynaliadwy ac yn gyraeddadwy o ystyried y cymhorthdal sydd ar gael .
- Parhau i gyfathrebu yn glir ac yn agored gyda'r gymuned, trigolion a busnesau yn y dref.
- Trafodaethau manwl gyda TISS(Croeso Cymru) a'r Loteri Fawr (Cronfa Arfordir) a Chyngor Gwynedd o safbwynt sut y gall y cynllun fod gyda pherthynas glir gyda datblygiad ehangach yr Hafan.

9. Rhestr Fer; Opsiwn 2; Gosod y Safle ar y Farchnad Agored

9.1 Cyflwyniad i'r Syniad / Gweledigaeth

Opsiwn syml iawn ar gyfer y safle a'r adeilad fyddai i Plas Heli Cyf ei osod ar y farchnad agored a gwahodd ceisiadau gan y Sector Breifat ar gyfer ei ddyfodol. Gall hynny fod ar sail unrhyw gynnig masnachol cynaliadwy neu ar sail derbyn cynigion yn erbyn manyleb ble mae Plas Heli yn gallu rheoli'r defnydd fel ei fod yn cyfarfod a'u dyheadau tymor hir. Er mwyn cwrdd gyda'r meini prawf llwyddiant gallai Plas Heli Cyf ei rhannu gyda'r datblygwyr a'i defnyddio fel sail i sgorio ceisiadau a syniadau a ddaw i law. Mae'n ddigon posib y gallai Plas Heli rannu'r adroddiad yma fel rhan o'r broses dendro/fasnachol er mwyn sbarduno syniadau. Gallai'r cwmni hefyd ddefnyddio'r broses i adnabod cwmnïau ac unigolion i sefydlu "Menter ar y Cyd" gyda nhw os yw hynny yn rhywbeth sydd o ddiddordeb. O fewn yr amser cyfyngedig a dreuliwyd gan yr ymgynghorwyr ar yr astudiaeth yma, fel egwyddor, fe all Opsiwn 2 fod yn fodd i Plas Heli uchafu incwm a lleihau unrhyw orbenion ar sail prydles defnydd tra ar yr un pryd yn lleihau unrhyw risg datblygu/ariannu - ond mae angen mwy o waith ac ymchwil ar sut yn union y byddai'r cynnig yma'n cael ei strwythuro cyn bwrw ymlaen.

9.2 Asesiad SWOT / CGCB

Cryfderau'r Syniad	**Gwendidau'r Syniad**
Yn cwrdd gyda'r Ffactorau Llwyddiant i gyd gan gynnwys : • Ychwanegu Gwerth at yr Academi o'i reoli yn gywir. • Cyfrannu at fod yn Economaidd Gynaliadwy • Cyfle i Ychwanegu gwerth at gynnig y dref • Gelli'r gosod y safle ar dermau Plas Heli Cyf • Nid oes angen arian cyfalaf • Nid oes angen capasiti ychwanegol gan staff a'r Bwrdd • Cyfle i wrando a dysgu am syniadau newydd	• Byddai Plas Heli Cyf yn colli elfen o reolaeth o bosibl • Efallai y byddai'n golygu llai o refeniw i goffrau'r cwmni er y byddai'r incwm hwnnw'n sefydlog heb orfod neilltuo adnoddau ychwanegol i'w wireddu. • Tros amser fe all newidiadau ddigwydd na fydd yn bosibl i Plas Heli eu rheoli
Cyfleoedd o'r Syniad • Cyfle i ddatblygu cynnig newydd ar gyfer ardal Pwllheli • Cyfle yma am elfen newydd o refeniw i Plas Heli Cyf a fyddai yn plethu'n dda o ran y ddarpariaeth sy'n bodoli eisoes yno. • Efallai y byddai cwmni yn awyddus i rannu gorbenion staffio (derbynfa a marchnata ac ati) o'r gyda Plas Heli Cyf. • Efallai bod cyfle i ddatblygu menter ar y cyd (JV) gyda phartner.	**Bygythiadau O'r Syniad** • Bygythiad o ran cysylltiadau gyda'r gymuned yn enwedig o ddewis un datblygwr dros y llall!

9.3 Cryfder partneriaethau presennol a'r ffordd fwyaf effeithiol o ddarparu'r prosiect.

Unwaith eto hoffem nodi bod sawl person wedi nodi bod angen datblygu partneriaeth fusnes yn y dref a bod y diffyg am gorff fel hwn yn wendid ar hyn o bryd.

Cryfder y syniad hwn yw ei fod yn tynnu pwysau oddi ar staff, tim rheoli a bwrdd Plas Heli Cyf ac yn gyfle i adnabod datblygwr a fyddai mewn sefyllfa i allu buddsoddi, yn gyntaf i ail-ddatblygu'r adeilad, ac yn ail gyda'r adnoddau i allu buddsoddi yn y busnes ei hun yn y tymor hir. Opsiwn arall yw sefydlu menter ar y cyd gyda datblygwr(JV) - ond mae hynny eto y tu allan i'r briff a osodwyd ac fe fyddai angen ymchwil benodol i'r agwedd yma petai yn ddewis gan y Bwrdd.

