

SAFLE LLYFRGELL A CHANOLFAN CEFNFAES, BETHESDA

YMARFERIAD SGOPIO



gwasanaethau ymgynghorol

Owain Wyn

consultancy services

mewn cydweithrediad â Maredudd ab Iestyn, Pensaer

10A Stryd y Plas

CAERNARFON

Gwynedd

LL55 1RR

post@burum.co.uk

Medi 2017

Y BRIFF

“Adnabod defnyddiau amgen ar gyfer y safle, gyda phrif ystyriaethau yn cael eu rhoi i gyfleoedd a fydd yn:

Cyfrannu at yr economi leol;

Adfywio’r ardal;

Gwella gwasanaethau presennol a newydd;

Uchafu incwm i fodel perchnogaeth newydd

... heb o reidrwydd golli’r (cyfan neu elfen) o ofod cymunedol”

TUDALEN CYNNWYS

	CRYNODEB GWEITHREDOL	i
ADRAN 1	CYFLWYNIAD A CHEFNDIR	1
ADRAN 2	Y SEFYLLFA BRESENNOL	5
ADRAN 3	Y GWAITH YMGYNGHORI	11
ADRAN 4	BETH YW'R OPSIYNAU POSIBL?	14
ADRAN 5	COST ADDASIADAU	32
ADRAN 6	YR HOFF OPSIWN	34
ADRAN 7	CASGLIADAU A CHLOI	38
ATODIAD 1	ENGHREIFFTIAU O HOSTELAU CYFOES	i
ATODIAD 2	CYFARWYDDIADAU'R PENSAER I'R MAINT FESURYDD	iv
ATODIAD 3	ADRODDIAD ADEILADOL CYF.	vii

CRYNODEB GWEITHREDOL

Pwrpas yr Ymarferiad Sgopio hwn yw adnabod defnyddiau amgen ar gyfer safle Cefnfaes, gyda phrif ystyriaethau yn cael eu rhoi i gyfleoedd a fydd yn cyfrannu at adfywiad yr ardal a'r economi leol, gwella gwasanaethau presennol a newydd ac uchafu incwm i fodel perchnogaeth newydd heb o reidrwydd golli'r (cyfan neu elfen) o ofod cymunedol.

Mae [Adran Un](#) yn cyflwyno'r rhesymau dros yr astudiaeth, cwmpas yr ymarferiad sgopio, a'r cyd-destun i'r astudiaeth yn nhermau sefyllfa economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Dyffryn Ogwen.

Mae [Adran Dau](#) yn disgrifio sefyllfa bresennol y safle sy'n cwmpasu adeilad y Llyfrgell, Canolfan Cefnfaes a'r tir o gwmpas. Mae'n rhoi disgrifiad o faint yr adeiladau presennol, eu cyflwr a'r defnyddiau a wneir ohonynt.

Mae [Adran Tri](#) yn trafod ffrwyth y gwaith ymgynghori gan ganolbwyntio'n benodol ar sylwadau a wnaed yng ngyd destun pynciau allweddol megis defnydd o'r adeiladau, dyfodol y gwasanaeth llyfrgell, dyfodol y ddarpariaeth addysg, dyfodol y gwasanaeth ieuenctid a sut i fanteisio'n well ar dwristiaeth.

Mae [Adran Pedwar](#) yn trafod yr opsiynau posibl a fyddai'n bosibl eu gwneud gyda'r safle. Mae'r adran yn cyflwyno'r darllynydd i fframwaith o feddwl a ddatblygwyd wrth asesu datblygiad cefnogaeth y Gronfa Loteri Fawr i Drosglwyddiadau Asedau Cymunedol. Mae'r fframwaith yn cynnig dwy brif echelin i adnabod nodweddion y prosiect – natur y gymuned darged a'r rôl y mae'r ased yn ei chwarae o fewn y busnes a ddefnyddir.

Mae'r adran yn trafod yr opsiynau yn gyntaf yn nhermau naill ai dwyshau neu ychwanegu gwerth i'r defnyddiau presennol. Yna yn nhermau ystyried defnyddiau amgen.

O ran dwyshau'r defnydd o adeilad y Llyfrgell, adnabyddir bod cyfle i is-osod un o'r ystafelloedd ar gyfer defnydd mentergarwch. O ran Canolfan Cefnfaes mae cyfle i ddwyschau defnydd ar y Llawr Uchaf wedi ei gyfyngu gan ofynion gweithgareddau presennol y Clwb Ieuenctid er fod posibilrwydd o gyfuno'r defnydd hwn gyda'r nos gyda defnydd tebyg yn ystod y dydd/penwythnosau, ac yn ystod gwyliau'r Haf. Gwneir defnydd cymunedol achlysurol o'r Llawr Isaf cyfan ond mae'r defnydd yn gymharol isel o ran canran yr amser ac y mae'r defnydd wedi ei wasgaru ar draws sawl ystafell. Mae'r cyfle i gynhyrchu fwy o incwm allan o weithgareddau cymunedol wedi ei gyfyngu gan faint y farchnad yn y Dyffryn a'r gystadleuaeth oddi wrth cyfleusterau eraill.

O ran defnyddiau amgen posibl, edrychwyd yn gyntaf ar y potensial o greu hwb economaidd rhanbarthol. Asesir potensial y Dyffryn yn erbyn tri chlwstwr economaidd gwerth uchel Bwrdd Uchelgais Gogledd Cymru a naw sector dwf Llywodraeth Cymru. Daw'r asesiad i'r casgliad nad yw'r amodau priodol yn bodoli yn y Dyffryn i dyfu hwb o'r fath.

Mae'r adran yn mynd yn ei flaen i drafod chwe syniad amgen a roddwyd o'r neilltu. Mae rhain yn cynnwys dymchwel yr adeiladau i greu safle tai; addasu rhan o Ganolfan Cefnfaes yn fflatiau; creu Canolfan Rhagoriaeth Cynaliadwyedd; datblygu Atyniad i Blant, datblygu math arall o Atyniad i Ymwelwyr, a defnyddio'r tir ar gyfer Parc Carafanau/ Moduron Symudol. Er fod sawl rheswm penodol ac amrywiol dros roi'r syniadau hyn o'r neilltu, y prif resymau yw nad yw'r syniad naill ai'n cyfarfod â gofynion y briff o safbwynt diogelu elfen o ofod cymunedol neu nad yw ei leoliad yn addas i ofynion y farchnad a/neu rheoli traffig.

Mae pum syniad pellach wedi eu trafod – Canolfan Fentergarwch, Llety Gwyliau, Canolfan Plant a Phobl ifanc, Canolfan Llesiant, a Chanolfan Ddiwylliannol a Chreadigol. Gwnaed asesiad pellach yn erbyn pedwar maen prawf y briff, hyblygrwydd i addasu pe bai angen a'r tebygolrwydd o lwyddiant busnes. Daw'r astudiaeth i'r casgliad fod y risg o"roi'r wyau i gyd mewn un basged" yn ormodol a chynigir bod yr Is Grŵp yn meddwl am ddatblygu'r gwaith ymchwil ymhellach gyda ffocws naill ai ar thema economaidd (mentergarwch a llety ymwelwyr) neu thema gymunedol (plant a phobl ifanc, diwylliant a threftadaeth). Mae'r awduron yn ffafrio'r ffocws economaidd gan ei fod yn haws i weld y cyfleoedd i gynhyrchu incwm masnachol na'r thema gymunedol.

Mae [Adran Pump](#) yn cyflwyno bras amcangyfrifon o'r gost o uwchraddio adeilad Canolfan Cefnfaes a'r safle o gwmpas. Gan gynnwys costau proffesiynol brasamcangyfrifir y byddai'r gost hyd at £1.1 miliwn (heb TAW) er dylid nodi mai ymarfer desg a wnaed ac ni archwiliwyd yr adeilad a'r safle i gadarnhau cyflwr yr asedau hyn go iawn.

Mae [Adran Chwech](#) yn trafod bras amcangyfrifon o gost cyfalaf yr addasiadau ar sail y thema economaidd a ffynonellau posibl o gefnogaeth buddsoddi.

Mae [Adran Saith](#) yn cloi drwy gyflwyno'r casgliadau gan ffafrio'r thema economaidd fel yr hoff opsiwn ac yn trafod y camau nesaf o ran sefydlu a yw'r hoff opsiwn(ynau) yn dderbyniol a chynaliadwy.

ADRAN UN Cyflwyniad a Chefnidir

1. Ers tua dwy flynedd i dair mae trafodaethau wedi eu cynnal cyd-rhwng rhai cymunedau a Chyngor Gwynedd i geisio adnabod a datblygu cyfleoedd i gymunedau naill ai ddarparu gwasanaethau anstatudol neu i gymryd perchnogaeth ar asedau.
2. Yng nghyfarfod Mawrth 2015 penderfynodd Cyngor Cymuned Bethesda ddatgan ei fod yn dymuno cynnal trafodaeth mewn egwyddor gyda Chyngor Gwynedd ynglŷn â throsglwyddo asedau Cyngor Gwynedd yn y Dyffryn i berchnogaeth y Cyngor Cymuned.
3. Yn ystod y trafodaethau dilynol mynegwyd bod angen rhoi blaenoriaeth i dri darn penodol o eiddo – roedd Canolfan Cefnfaes a'r Llyfrgell - sydd drws nesaf i'w gilydd ac ar yr un safle - yn ddau o'r tri i dderbyn y flaenoriaeth hon.
4. Ymgorfforwyd Partneriaeth Ogwen ym mis Mawrth 2013 fel menter gymdeithasol sy'n gweithio er budd economi, cymdeithas a chymunedau Dyffryn Ogwen. Fe'i ariennir gan y tri chyngor cymuned lleol (Bethesda, Llanllechid, a Llandygai). Yn ogystal â darparu gwasanaeth clercio i'r tri chyngor, mae ei rôl pennaf yn ymwneud â hyrwyddo a datblygu prosiectau adfywio. Mae'n cael ei arwain gan Fwrdd o Gyfarwyddwyr sy'n cynrychioli'r tri chyngor cymuned ac arweinwyr eraill o fewn y gymuned.
5. Mae tri phrosiect o bwys wedi eu sefydlu hyd yn hyn:
 - Prynu ac addasu 26 Stryd Fawr i fod yn siop un stop ar gyfer gwasanaethau cyhoeddus;
 - Cynnal siop greffttau sy'n rhoi platfform i grefftwyr lleol werthu eu cynnyrch;
 - Datblygu a rheoli cynllun ynni adewyddiadwy hydro ar Afon Ogwen.
6. Ym mis Medi 2016 cynhaliodd y Bartneriaeth ar y cyd gyda Chyngor Gwynedd drafodaeth gymunedol i geisio adnabod blaenoriaethau pobl ar gyfer trsoglwyddo asedau. Ymysg yr wyth blaenoriaeth oedd trosglwyddiad Canolfan Cefnfaes a'r Llyfrgell. Tra 'roedd syniadau eithaf amrywiol a phendant am ddefnyddio adeilad y Llyfrgell, ni chafwyd arweiniad mor glir am yr hyn i'w wneud gyda Chanolfan Cefnfaes.
7. Penderfynodd y Grŵp Gwasanaethau ac Asedau Dyffryn Ogwen, gyda chefnogaeth Arloesi Gwynedd gynnal gwaith ymchwil i Safle Canolfan Cefnfaes a'r Llyfrgell. Mae'r Grŵp hwnnw yn cynnwys cynrychiolaeth o Fwrdd Bartneriaeth Ogwen, y tri chyngor cymuned ac unigolion eraill o'r gymuned. Mae nifer o fewn y gymuned yn awyddus i gadw defnydd cymunedol ar gyfer y Ganolfan ac yn benodol y defnydd a wneir ohonno ar hyn o bryd fel

clwb ieuenctid a lle i gynnal cyfarfodydd a gweithgareddau cymunedol. Mae eraill wedi mynegi awydd i feddwl yn fwy radical am y defnydd o'r safle.

8. Sefydlwyd Is Grŵp Gwasanaethau i ddatblygu'r prosiect ar ran y Grŵp. Mae'r is Grŵp yn cynnwys eraill o fewn y gymuned sydd â diddordeb yn nyfodol safle'r Llyfrgell a Chanolfan Cefnfaes.
9. Gyda chefnogaeth Arloesi Gwynedd Wledig (a swyddogion Menter Môn a Chyngor Gwynedd), llwyddwyd i ddatblygu briff ar gyfer y prosiect ac i gael cefnogaeth i gyflogi ymgynghorwyr allanol i wneud yr astudiaeth.
10. Comisiynwyd Burum (ynghŷd â Maredudd ab Iestyn) i gynhyrchu syniadau ar ffurf Ymarferiad Sgopio am ddefnydd(iau) amgen ar gyfer y Llyfrgell a Chanolfan Cefnfaes.
11. Y briff yn llawn yw:

“Adnabod defnyddiau amgen ar gyfer y safle, gyda phrif ystyriaethau yn cael eu rhoi i gyfleoedd a fydd yn:

Cyfrannu at yr economi leol;

Adfywio'r ardal;

Gwella gwasanaethau presennol a newydd;

Uchafu incwm i fodol perchnogaeth newydd

... heb o reidrwydd golli'r (cyfan neu elfen) o ofod cymunedol”

12. Gofynwyd i'r adroddiad gael ei gwblhau mewn da bryd i alluogi i'r Bartneriaeth fedru penderfynu a ydynt am ymateb i wahoddiad Cyngor Gwynedd yn gadarnhaol ai peidio.

Methodoleg

13. Yr ydym wedi strwythuro ein dull o weithio a'i drefnu yn ôl chwe cham. Mae hyn wedi ei grynhoi yn Ffigur 1 drosodd.

FFIGUR 1 – Fframwaith yr Ymarferiad

CAM PARATOI - Cychwyn yr ymarferiad/astudiaeth

Cadarnhau cwmpas ac allbynnau - a chaffael y ddogfennaeth a rhestr o gysylltiadau perthnasol.



