


Astudiaeth Ddichonoldeb Cwrt Pibwrlwyd



Cleient: Coleg Sir Gâr

Awdur: William Wilkins Associates

Cynnwys:

- 1.0 Cyflwyniad
 - 2.0 Y Briff
 - 3.0 Trosolwg Hanesyddol
 - 4.0 Yr Eiddo a'r Cyd-destun Presennol
 - 5.0 Datganiad o Arwyddocâd (Pensaernïol/ Hanesyddol/ Diwylliannol/ Ecolegol)
 - 6.0 Athroniaeth Gadwraeth
 - 7.0 Cyfyngiadau
 - 8.0 Dadansoddiad SWOT
 - 9.0 Arfarniad o'r Dewisiadau
 - 10.0 Crynodeb o Gostau'r Prosiect a Chyflawni'r Prosiect
 - 11.0 Gwerthusiad a Diffyg Cadwraeth
 - 12.0 Ffynonellau Ariannu
 - 13.0 Dadansoddiad Ariannol /
 - 14.0 Casgliad ac Argymhellion
 - 15.0 Atodiadau
 - 16.0 Dogfennau Ategol
- 

1.0 CYFLWYNIAD

1.1 Yr Astudiaeth a'r Safle:

Comisiynwyd yr Astudiaeth hon gan Goleg Sir Gâr ac fe'i hariannwyd trwy GRONFA LEADER RDP.

Cyfeiriad llawn yr adeilad yw:

Cwrt Pibwr Lwyd
Coleg Sir Gâr
Campws Pibwrlwyd
Caerfyrddin
SA31 2NQ

1.2 Mae'r Tîm Ymgynghorol fu'n gyfrifol am yr astudiaeth fel a ganlyn:

Prif Ymgynghorydd: William Wilkins CBE DL Hon FRIBA

Pensaer: Craig Hamilton RIBA, Craig Hamilton Architects Ltd

Prisiwr: Peter Tompkinson RICS, Peter Tompkinson Chartered Surveyors

Cynghorydd Busnes: Ralph Bettany FCA, Ralph Bettany Associates

Hanesydd: Tom Lloyd DL OBE FSA, Hanesydd Pensaernïol a Herodr Arbennig Arfau Cymru

Rheolaeth Prosiect: Claire Deacon MA IHBC

Gweinyddu'r Prosiect: Cheryl Kitt

2.0 Y BRIFF

Mae Coleg Sir Gâr wedi comisiynu William Wilkins Associates i gynnal astudiaeth ddichonoldeb ac arfarniad o ddewisiadau annibynnol a chynhwysfawr er mwyn cael dealltwriaeth lawn o botensial Tŷ Pibwrlwyd. Yn dilyn ymchwil a gynhaliwyd yn ystod Cam 1 yr astudiaeth gelwir safle'r tŷ erbyn hyn yn Cwrt Pibwrlwyd.

Mae angen i'r adroddiad gynnwys ymgynghori helaeth gyda busnesau, y gymuned ehangach a'r Coleg er mwyn mapio ac asesu gwasanaethau presennol ac adnabod anghenion hyfforddiant a busnes, er mwyn diffinio cynllun datblygu a defnydd cynaliadwy, gyda'r bwriad o gefnogi twf yr economi, diwylliant, busnesau a sgiliau ar gyfer y rhanbarth.

Ymhlith yr elfennau eraill mae

- Asesu a Dadansoddi dewisiadau
- Casgliadau'r Adroddiad
- Datblygu dadleuon busnes dewisol i gynnwys dadansoddiad costau ar gyfer atgyweirio a chyflawni strwythurol, gan gynnwys asesiad effaith amgylcheddol byr
- Ymgynghoriad cynllunio wedi'i gysylltu â natur unigryw a nodweddion pensaernïol yr adeilad.
- Pennu Dewisiadau Ariannu er mwyn gwireddu'r cynlluniau
- Arwydd o'r cynllun pecyn gwaith a'r amserlen ar gyfer gweithredu
- Y Camau Nesaf a Argymhellir

3.0 TROSOLWGW HANESYDDOL¹

3.1 Y Tŷ a'i Berchnogion

Mae'r adran hon yn grynodeb o adroddiad manwl a chynhwysfawr o hanes a phensaerniaeth Cwrt Pibwrlwyd a ymchwilyd ac a ysgrifennwyd gan Tom Lloyd FSA.

Mae Nant Pibwr yn isafon i'r Tywi.. Mae'n debyg fod y safle'n dyddio'n ôl i'r goncwest raddol o dde Cymru yn ystod yr C11 a'r C12, ac roedd Cwrt Pibwr yn ganolbwynt Maenor Gynnwr yn Arglwyddiaeth Cydweli.

Mae gan y tŷ presennol gysylltiadau hir a niferus gydag unigolion o bwys lleol a chenedlaethol, yn eu plith:

- Jenkin Lloyd, Uchel Siryf cyntaf Sir Gaerfyrddin yn 1541.
- Gruffudd Dwinn, un o feibion teulu'r Dwinn (hefyd o Gastell Picton).
- Syr Gruffydd Dwinn, a lesiodd y tŷ i Henry Philipps (hefyd o Picton).
- Yn y C17 bu ym mherchnogaeth teulu'r Scurlock. Priododd Mary Scurlock Syr Richard Steele yn 1707, dramodydd a thraethodydd enwog a golygydd The Tatler.
- Yr Arglwydd Trevor o Bromham cyntaf (1658-1750)
- Yn 1737 fe'i gosodwyd i David Bowen. Ag yntau'n Fethodist, meibion ei ferch oedd y Parchedigion David a Thomas Charles, arwyr yr achos Methodistaidd ar ddechrau'r C19.

Yn 1820 William Lewis Evans Ysg. oedd y perchennog, a gwnaeth waith trawsnewidiol ar y tŷ a barodd iddo fynd i ddyled bersonol. Cofnodir manylion hynny mewn dyddiadur cyfoes sy'n darllen fel a ganlyn "William Evans, eldest son of Rev Evans, Towy Castle, drowned in crossing Laugharne Ferry. A dark night, tide in, on horseback". Ni chanfuwyd ei gorff byth. Gwerthwyd Pibwrlwyd ac fe newidiodd ddwylo sawl gwaith yn ystod y C19 yn fferm rhent.

Mae Map Degwm 1843 yn dangos adeiladau fferm bychain, buarth stablau amgaeedig a dau adeilad bychan. Gwerthwyd y fferm eto trwy ocsiwn ar y 18fed Mehefin 1919, ac fe'i prynwyd gan Gyngor Sir Caerfyrddin, am £17,000. Fe'i defnyddiwyd yn fferm addysgu ar gyfer y genhedlaeth wedi'r rhyfel ac fe sefydlwyd Coleg Amaethyddol Pibwrlwyd.

3.2 Asesiad Pensaernïol

Mae waliau sment allanol Cwrt Pibwrlwyd yn cuddio craidd canoloesol posib, ei darddiad o'r C16 a thu fewn rhyfeddol o'r C19 yn cynnwys un o'r cynlluniau papur wal dychmygus ar ffurf stensil mwyaf cynhwysfawr yng ngwledydd Prydain. Roedd cynlluniau stensil yn ffasiynol am gyfnod byr yn unig, ac mae'r ffaith y goroesodd yn eithriadol.