9.4 Gwerth am arian y cynnig hwn.

Gan y byddai'r costau ar gyfer yr opsiwn hwn yn isel iawn, mae'n cynnig gwerth am arian sylweddol a byddai'n talu yn ôl ar y buddsoddiad yn y tymor byr â'r tymor hir. Yr ydym ar ddeall bod cynnig wedi ei wneud am yr adeilad ar gyfer defnydd fel swyddfa beth amser yn ôl a oedd yn £15,000 y flwyddyn. Mae hwn yn rhoi ymdeimlad o'r math o ddiddordeb sydd yn y cynllun. Yn ogystal cafodd y tîm ymgynghorol gysylltiad gan ddau ddatblygwr preifat yn ystod y gwaith hwn yn datgan diddordeb yn y safle (yn amodol ar dermau a chostau unrhyw brydles).

9.5 Adnabod cronfeydd a ffynonellau cyllido

Cryfder y cynnig hwn yw na fyddai angen arian a chymhorthdal i'w wireddu - byddai'r sector breifat yn gyfrifol am ei gyllido. Serch hynny, os yw'r cynnig yma i lwyddo byddai'n dda o beth i Plas Heli Cyf hyrwyddo'r ffaith bod cyfleoedd am grantiau i ddatblygu syniadau o fewn unrhyw becyn tendro.

Fel enghraifft gallai'r pecyn tendro nodi bod cymhorthdal ar gael ar gyfer syniadau gan Croeso Cymru (Tourism Investment Support Scheme, https://businesswales.gov.wales/tourism/finance) a fyddai'n cynnig rhwng £25,000 a £500,000 ar gyfer cynlluniau a fydd yn creu swyddi, yn cryfhau'r economi ac yn gwneud gwahaniaeth gwirioneddol ac yn dathlu "naws am le" rhanbarth.

9.6 Sylwadau ynglŷn â sut i reoli'r cynllun a pha adnoddau sydd angen i redeg y cynlluniau / gwasanaethau.

Ychydig iawn o adnoddau fyddai angen i reoli'r cynllun hwn a dyma ei gryfder mwyaf o ystyried sefyllfa'r cwmni ar hyn o bryd. Dylid penodi neu weithio gyda chwmni eiddo masnachol i hyrwyddo'r safle ar delerau sydd yn dderbyniol i Plas Heli Cyf, byddai'r cwmni yn gwneud y gwaith caib a rhaw i bob pwrpas o ran hyrwyddo ond gall Plas Heli Cyf fod wrth y llyw yn nodi pa gymorth sydd i gal i ddatblygwyr, yn rhannu'r adroddiad hwn ac yn darparu gwybodaeth am y math o syniadau a fyddai'n cael ei groesawu.

9.7 Asesiad o ran risgiau'r opsiwn hwn.

- Cytuno ac adnabod partner anaddas na fyddai'n gweithio yn y tymor hir i Plas Heli, byddai angen i'r cwmni fod yn gwbl gyfforddus gyda'r dewis a chael cytundebau priodol mewn lle gyda nhw.
- Yn y tymor hir, fe all y defnydd gwreiddiol a gytunwyd arno newid tros amser fel rhan o broses naturiol unrhyw fusnes wrth ddatblygu, gan ddwyn at greu cystadleuaeth nad oedd yn bodoli ar y cychwyn, unai gyda Plas Heli neu gyda'r gymuned fusnes lleol.

9.8 Argymhelliad ar y cysyniad hwn

Os yw Plas Heli Cyf yn awyddus i fynd a'r syniad yma ymlaen credwn y dylid gwneud hynny wedi selio ar yr argymhellion hyn:

- Penodi arbenigwyr mewn gosod a hyrwyddo eiddo masnachol i arwain ar y gwaith hyrwyddo.
- Gweithio gyda'r asiant eiddo i ddiffinio'r hyn y mae'r cwmni am gael allan o unrhyw ddatblygiad, y Meini Prawf Llwyddiant sydd wedi ei nodi yn yr adroddiad hwn. Gellir cynnwys y rhain yn y pecyn tendro.
- Dylid cyfeirio at y cymorth sydd ar gael yn y pecyn a threfnu diwrnod yn yr Academi i ddatblygwyr ddod i gwrdd gyda'r Cyfarwyddwyr i gyflwyno eu cysyniad ac i gwrdd gyda chyllidwyr.
- Parhau i gyfathrebu yn glir ac yn agored gyda'r gymuned, trigolion a busnesau yn y dref.

10. Argymhellion

O ystyried y broses ymgynghori a'r trafodaethau does dim dwywaith bod y safle hwn yn ased arbennig i dref Pwllheli ac i gwmni Plas Heli Cyf.