CAM 1 Gwaith Desg/Ymchwil Cychwynol

Trosolwg o'r safle a'r cyd-destun daearyddol;

Asesiad o'r cyd-destun deddfwriaethol/polisi;

Llunio dadansoddiad CGCB (SWOT);



CAM 2 Cynhyrchu Syniadau ac Opsiynau Defnydd y Safle

Ymgynghori gyda'r Grwp Prosiect;

Adnabod Bylchau Syniadol;

Cynhyrchu Bwydlen o Opsiynau Posibl



CAM 3 Ymgynghori ar yr Hoff Strategaeth

Llunio adroddiad drafft cychwynnol

Cynnal ymgynghoriad

Casglu sylwadau a'u hystyried



CAM 4 Llunio Adroddiad Drafft a Therfynol

Llunio adroddiad drafft

Paratoi a gwneud cyflwyniad ar yr adroddiad Drafft a derbyn sylwadau

Trefnu i Baratoi a Chyfieithu'r Adroddiad

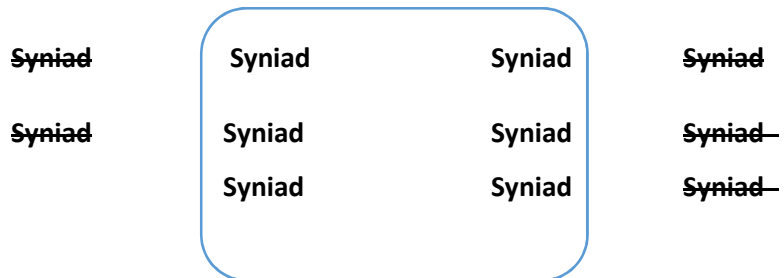
14. Yn y cynnig gwreiddiol fe adnabwyd cam ychwanegol lle adnabyddir amcangyfrif o gostau ac incwm dangosiadol. Tra adnabyddir costau ac incwm dangosiadol yn yr adroddiad hwn, yn dilyn cadarnhâd o gwmpas a'r allbynnau disgwylidig yn y Cam Paratoi ni ddefnyddiwyd y ffigurau hyn fel sail i'r broses o lunio argymhelliad ar y ffordd ymlaen.

Beth yw'r gwahaniaeth rhwng Ymarferiad Sgopio ac Astudiaeth Ymarferoldeb?

15. Mae Astudiaeth Ymarferoldeb yn cynnwys dadansoddiad a gwerthusiad o ba mor llwyddiannus y mae prosiect am fod (h.w. ei ymarferoldeb yn dechnegol ac ariannol). Mae Ymarferiad Sgopio o'i natur yn digwydd ynghynt yn y broses o ddatblygu prosiect. Ei rôl pennaf yw ceisio rhoi paramedrau neu ffiniau i'r fath o ddefnyddiau dan sylw sy'n gyson â chyfyngiadau'r safle, cyfyngiadau'r farchnad a chapasiti'r gymuned. O bosibl fe ddylai fod yn

ymwneud mwy â dileu defnyddiau “amhosibl” o’r ystyriaethau ymarferol - a dweud beth sydd yn bosibl - yn hytrach na dod i gasgliad pendant o beth sydd yn addas, ymarferol a hyfyw. Mae Ffigur 2 yn ceisio cyfleu hyn mewn diagram.

FFIGUR 2 Y BROSES SGOPIO – RHOI HYD A LLED AR Y SYNIADAU ADDAS



Y Cyd – Destun

16. Mae Bethesda yn dref fechan gyda nifer o bentrefi bychain (Gerlan, Llanllechid, Briachmelyn, Rachub, Tregarth, Sling a Mynydd Llandygai) o'i gwmpas. Yn gyfangwbl, mae poblogaeth y dalgylch ychydig yn llai na 5,000. O fewn dalgylch pellach o rhyw 20 munud mae poblogaeth o tua 30,000 (sy'n cynnwys Dinas Bangor), ynghyd â rhyw 10,000 o fyfyrwyr ym Mhrifysgol Bangor.
17. Mae tua 78% o'r boblogaeth oed 3 a throsodd yn medru siarad Cymraeg. Er fod y ganran wedi lleihau ychydig o 2001 mae'r nifer, fel y boblogaeth ehangach, wedi cynyddu ychydig dros y 16 mlynedd diwethaf.
18. Mae Bethesda yn gorwedd ar yr A5 sy'n cysylltu Bangor â'r Amwythig ac a fu, cyn uwchraddio'r A55, y prif ffordd gyswllt hanesyddol rhwng Llundain a Chaergybi. Mae cofnodion diweddaraf Traffic Gogledd Cymru yn dangos fod llif dyddiol cyfartalog yr A5 tua 2,500. Mae hyn o'i gymharu â'r llif tebyg am yr A55 o gwmpas Bangor o tua 25,000 i 30,000 y dydd.
19. Yn y Cynllun Datblygu Lleol ystyrir Bethesda yn Ganolfan Gwasanaethau Lleol, sef y trydydd haen o fewn hierarchaeth anneddleoedd siroedd Gwynedd ac Ynys Môn. Mae'n addas i dderbyn lefel o ddatblygiad economaidd a chymdeithasol sy'n cyfarfod yn bennaf ag anghenion y gymuned. Mae'r ffin datblygu wedi ei leoli yn dynn o gwmpas yr ardal sydd eisoes wedi ei ddatblygu. Er hyn adnabwyd tir ar gyfer tua 90 – 100 o unedau o fewn y ffin i gyfarfod ag angen dros oes y Cynllun (hyd at 2026)
20. Mae'r Cynllun yn cydnabod fod lle i gynyddu a gwella cyfleoedd ar gyfer twf economaidd o fewn Ardal y Cynllun ac y mae twristiaeth a'r economi werdd wedi eu hadnabod fel sectorau sydd gyda potensial i leoedd fel Dyffryn Ogwen.

Y Safle

21. Lleolir y safle tu cefn i Stryd Fawr Bethesda rhwng Ffordd Coetmor a ffordd gefn Buddug sy'n rhedeg yn gyfrochrog i'r Stryd Fawr (Ffordd Bangor). Mae'r safle ei hun ar siap lletem neu driongl ac yn mesur tua 0.36 hectar (0.86 erw). Mae Ffigur 3 yn dangos lleoliad y safle.

FFIGUR 3 LLEOLIAD Y SAFLE



Y Llyfrgell

22. Mae adeilad y Llyfrgell yn adeilad unllawr lled newydd sy'n mesur yn fewnol tua 235 metr sgwar o fewn safle yn mesur 740 m². Mae'n cynnwys tair ystafell sy'n arwain oddi ar gyntedd cyffredin. Mae'r brif lyfrgell yn mesur 11m wrth 11 m. Mae'r ystafell gefn (hen lyfrgell y plant) yn mesur 7m wrth 7 m. Mae'r toiled, y gegin a'r (cyn) Ystafell Gydol Oes, sydd ar lefel ychydig yn is o tua 1.5 metr, yn mesur 8m wrth 8m.

Canolfan Cefnfaes

23. Canolfan Cefnfaes yw safle'r hen ysgol uwchradd a agorwyd yn 1895 ac a ddefnyddiwyd fel ysgol hyd at 1951 pryd yr adeiladwyd ac agorwyd yr ysgol bresennol (Ysgol Gyfun Dyffryn Ogwen) i'r gogledd orllewin dros y ffordd. Mae Cefnfaes wedi ei adeiladu'n bennaf o garreg, briciau a tho llechi. Fe'i adeiladwyd ar lethr go serth sy'n golygu ei fod ar ddau lawr gyda mynediad ar y gwastad i'r ddau lawr – ar ddau ben yr adeilad o Ffordd Di-ddosbarth Buddug ar y llawr isaf a thrwy dwy brif fynedfa ar yr ail lawr oddi ar buarth chwarae gynt. Mae'r buarthau yn eu tro yn ymylu ar Ffordd Coetmor.

24. Mae safle'r Ganolfan yn gyfangwbl tua 2,850 m². Mae arwynebedd yr adeilad yn ei gyfanrwydd yn mesur tua 885 metr sgwar. Mae'r llawr daear yn mesur 340 metr sgwar ac yn cynnwys chwe ystafell sy'n amrywio o ran maint o'r toiledau (3m wrth 4 m) i 3 ystafell gyfarfod (6 wrth 8m, 6m wrth 9m, a 6m wrth 6m). Mae lleiniau bychain o dir o boptu pen y llawr daear – defnyddir y pen gorllewinol fel maes parcio.
25. Mae'r llawr cyntaf yn mesur 545 metr sgwar ac yn cynnwys un ar ddeg ystafell sy'n amrywio o ran maint o'r toiledau merched (5m wrth 4m), bechgyn (6m wrth 2m) i'r gampfa (11m wrth 6m). Ar y lefel hon hefyd mae hen fuarthau'r ysgol gyda dau adeilad bychain.
26. Mae perchnogaeth y safle yn gyfangwbl gan y Cyngor Sir drwy'r Gwasanaeth Economi a Chymuned. Fe reolir y llawr daear gan Bwyllgor y Ganolfan.

Cyflwr

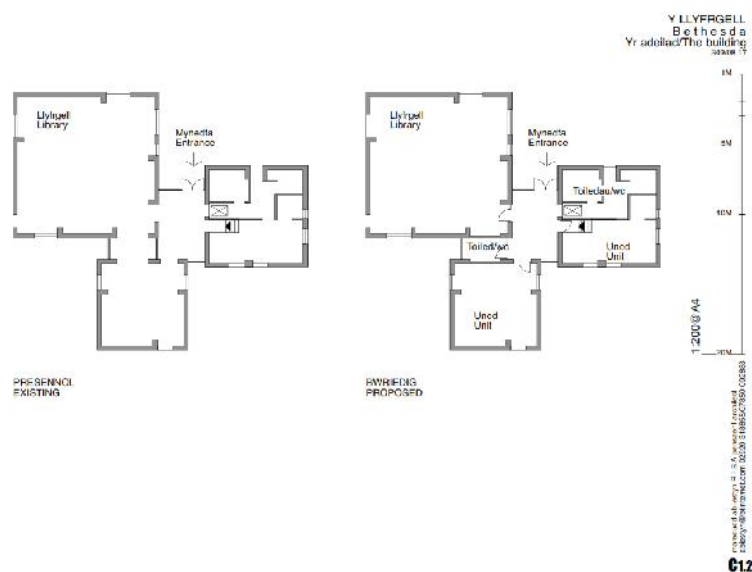
27. Mae cyflwr y ddau adeilad yn ymddanogs yn weddol dda, gan gynnwys y lloriau, waliau a'r to. Mae angen buddsoddiad i wella effeithlonrwydd gwres Canolfan Cefnfaes, delwedd ac addurno mewnol yr ystafelloedd ac i uwchraddio'r cysylltedd. Mae cyflwr y buarthau yn weddol dda ond fod angen gwella safon y mynedfeydd.

Defnyddiau Presennol

Y Llyfrgell.

28. Mae Ffigur 4 yn dangos cynllun llawr presennol yr adeilad.

FFIGUR 4 CYNLLUN LLAWR ADEILAD Y LLYFRGELL

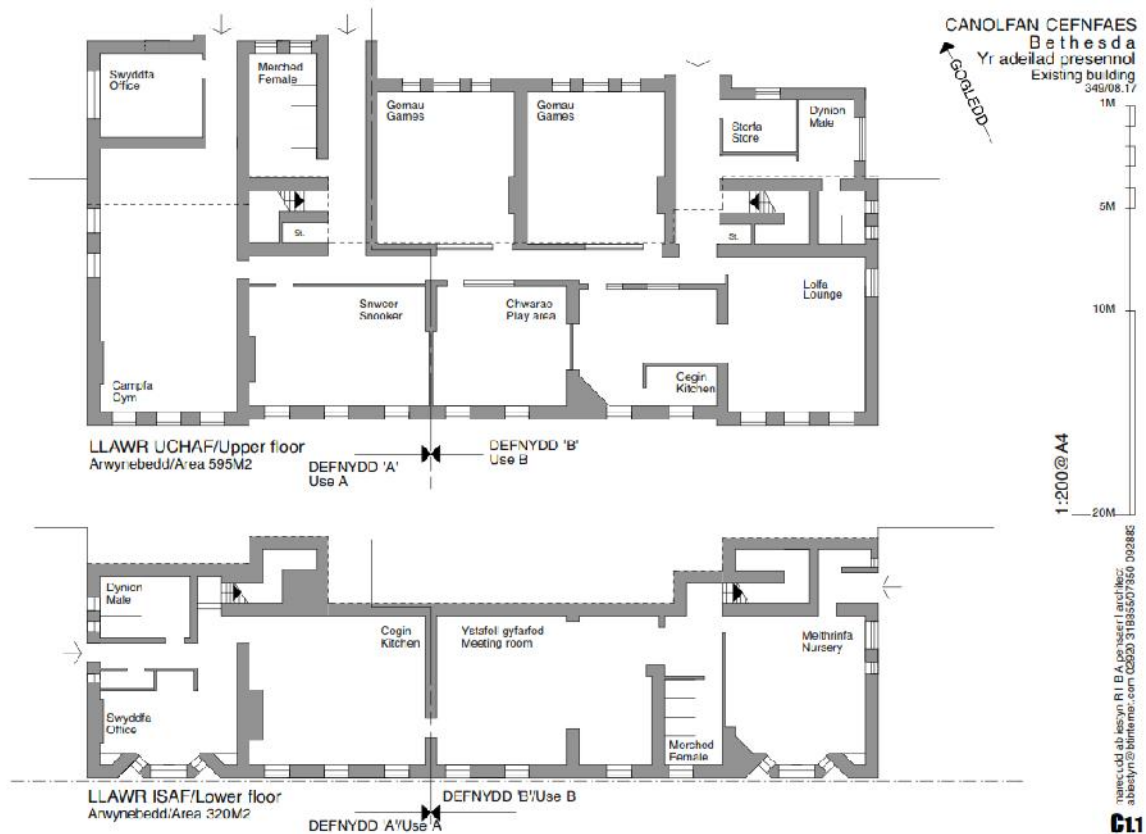


29. Defnyddir yr ystafell llyfrgell (a'r toiledau a'r gegin) yn unig ar hyn o bryd. Mae'r ystafelloedd eraill (y cyn-lyfrgell plant a'r cyn ystafell dysgu gydol oes) ill dau yn wag. Ar sail ffigurau defnydd 2014/2015 cofnodwyd bod ymweliadau blynyddol tua 7,150 a benthyciadau blynyddol tua 12,715. Disgwylir i lyfrgell gymunedol fod ar agor o leiaf 15 awr bob wythnos.
30. Mae trafodaeth yn y broses o gael eu cwblhau i drosglwyddo'r adeilad ar brydles i Bartneriaeth Ogwen. Bydd darparu'r gwasanaeth ei hun, fel gwasanaeth statudol yn parhau gyda'r Cyngor Sir tan o leiaf 2020 pryd yr adolygir y strategaeth bresennol.