Gwelir olion o ddechrau'r C16 yn y waliau anghyffredin o drwchus, y ddau gorbel sy'n weddill ar y gweddllun Deheuol oedd bron yn sicr yn cynnal corn simnai ymwithiol neu ffenestr oriel ar y llawr cyntaf. Nid oes ffenestr oriel arall o gyfnod Elizabeth wedi goroesi mewn unrhyw dŷ yng ngorllewin Cymru, sy'n gwneud y darn hwn o simnai neu ffenestr yn eithriadol. Mae'n debygol fod y corn simnai ymwithiol mawr a'r drws caeedig yn dyddio o'r C17.

Nid oes unrhyw gofnod o bwy allai fod wedi cynllunio a chyflawni'r gwaith yn y C19 i William Evans. Adnewyddodd y to gan greu ystafelloedd gwely yn yr atigau; ychwanegodd risiau newydd wedi'u goleuo gan ffenestr gothig dal. Gosodwyd dwy ffenestr gothig lai ar y gweddllun Gogleddol a dwy ffenestr godi Venetaidd ar y gweddllun Gorllewinol. Ychwanegodd bafiliwn Rhaglafiaeth ag iddo dalcendo, wedi'i oleuo gan ddwy ffenestr godi Venetaidd yn cyfateb i'r rhai ar y gweddllun Gorllewinol a ffenestr godi gothig arall. Addurnwyd y tŷ o'i gorun i'w sawdl gyda chynllun papur wal dychmygus helaeth.

Dywedodd y Comisiwn Brenhinol (RCAHMW) yn eu hadroddiad yn 1994 "nad oes unrhyw dai eraill yng Nghymru yn cynnwys cymaint wedi goroesi o ran amrywiaeth, maint a chyflawnder o fewn ystafelloedd unigol".

¹ Architectural and Historic Overview ysgrifennwyd gan Tom Lloyd FSA, Medi 2017, diwygiwyd Mawrth 2018.

3.3.1 Asesiad Diwylliannol

Ceir tystiolaeth lafar y cyfieithwyd argraffiad 1af o Feibl Peter Williams yma.

4 YR EIDDO A'R CYD-DESTUN PRESENNOL**4.1 Y Safle:**

Lleolir Pibwrlwyd, safle SA31 y Coleg, mewn tua 26 hectar o dir ar y ffordd ddwyreiniol i mewn i Gaerfyrddin, 1.2 milltir i'r de o'r dref gyda mynediad hwylus i'r A48 a'r M4. Mae'r safle o fewn pellter cerdded i'r dref a'r orsaf reilffordd ac mae gwasanaeth bysiau da i'r safle. Mae gyfagos i'r Rhwydwaith Seiclo Cenedlaethol – Llwybr 4. Ceir map yn dangos perchnogaeth Coleg Sir Gâr yn Atodiad 16.1.

4.2 Cyd-destun Cynllunio:

Dynodir y tir yn Safle Strategol yng Nghynllun Datblygu Lleol Adnau Sir Gaerfyrddin a fabwysiadwyd yn 2014. Daw o fewn Polisi EMP5 ar gyfer Safleoedd Defnydd Cymysg:

GA1/MU2 Pibwrlwyd

Defnydd cymysg, yn cynnwys cyflogaeth, hamdden ac addysg (yn gysylltiedig â'r campws coleg presennol).

Lluniwyd Canllawiau Cynllunio Atodol er mwyn cyfrannu at ddatblygu'r safle ac fe'i dynodwyd hefyd gan Gyngor Sir Gaerfyrddin a Dinas Ranbarth Bae Abertawe yn un o 6 phrif brosiect trawsnewidiol Cyngor Sir Gaerfyrddin dros y 15 mlynedd nesaf².

Mae'r Strategaeth hon yn nodi:

“Nifer o safleoedd datblygu masnachol ... o gwmpas canol y dref a stadau manwerthu a diwydiannol cyfagos megis Llangynnwr a Phibwrlwyd. Mae'n ddiau y bydd sefydlu S4C yng Nghaerfyrddin yn denu busnesau eilaidd a thrydyddol yn chwilio am ganolfan newydd yn agos at S4C, y dref a'r prif gysylltiadau trafndiaeth.

Trwy ei berthynas gyda Phrifysgol Cymru Y Drindod Dewi Sant a Choleg Sir Gâr, bydd Cyngor Sir Gaerfyrddin yn gweithio i ddatblygu Campws Coleg Pibwrlwyd yng Nghaerfyrddin fel y mae ar hyn o bryd yn rhan o Brosiect Trawsnewidiol ehangach Caerfyrddin. Mae'r cynigion ar gyfer y safle yn rhan annatod o lwyddiant hirdymor Grŵp Prifysgol Cymru Y Drindod Dewi Sant sy'n cynnwys Coleg Sir Gâr.

Yn strategol, mae'r safle'n ardal allweddol ar gyfer twf cyflogaeth i'r dyfodol yng Nghaerfyrddin, gan atgyfnerthu a chryfhau statws Caerfyrddin yn rhanbarthol trwy sicrhau twf cynaliadwy.

Mae'r safle'n cynnig potensial ar gyfer atgyfnerthu ac ail-ddatblygu elfennau presennol Coleg Sir Gâr a pharc busnes yn seiliedig ar ddefnyddiau cyflogaeth yn gydnaws â gweithgareddau'r coleg.

Y weledigaeth i Bibwrlwyd:

- + Gwireddu strategaethau a blaenoriaethau cynllunio cenedlaethol, rhanbarthol a lleol
- + Darparu datblygiad porth i Gaerfyrddin
- +Cysylltu busnes, menter, dysgu a hamdden
- +Cysylltu'r dref, y sir a'r rhanbarth
- +Datblygu creadigrwydd a blaengaredd
- +Datblygu addysg a sgiliau trydyddol

² A strategic regeneration plan for Carmarthenshire 2015-30 – Transformations, gan Gyngor Sir Gaerfyrddin & Dinas Ranbarth Bae Abertawe.

+Darparu trefniant Prifysgol sector deuol yn seiliedig ar bartneriaeth

Caiff yr holl gyfleoedd ar hyd a lled Caerfyrddin eu cryfhau trwy roi ystyriaeth ofalus i amgylchedd naturiol a threftadaeth yr ardal.”³

4.3 Y Safle:

Mae gan y coleg 4 campws gan gynnwys Ysgol Gelf Caerfyrddin sy'n cael ei brandio ar wahân ac a fu'n darparu addysg gelf er 1854, ac oedd yn un o'r Ysgolion Celf cyntaf a sefydlwyd ym Mhrydain yn dilyn yr Arddangosfa Fawr yn y Crystal Palace, Hyde Park, Llundain.

Mae Cwrt Pibwrlwyd yn adeilad rhestredig Gradd II a leolir ar ochr ddeheuol Campws Pibwrlwyd. Erbyn hyn mae'r tŷ a'r hen adeiladau fferm yn sefyll ar gampws sy'n gymysgedd o adeiladau o'r 1920-30au (gweler Adran 4.1 uchod ac adeiladau modern rhagsaerniedig). Mae'r adeiladau o'r 1920au hefyd yn ddiddorol, gyda'u ffenestri bae yn edrych allan ar dirlun terasog.

Ar hyn o bryd mae'r Coleg yn cynnal trafodaethau gyda Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Caerfyrddin ar y posibilrwydd o ddatblygu Campws newydd a datblygu eu tirdaliadau yn gyffredinol.

Mae Cwrt Pibwrlwyd ar ochr ddeheuol y safle ac fe'i hamglchynir gan y llecynnau addysgu Ceffylau a Mamaliaid Bychain, Adar, ac Ymlusgiaid a'r gweithdai Cerbydau Modur.