A. Dylid datblygu strategaeth a gweledigaeth tymor hir ar gyfer Cei'r Gogledd a'r Marina ym Mhwllheli. Cyngor Gwynedd fyddai'r corff mwyaf addas i arwain ar y gwaith mewn partneriaeth gyda phrif rhanddalwyr y dref.

B. Yn ystod yr astudiaeth mae'r tîm ymgynghori wedi cael eu tynnu i sawl cyfeiriad gan faterion/sylwadau nad oedd o fewn y briff gwreiddiol (megis safle a sefyllfa'r Hafan yn gyffredinol, Cei'r Gogledd, Cae Ceffyl a sefylla'r stryd fawr o fewn y Dref). Tra'n derbyn bod rhain yn bwysig i sawl haen o'r gymuned leol, rydym wedi ceisio'n gorau i ganolbwyntio ar y briff a gytunwyd arno'n wreiddiol.

Rydym, o fewn cyfyngiadau amser ac arian, wedi ceisio'n gorau i ddod o hyd i'r cynigion mwyaf addas ar gyfer sefyllfa Plas Heli Cyf fel mae'n sefyll heddiw o safbwynt y defnydd posibl o adeilad yr Hen Glwb Hwylio ond dylid edrych ar pob cynnig fel rhai cychwynnol. Mae'n angenrheidiol fod Plas Heli Cyf yn edrych yn fanwl iawn, gyda ymchwil pellach yn cael ei gynnal i archwilio'r cynnig mwyaf addas y mae nhw'n ddewis ei ddilyn, er mwyn sicrhau ei fod yn llawn gyfarfod a'u gweledigaeth, dyheadau a'u Ffactorau Llwyddiant.

C. Mae angen i Plas Heli Cyf ystyried a phenderfynu os yw'n awyddus i ryddhau copi o'r adroddiad yma gyda'r cyhoedd, yn benodol roedd y Cyngor Tref wedi gwneud cais i'r tim ymgynghorol am gopi o'r adroddiad.

Ch. Mae gwaith caled wedi'i wneud gan y cwmni i adeiladu cysylltiadau positif gyda'r gymuned, y trigolion a'r busnesau dros y blynyddoedd diwethaf ac rydym yn llawn werthfawrogi hyn. Yn anffodus mae peth camsyniad yn yr ardal yn parhau am gefndir y fenter sy'n arwain at elfen o ddrwg deimlad. Carwn felly gynnwys yr argymhelliad bod y cwmni yn parhau yn bositif i adeiladu ar y berthynas mewn ffordd bositif a chynhwysol i'r dyfodol.

D. O ystyried y syniadau a ddaeth i law drwy'r ymgynghori a'r broses o baratoi rhestr fer yr ydym o'r farn, o ystyried sefyllfa ac andoddau'r cwmni ar hyn o bryd, mai gosod y safle ar y farchnad agored a gwahodd ceisiadau fyddai'r ffordd orau ymlaen. Mae'r diffyg capasiti staff a'r Bwrdd, yn ogystal a'r sefyllfa ariannol a chystadleuaeth ffyrnig am arian cyhoeddus i ymgymryd gyda prosiect sylweddol megis datblygu bunkhouse, ynghyd a'r angen am arian cyfalaf sylweddol yn gyrru'r penderfyniad hwn. Yn seiliedig ar y ffaith mai dyma brif argymhelliad yr adroddiad dylid felly:

- Cychwyn trafodaeth gyda arbenigwyr mewn gosod a hyrwyddo eiddo masnachol ar y modelau posibl o safbwynt rheoli defnydd o'r adeilad er mwyn cyfarfod a gweledigaeth a gwerthoedd Plas Heli Cyf
- Gweithio gyda'r asiant eiddo hwn i ddiffinio'r hyn y mae'r cwmni am gael allan o unrhyw ddatblygiad, y Meini Prawf Llwyddiant sydd wedi ei nodi yn yr adroddiad hwn. Gellir cynnwys y rhain yn y pecyn tendro.
- Dylid cyfeirio at y cymorth sydd ar gael yn y pecyn a threfnu diwrnod yn yr Academi i ddatblygwyr ddod i gwrdd gyda'r Cyfarwyddwyr i gyflwyno eu cysyniad ac i gwrdd gyda chyllidwyr.
- Parhau i gyfathrebu yn glir ac yn agored gyda'r gymuned, trigolion a busnesau yn y dref.
- Mynd allan i'r farchnad a gwahodd 'bwriad o ddiddordeb' gan eu sgorio yn erbyn y Meini Prawf Llwyddiant. Tynnu rhestr fer at ei gylidd a chychwyn trafodaeth gyda'r rhai sydd ar y rhestr fer.
- Penodi 'cwmni arweiniol' i ddatblygu a chyflwyno cynnig llawn i gynnwys manylion a natur eu cynnig a'r defnydd o'r safle, y costau cyfalaf a refeniw, eu prosesau rheoli a manylion sut y bwriedir rhedeg y busnes ynghyd a natur y berthynas tymor hir a fyddai'n bodoli gyda Plas Heli Cyf.