Canolfan Cefnfaes

31. Mae Ffigur 5 yn dangos cynllun presennol yr adeilad.

FFIGUR 5 CANOLFAN CEFNFAES



32. Defnyddir y llawr uchaf fel canolfan ieuentid am hyd at ddwy awr am dair noson yn wythnos dros gyfnod o 30 wythnos yn ystod y flwyddyn. Mae'r defnydd yn cynnwys gweithgareddau fel snwcer, dartiau, a phêl droed.

33. Defnyddir y llawr isaf fel gofod cymunedol. O'r bedair ystafell gyfarfod sydd ar gael defnyddir un yn rheolaidd am tua 2 awr y dydd ar bedwar diwrnod. Gwneir defnydd achlysurol o'r ystafelloedd eraill.

34. Mae Tabl 1 yn dangos y ganran a wneir o oriau agor.

TABL 1 Y Defnydd Presennol O'r Adeilad

Llawr	Defnydd Presennol (amcangyfrifi o'r Oriau)	Oriau Mewn Blwyddyn (12*7*50)	Canran
Llawr cyntaf	180	4,200	4.2%
Llawr Daear	972	4,200	23.1%
Cyfanswm	1,152	4,200	27.3%

Ffynhonnell: addasiad o ffigyrau Cyngor Gwynedd

35. Amcangyfrifir felly y gwneir 27.3% o'r oriau potensial sydd ar gael mewn blwyddyn.

36. Fel y crybwyllwyd eisoes ym mharagraff 31, mae'r defnydd o'r Llawr Isaf yn ymddangos yn uwch na'r defnydd go iawn gan fod y gweithgareddau cymunedol wedi eu gwasgaru ar draws pedair ystafell gyfarfod ac nid oes defnydd llawn o'r rhain ar unrhyw un adeg.

37. Ar sail y wybodaeth a dderbyniwyd amcangyfrifir bod y ganolfan yn costio ar gyfartaledd fel a ddangosir yn Nhabl 2 (ffigyrau 2014/15):

TABL 2 Cyfartaledd Cost Rhedeg Canolfan Cefnfaes (2012/13 – 14/15)

Math o Gost	Eitem	Cyfanswm
Cyflenwadau	Trydan	1,937
	Nwy	1,047
	Dŵr	340
Gofalu/glanhau		9,475
Cynnal a Chadw	Adeiladau	3,883
	Tir	511
	Offer a Phibellau	6,095
	Diogelwch a Phrofion	1,060
Trethi		1,852
Yswiriant		322
CYFANSWM		26,522

Ffynhonnell: Cyngor Gwynedd

38. Fe welir bod y costau rhedeg arferol ar gyfartaledd tua £26,522. Yn y costau hyn y mae elfen o gostau atgyweirio sy'n gallu amrywio yn sylweddol o flwyddyn i flwyddyn.
39. Derbyniwyd gwybodaeth oddi wrth y Cyngor bod y Gwasanaeth Ieuenctid yn cynhyrchu incwm o tua £1,000 y flwyddyn a'r Pwyllgor Rheoli ychydig o dan £4,000 y flwyddyn. Nid yw'r defnyddiau presennol, felly, yn cynhyrchu incwm digonol i dalu am y costau rhedeg.

ADRAN TRI Y Gwaith Ymgynghori

40. Wrth gynnal yr astudiaeth ymgynghorwyd â'r sefydliadau ac unigolion canlynol:

- Yr Is Bwyllgor Gwasanaethau (dau gyfarfod – un ym mis Mai a 'r llall ym mis Gorffennaf)
- John Jones, Gofalwr Canolfan Cefnfaes
- Donna Watts, Partneriaeth Ogwen, Siop Ogwen
- Cynan Jones, Partneriaeth Ogwen
- Meleri Davies, Partneriaeth Ogwen, Siop Ogwen
- Cyngor Disgyblion Ysgol Dyffryn Ogwen
- Alun Jones, Pennaeth Ysgol Dyffryn Ogwen
- Dylan Davies, Dirprwy Bennaeth a Phennaeth Dros Dro (Medi 17 ymlaen), Ysgol Dyffryn Ogwen
- Catrin Thomas, Rheolwr Gwasanaethau Cymunedol , Cyngor Gwynedd
- David Stavey, Rheolwr Gyfarwyddwr, Zipworld Cyf.
- Sean Taylor. Cadeirydd Zipworld Cyf.
- Dyfrig Jones, Aelod o Gyngor Cymuned Bethesda a Phartneriaeth Ogwen
- Owain Arwel Davies, Arweinydd Addysg Gynhwysol (hefyd yn Gyfarwyddwr Neuadd Ogwen Cyf.),
- Sioned Morgan Thomas, Arloesi Gwynedd, Menter Môn
- Dafydd Einion Jones, Swyddog Adfywio

Materion Penodol yn codi o'r gwaith ymgynghori

Gormodedd o ofod cymunedol

41. Mae yno ymdeimlad ymysg rhai o'r ymgynghoreion fod gormodedd o ofod cymdeithasol yn mynd ar ôl yr un farchnad. Mae'r gofod hwn yn cynnwys Canolfan Cefnfaes ei hun, Neuadd Ogwen, Gorffwysfan, Canolfan Plas Ffrancon, Canolfan Tregarth a'r Clwb Rygbi (sydd hefyd yn gobeithio ehngu). Defnyddir yr ysgolion hefyd ar gyfer rhai gweithgareddau cymunedol. Mae Canolfan Cefnfaes yn boblogaidd ymysg rhai cymdeithasau ac y maent yn awyddus i barhau i wneud hynny ond fe all hynny am ei fod yn gymharol rhad i'w logi ar hyn o bryd. Byddai'n bwysig i rai os oes defnydd cymdeithasol i barhau yn fod y rôl honno yn ategu a/neu cynnig rhywbeth gwahanol i'r hyn sydd yn bodoli eisoes.

Dyfodol y Llyfrgell

42. Fel y crybwyllwyd uchod, o dan y Strategaeth bresennol mae'r gwasanaeth llyfrgell ym Methesda yn cael ei chategoreiddio fel Llyfrgell Gymunedol ac felly yn cyfarfod â gofynion y categori hwnnw o ran oriau agor, nifer stoc y llyfrau ayyb. Bydd dyfodol tymor hir y gwasanaeth yn dibynnu i raddau helaeth ar y galw am y gwasanaeth a blaenoriaethau cyllidol y Cyngor Sir. Mae un ymgynghorai wedi cwestiynu'r angen i leoli gwasanaeth llyfrgell disgyblion Ysgol Dyffryn Ogwen a gwasanaeth y llyfrgell gymunedol ar wahân.

Dyfodol Addysg y Dyffryn

43. Mae oblygiadau Rhaglen Strategol "Tuag at 2025" y Cyngor Sir - Dyfodol Addysg a Hyfforddiant i Blant a Phobl Ifanc yng Ngwynedd i Ddalgylch Ogwen wedi ei grybwyll yn ystod y broses ymgynghori. Er nad oes adolygiad ffurfiol ar y gweill nid yw'n afresymol i gredu y byddai rhai opsiynau posibl yn golygu codi campysau/adeiladau newydd a rhyddhau campysau/adeiladau presennol. Dywed rhai ymgynghoreion ei fod yn bwysig cadw golwg ar yr agenda hon wrth drafod dyfodol y safle dan sylw.

Dyfodol y Gwasanaeth Ieuenctid

44. Mae'r Gwasanaeth Ieuenctid yng Ngwynedd yng nghanol proses o newid ac aildrefnu yn sgil effaith torri ar wariant a chyllidebau. Dyletswydd statudol y Cyngor yw darparu gwasanaeth ieuenctid (ac nid o reidrwydd adeiladau pwrpasol) ac felly yn sgil y toriadau mae'r flaenoriaeth wedi ei roi i ddiogelu gwasanaeth nid asedau. Mae posibilrwydd cryf yn y dyfodol y bydd natur y gwasanaeth yn symud i fod yn un sydd wedi ei seilio ar brosiectau penodol mewn dalgylchoedd ysgol. Yn y cyd-destun hwn mae cynnal y clwb ieuenctid yng Nghanolfan Cefnfaes yn opsiwn gymharol ddrud a'r tebygrwydd ydyw y bydd yn cau.
45. Mae Clwb Cefnfaes ei hun gyda thua 60 – 70 o aelodau sy'n cwmpasu blynyddoedd 7 – 11 (oedran 12 – 16) yn defnyddio'r clwb yn gyson. Mae hyn tua 20% (un o bob 5) o'r cohort poblogaeth ar gyfer y dalgylch. Yn ôl aelodau cyngor y Disgyblion mae presenoldeb a diddordeb yn y clwb yn tueddu i leihau po hynaf y person ifanc – yn rhannol oherwydd datblygiad diddordeb mwy penodol (e.e. cerddoriaeth, chwaraeon, crefydd) ond yn rhannol hefyd o'r canfyddiad fod y clwb yn cael ei dra-arglwyddiaethu gan rai grwpiau penodol o bobl ifanc – bechgyn yn bennaf ("dim croeso os nad yn rhan o'r giang").

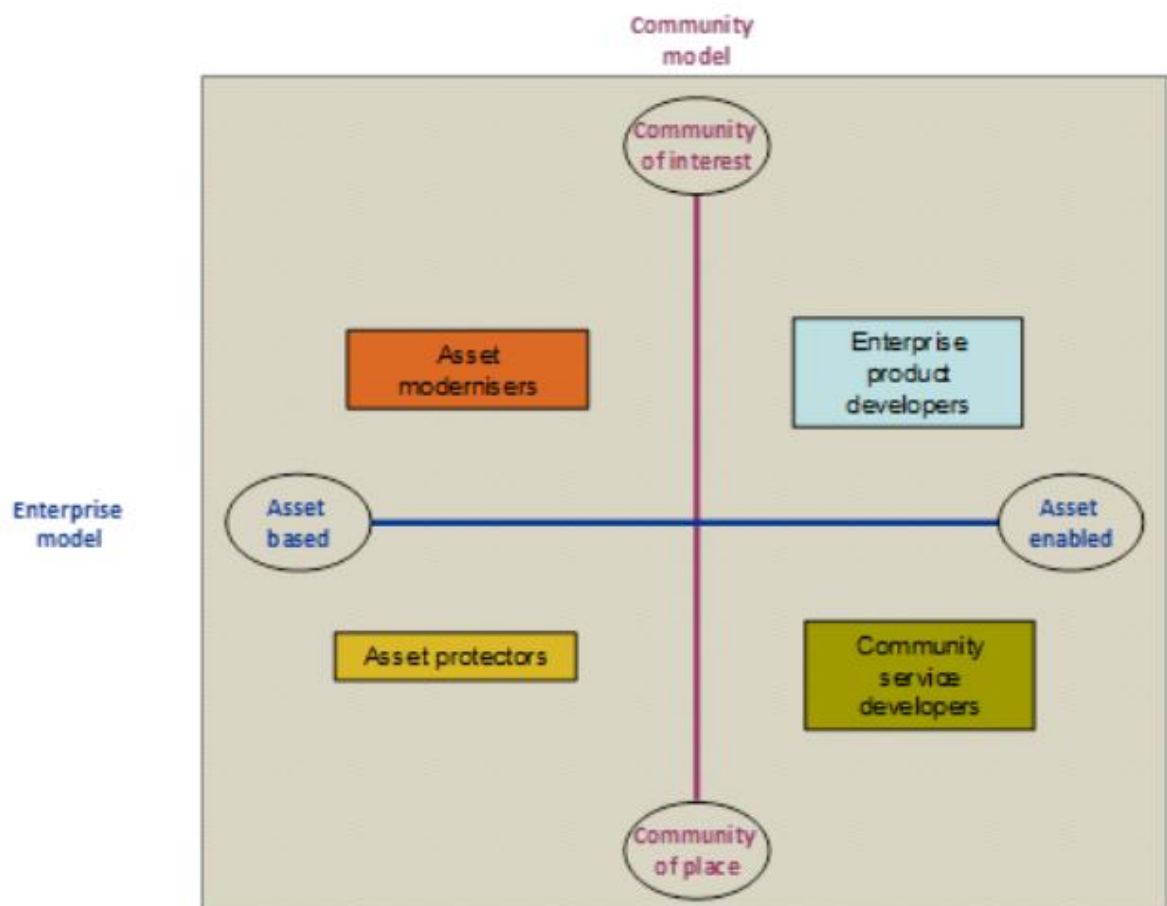
Twristiaeth

46. Er fod Bethesda wedi ei leoli mewn lle strategol o safbwynt ymweliadau (ac ymweliadau â Nant Ffrancon a Pharc Cenedlaethol Eryri'n benodol) dywedodd nifer o ymgynghorwyr fod ymdeimlad nad yw Bethesda hyd yn hyn wedi sicrhau'r manteision mwyaf posibl o'i rinweddau amgylcheddol a diwylliannol. Barnodd rhai y bu'r gymuned yn araf hyd yn hyn i ymateb yn bositif i ddatblygiad a thwf Zipworld Velocity yn Chwarel Penrhyn. Honai eraill fod natur y datblygiad hwn yn tueddu i gadw'r budd ar y safle ei hun a'i fod yn anodd wedyn i eraill fentro oherwydd yr ansicrwydd a'r diffyg cadwyni lleol amlwg. Fodd bynnag, mae arwyddion fod agweddau yn newid a dyfynnwyd llwyddiant y Victoria ac eraill yn y Dyffryn i ddenu masnach drwy ei lety byncws fel enghraifft o'r potensial hwnnw.
47. Bu rhai hefyd yn dadlau fod angen ffocws i ddehongli a manteisio ar gyfoeth diwylliannol ac hanesyddol y dyffryn (e.e. llenyddiaeth, barddoniaeth, celfyddyd gain) ac y byddai hynny'n denu math newydd o dwristiaeth.