Mae'r safle yn gartref hefyd i lecynnau marchogaeth dan do ac awyr agored gyda mynediad i'r anabl; bwyty hyfforddi Merlin's a llecynnau addysgu arlwyo. Mae bwyty Merlin's yn agored i'r cyhoedd ac mae ar gael ar gyfer cyfarfodydd a seminarau preifat; ffreutur mawr a chaffi a chanolfan ddysgu a llyfrgell.

Mae Ysgol Gelf Caerfyrddin yn gartref i gyfleuster Celf, Dylunio a Ffasiwn sy'n cynnwys offer TGCh modern a labordai. Mae tua 2 filltir o Bibwrlwyd ond mae'n rhan o Gampws Pibwrlwyd at ddibenion gweinyddol.

5 DATGANIAD O ARWYDDOCÂD (PENSAERNÏOL/ HANESYDDOL/ DIWYLLIANNOL / ECOLEGOL)

Arwyddocâd Cenedlaethol

Cynhwysir Cwrt Pibwrlwyd ar restr y Cynulliad Cenedlaethol o adeiladau rhestredig o arwyddocâd cenedlaethol gan ei fod yn adeilad o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol ac yn adeilad rhestredig Gradd II. Mae'n enghraifft brin a rhyfeddol o oroesydd Sioraidd ymdrechion taleithiol i fod yn gartref deniadol.

Manylion Arwyddocaol

Pwrpas y system goleuadau traffig yw tynnu'n sylw gweledol at yr elfennau mwyaf arwyddocaol. Rhoddir y flaenoriaeth uchaf i'r ardaloedd coch ymhob colofn, rhoddir y flaenoriaeth isaf i'r ardaloedd gwyrdd ac ati.

³ P.40 ibid

5.1 Tabl Cryno

Elfen	Arwyddocâd (Arwyddocaol iawn, Arwyddocaol, Gweddol arwyddocaol, Arwyddocâd isel)	Hyglwyfedd (Hyglwyf Iawn, Hyglwyf, Gweddol gadarn, Cadarn)	Capasiti i Wella cymeriad a gosodiad adeilad (Uchel Iawn, Gweddol, Isel, Isel Iawn)
Lleoliad			
Gorllewin	Arwyddocaol	Gweddol gadarn	Uchel
De	Arwyddocaol	Gweddol gadarn	Uchel
Dwyrain	Arwyddocaol	Gweddol gadarn	Uchel
Gogledd	Arwyddocaol	Gweddol gadarn	Uchel
Ecoleg / Ystumod	Arwyddocaol	Gweddol gadarn	Uchel
Allanol			
Gweddolun - blaen (DO)	Arwyddocaol	Hyglwyf	Uchel
Gweddolun - ochr (GO)	Arwyddocaol	Hyglwyf	Uchel
Gweddolun – cefn (GDd)	Arwyddocaol	Hyglwyf	Uchel
Gweddolun – ochr (DDd)	Arwyddocaol iawn	Hyglwyf	Uchel
To	Arwyddocaol	Hyglwyf	Uchel
Estyniad Carreg (DO)	Isel	Isel	Uchel
Ffenestri	Arwyddocaol	Hyglwyf Iawn	Uchel
Mewnol			
Llawr gwaelod	Gweddol arwyddocaol	Hyglwyf	Uchel
Llawr Cyntaf	Arwyddocaol iawn	Hyglwyf Iawn	Uchel
Ail Lawr	Arwyddocaol iawn	Hyglwyf Iawn	Uchel
Manyllder Pensaernïol:			
Prif Risiau	Arwyddocaol iawn	Hyglwyf Iawn	Uchel
Drysau (atig)	Arwyddocaol iawn	Hyglwyf Iawn	Uchel

6.0 ATHRONIAETH GADWRAETH

Athroniaeth Adfer:

Mae'n hanfodol cael trefn strwythuredig a rhesymegol wrth fynd ati i adfer unrhyw safle hanesyddol, ac wedi gorffen y gwaith fod gan bobl ddealltwriaeth glir o ddatblygiad hanesyddol yr adeilad. Mae hyn yn arbennig o bwysig os fydd adeilad ar agor i'r cyhoedd a bydd y gwaith dehongli yn rhan annatod o unrhyw ddefnydd a wneir ohono i'r dyfodol.

Os yw'r prosiect yn mynd i ddenu arian cyhoeddus ac yn mynd i ddarparu'r cyfleoedd dysgu gorau posib i'r Coleg trwy archwilio'r ffabrig hanesyddol hwn a datblygu cyfleoedd hyfforddiant sgiliau ar yr un pryd, mae'n hanfodol fod yr adeilad yn cael ei adfer a'i gyflwyno.

Mae'r ymchwil a wnaed ar hanes Cwrt Pibwrlwyd (Adran 4) yn dangos:

- Mae gan y safle seiliau cynnar, efallai mor gynnar â'r C13, sy'n golygu y gallai fod y safle domestig cynharaf yn Sir Gaerfyrddin (ac eithrio cestyll). Nid yw'n hysbys a oes unrhyw elfennau o'r strwythur hwn wedi goroesi, ond mae'n debygol iawn fod cnewyllyn cynnar yn bodoli.
- Bydd y simnai mawr ymwithiol, y drws caeedig a rhan o fwrdd corbel [gweddllun D], y simnai ochrol a thrwch rhai o'r waliau yn rhoi digon o wybodaeth inni allu rhagdybio'n hyderus fod cragen yr adeilad o'r C16 wedi goroesi. Bydd modd datgelu ac adfer rhai o'r elfennau hyn fel rhan o'r gwaith, wrth i'r rendr sment a'r plastrau modern gael eu tynnu i ffwrdd.
- Mae'r elfennau o ddiwedd y cyfnod Sioraidd yn cynnwys codi'r pafiliwn ar yr ochr GO er mwyn creu ystafell groeso newydd ac ystafell wely uwch ei phen, y grisiau a'r golau grisiau pigfain cysylltiol (sydd hefyd i'w weld ar y gweddllun G), ffenestri codi newydd yn y pafiliwn, eu ffenestri cyfatebol ar y gweddllun GOR, a chodi'r to, heb anghofio'r paentiadau wal dychmygus.

Dylai'r ffaith fod cymaint o elfennau o'r C19 wedi goroesi olygu y gellir adfer y tŷ o'r 1820au ynghyd â'r darnau adeilad o'r C16 sydd wedi goroesi. Mae'n hanfodol fod cyfnod o ymchwil pensaernïol yn cael ei ariannu a'i gynllunio. Bydd hyn yn creu cyfleoedd dysgu arwyddocaol i'r Coleg ac yn cyfrannu at drefn y gwaith adfer. Bydd angen i ymchwilio archaeolegol:

- (1) sefydlu tystiolaeth archaeolegol o unrhyw elfennau o'r C13 all fod wedi goroesi
- (2) darparu rhagor o wybodaeth ar yr elfennau o'r C16
- (3) sefydlu faint o bapurau wal dychmygus sy'n dal i fodoli mewn ardaloedd lle y gwyddys y cawsant eu gorchuddio – yn benodol felly ar y llawr cyntaf.