ADRAN PEDWAR Beth yw'r opsiynau posibl?

48. Mae gwerthusiad hydredol o Raglen Trosglwyddo Asedau Cymunedol y Gronfa Loteri Fawr¹ yn edrych ar gynnydd 16 prosiect CAT (Community Asset Transfer – Rhaglen Trosglwyddo Asedau Cymunedol) yng Nghymru ers 2013. Mae'r Adoddiad Cam 3 (a gynhyrchwyd yn 2016) yn nodi fod yr 16 prosiect yn amrywio o ran nod a phwrpas a dull o weithio ond mae'n cynnig fframwaith a all fod o gymorth maes o law i'r Grŵp Gwasanaethau ac Asedau i ddadansoddi rôl y prosiect o fewn cyd-destun gweithredoedd eraill y bydd yn ystyried maes o law.
49. Mae'r gwerthusiad yn adnabod dwy brif echelin – natur y gymuned darged a'r rôl y mae'r ased yn ei chwarae o fewn y busnes a ddefnyddir. Mae Ffigur 6 yn atgynhyrchu'r model hwnnw.

FFIGUR 6 FFRAMWAITH MENTRAU CYMDEITHASOL AC ASEDAU



Ffynhonnell: Gwerthusiad Rhaglen Trosglwyddo Asedau Cymunedol Gwerthusiad Interim Cam 3

¹ CMI (2016) Cronfa Loteri Fawr – Gwerthusiad Rhaglen Trosglwyddo Asedau Cymunedol Gwerthusiad Interim Cam 3

50. Yn ei sgil mae'r tîm gwerthuso wedi adnabod pedwar "archdeip" o CAT's er nad yw prosiect penodol o reidrwydd yn ffitio'n dwt i un archdeip arbennig. Ond yn fras:

- *Diogelwyr Asedau* – dywed y tîm gwerthuso fod yr awydd i gadw'r ased ei hun er budd cymuned buddiant penodol neu gymuned lle yn hollbwysig. Er mwyn i'r ased fod yn ymarferol yn yr hirdymor mae'n rhaid i Ddiogelwyr Asedau adnabod cyfleoedd menter sy'n cynhyrchu digon o incwm i gefnogi rhai o'r defnyddiau cymunedol llai proffidiol (rhoddwyd Pwll Nofio Harlech fel un o'r esiamplau).
- *Moderneiddwyr Asedau* – prif nodwedd rhain yn ôl y tîm gwerthuso yw eu bod yn ystyried portffolio mwy arbenigol o gynhyrchion a gwasanaethau menter gymdeithasol o'r cychwyn er bod ganddynt awydd hefyd i gadw adeilad eiconig ar gyfer defnydd cymunedol (enghraifft Neuadd Ogwen).
- *Datblygwyr Cynnyrch Menter* – nodwedd rhain yw eu bod eisoes gyda phortffolio o brosiectau menter gymdeithasol sydd wedi eu datblygu dros amser ac yn cysylltu'r asedau dan sylw gydag amcan busnes penodol a sector farchnad glir (enghraifft Glanrafon/ Neuadd y Farchnad y Drenewydd).
- *Datblygwyr Gwasanaeth Cymunedol* – nodweddir rhain fel sefydliadau trydydd sector sydd wedi eu hen sefydlu ac wedi profi eu hunain fel mentrau cymdeithasol ar draws amrediad o gynhyrchion (enghraifft Menter Môn/Neuadd y Farchnad Llangefnî).

51. Mae'r gwerthusiad hefyd yn pwysleisio y gall categoreiddio'r fenter gymdeithasol hon fod o gymorth i ddeall sefyllfa y fenter ar y pryd, ond fe all y fenter newid dros amser a'i fod yn fwy o daith na rhywbeth wedi ei rewi am byth.

52. Mae'r gwerthusiad hydredol, sydd yn parhau tan 2020, yn adnabod nifer o wersi, rhwystrau cyffredin ac arferion da a all fod o gymorth pan fydd y Grŵp Gwasanaethau ac asedau yn ystyried cynllunio neu weithredu prosiect penodol eraill maes o law.

Dwyschau neu ychwanegu gwerth i'r defnyddiau presennol?

53. Man cychwyn yr astudiaeth oedd ystyried a fyddai rheolwr y safle (pwy bynnag y bo) yn gallu gwireddu cynaliadwyedd tymor hir yr asedau drwy ddwyschau'r defnydd o'r safle (h.y. gwasgu mwy o incwm o'r asedau).

Adeilad Y Llyfrgell

54. Byddai'n bosibl is-osod y ddwy ystafell sydd yn wag ar hyn o bryd. Y maent yn addas o ran maint a darpariaeth i ddenu busnesau "swyddfa". Ar sail cyfartaledd o £75 y metr sgwar fe ddylai rhain allu cynhyrchu incwm o tua £1,800 a £3675 = £5,475 y flwyddyn. Nid yw'r

costau o redeg adeilad y Llyfrgell ar gael adeg cynhyrchu'r adroddiad hwn ond bydd modd i'r Grŵp Gwasanaethau ac Asedau gymharu hyn â'r ffigyrau a roddwyd wrth ystyried Cytundeb y Brydles.

Canolfan Cefnfaes

Llawr Cyntaf

55. Mae'r potensial i ddwyschau'r defnydd wedi ei gyfyngu gan yr angen presennol i warchod ystafelloedd ar gyfer y gwahanol weithgareddau ar gyfer y clwb ieuencid (e.e. mae'r gampfa yn cael ei chadw'n glir ar gyfer pêl droed; mae byrddau snwcer wedi ei neilltuo mewn rhai ystafelloedd, mae cadeiriau esmwyth mewn eraill).
56. Deallir fod trafodaethau ar y gweill i rannu'r adnodd hon gyda'r Gwasanaeth Addysg Gynhwysol sydd, fel rhan o ailstrwythuro'r gwasanaeth ar draws Gwynedd ac Ynys Môn, yn chwilio am leoliad ar gyfer Canolfan Cynhwysu yng Ngogledd Arfon. O'i wireddu, fe all hyn gynyddu incwm rhywfaint yn y tymor byr ond ni fydd y cynnydd mewn incwm (gyda'r rhent posibl o'r clwb ieuencid) yn ddigon, ynddo'i hunain i dalu am y costau rhedeg a chynnal a chadw.

Llawr Daear

57. Mae'r gallu i ddenu rhagor o incwm o'r defnyddiau presennol wedi ei gyfyngu gan maint y farchnad "cymdeithasau" sydd yn y dyffryn a'r gystadleuaeth oddi wrth canolfannau eraill sy'n cynnig gofod cyfarfod (Neuadd Ogwen, Canolfan Hamdden Ffrancon, yr ysgolion, Canolfan Gorffwysfan, Y Clwb Rygbi).

Defnyddiau amgen ar gyfer y Safle

58. Y ffactor gyntaf i'w ystyried yw cyfyngiadau'r safle a'r adeiladau. Mae Ffigur 7 yn dangos cyfyngiadau ffisegol y safle.

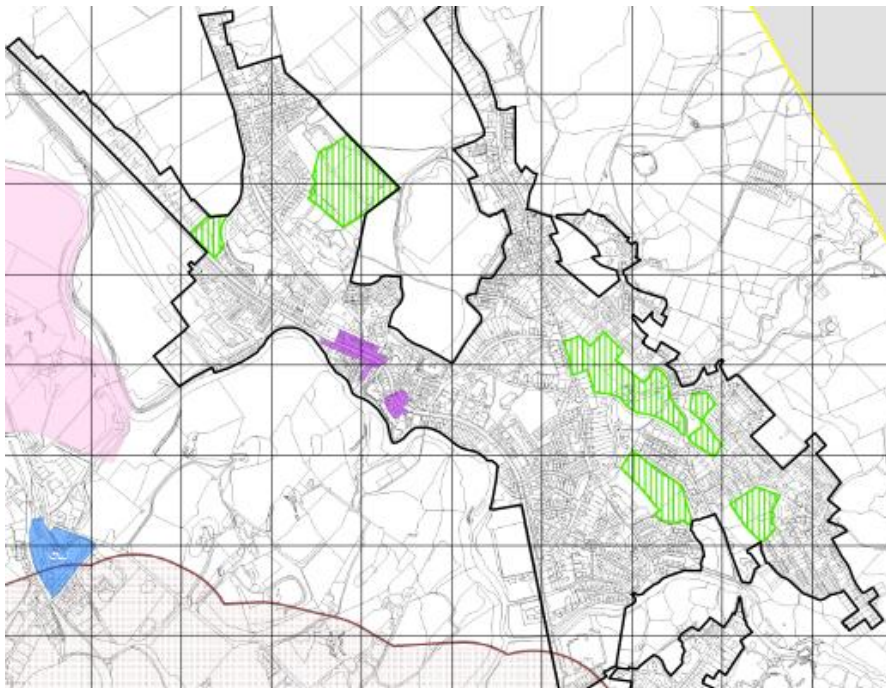
FFIGUR 7 CYFYNGIADAU'R SAFLE



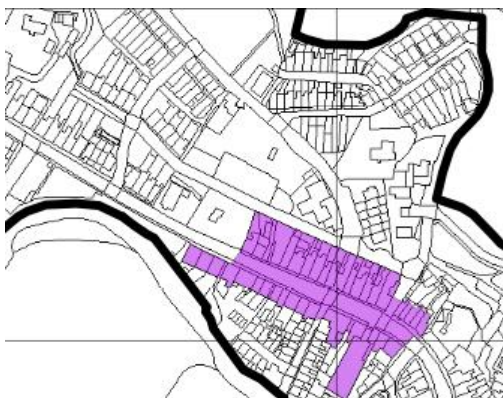
59. Mae'r safle ar ffurf triongl rhwng dwy ffordd gyhoeddus. Mae adeilad y Llyfrgell yn cymryd pen blaen y triongl. Mae'r safle hefyd ar lethr a byddai unrhyw newid defnydd i'r safle a fyddai'n golygu dymchwel y Ganolfan a/neu'r Llyfrgell yn gorfod cymryd hyn i ystyriaeth a mewn ffordd yn gorfod ystyried defnyddio'r safle ar ddwy lefel.

60. Yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2017 mae Ffigur 8 yn dangos y Map Cynigion ar gyfer Bethesda gyda Ffigur 6 yn dangos y Cynigion ar gyfer y safle dan sylw.

FFIGUR 8 MAP CYNIGION BETHESDA



FFIGUR 9 CYNIGION CDLL AR GYFER ARDAL Y SAFLE



61. Fel y gwelir mae'r safle tu mewn i Ffin Datblygu'r annedle. Mae ar gyrion canolfan siopa'r dre ond nid yw wedi ei glustnodi ar gyfer adnabod, neu gyfyngu ar, ddatblygiadau penodol.
62. Fodd bynnag, mae ystyriaeth polisi i'w gwneud wrth drafod opsiynau ar gyfer y safle. Mae Blwch 1 yn atgynhyrchu Polisi ISA 2 o'r Cynllun sy'n ymwneud â gwarchod a gwella cyfleusterau cymunedol.

POLISI ISA 2: CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL

Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy:

1. Ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar yr hyn a ganlyn:

- i. eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;
- ii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol;
- iii. os yw'r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;
- iv. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle.
- v. bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chlundiant cyhoeddus.

Anogir darparu cyfleusterau cymunedol amlddefnydd newydd neu well, gan gynnwys cydleoli cyfleusterau gofal iechyd, ysgolion, llyfrgelloedd a hamdden mewn lleoliadau hygrych.

2. Gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:

- i. y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu
- ii. y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu,
- iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth:
 - nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a
 - na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a
 - na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a
 - bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.

63. Mae'r Eglurhâd dros y polisi yn rhoi'r cnawd ar yr esgyrn o safbwynt gwrthsefyll colled neu newid defnydd (Blwch 2).

- 6.1.21 Gallai colli cyfleusterau cymunedol sy'n darparu gwasanaethau cyhoeddus gwerthfawr gael effaith andwyol ar hunaniaeth a chynladwyedd cymuned. Bydd diogelu cyfleusterau o'r fath yn helpu i wireddu'r llawn botensial am ddefnydd cymunedol o adeiladau presennol ac yn annog aildefnyddio adeiladau priodol pan ddônt yn rhydd. Rhaid i unrhyw gyfleusterau sy'n amnewid rhai eraill gael eu lleoli i fodloni anghenion yr un gymuned leol, a darparu'r un math o ddarpariaeth â'r cyfleuster sy'n cael ei amnewid. Yn achos cynigion a fyddai'n arwain at newid defnydd neu golli cyfleuster, bydd angen cyflwyno adroddiad gydag unrhyw gais cynllunio yn egluro pam y gellir cyfiawnhau'r golled neu'r newid defnydd, yn nhermau meini prawf 2i - iii uchod.

Ffynhonnell : CDLI ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn

64. Er y gellid cyflwyno tystiolaeth a dadl fod gan Bethesda ormod o ofod cymunedol i'r hyn sydd ei angen (ac y byddai canran presennol y defnydd a wneir o'r Ganolfan yn atgyfnerthu hynny), diau y byddai pwysau cryf oddi wrth y gymuned (ac o bosibl y Cyngor Sir ei hun) i gadw o leiaf rhywfaint o elfen gymuned i'r safle.