7. CYFYNGIADAU

Ymhlith y cyfyngiadau a nodwyd yn y lle cyntaf mae:

- rhaid ei ddiogelu a'i gynnal a chadw gan ei fod yn Adeilad Rhestredig;
- bydd rhaid i unrhyw gynllun posib ddarparu nythod eraill i ystumod;
- gweithgareddau a gyfyngir ar hyn o bryd gan weithgareddau'r Coleg, sy'n cynnwys lefelau uchel o draffig yn yr ardal;
- gall y ffaith fod y paentiadau wal mor brin gyfyngu ar y mathau o ddefnydd y gellid eu gwneud o'r adeilad;
- er y gellir darparu gwasanaeth cyfartal, yn unol â'r Ddeddf Cydraddoldebau, mae'n debygol iawn na fydd modd darparu mynediad i bob rhan o'r adeilad.

8. DADANSODDIAD SWOT

Cynhaliwyd dadansoddiad Cryfderau / Gwendidau / Cyfleoedd a Bygythiadau er mwyn canolbwyntio ar a chrynhoi'r materion allweddol. Dylid nodi fod bygythiadau a gwendidau hefyd yn gryfderau a chyfleoedd, er enghraifft, mae cyflwr gwael yr adeilad yn bygwth dyfodol yr adeilad, ond mae lefel y risg ac arwyddocâd uchel y ffabrig, ac yn enwedig felly archaeoleg cynharach y tŷ a goroesiad y paentiadau wal stensil hefyd yn creu cryfderau a chyfleoedd arbennig i'r prosiect.

Crynodeb:

Mater	Dadansoddiad Cryno
Cyflwr ffisegol	Er eu bod mewn cyflwr peryglus ar hyn o bryd, unwaith y cânt eu hadfer bydd gan yr adeiladau y potensial i fod ynghanol pedrongl, gyda chysylltiad agos â'r campws a pharc busnes newydd, ond os yw'r adeilad yn mynd i fod yn ganolbwynt arddangos, bydd angen gwaith hefyd i ad-drefnu a gwella'r adeiladau cyfagos. Bwriedir cadw'n gaeth at raglen gynnal a chadw er mwyn sicrhau bod yr adeilad yn parhau mewn cyflwr da wedi iddo gael ei adfer.
Arwyddocâd	Mae Cwrt Pibwrlwyd yn enghraifft brin a rhyfeddol o oroesydd Sioraidd ymdrechion taleithiol i fod yn gartref deniadol. Bydd gwaith adfer gofalus ac ystyriol a sylw manwl i'r defnydd arfaethedig yn cynnig budd arwyddocaol i Goleg Sir Gâr ac i economi'r rhanbarth ac economi Cymru yn gyffredinol.
Mynediad Cyfartal	Mae'r Ddeddf Cydraddoldebau (2010) yn mynnu y dylai'r gwasanaethau y mae'r adeilad yn eu darparu fod yr un mor hygyrch i bawb. Gall addasu gofalus a chynllunio'r defnydd a wneir o'r adeilad sicrhau na fydd y prosiect yn wynebu unrhyw rwystrau [ffisegol ac eraill] ac y bydd yn gydnaws â Chynllun Cydraddoldeb Strategol Coleg Sir Gâr.
Mynediad	Rhaid i'r adeilad a'i holl gyfleusterau anelu at gynnig y mynediad ffisegol a synwriadol gorau o fewn cyfyngiadau ffisegol yr adeilad. Bydd ad-drefnu'r campws yn darparu cyfleusterau parcio rhesymol o fewn tirlun wedi'i ail-gynllunio a mynediad angenrheidiol ar gyfer cyflenwi nwyddau ac ati. Caiff defnyddwyr o'r Coleg a'r Parc Busnes eu hannog i gerdded i'r safle trwy greu rhwydwaith deniadol o lwybrau.
Cynllun Busnes	Bydd angen cynllun busnes gofalus ac ystyriol er mwyn darparu defnydd fydd o fudd i'r Coleg, ei ffyrwyr ac economi ehangach Sir Gaerfyrddin a Chymru. Mae'n anodd gweld sut allai'r tŷ ar ei ben ei hun, waeth faint o gynllunio busnes a wneir, fod yn fasnachol gynaliadwy.
Cynaliadwyedd amgylcheddol	Edrychir ar ddewisiadau o ran cadwraeth ynni a ffyrdd cynaliadwy o weithio all gyfrannu hefyd at arbedion gweithredol. Caiff y defnydd o dechnoleg carbon isel ei integreiddio'n ofalus fel nad yw'n effeithio ar y ffabrig hanesyddol nac yn amharu ar arwyddocâd y tŷ a'i leoliad.
Materion perthnasol eraill	Caiff iaith, diwylliant a dylanwadau hanesyddol eu gwau i mewn i'r prosiect.

Trosolwg SWOT - CRYFDERAU

Cryfder	Ymateb
Adeilad: Pensaerniaeth	O fewn cyfnod byr rydym wedi llwyddo i sefydlu fod Cwrt Pibwrlwyd yn dŷ ysblennydd ac yn ased ffisegol o bwys. Mae goroesiad y stensiliau wal yn dra phwysig, mewn cyd-destun Cymreig a Phrydeinig.
Adeilad: Hanes a Chryfderau Diwylliannol	Sefydlwyd hanes hir sy'n cyffwrdd digwyddiadau cenedlaethol a lleol ac sy'n cynnwys nifer o storïau diddorol iawn. Bydd hyn yn helpu, ynghyd ag effaith weledol y stensiliau fel arwyddlun posib ar gyfer y prosiect, creu naratif ddeniadol ar gyfer hunaniaeth yr adeilad yn yr ymwybyddiaeth ranbarthol a chenedlaethol.
Safle adnabyddus	Mae'r safle'n adnabyddus fel safle AU & AB lleol.
Perchnogaeth	<p>Mae'r ffaith y prynwyd yr adeilad yn 1919 gan yr Awdurdod Lleol i greu coleg amaeth yn golygu fod yr adeilad yn ganolog i gampws y Coleg ond yn rhan greiddiol o hanes y sefydliad ar yr un pryd.</p> <p>Mae canmlwyddiant y Coleg yn 2019 yn creu cyfle a ffocws ar gyfer y prosiect ei hun ond hefyd er mwyn dathlu a chreu Cronfa Canmlwyddiant i gefnogi'r gwaith o adfer y tŷ.</p> <p>Mae'r ffaith fod Cwrt Pibwrlwyd yn eiddo i sefydliad addysgol yn golygu fod y potensial ar gyfer dysgu trwy gyflawni prosiect adfer yn cael ei gydnabod ac yn cael ei ystyried yn flaenoriaeth uchel. Mae gan yr arweinyddiaeth a'r staff fel ei gilydd weledigaeth gref a chadarnhaol ar botensial y safle.</p>
Ymrwymiad yr Awdurdod Lleol a Llywodraeth Cymru	Mae'r tŷ a'r safle yn ganolog i Gynlluniau Datblygu Strategol y rhanbarthau [Cyngor Sir Caerfyrddin a Dinas Ranbarth Bae Abertawe] ar gyfer ail-ddatblygu'r Coleg yn yr C21, creu Parc Busnes a chreu mynediad newydd a gwell o'r A48.
Rhestru	Mae'r ffaith fod arwyddocâd y safle yn dechrau dod yn amlwg yn golygu y gallai fod yn ymgeisydd ar gyfer lefel uwch o warchodaeth Gradd II* neu efallai Radd I. Gall statws uwch helpu gyda cheisiadau am arian. Cysylltwyd â Cadw yn hyn o beth ac mae ailraddio i II* yn debygol yn ystod mis Mawrth 2018. Dywedasant hefyd y gallai fod posibilrwydd o ailraddio pellach pe bai ymchwil archaeolegol yn dangos fod ffabrig cynnar o bwys wedi goroesi.
Balchder lleol	Mae Coleg Sir Gâr, a Choleg Celf Caerfyrddin yn enwedig, yn cael eu cydnabod yn destun balchder ag iddynt hanes yn dyddio'n ôl i 1919 ac 1854 yn eu tro. Bydd cyflwyno adeilad wedi'i weddnewid a chyfuno hynny gyda defnydd busnes sydd hefyd yn creu llwyfan i'r coleg nid yn unig yn golygu gwelliant o bwys i'r ardal hon ond hefyd yn cynnig ased o bwys yn lleol ac i weddill Cymru.
Stori / Hanes	Gellir defnyddio'r ffaith mai cymharol ychydig o bobl sy'n gwybod am y tŷ mewn ffordd gadarnhaol wrth i hanes yr adeilad gael ei ddadorchuddio yn ystod unrhyw waith adfer.
Mynediad Cyfartal	Trwy ofalu fod y cynllun adfer yn cael ei drin mewn ffordd ofalus a blaengar, gellir dileu unrhyw rwystrau ffisegol, deallusol a diwylliannol.
Lleoliad y Safle	Mae'r safle'n agos at ac o fewn cyrraedd hwylus i ganol y dref a chysylltiadau trafnidiaeth (ffordd /rheilffordd / bws/ llwybrau