Cyfyngiadau Ffisegol

Cynllun yr Adeilad

65. Mae trefniadau a strwythur mewnol yr adeilad yn agor y potensial i ddefnyddio cyfuniad o ofodau mewn ffyrdd gwahanol. Yn sylfaenol, gyda ddau ris pob pen, gellir meddwl am flociau o unedau naill ai'n llorweddol neu'n fertigol. Fel y dangoswyd yn Ffigur 5 gwneir defnydd o'r adeilad yn llorweddol ar hyn o bryd. Mae Ffigur 10 yn dangos sut mae modd meddwl am wneud defnydd o'r adeilad yn fertigol hefyd.

FFIGUR 10 Rhannu'r Adeilad Yn Fertigol



66. Mae'r Llawr Isaf wedi ei gyfyngu o ran mynediad gan ei leoliad yn unionsyth ar y ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg hebio. Mae mynediad i'r adeilad wedi ei gyfyngu i'r ddau ben. Pe bai angen, mae'n debyg y byddai'n bosibl ystyried cyfyngu llif trafndiaeth i wahardd cerbydau i deithio nôl ac ymlaen neu ei wneud yn un ffordd.

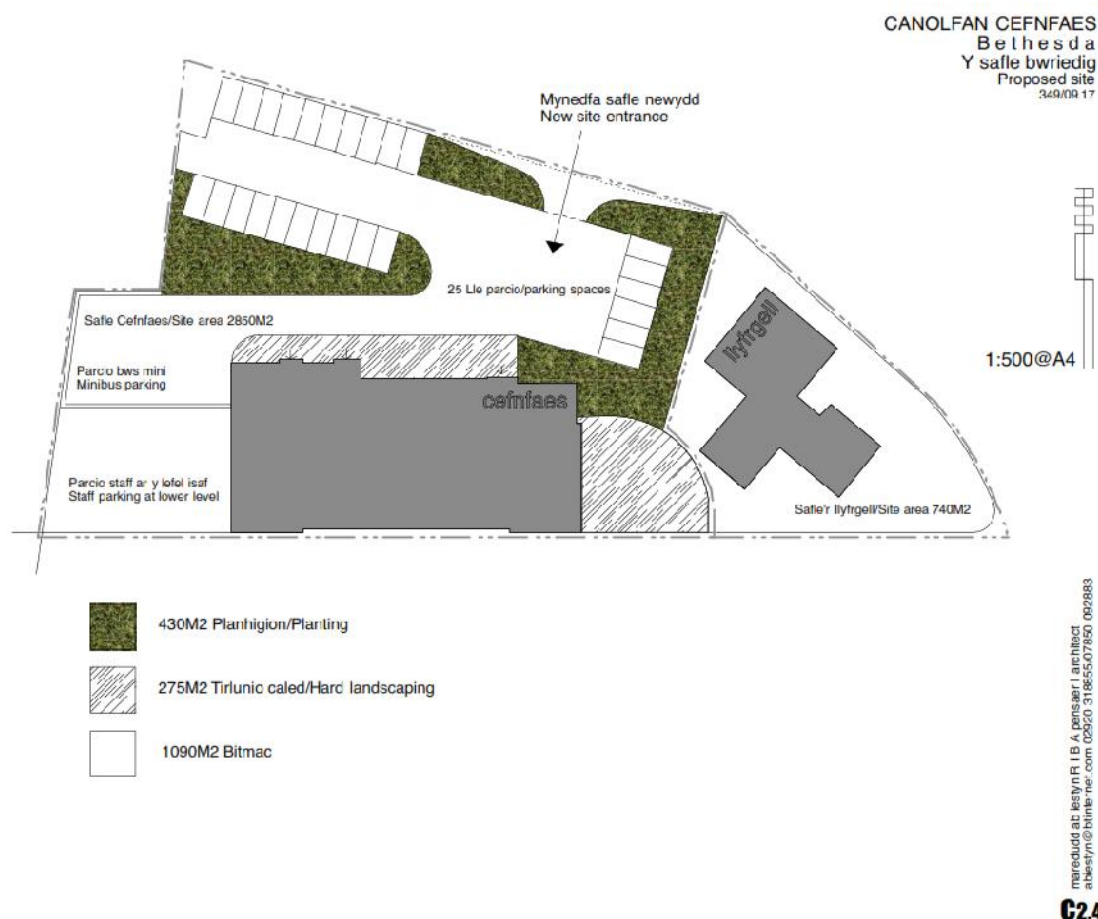
67. O ran y Llawr Cyntaf nid oes mynediad allanol o unllawr i'r llall – mae'n rhaid defnyddio dwy set o risiau mewanol. Os yw'r adeilad i'w drin fel un ar gyfer mynediad cyhoeddus yna fe fyddai'n rhaid ystyried darparu lifft rhwng y ddau lawr ar gyfer mynediad i'r rhai llai abl yn gorfforol. Mae'r buarthau yn cynnig potensial defnydd eang naill ai ar gyfer parcio cerbydau neu ar gyfer gweithgareddau allanol eraill.

Y Tir o Gwmpas

68. Ni wneir defnydd o'r buarthau a'r adeiladau bychain ar hyn o bryd – deallir y clowyd y gatiâu ers peth amser oherwydd ystyriaethau iechyd a diogelwch mewn perthynas â pheryglon o wrthdaro rhwng cerbydau a phlant ar Ffordd Coetmor. Fodd bynnag, ni ddylai hyn fod yn rwystr na ellir ei oresgyn i fedru defnyddio/datblygu'r tir ar gyfer trafndiaeth a gynhyrchir o ddefnyddiau amgen o Ganolfan Cefnfaes.

69. Mae Ffigur 11 yn dangos defnydd posibl fel maes parcio.

FFIGUR 11 Defnydd Posibl o'r Tir Tu Allan



Defnyddiau Amgen

Anghenion yr Economi Ranbarthol

70. Man cychwyn yr ymarferiad oedd ysytyried a fyddai'r safle yn gallu chwarae rhan strategol yn yr economi ranbarthol (sef Gogledd Cymru). I wneud hynny fe fyddai angen fod iddo ganfod “*niche*” o fewn sector benodol neu fod yn ddigon mawr i ddenu clwstwr o gwmnïau tebyg yn y gadwyn gyflenwi.

71. Mae gweledigaeth Bwrdd Uchelgais Gogledd Cymru ar gyfer y cyfnod hyd 2035² yn rhagweld twf cyfoeth a swyddi yn y gogledd yn cael ei arwain gan glystyrau economaidd gwerth uchel. Y tri chlwstwr economaidd a adnabyddir yw *ynni carbon isel*, *gwneuthuro blaengar* a *chynnwys digidol*. Mae ei strategaeth felly yn canolbwyntio ar wneud yr achos a chaffael

² Bwrdd Uchelgais Gogledd Cymru (2016) *Gweledigaeth o Dŵf ar gyfer Economi Gogledd Cymru*

adnoddau i fuddsoddi mewn seilwaith, mewn arloesedd a chefnogi busnesau presennol i dyfu ac mewn gwella'r sylfaen sgiliau.

72. Mae Tabl 3 isod yn rhoi asesiad o'r potensial sydd ar gyfer targedu'r economi ranbarthol.

TABL 3 Dadansoddiad "SWOT" y Tri Chlwstwr Gogledd Cymru

Clwstwr Economaidd	Cryfderau	Gwendidau
Ynni Carbon Isel	Cyfleoedd yn sgil: Ynni Ogwen Gorsaf Niwclear Wylfa	Diffyg: <ul style="list-style-type: none"> Seilwaith sylweddol bresennol; Sgiliau Cadwyn Cyflenwi
Diwydiannau digidol	Rhywfaint o draddodiad yn y dyffryn o'r ochr gerddorol	Dibynnu ar dalent a dreif unigol Band llydan
Gwneuthuro Blaengar	Rhywfaint o hanes dyfeisgarwch ymysg busnesau'r Dyffryn (e.e. offer chwarae plant)	Yn agos at Barc Menai Y Gogledd Ddwyrain wedi ei adnabod ar gyfer blaenoriaethau'r sector hon

73. Mae strategaeth economaidd Llywodraeth Cymru yn adnabod naw sector arall yn gyfangwbl. Mae Tabl 4 yn asesu sefyllfa Dyffryn Ogwen yn erbyn rhain.

TABL 4 Dadansoddiad "SWOT" yn erbyn y Naw Sector strategol Cymru

Sector	Cryfderau	Gwendidau
Ynni a'r amgylchedd	Fel yr uchod	Fel yr uchod
Adeiladwaith	Cyfleoedd yn sgil: Wylfa	Diffyg: <ul style="list-style-type: none"> Seilwaith sylweddol bresennol; Sgiliau Cadwyn Cyflenwi
Diwydiannau creadigol	Is sector o'r clwstwr economi digidol	Fel yr uchod
Defnyddiau Blaengar a Gwneuthuro	Rhywfaint o hanes dyfeisgarwch ymysg busnesau'r Dyffryn (e.e. offer chwarae plant)	Yn agos at Barc Menai Y Gogledd Dwyrain wedi ei adnabod ar gyfer blaenoriaethau'r sector hon
Gwasanaethau Ariannol a Phroffesiynol	Is sector o'r clwstwr economi digidol	Angen bod yn agos at glwstwr o waith

Bwyd ac amaeth	Moelyci wedi datblygu rhywfaint o arbenigedd er y busnes yn wynebu problemau	Dim cysylltiad cryf â'r sector
Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu	Is sector o'r clwstwr economi digidol	Dim cysylltiad cryf â'r sector
Gwyddorau Bywyd		Dim cysylltiad amlwg a'r sector
Twristiaeth	Zipworld yn denu hyd at 100k yn flynyddol Dyffryn Ogwen a Chwm Idwal Y carneddau yn boblogaidd gyda mynyddwyr a cherddedwyr	Dim cyfle mawr i gynnig rhywle i stopio ar y ffordd/wedyn

74. I grynhoi felly, nid yw'r amgylchiadau yn ffafriol i'r gymuned feddwl am greu canolfan strategol i dargedu'r sectorau uchod gan nad yw mewn lleoliad cystadleuol, nid oes y seilwaith economaidd briodol eisoes yn ei le (e.e. cadwyni cyflenwi, gweithlu gyda'r sgiliau riodol). Yn bennaf oll nid yw'r adeilad yn ddigon mawr i ysgogi darbodion maint (*economies of scale*).

75. Serch hynny, mae mwy o botensial ar lefel lleol. Y model sy'n dod i'r meddwl yw Caban Cyf. yn safle'r Hen Ysgol ym Mrynrefail. Mae'r fenter honno yn cynnwys caffi, ystafell gyfarfod a 12 uned fusnes o fewn yr adeilad. Er yn adeilad newydd mae'r gymysgedd hon o ofod economaidd, gofod cymdeithasu a gofod twristiaidd yn un a all weithio i Gefnfaes hefyd

Syniadau sydd wedi eu ystyried ond wedi eu rhoi o'r neilltu

76. **Dymchwel yr adeiladau a datblygu tai** – ar ddwysedd o tua 30 i'r hectar byddai tir digonol mewn theori i hyd at 9 neu 10 tŷ. Mae adroddiad diweddar ar Arolwg Anghenion Cartrefu³ yn awgrymu fod angen heb ei ddiwallu ar gyfer tai yn y Dyffryn.

³ Yr Uwch Hwylusydd Tai Gwledig (2017) *Arolwg Anghenion Tai Ardal Cyngor Cymuned Bethesda*

Rheswm Byddai angen bodloni polisi ISA 2 i gael cydsyniad i'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer tai ac mae'n annhebyg y byddai hyn y llwyddo. Deallir bod datblygiadau eraill i adeiladu tai fforddiadwy ar y gweill.

77. **Addasu rhan neu'r cyfan o'r Ganolfan yn fflatiau** – yn bensaerniol byddai'n bosibl i addasu Canolfan Cefnfaes i fod yn fflatiau. Pe ba dymuniad i gadw'r rhan isaf at ddefnydd cymunedol (i fodloni Polisi ISA 2) byddai modd addasu'r rhan uchaf yn chwech neu saith rhandy.

Rheswm Eto byddai'r budd cymunedol yn is na phe byddai'r cyfan o'r adeilad yn cael ei addasu at, a'i ddefnyddio at bwrpasau preswyl.

78. **Canolfan Rhagoriaeth Cynaliadwyedd** – rhai'n ffafrio pecynnu Canolfan Cefnfaes fel canolfan rhagoriaeth.

Rheswm Adeilad ddim yn cyfleu'r ddelwedd briodol. Ddim yn enghraifft dda o adeilad cynaliadwy. Nid yw hepgor y syniad o "Ganolfan" yn cau allan y posibilrwydd o ddefnyddio rhywfaint o'r gofod a ystyrir isod o dan Unedau Menter a Busnes.

79. **Atyniad i Blant** – adfer y syniad ar gyfer Llys Dafydd a ddatblygwyd yn 2007. Y cysyniad hwnnw wedi ei seilio ar adeilad 1,000+ metr sgwar newydd ar dri llawr (cost £2.15 miliwn). Marchnad o Ysgolion Lleol (tua 5,000), ymwelwyr (30,000) a theuluoedd leol (2,000). Mwy o gystadleuaeth a llai o incwm sbâr erbyn hyn.

Rheswm Adeilad ddim yn un ddigon "cyffrous" a hyblyg i ddefnydd o'r fath. Mynediad anodd o'r Stryd Fawr a lleoliad ddim yn addas.

80. **Atyniad Ymwelwyr Arall** - e.e. Canolfan Dreftadaeth

Rheswm Adeilad ddim yn ddigon o WOW ffactor, Mynediad anodd o'r Stryd Fawr a lleoliad ddim yn addas,

81. **Parc Carafanau a Moduron Cartref Symudol** – Defnyddio'r buarthau i barcio.