Cryfder	Ymateb
	seiclo) a bwriedir creu mynediad newydd o'r A48.
Enw Da a Chapasiti'r Coleg	Mae enw da a chapasiti cynyddol y Coleg i wneud ymchwil blaengar i dechnegau amaethyddol a'r hanes sydd ganddo o feithrin partneriaethau masnachol yn y cyswllt hwn (h.y./ system diddyfrio a phuro slyri]; ei brofiad helaeth o gynhyrchu myfyrwyr arlwy o ansawdd uchel; safon eithriadol y Coleg Celf yn golygu ei fod mewn sefyllfa dda i ymateb i'r her o adfer y safle a chyflwyno datrysiad blaengar a chyffrous.
Mentrau Rhanbarthol Eraill	Mae cyfle i weithio mewn partneriaeth i ddatblygu'r pedrongl gyda datblygiadau rhanbarthol eraill, ac yn benodol felly bencadlys newydd S4C – Yr Egin

Trosolwg SWOT - Gwendidau

Gwendid	Ymateb
Gweledigaeth	Bydd y prosiect yn galw am weledigaeth a datganiad cenhadaeth clir.
Cyllid	Bydd angen i CSG godi digon o arian i sicrhau bod y gwaith adfer yn cael ei wneud yn iawn a bod buddsoddiad digonol ar gael i roi hwb cychwynnol i'r busnes a'r arddangosfan newydd. Mae cryn gystadleuaeth am arian grant a bydd angen llunio strategaeth ariannu ofalus er mwyn cefnogi hyn, gan gynnwys gweledigaeth greff a chllir.
Cyflwr – re/edit / reword	Mae cyflwr gwael y safle a'r ffaith ei fod ynghanol rhan brysur o gampws y coleg yn golygu y bydd angen cryn ad-drefnu ar y safle a bydd costau'r gwaith adfer yn uchel.
Ffurf yr Adeilad	Mae ffurf yr adeilad ynghyd â'i gyflwr bregus yn gwneud mynediad cyhoeddus yn anodd. Bydd angen gosod lifft, neu ei hychwanegu yn strwythur cyfagos, ond mae newid lefelau ar y llawr cyntaf a'r ail lawr yn debygol o wneud mynediad cyhoeddus i'r adeilad yn amhosib. Bydd angen i unrhyw lifft sicrhau nad yw'n amharu ar gymeriad ac arwyddocâd yr adeilad.
Recriwtio	Bydd angen denu arbenigedd staff newydd. Yn benodol felly, bydd angen Rheolydd yn meddu ar sgiliau masnachol a gweledigaeth greadigol i greu marchnad ar gyfer y ganolfan ac i sicrhau ei bod yn weithredol trwy gydol y flwyddyn.
Amserlenni Addysgol	Bydd angen i'r safle fod ar agor trwy gydol y flwyddyn, ac mae hynny'n golygu torri ar rhythm arferol bywyd coleg.
Technolegau Carbon Isel	Bydd statws restredig yr adeilad yn golygu y gellid wynebu anawsterau wrth geisio integreiddio technolegau carbon isel i'r safle a'r adeiladwaith.
Cynaliadwyedd Masnachol	Os yw'r defnydd terfynol yn mynd i greu model busnes all arddangos sgiliau'r coleg i'r cyhoedd yn gyffredinol a bod o fudd i ddysgwyr, mae'r elw posib yn debygol o fod yn fach. Caiff y buddsoddiad ei ad-dalu trwy gynnig hunaniaeth fywiog a chyfoethog newydd i'r coleg a chorff o sgiliau lleol.

Trosolwg SWOT – Cyfleoedd

Cyfleoedd	Ymateb
Creu Ased Newydd	Bydd creu ased treftadaeth newydd i Gaerfyrddin a Chymru yn ennyn cryn ddiddordeb fydd yn creu cyfleoedd i ac yn ysbrydoli pobl ifanc, Caerfyrddin ac ymwelwyr â'r Sir. Mae cyflwr gwael y safle a'i leoliad ac arwyddocâd tu fewn yr adeilad yn golygu y gwnaiff y gwaith trawsnewid argraff uchel iawn.
Dehongli	Er y gall mynediad corfforol i bob rhan o'r adeilad fod yn anodd, mae cyfleoedd i gynnig dehongliad creadigol o'r llawr atig yn enwedig trwy brofiad rhith realiti ymgollol yn cynnig y cyfle i ddarparu mynediad cyfartal at y dehongliad hanesyddol ac i gynnwys myfyrwyr yn y gwaith o greu'r profiad hwn.
Cyfleoedd Dysgu	Mae gofalu fod unrhyw waith adfer yn cael ei integreiddio'n ofalus gyda gwaith addysgu'r Coleg yn creu cyfleoedd dysgu i fyfyrwyr yn ystod y gwaith adfer ac i integreiddio myfyrwyr yn y gwaith o redeg y safle dros yr hirdymor.
Ffrydiau o arian refeniw sydd ar gael	Mae busnes sy'n arddangos sgiliau'r coleg yn debygol o fod angen cyllid ychwanegol i helpu cynnal y gwaith yn ystod y 1-3 blynedd cyntaf.
Troi diddordeb gwleidyddol yn gefnogaeth	Trwy Ddinas Ranbarth Bae Abertawe a Chyngor Sir Caerfyrddin a Gweinidogion Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Cefnogaeth gymunedol	Gellid ennyn Cefnogaeth Gymunedol trwy ddathlu'r Canmlwyddiant a datblygu cronfa ddata o gyn fyfyrwyr a Sefydliad.
Cynaliadwyedd Masnachol	Er bod incwm masnachol o'r unedau arddangos yn debygol o fod yn isel gwneir y buddsoddiad yn sgiliau a thwf personol y myfyrwyr a thwf yn enw da sgiliau a nodweddion y coleg.
Cynllun Busnes Strategol	Bydd angen i strategaeth y prosiect gynnwys yr angen i gynhyrchu cynllun busnes manwl fel y gwneir darpariaeth briodol ar gyfer gweithrediad cynaliadwy yr arddangosfan unwaith y cafodd ei gwblhau. Mae angen i hynny gynnwys adnoddau marchnata a chysylltiadau cyhoeddus. Bydd angen i'r Rheolydd sicrhau model busnes hyblyg all ymateb yn gyflym i batrymau masnachol ar ôl agor er mwyn sicrhau bod colledion yn cael eu cadw mor isel ag y bo modd trwy staffio, prynu a rheoli gwastraff effeithlon.
Enw Da a Chapasiti'r Coleg	Byddai cwmpas ehangach yn galluogi'r Coleg i ddatblygu, ar sail yr enw da sydd ganddo'n barod, yn ganolfan ragoriaeth ym maes blaengaredd amaethyddol, gan adeiladu ar fuddion posib o bolisiau ffermio ac amaeth newydd wrth i'r DG adael yr Undeb Ewropeaidd.

Lleoliad	Mae lleoliad y tŷ a'i gasgliad o adeiladau fferm o'r C19 yn cynnig y potensial, os gellir ehangu cwmpas yr astudiaeth, i greu pedrongl i gynnwys unedau arddangos a gwasanaethau modern, gan greu buarth a mini-gampws deniadol a deinamig.
----------	---

Trosolwg SWOT – Bygythiadau

Bygythiad	Ymateb
Cyflwr Corfforol	Mae cyflwr yr adeilad yn wael iawn ac mae'n anniogel. Mae perygl y gallai diffyg gweithredu arwain at golli ffabrig hanesyddol am byth, trwy i'r adeilad ddirywio neu ddymchwel neu oherwydd fandaliaeth.
Mynediad	Mae cynnig mynediad cyfartal i'r adeilad a chydymffurfio â'r Ddeddf Cydraddoldebau yn mynd i fod yn anodd iawn heb gael effaith arwyddocaol ar a difrodi'r ffabrig hanesyddol. Bydd angen atebion dychmygus er mwyn sicrhau y darperir gwasanaeth cyfartal i bawb.
Methu adnabod a defnyddio cyfleoedd cudd yn y farchnad	Rhaid i arlwy'r canolbwynt busnes arfaethedig danio dychmyg y cyhoedd a chreu cyfleoedd creadigol newydd a chyffrous i'r Coleg a myfyrwyr, a sicrhau ei fod yn lle y bydd pobl am ymweld ag ef a chael eu hysbrydoli. Mae'n rhaid iddo greu ymdeimlad o addysgu balchder a photensial myfyrwyr.
Anawsterau Recriwtio	Yr angen am adnoddau digonol i gyflogi staff addas.
Dewis o sgiliau arddangos	I ysbrydoli ac annog ymweliadau eildro.
Angen rhagor o arian cyfalaf	Rhaid cynllunio'n ofalus ar gyfer gwaith cynnal a chadw neu ddarnau o waith yn y dyfodol.
Hyfywedd arian referniw	Mae'n hanfodol fod y model busnes yn hunan-gynhaliol.
Blaenoriaethau gwleidyddol yn newid	Rhaid sicrhau bod perthnasoedd yn cael eu meithrin a bod rôl gwaith adfer yn cael ei gwerthfawrogi, a bod yr adferiad yn cael ei ystyried yn ganolog i "adfywiad" yr ardal hon.
Canolfannau cystadleuol – diffyg cydweithrediad	Mae angen gwau'r weledigaeth i mewn i'r weledigaeth ranbarthol ehangach cyn gynted ag y bo modd. Yn ogystal â deall rôl y safle o fewn Campws CSG, bydd angen sicrhau dealltwriaeth glir o berthynas bosib y safle gyda'r Parc Busnes arfaethedig a chanolfannau lleol eraill er mwyn sicrhau bod y safle'n ymateb i anghenion y farchnad leol.
Cyfyngiadau adeilad hanesyddol	Efallai ei bod yn amhosib cysoni'r holl fathau gwahanol o ddefnydd yr hoffid ei wneud o'r adeilad gyda'i ffabrig hanesyddol, ac yn enwedig felly'r defnydd o'r lloriau uchaf i sicrhau'r gadwraeth angenrheidiol ac arddangos y paentiadau wal.
Cwmpas Cyfyngedig y Briff	Yn ystod yr astudiaeth hon daeth yn fwyfwy amlwg na fydd y tŷ ar ei ben ei hun yn cynnig digon o fudd nac incwm i wneud y cynnig yn ariannol gynaliadwy. Os nad yw'n ariannol hunan-gynhaliol mae'n hynod annhebyg y bydd cymorth grant o Gronfa Dreftadaeth y Loteri, Cronfeydd Strwythurol Ewrop a grantiau eraill ar gael. Mae'n hanfodol ehangu cwmpas y safle i gynnwys yr adeiladau eraill er mwyn creu mwy o gapasiti i gynhyrchu incwm masnachol, gwella ymddangosiad ac awyryglch y safle a chynhyrchu bywiogrwydd ynghanol y coleg.

9. ARFARNIAD O DDEWISIADAU

Y Dewisiadau Posib a Ystyriwyd

Trafodwyd nifer o ddewisiadau ar sail meini prawf realistig ac o gofio fod angen i'r dewisiadau a ystyrir roi sylw i'r angen:

- i gynnal [ac adfer] arwyddocâd y safle
- i godi symiau sylweddol o arian ar gyfer unrhyw gynllun arfaethedig fel y gellir cau'r bwlch ariannu cadwraeth [gwerth terfynol llai cost adfer]

Cynhaliodd y Tîm Ymgynghorol Sesiwn Syniadau a chyflwynwyd y Dewisiadau canlynol i'r Cleient mewn cyfarfod rhwng y Cleient/ Ymgynghorydd ar y 10fed Tachwedd 2017. Ymhen amser penderfynodd y Tîm Cleient mai Dewis 7 isod oedd orau ganddynt, oedd yn golygu ehangu cwmpas gwreiddiol yr Astudiaeth.

Gan nad oes arian ar gael ar hyn o bryd i ehangu cwmpas y gwaith yn y modd yma, cytunwyd y dylid cwblhau'r Astudiaeth Ddichonoldeb yn ôl y briff gwreiddiol, a datblygwyd Dewis 5 er mwyn atgyfnerthu'r angen i ehangu cwmpas a safle ffisegol yr astudiaeth, a'r angen am Astudiaeth Ddichonoldeb Cam 2 ychwanegol.

DEWIS POSIB	POSITIF (+) / NEGYDDOL (-)
1. Gwaredu: Gwerthiant Masnachol [y tŷ a pheth tir i greu cwrtil]	<p>(+) ni fyddai gan y coleg unrhyw gyfrifoldeb</p> <hr/> <p>(-) colli ased arwyddocaol (-) byddai'n rhaid creu cwrtil newydd yn nhiroedd y coleg ynghyd â mynediad ar wahân (-) byddai'r pris yn weddol isel oherwydd cyflwr yr adeilad, bydd ei statws rhestredig yn cael effaith drom ar ei werth posib (-) colli cyfle arwyddocaol i greu calon hanesyddol i'r campws newydd a'r parc busnes ehangach</p>
2. Gwerthu: i gorff elusennol fel y Landmark Trust neu BPT lleol.	<p>(+) ni fyddai gan y coleg unrhyw gyfrifoldeb</p> <hr/> <p>(-) colli ased arwyddocaol (-) byddai'n rhaid creu cwrtil newydd yn nhiroedd y coleg ynghyd â mynediad ar wahân (-) byddai'r pris yn weddol isel oherwydd cyflwr yr adeilad, bydd ei statws rhestredig yn cael effaith drom ar ei werth posib (-) colli cyfle arwyddocaol i greu calon hanesyddol i'r campws newydd a'r parc busnes ehangach (-) mae'n debyg y byddai'n rhaid i'r Coleg wneud ymrwymiad ariannol i helpu datblygu unrhyw gynllun o'r fath, ond ni fyddai'n cadw rheolaeth ar y cynllun</p>
3. At Ddefnydd y Coleg: Addysg	<p>(+) byddai'r coleg yn cadw'r ased</p> <hr/> <p>(-) byddai'r llecynnau addysgu yn gyfyngedig oherwydd y ffabrig hanesyddol brau (-) byddai'r mynediad i'r adeilad hanesyddol yn gyfyngedig i staff a myfyrwyr y coleg (-) byddai'n rhaid gweithredu cod ymddygiad caeth i gyfyngu gweithgareddau er mwyn diogelu'r ffabrig (-) byddai cyfyngu ar fynediad i'r cyhoedd yn ei gwneud yn anodd denu arian cyfalaf</p>