Rheswm yn groes i Bolisi CDLI a mynedfa oddi ar y Stryd Fawr yn anodd. Er fod cyfaint sylweddol yn debygol o deithio nôl a mlaen ar y A55 llai o lawer yn teithio ar hyd yr A5 – felly lleoliad yn annhebygol o fod yn addas

Rhestr fer o Ddefnyddiau Amgen Addas – Categoriâu o Ddefnydd

Unedau Menter a Busnes

82. Y mae awgrym fod galw digonol o fewn yr ardal leol am rhagor o ofod bychan. Mae arolwg o argaeledd ym Mangor, er enghraifft, yn dangos mai ychydig o unedau “bach” sydd ar gael (INTEC dwy uned yn unig, MENTEC un uned yn unig).
83. Mae Gwasaneth Busnes y Cyngor Sir wedi derbyn 108 o ymholiadau am unedau busnes yn ardal Bangor ers dechrau 2016, gyda 36 ohonynt yn benodol ar gyfer Bethesda. Er hynny, mae marc cwestiwn a fyddai digon o alw i lenwi'r adeilad cyfan.

Llety Gwyliau

84. Mae lefel deiladaeth o fewn y Dyffryn yn awgrymu fod potensial i ddarparu rhagor o gyflenwad o fewn yr ardal. Mae Zipworld ar fin agor eu canolfan newydd a dyblu capasiti eu profiad hedfan, gyda golwg ar ddenu 100,000 ddefnyddwyr o 2018 ymlaen.
85. Mae trafodaethau cychwynnol yn awgrymu y gall y cwmni fod â diddordeb mewn cefnogi darpariaeth o'r fath yng Nghefnfaes.
86. Mae'n debyg y gall yr adeilad fod yn addas ar gyfer gwesty ond mae cwestiwn mawr a fyddai'r galw'n ddigonol i gynnal yr ansawdd a'r safon o wasanaeth a ddisgwylir o westy sydd wedi ei wasanaethu.
87. Mae cwestiwn hefyd yn codi a fyddai galw digonol am lety hunan wasanaethu.
88. Mae'n fwy priodol i feddwl yn nhermau llety lled wasanaethol lle isafir yr elfen o ddarparu gwasanaethau arlwyo ond fod opsiwn gan y cwsmer i brynu'r gwasanaethau ychwanegol (megis brecwast). Mae erthygl ddiweddar yn y *Guardian*⁴ yn awgrymu twf sydyn yn y nifer o hostelau “boutique” a arweinir gan ddyluniad mewn gwahanol rannau o Ewop. Mae hyn yn rhannol fel ymateb gan rai gwestai cadwyn i'r bygythiad gan dwf AirBnB. Maent yn cynnig llety fforddiadwy ond llawn steil.
89. Un enghraifft o hyn yw Hostel Jo & Joe gan Grŵp Accor (sydd hefyd gyda brandiau fel Novotel ac Ibis) yn Hossegor yng Ngwlad y Basg, De Orllewn Ffrainc. Mae Hossegor yn

⁴ Guardian Travel (Sadwrn Medi 25 2017) *10 of the best new budget hotels and hostels in Europe - Stylish but affordable hostels and hotels aimed at the Instagram generation continue to open apace across Europe, offering excellent value and a party atmosphere*

enwog ar draws y byd am fod yn un o'r lleoedd gorau ar gyfer syrffio ac y mae Accor wedi addasu adeilad i ddarparu llety ar gyfer pobl ifanc sydd yn dilyn gweithgareddau awyr agored ac hefyd yn chwilio am lety "cŵl".

90. Mae [Atodiad 1](#) yn dangos enghraifft o'r math o ystafelloedd a gynigir.

91. Eto mae marc cwestiwn a fyddai digon o alw ar gyfer troi'r cyfan o'r adeilad i'r defnydd hwn.

Canolfan Plant a Phobl Ifanc

92. Tra bo ansicrwydd am ddyfodol tymor hir am natur a ffurf y gwasanaeth ieuencid – a'r rôl y bydd darpariaeth bresennol yn Cefnfaes yn ei chwarae os o gwbl - nid yw hyn yn cau allan y posibilrwydd o feddwl yn nhermau ehangu'r defnydd o Gefnfaes i weithgareddau eraill yn ymwneud â phlant a phobl ifanc. Fe all hyn gynnwys gwasanaethau neu weithgareddau an- statudol, gan gynnwys elfennau masnachol⁵.

93. Fe fyddai modd rhannu'r adeilad i ddarparu ar gyfer gwahanol oedran, e.e. ffocws a r blant cyn-ysgol a chyfnod allweddol 1 mewn un rhan ayyb.

94. Nid yw'n glir sut y byddai incwm digonol yn cael ei godi o'r opsiwn hwn. Byddai hefyd yn "cystadlu" gyda gweithgareddau all gyrsiol yr ysgolion presennol ac hefyd Plas Ffrancon sydd bellach yn gartref i ddarpariaeth plant tair oed a llai.

95. Mae ystyriaeth hefyd yn cael ei roi i ddyfodol darpariaeth addysg yn y tymor hir ar hyn o bryd a diau y byddai'n gynamserol ac yn llawn risg ar hyn o bryd lle byddai Cefnfaes yn cyfrannu at unrhyw strwythur newydd a roddir yn ei le.

Canolfan Llesiant Cymunedol

96. Rhoddwyd ystyriaeth i ddatblygu canolfan o'r fath. Mae rhan fwyaf o leoedd sy'n arddel y term hwn yn cynnwys gwasanaethau therapiol ac iachau.

97. Fodd bynnag, 'rydym yn ystyried fod Canolfan yr Hen Stesion a Chanolfan Hamdden Ffrancon yn cynnig rhywfaint o wasanaethau ar hyd y llinellau hyn eisoes ac y mae'r tîm o'r farn y byddai'n fwy priodol i ddatblygu rhain yn y canolfannau hynny.

Canolfan Ddiwylliannol a Chreadigol

98. Gyda'r llyfrgell eisoes yn rhan o'r safle ystyriwyd y potensial ar gyfer ehangu'r elfen ddiwylliannol a chreadigol i'r safle. Bu rhai sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses

⁵ Mae Dyfrig Jones wedi crybwyll y syniadau hyn mewn papur trafod i'r Cyngor Cymuned Medi 2015

ymgyngori yn dadlau fod angen ffocws i ddehongli a manteisio ar gyfoeth diwylliannol ac hanesyddol y dyffryn (e.e. llenyddiaeth, barddoniaeth, celfyddyd gain). Fel rheol mae canolfannau o'r fath wedi eu hadeiladu ar gasgliad gwethfawr a/neu wedi eu lleoli mewn adeilad trawiadol (e.e. Oriol Glyn y Weddw, Castell Penrhyn). Nid yw hyn yn wir o sefyllfa'r dyffryn ar hyn o bryd.

99. Mae Tabl 5 drosodd yn rhoi asesiad o'r defnyddiau amgen hyn yn erbyn y meini prawf a osodwyd.

TABL 5 Asesiad o'r Defnyddiau Amgen a Ffefrir (un defnydd i'r adeilad)

Defnydd	Maen Prawf Cyfraniad					Hyblygedd	Cyfanswm Cyfraniad Cyfunol (x)	Tebygolrwydd Llwyddo fel busnes (y)	Cyfanswm Cyfunol (x*y)
	Yr economi leol	Adfywio'r ardal	Gwasanaethau	Uchafu'r incwm	Cadw Elfen Gymunedol				
Unedau Menter a Busnes	3	2	2	2	1	3	15	0.6	9
Llety gwyliau	2	2	1	4	1	2	12	0.6	7.2
Canolfan Plant a Phobl Ifanc	1	1	2	1	3	2	10	0.3	3
Canolfan Llesiant Cymunedol	1	1	2	1	3	2	10	0.3	3
Canolfan Ddiwylliannol a Chreadigol	2	2	1	1	2	2	10	0.4	4

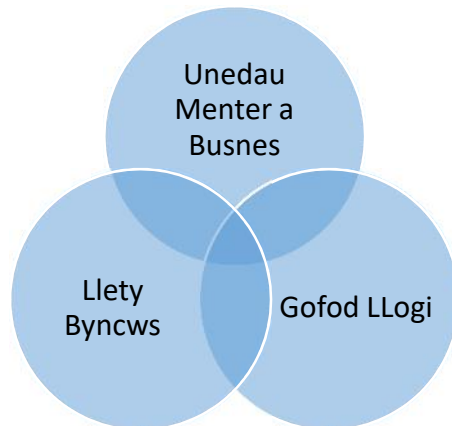
ALLWEDD

Graddfa 1(isel) - 5 (uchel iawn)

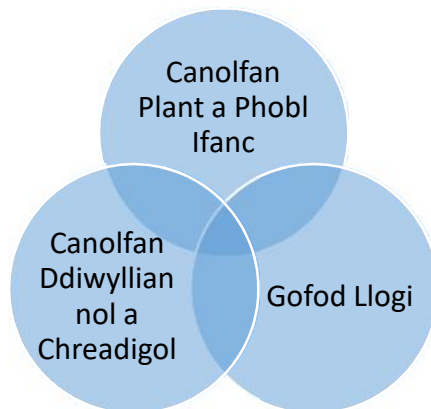
100. Er nad yw'r tîm wedi cynnal asesiad hyfywedd o'r syniadau hyn, diau na fydd yr un defnydd yn ddigon cryf ynddo'i hun i gyfiawnhau sianelu egni a buddsoddiad i un cyfeiriad. Byddai'n fwy priodol i feddwl yn nhermau cyfuniad o ddefnyddiau a fyddai'n gweddu a chydfynd gyda'i gilydd.

101. Mae'r ddau opsiwn isod yn gyfuniadau a fyddai'n gweithio'n dda gyda'i gilydd.

Opsiwn 1 – Ffocws Economaidd



Opsiwn 2 – Ffocws Gymunedol



102. Mae Tabl 6 drosodd yn gwneud asesiad pellach o'r cyfuniadau hyn yn erbyn y meini prawf. Mae'r asesiad yn dangos bwllch arwyddocaol o blaid yr Opsiwn Ffocws Economaidd a bod y bwllch hwnn yn ehangach os yr ystyrir y tebygolrwydd o lwyddiant fel busnes ai peidio Byddai'r ddau opsiwn yn cynnwys cyfle i ennill incwm ychwanegol drwy ddarparu arlwygo i'r tenantiaid ond hefyd i gwsmeiriaid o'r tu allan.

TABL 6 Asesiad o'r Opsiynau Cyfun

Defnydd	Maen Prawf Cyfraniad					Hyblygedd	Cyfanswm Cyfraniad Cyfunol (x)	Tebygolrwydd Llwyddo fel busnes (y)	Cyfanswm Cyfunol (x*y)
	Yr economi leol	Adfywio'r ardal	Gwasanaethau	Uchafu'r incwm	Cadw Elfen Gymunedol				
Ffocws Economaidd	3	2	2	4	1	3	15	0.6	9
Ffocws Gymunedol	2	1	2	1	3	2	11	0.3	3.3

ALLWEDD

Graddfa 1(isel) - 5 (uchel iawn)

ADRAN PUMP Cost Addasiadau

103. Fel y crybwyllwyd ym mharagraff 25 uchod mae cyflwr y ddau adeilad presennol yn weddol dda ac nid oes problemau strwythurol i'w goresgyn cyn ystyried eu haddasrwydd a'u hyblygrwydd o ran defnydd.
104. Fel adeiladau presennol mae gofyn gwneud addasiadau rhesymol i alluogi rhai sydd ag anawsterau corfforol a meddyliol i gael mynd at - a chael mynediad i a mynd allan o'r - adeiladau hyn. Yn achos y Llyfrgell fe adeiladwyd y ddarpariaeth honno i mewn l'r cynllun gwreiddiol. Yn achos Canolfan Cefnfaes ni wnaed hynny. Y brif rwystr yw'r gallu i symud o un llawr i'r llall ac rydym yn argymhell y byddai darparu lifft o rhyw fath (hoist hwyrach) yn elfen angenreidiol o unrhyw newid i ddefnydd yr adeilad, yn enwedig os ystyrir gwneud defnydd llawn o'r adeilad o ran yr opsiynau a ddisgrifir uchod.
105. Mae'r Ganolfan hefyd yn hyblyg o ran y rhaniadau mewnol y gellir ei wneud o'r gofod ag eithrio yr ychydig waliau hynny sy'n ysgwyddo pwysau. Mae'r waliau hyn yn caniatáu dewis haws o ran rhannu'r adeilad, ac felly yn lleihau'r costau addasu.
106. Mae [Atodiad 2](#) yn atgynhyrchu'r cyfarwyddiadau a roddwyd i'r Maint Fesurydd o ran rhagdybiaethau addasu adeilad y Ganlofan.
107. Mae [Atodiad 3](#) yn rhoi amcangyfrif bras o'r costau sylfaenol i addasu'r Ganolfan yn fewnol ac i wella cyflwr ac edrychiad y tir o gwmpas. Mae'r adroddiad wedi ei baratoi gan gwmni Adeiladol Cyf. sy'n cael ei arwain gan Gareth Jones sy'n Faint Fesurydd. Mae'r amcangyfrifon wedi eu seilio ar wybodaeth a ddarparwyd gan y Pensaer ac nid yw Gareth Jones wedi ymweld â'r safle i wneud archwiliad o'r safle.
108. Mae'r amcangyfrif wedi eu seilio heb y costau ychwanegol a adnabyddir ar dudalen iv. Ni ellir asesu a oes angen ymdrin ag asbestos heb archwiliad priodol o'r adeilad. Heb hynny, byddai'r costau oddeutu £1.1 miliwn, gyda TAW, lle bo'n berthnasol, yn ychwanegol.
109. Fodd bynnag, mae angen trin yr amcangyfrifon hyn yn ofalus. Mae dros 60% (£530,000 o'r amcangyfrif o £870,000) yn ymwneud â thri eitem penodol: gosodiadau mecanyddol (£247,000, gosodiadau trydanol (£170,000), a gwaith allanol (£113,000). Mae Adeiladol Cyf. wedi rhagdybio nad yw'r gosodiadau a'r gwynebau presennol yn addas i bwrpas ac mae wedi seilio yn fras ar arwynebedd yr adeilad a'r safle. Diau fod hwn yn rhagdybiaeth ceidwadol ac y mae'r Pensaer o'r farn y byddai'r costau hyn yn debygol o fod cryn dipyn yn llai.

Ffynonellau Buddsoddi

110. Mae'r briff yn gofyn i'r tîm allu cyfeirio'r grŵp at ffynonellau ariannol posibl. Heb wybod yn union beth fydd natur y defnyddiau a ffefrir y mae hyn yn dasg anodd. Fodd bynnag, mae'r gwynt o blaid trosglwyddo asedau i gymunedau ar hyn o bryd a'r ffynonellau mwyaf amlwg yw:

Graatiau

- Cronfa Loteri Fawr – CAT2 - £300k - £1.15 miliwn (caewyd Medi 2016- posibilrwydd o rownd arall?);
- Cronfa Loteri Fawr (Pawb a'i Le) - hyd at £500,000;
- Cronfa Datblygu Cymunedau Gwledig - hyd at £160,000 (grant hyd at 80%);
- Llywodraeth Cymru – Rhaglen Cyfleusterau Cymunedol – arian cyfalaf hyd at £250,000;

Benthyciadau

- Charity Bank – benthyciadau i fentrau cymunedol hyd at £2.5 miliwn;
- Banc Triodos - benthyciadau hyd at £25 miliwn.
- Banc Datblygu Cymru – benthyciadau hyd at £4 miliwn
- Cronfa Eiddo Cyngor Gweithredu Gwirfoddoli Cymru

Codi arian eich hun

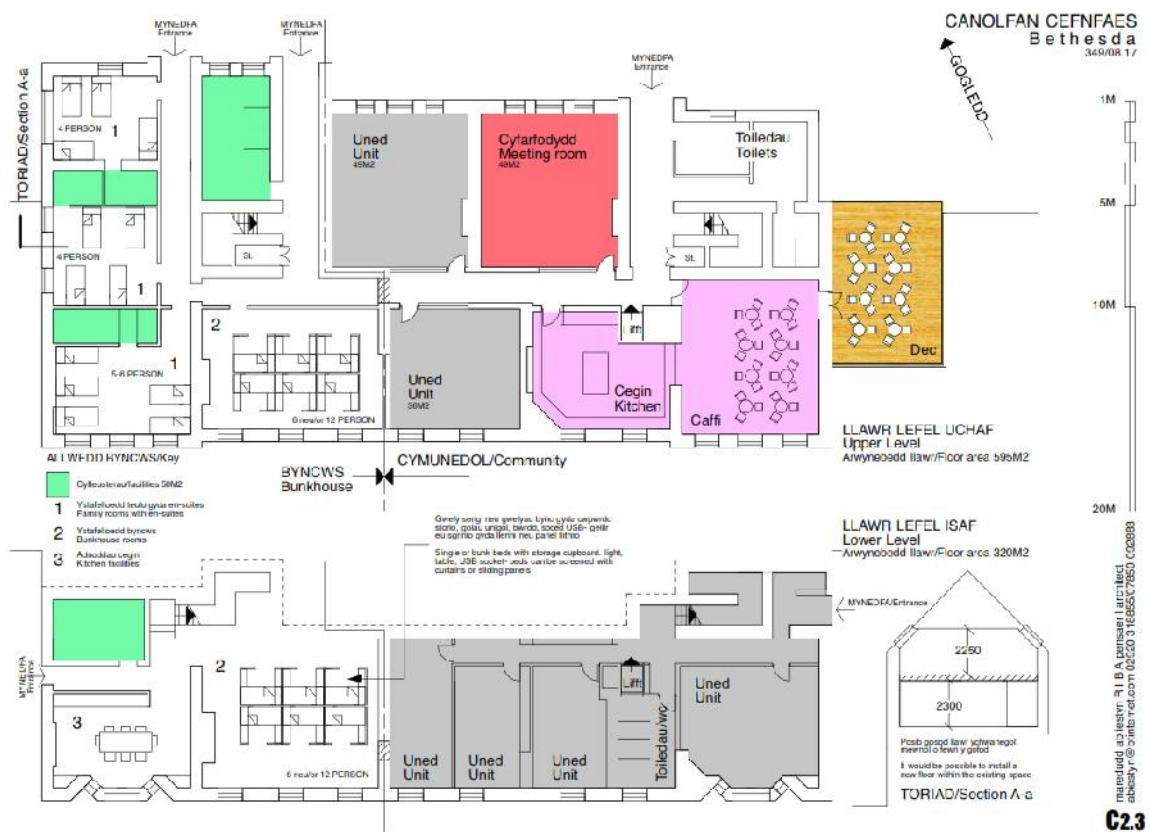
- Cynnig Cyfranddaliadau

ADRAN CHWECH Yr Hoff Opsiwn

111. Yn ein tyb ni mae'r ddadl dros yr opsiwn gyntaf yn gryfach oherwydd fod fwy o sicrwydd ynglŷn â'r galw am y gwasanaethau hyn na'r ail opsiwn. Maent hefyd yn cynnig potensial ar gyfer fwy o fuddion i'r economi leol ac i'r perchennog cymunedol ei hun o ran cynhyrchu incwm.

112. Mae Ffigur 12 yn dangos un cyfuniad a all weithio o safbwynt Opsiwn 1.

FFIGUR 12 Yr Hoff Opsiwn



113. Fe welir bod yr adeilad wedi ei rannu'n fertigol o ran defnyddiau.

Llety gwyliau

114. Mae'r pen gorllewinol o'r adeilad yn cynnwys yr elfen llety byncws ar ddau lawr.

115. Mae'n cynnwys pum ystafell osod sydd yn medru cynnig y llety canlynol:

- Ystafelloedd Teulu
 - 2 * Ystafell 4 person
 - 1* Ystafell 5- 6 pherson
- Ystafelloedd Bync

- 2* Ystafell 6 pherson/12 person
 - Cyfanswm y nifer o welyau = 26/38
116. Mae hefyd yn cynnwys ystafell ymgynnull ar gyfer prydau a chymdeithasu anffurfiol.
117. Mae'r Pensaer yn awgrymu cynllun ar ffurf podiau ar gyfer yr ystafelloedd bync nid annhebyg i'r darlun a roddir yn Ffigur 13 isod. Mae Atodiad 1 yn rhoi enghreifftiau pellach o'r dyluniadau posibl.

FFIGUR 13 Dyluniad yr Ystafell Bync



Illustration of bunkhouse pods

118. Bydd modd cael mynediad i'r Llety drwy'r Llawr Daear a'r Llawr Cyntaf.

Incwm Posibl

119. Wrth ddyfalu incwm posibl mae angen gwneud nifer o ragdybiaethau:
- Math a maint yr ystafell
 - Pris;
 - Deiliadaeth;
 - Cyfnod - Tymor o'r flwyddyn/Amser o'r wythnos

Math o ystafell

120. Mae natur ystafelloedd teulu yn wahanol i ystafelloedd bync (gan gynnwys cyfleusterau *en-suite* a mwy o arwynebedd y pen) ac felly yn gyffredinol gellir codi mwy am yr ystafelloedd teulu. Bydd ystafell 5/6 pherson hefyd yn codi premiwm.

Pris

121. Mae prisiau am ystafelloedd deulu ar frig y tymor tua £60 - £70 y noson. Byddai ystafell fwy tua £5 yn ychwanegol. Mae prisiau am ystafell bync yn seiliedig ar bris y pen – tua £20 - £25 y noson.

Deiliadaeth

122. Mae cyfartaledd deiliadaeth gwestai bach yng ngogledd Cymru tua 45%. Mae cyfartaledd tai byncws tua 50%.

Cyfnod

123. Eto mae ar sail tystiolaeth y farchnad mae tueddiad cyffredinol i amrywio'r prisiau a godir o dymor i dymor ac o ganol wythnos a phenwythnos.

124. Ar sail deiliadaeth cyfartalog blynyddol o 150 noson a phris cyfartalog yr ystafell o £60/£65 y noson (byncws £20 y pen – deiladaeth 4 person) fe ddylai'r busnes allu cynhyrchu isafwm incwm gros y flwyddyn fel a ganlyn:

- 2 ystafell wely pedair person = $150 \text{ noson} * £60 * 2 = £18,000$
- 1 ystafell wely 5/6 person = $150 \text{ noson} * £65 * 1 = £9,750$
- 2 ystafell bync 6 pherson = $150 \text{ noson} * \text{cyfartaledd } 4 \text{ person} * £20 \text{ y pen} * 2 = £24,000$

Cyfanswm = £51,750

- Os ystafell bync 12 person = $150 \text{ noson} * \text{cyfartaledd } 7.5 \text{ person} * £20 \text{ y pen} * 2 = £45,000$

Cyfanswm = £72,500

125. Fe fyddai costau (e.e. marchnata, rheoli, glanhau a chynnal a chadw) yn golygu wrth gwrs y byddai'r incwm net yn llawer llai.

Unedau Menter a Busnes

126. Mae canol yr adeilad yn cynnwys yr unedau menter a busnes. Mae cyfanswm o saith uned fel a ganlyn:

- Uned 1 $6*7\text{m} = 42 \text{ m. sg.}$
- Uned 2 $6*6\text{m} = 36 \text{ m. sg.}$
- Uned 3 $7*3\text{m} = 21 \text{ m. sg.}$
- Uned 4 $6*3\text{m} = 18 \text{ m. sg.}$

- Uned 5 $6 \times 3.5\text{m} = 21\text{ m sg.}$
- Uned 6 $7 \times 6\text{ m} = 42\text{ m. Sg.}$

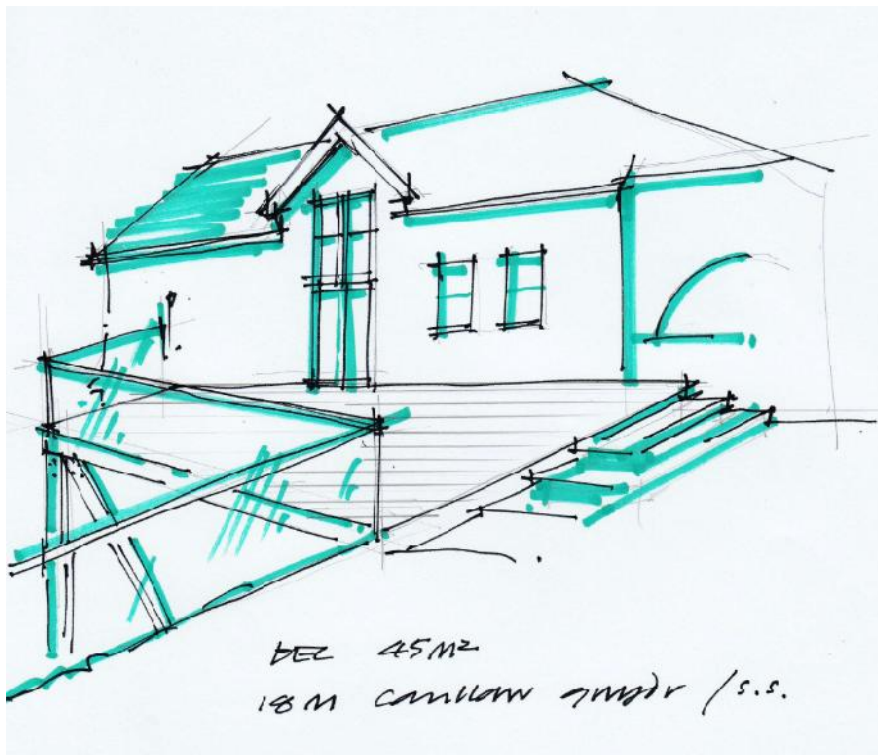
Cyfanswm = 170 m. Sg.

127. Ar sail deiliadaeth cyfartalog blynyddol o 80% a phris cyfartalog y metr sgwar o £75 fe ddylai'r busnes allu cynhyrchu incwm gros o tua £12,750.

Y Gofod Gofod Cymunedol

128. Mae pen dwyreiniol yr adeilad ar y Llawr Cyntaf yn cynnwys y cafffi, y gegin ac uned gyfarfod (42 m. Sg.). Mae'r Pensaer o'r farn y byddai modd darparu decin tu allan i'r pen dwyreiniol i ychwanegu Wow ffactor i'r adeilad ac i alluogi cwsmeriaid i eistedd allan i fwynhau'r golygfeydd dros y dyffryn ar adegau pan fydd y tywydd yn caniatáu. Mae Ffigur 14 yn dangos sgets o sut y gall y dec hwnnw ymddangos.

FFIGUR 14 SGETS O'R DEC



129. Ar sail defnydd cyfartalog o 100 sesiwn y flwyddyn a chyfartaledd pris o £25 y sesiwn 2 awr fe ddylai'r busnes allu cynhyrchu incwm gros o tua £2,500.
130. Yn ogystal â'r uchod fe ddylai'r cafffi gynhyrchu incwm gros sylweddol ond ar hyn o bryd ni ellir rhoi ffigur ar y swm hwnnw.

ADRAN SAITH Casgliadau A Chloi

131. Y mae'r ymarferiad sgopio hwn wedi ceisio adnabod defnyddiau amgen ar gyfer y safle a fyddai'n cymryd yr ystyriaeth yr angen i gyfrannu at fudd economaidd a chymdeithasol yr ardal ac yn benodol i adnabod cyfleoedd a fyddai'n uchafu incwm i gefnogi perchnogaeth gymunedol.
132. Wedi proses o asesu cryfderau a gwendidau'r ardal a'r safle'n benodol, ac adnabod y cyfleoedd sy'n debyg o godi yn y blynyddoedd nesaf, gwranddo ar farn a dyheadau gwahanol ran-ddeiliaid ac asesu amrediad o ddefnyddiau amgen posibl daethpwyd i'r casgliad y byddai cyfuniad o Unedau Menter a Busnes, Llety Gwyliau Byncws, ac Ystafell Gyfarfod Aml-Bwrpas wedi ei gefnogi gan gaffi cymunedol fyddai'r hoff opsiwn i symud ymlaen.
133. Y cam nesaf yw ystyried a phenderfynu a yw'r opsiynau a adnabyddir yn dderbyniol i'r gymuned ac os ydynt symud ymlaen i roi ffocws mwy glir ar yr opsiwn a ffefrir ac i weld pa mor ymarferol a chynaliadwy yw'r trywydd hwnnw ac i alluogi i'r Bartneriaeth fedru penderfynu a ydynt am ymateb i wahoddiad Cyngor Gwynedd yn gadarnhaol ai peidio.