<p>4. At Ddefnydd y Coleg: Gweinyddiaeth</p>	<p>(+) byddai'r coleg yn cadw'r ased ac yn ei ddefnyddio (+) gellid trefnu defnydd gweinyddol gan sicrhau bod y ffabrig yn cael ei ddiogelu'n briodol</p> <hr/> <p>(-) byddai mynediad cyhoeddus i adeilad hanesyddol yn gyfyngedig (-) ychydig iawn o incwm os o gwbl fyddai'n cael ei gynhyrchu o ddefnydd newydd, fyddai'n ei gwneud yn anodd denu arian grant (-) byddai'n rhaid gweithredu cod ymddygiad caeth i gyfyngu gweithgareddau er mwyn diogelu'r ffabrig (-) byddai cyfyngu ar fynediad i'r cyhoedd yn ei gwneud yn anodd denu arian cyfalaf</p>
<p>5. Canolfan Fasnachol o fewn y Tŷ</p>	<p>(+) canolfan fasnachol yn cynnwys arlwy megis caffi, atyniad hanesyddol, digwyddiadau, Swyddfa Cyn-fyfyrwyr (+) gyda chynllunio busnes a marchnata da byddai'n cynhyrchu peth incwm (+) mae'n cynnig potensial ar gyfer dysgu a phrofiad ar y safle i fyfyrwyr (+) bydd myfyrwyr twristiaeth a lletygarwch hefyd yn cael eu hintegreiddio yng ngweithrediad beunyddiol y safle (+) cynnig cyfle i ddeunydd a sgiliau'r Coleg Celf gael eu gwerthu a'u cyflwyno trwy siop</p> <hr/> <p>(-) byddai'n cystadlu â nifer cynyddol o safleoedd a lleoliadau hanesyddol eraill yn yr ardal (-) mae'n annhebyg y gallai'r tŷ gynnal priodasau a digwyddiadau o unrhyw faint rhesymol, sy'n gwneud y farchnad bosib yn un fach (-) byddai'r gweithgareddau ceffylau cyfagos yn cyfyngu ar y defnydd y gellid ei wneud o'r safle</p>
<p>6. Canolfan Fasnachol o fewn y Tŷ a'r tiroedd ehangach</p>	<p>(+) canolfan fasnachol yn cynnwys arlwy megis caffi, atyniad hanesyddol, lleoliad priodasol (+) gallai safle mwy na rhif 4. uchod yn cynnwys cyfleusterau gwasanaethau yn yr adeiladau allan a'r ysgubor, ynghyd ag adleoli'r gweithgareddau hyn a chynllunio busnes a marchnata da, gynhyrchu incwm rhesymol (+) mae'n cynnig potensial ar gyfer dysgu a phrofiad ar y safle i fyfyrwyr (+) bydd myfyrwyr twristiaeth a lletygarwch hefyd yn cael eu hintegreiddio yng ngweithrediad beunyddiol y safle</p> <hr/> <p>(-) byddai'n cystadlu â nifer cynyddol o safleoedd a lleoliadau hanesyddol eraill yn yr ardal (-) byddai'r gweithgareddau ceffylau cyfagos yn cyfyngu ar y defnydd y gellid ei wneud o'r safle oni bai eu bod yn cael eu symud (-) byddai'n cyfyngu ar weithrediad beunyddiol y safle ac yn tarfu ar awydd pobl i ymweld pe na bai mynediad ar gael oherwydd priodas neu ddigwyddiad</p>

<p>7. At Ddefnydd y Coleg o fewn y Tŷ a'r Pedrongl: Arddangosfan i'r Coleg: cyfuniad o unedau deor masnachol ac unedau arddangosfan i'r coleg yn seiliedig ar gymysgedd o sgiliau a ddysgwyd a defnyddio allbynnau gwirioneddol o'r coleg yn cynnwys: caffi, siop, canolfan ymwelwyr, tecstilau, gwyddiau, cerflunwaith, argraffu sgrîn, graffeg ac animeiddio 3D, gweithdai ac ystafelloedd arddangos a mynediad cyhoeddus i'r tŷ er mwyn hwyluso dysgu ym meysydd lletygarwch a thwristiaeth.</p>	<p>(+) datrysiaid pwrpasol yn ei hanfod, all neb arall gynnig hyn (+) gallai'r tŷ fod yn agored i'r cyhoedd fel rhan o'r cynnig (+) gall fanteisio ar yr athroniaeth sy'n hyrwyddo adfywio o gwmpas craidd hanesyddol (+) byddai'n golygu y gellid adleoli'r ganolfan geffylau i gyfleuster cyfoes pwrpasol (+) byddai'n cynnig arddangosfan i'r coleg (+) byddai'n darparu hyfforddiant a phrofiad ar y safle i'r myfyrwyr cyn iddynt fynd i'r gweithle (+) a bydd pwyslais ar yr allbwn o'r Ysgol Gelf yn cynnig arlwy celfyddydau gweledol ar eu mwyaf cyfoethog ac amrywiol gan ddefnyddio'r technolegau 3D a rhith realiti diweddaraf (+) bydd myfyrwyr twristiaeth a lletygarwch hefyd yn cael eu hintegreiddio yng ngweithrediad beunyddiol y safle (+) byddai'n creu'r lleoliad amlwg ar gyfer Sefydliad Cyn-fyfyrwyr a dathlu treftadaeth y coleg</p> <hr/> <p>(-) gall fod yn anodd cynhyrchu elw – mae angen mesur gwerth y buddsoddiad yng nghyd-destun ehangach manteision rhanbarthol ehangach sgiliau, addysgu a'r sgil effaith ar yr economi ranbarthol leol – bydd hyn yn anoddach i'w fesur a'i feintoli.</p>
---	---

9.1 Dewis 5: Rhagdybiaethau & Chyfyngiadau

Er mwyn gweithio trwy gynnig manwl ar gyfer Dewis 5 rhaid gwneud nifer o ragdybiaethau am y defnydd a wneir o'r adeilad. Dangosir gosodiadau enghreifftiol yn Adrannau 10.3 & 10.4 isod.