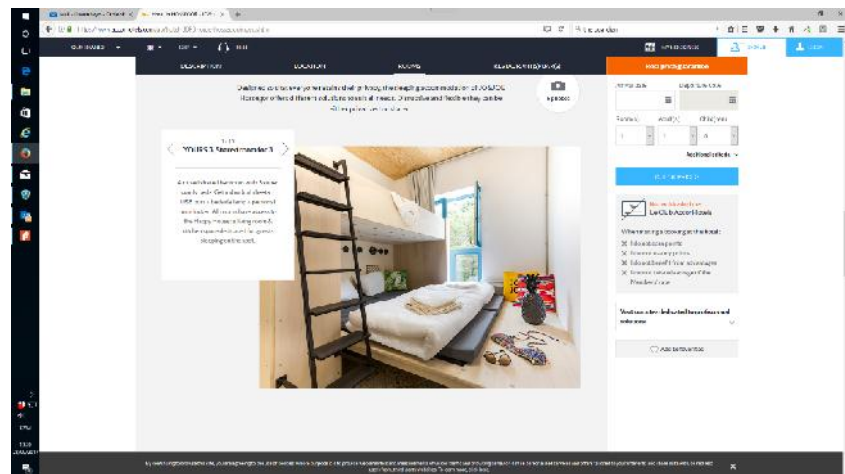
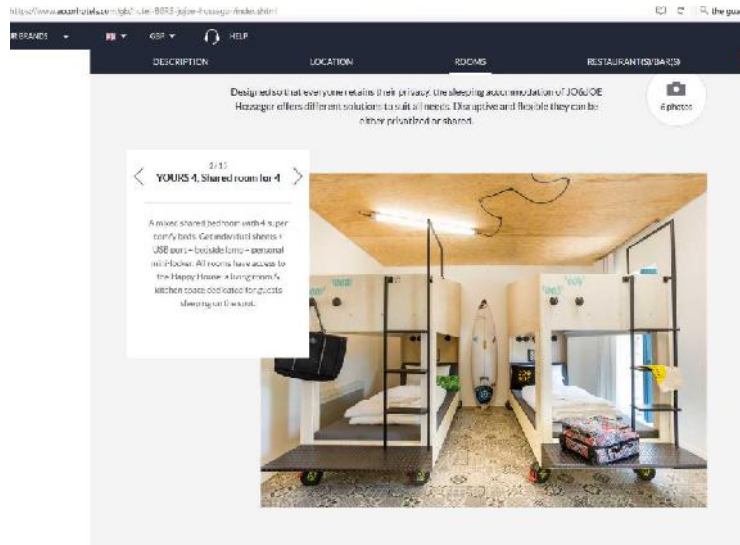
Owain Wyn

Maredudd ab Iestyn

Medi 2017

ATODIAD 1 RHAI ENGHREIFFTIAU O HOSTELAU CYFOES

ENGHRAIFFT 1 Jo & Joe Hossegor (De Orllewin Ffrainc) (ACCOR Hotels)



ENGHRAIFFT 2 Generator Hiostel, Rhufain

The screenshot shows the Generator Hostel Stockholm website. The browser address bar displays <https://generatorhostels.com/destinations/stockholm>. The website header includes the Generator logo and navigation links: DESTINATIONS, OFFERS, GROUPS, PARALLEL, CONTACT US, SOCIAL, kr SEK, and a language selector (UK). A yellow 'BOOK Y' button is visible on the right. Below the header, there are tabs for LOCATION, ROOMS, GROUPS, FOOD & DRINK, and WHY GENERATOR?. The ROOMS tab is active, showing a list of amenities: TRAVEL SHOP, BAR, CAFE, LAUNDRY, LUGGAGE STORAGE, and EVENT SPACE. A green banner reads 'BOOK DIRECT FOR: BEST PRICES GUARANTEED FREE WIFI'. Under 'PRIVATE ROOMS FROM KR 669 PER ROOM', three room types are listed: PREMIUM DOUBLE (From kr860 per room, Sleeps: 2-3), TWIN OR DOUBLE (From kr669 per room, Sleeps: 1-2), and QUAD ROOM (From kr841 per room, Sleeps: 4). Each room type includes a brief description and a 'More' link. The QUAD ROOM description states: 'For those who like a little privacy but come in numbers, we recommend a private quad.' The website footer shows the time 10:26 and date 28/09/2017.

ENGHRAIFFT 3 Steel House, Copenhagen

The screenshot displays the website for Steel House Copenhagen, specifically the 'DORMS & PRIVATE ROOMS' section. The page features a navigation bar with links for 'DORMS & PRIVATE ROOMS', 'FACILITIES', 'ABOUT US', 'VISIT COPENHAGEN', 'GROUPS', and 'FAQ'. A search bar is located in the top right corner. Below the navigation bar, there is a booking section with 'ARRIVAL' and 'DEPARTURE' date pickers set to 28 September 2017 and 29 September 2017, respectively, and a prominent yellow 'GET PRICES' button. A promotional banner below the booking section reads 'BOOK ONLINE AND SAVE DKK 100,-' and 'GROUP RESERVATION'. The main content area is divided into two sections: '6-BED DORM' and '4-BED DORM'. Each section includes a detailed description of the room's amenities and a corresponding photograph. The '6-BED DORM' section lists amenities such as air conditioning, free WiFi, luggage space, power sockets, separate toilet and bathroom, and free bed linen and towels. The '4-BED DORM' section lists similar amenities. The website is viewed in a browser window with a Windows taskbar visible on the left side.

STEEL HOUSE COPENHAGEN

DORMS & PRIVATE ROOMS | FACILITIES | ABOUT US | VISIT COPENHAGEN | GROUPS | FAQ


ARRIVAL: 28 SEPTEMBER 2017 | DEPARTURE: 29 SEPTEMBER 2017 | **GET PRICES**

BOOK ONLINE AND SAVE DKK 100,- | GROUP RESERVATION

6-BED DORM

Our dorms with 6 bunk beds are the largest we have. The dorms have their own toilet and separate bathroom as well as semi-private bunk beds with luxurious Getama mattresses. There is furthermore access to lockers, where your belongings can be stored. Book the required number of beds or book it as a private room and have it all to yourself and/or the group you are part of.


- Air conditioning
- Free WiFi
- Space for your luggage
- Power socket by your bed
- Separate toilet and bathroom
- Free bed linen and towel
- Room size: 17 m²



4-BED DORM

These characteristic dorms can accommodate 4 in semi-private bunk beds with luxurious Getama mattresses. The category with 4 beds offers a medium-sized dorm with its own toilet and separate bathroom - both of a high quality. There is furthermore access to lockers, where your belongings can be stored. Book the required number of beds or book it as a private room and enjoy a luxurious hostel stay at the best base in Copenhagen.

- Air conditioning
- Free WiFi
- Space for your luggage
- Power socket by your bed
- Free bed linen and towel
- Room size: 12 m²



ATODIAD 2 CYFARWYDDIADAU Y PENSAER I'R MAINT FESURYDD

349 CANOLFAN CEFNFAES BETHESDA Gofodau Bwriedig

LLAWR LEFEL ISAF

Canolfan fenter	172M2
Mynedfa uniongyrchol	
4 Uned i'w gosod	
Toiledau	
Grisiau a lifft i'r lefel uchaf	

Byncws	129M2
Adnoddau cegin	
Ystafell gysgu i 6/12 person	
Toiledau a chawod	
Grisiau i'r lefel uchaf	

LLAWR LEFEL UCHAF

Adnoddau cymdeithasol	
Ystafelloedd cyfarfod	49/49/36M2
Caffi a chegin	85M2
Dec allanol	42M2
Toiledau	

Byncws	242M2
Ystafell gysgu i 6/12 person	
Ystafelloedd teulu gyda en-suites	
Toiledau a chawod	

DATBLYGU'R DYFODOL

Posib gosod llawr ychanegol uwchben ystafelloedd teulu
Posib gosod galeri fewnol i rannau o'r ddau uned 49M2

349 CANOLFAN CEFNFAES BETHESDA

Bras Restr Waith

MEWNOL	Tynnu'r toiledau/cegin/ffitiadau presennol allan Tynnu'r gwresogyddion nwy presennol allan	
	Gwasanaethau o'r newydd- trydan/dwr/nwy Ffitiadau toiledau a chawodydd o'r newydd Cawod 8 Toiled 12 Basn 12 Cynnwys am ddau doiled anabl Doc M Cynnwys am ddwy ystafell gawod 'ystafell wlyb' Gwresogyddion dwr trydan i'r ffitiadau	12.0M2
	Cysoni'r lloriau- latex a shitiu ply i bob ystafell Gorffenniad llawr feinyll i'r toiledau a'r gegin. Gorffenniad carped matwell/mynedfa i'r pyrth Gorffenniad llawr carped i weddill yr adeilad Atgyweirio cyffredinol	12M2
	Tynnu'r palisau gwyrdd mewnol (llawr uchaf) a chau'r agoriadau gyda gwaith styd/ynysydd/byrddau pren	20M2
	Drysau tân newydd drwy'r adeilad	
	Ychwanegu at y cylch trydanol a gosod ffitiadau trydan o'r newydd Sistem rhag tan yn unol a'r rheolau Sistem gwresogi awyr a dwr Lift math platform- 2 lefel	
	Nenfwd crog newydd ac ynysydd i'r coridorau Unedau gwely 'pods' ar gyfer y byncws Addurno'r holl adeilad	65M2
OPSIWN	Gosod llawr newydd mezzanine o fewn ystafell y gampfa presennol gyda grisiau o'r newydd Palisau rhannu'r gofod i ystafelloedd Gosod 7 o ffenestri to Velux GPU/M08 (780x1400mm) yn y to presennol Gosodiad trydan/larwm tan etc. Cynnwyd am ddwy ystafell en-suite ychwanegol ar y llawr uchaf	85M2
ALLANOL		
CWRTIL	Dymchwel adeilad storfa 20M2 to llechi waliau brio/carreg Crafu'r wyneb yr hen iard ysgol a graddio'r tir- tarmacio o'r newydd Ardaloedd planhigion Ardaloedd tirlunio caled- slabiau concrit elfennol Giat ddur newydd Peintio'r rheiliau presennol Ailbwytio'r waliau cynnal Addasu'r mynediad ac ailbwytio'r wal derfyn i Ffordd Coetmor Ailagor agoriad a gosod ffenest newydd (swyddfa) 1.2x1.5M	1090M2 430M2 275M2 275M2 120M2
YR ADEILAD	Tynnu planhigion etc. o'r waliau Peintio gwteri/pibelli etc. Peintio ffasias/bondo pren Peintio addurniadau pren/renr y talcenni Ailagor agoriad a gosod ffenest newydd (swyddfa) 1.2x1.5M	

ATODIAD 3 ADRODDIAD Y MAINT FESURYDD

Canolfan Cefnfaes
Bethesda

Budget Cost Estimate

September 2017

Adeiladol Cyf.

Llain Isaf, Stryd y Ffynnon, Nefyn, Pwllheli, Gwynedd. LL53 6HW
01758 721 230 : post@adeiladol.co.uk

Project Details

Client: Canolfan Cefnfaes
Bethesda

Architect: Maredudd ab Iestyn
Bwthyn Dafarn Hir
Llannor
Pwllheli
Gwynedd
LL53 5UR

Basis of Estimate

This Estimate of Budget Cost is based upon the following drawings and information:

Maredudd ab Iestyn

349/08.17	Yr adeilad presennol	1:200 A4
349/08.17 C2.3		1:200 A4
Sketch of balcony and balustrade		
Outline Scope of Works received 20.09.17		

This Budget Estimate of Cost is based upon the Contractor being given vacant possession and executing the works as a single Contract let by competitive tendering.

This Budget Estimate of Cost is based upon limited information and should be considered as an 'order of cost' only

The estimate is based on the works being commenced in the second quarter of 2018.

Estimate of Budget Cost

In our opinion, the approximate cost of executing the whole of the works as one contract, let by competitive tender would be **£ 870,000.00** (Eight hundred and seventy thousand pounds)

2.3	Roof	£7,000.00
2.6	Windows and external doors	£1,000.00
2.7	Internal walls and partitions	£1,500.00
2.8	Internal doors	£11,750.00
3.1	Wall finishes	£29,000.00
3.2	Floor finishes	£43,500.00
3.3	Ceiling finishes	£11,500.00
4.4	Fittings and furnishings	£28,000.00
5.1	Sanitary appliances	£22,000.00
5.3	Disposal installations	£6,000.00
5.4-6	Mechanical installations	£247,000.00
5.7-8	Electrical installations	£170,000.00
5.10	Lift and conveyor installations	£17,000.00
7	Work to existing buildings	£10,000.00
8	External Works	£113,500.00
10	Preliminaries	£72,000.00
14.1	Design development risk	£36,000.00
14.2	Construction risk	£36,000.00
15	Inflation	£7,250.00
		<hr/>
	Total (exc VAT)	£ 870,000.00
		<hr/>

Option

Mezzanine floor over Gampfa – additional cost	£ 85,000.00
---	-------------

Exclusions

The following have been excluded from this Estimate of Budget Cost:

- i) Removal and disposal of asbestos containing material
- ii) Loose fixtures and fittings
- iii) Local Authority fees and charges
- iv) Professional fees and charges
- v) Value Added Tax