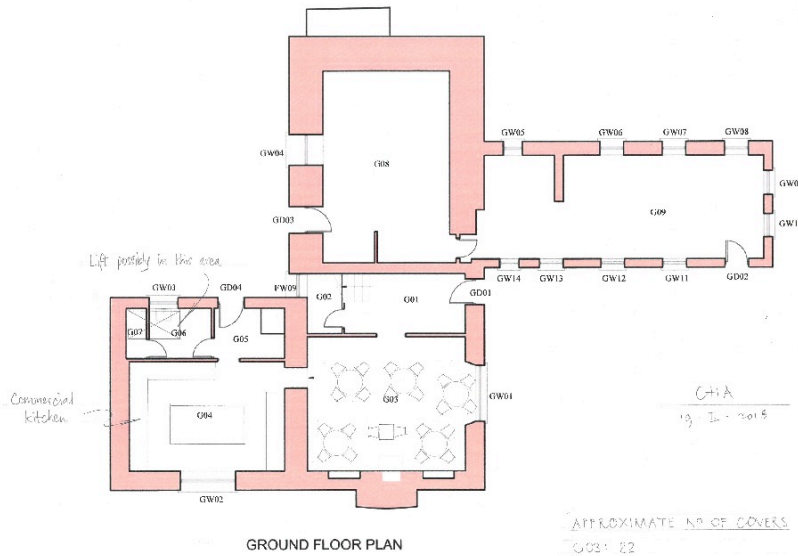
Mae'r rhagdybiaethau'n cynnwys:

9.2 Cyfyngiadau Pensaernïol & Ffisegol:

- Nid yw lleoliad y tŷ mewn cyflwr da ac nid oes iddo unrhyw gwrtil penodol, a chynhwysir cyllid ar gyfer gwaith twtio a thirlunio cyffredinol o gwmpas y tŷ, gan gynnwys ad-drefnu'r lleoedd parcio
- Dylid cael gwared â'r estyniad diweddarach o'r C19 er mwyn gallu ail-gyflwyno'r rhannau o'r tŷ o'r C16 ac 1820 o fewn buarth.
- Mae'r tŷ yn cynnig cyfle ar gyfer prosiect adfer o'r ansawdd uchaf
- Rhagdybir y bydd mynediad gwastad yn bosib ar hyd y llawr gwaelod trwy'r mynedfeydd yn y cefn a'r blaen
- Bydd y llawr gwaelod yn cynnwys caffi a man adwerthu (G03); ystafell ddigwyddiadau (G08) a chegin (G04).
- Bydd y drws presennol sydd ynghau rhwng (G03) a (G08) yn cael ei ail-agor a dylid cael mynediad gwastad ar hyd y llawr gwaelod

- Mae **Dewis A** yn cynnwys darparu lifft yn G06 i'r llawr cyntaf o fewn ôl troed yr adeilad presennol, ond ni fydd hynny ond yn darparu mynediad gwastad i F06 gan fod y newid lefelau, stepiau a grisiau rhwng F06 ac F05 yn rhy gymhleth. Gellid ystyried agoriad uniongyrchol rhwng y ddwy ystafell, ond ni fyddai'n sicr y byddai unrhyw ramp neu stepiau cysylltiol yn creu mwy o ofod defnyddiadwy, a gallai mewn gwirionedd leihau faint o le sydd ar gael.
- Nid yw lifft trwy fynedfa gefn yn cael ei ystyried yn arfer da o ran darparu mynediad cyfartal; fel arall byddai angen trefnu mynediad trwy'r gegin (nad yw eto'n arfer da). Byddai hyn yn ei dro yn gwneud derbynfa ar y llawr gwaelod, sydd wedyn yn symud i'r llawr cyntaf, yn anhwylyd.
- Rhagdybir y gosodir lifft i gynnig mynediad i ystafell ddigwyddiadau ar y llawr 1af. Bydd angen ystyried cynllun hwn yn ofalus iawn fel nad yw'n tarfu ar y gweddlun allanol (h.y. trwy guddio'r olygfa o ffenestr y grisiau), neu os y'i lleolir o fewn yr adeilad presennol nad yw'n difrodi unrhyw ffabrig arwyddocaol iawn. Bydd rhaid i'r Coleg ystyried a ellir cyfiawnhau cost lifft er mwyn cynnig mynediad mor gyfyngedig i'r llawr cyntaf. Yn Newis A rhaid cytuno ar leoliad y tai bach gan na fyddai'r lleoliad presennol [FO4] yn hygyrch i bawb.
- Mae **Dewis B** yn cynnwys adeiladu lifft ar y gweddlun Dwyreiniol. Pe bai hwnnw'n cael ei adeiladu law yn llaw â mynediad newydd / amgen i mewn i ystafell ddigwyddiadau G08, byddai'r ystafell honno'n cynnig gwell mynediad cyfartal i'r llawr cyntaf a chyfleusterau tai bach yn FO4. Fodd bynnag, nid oes gennym eto ddealltwriaeth lawn o bensaerniaeth ac archaeoleg yr ardal hon [gan fod trwch y wal yn awgrymu ei bod yn tarddu o'r C16 neu ynghynt a chilfachau gwely allai fod o'r C18] , sy'n golygu na ellir mesur yr effaith ar arwyddocâd yr adeiladwaith heb wneud rhagor o ymchwil. Byddai hyn yn golygu y gellid atgynhyrchu'r ystafell groeso ar ffurf pafiliwn o'r C19.

9.3 Liffw Dewis A

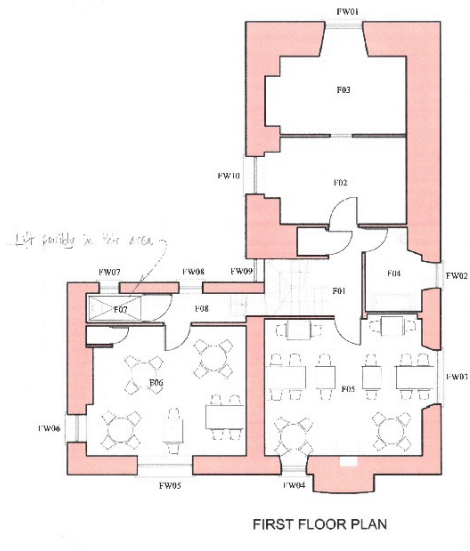


REV	DATE	NOTES

CHECK ALL DIMENSIONS CAREFULLY ON SITE AND REPORT ANY DISCREPANCIES
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING

CRAIG HAMILTON ARCHITECTS LTD
 GOLD MANE FARM, HUNDRED HOUSE, RADNORSHIRE, IDI SEP. T: 01982 533312

PROJECT: Pibwr Lwyd
 DRAWING TITLE: Ground Floor Plan
 DRAWING NO: - REVISION: -
 DATE: September 2017 SCALE: 1:100 A3



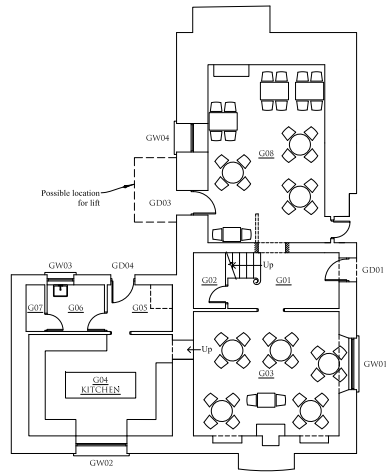
REV	DATE	NOTES

CHECK ALL DIMENSIONS CAREFULLY ON SITE AND REPORT ANY DISCREPANCIES
DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING

CRAIG HAMILTON ARCHITECTS LTD
 GOLD MANE FARM, HUNDRED HOUSE, RADNORSHIRE, IDI SEP. T: 01982 533312

PROJECT: Pibwr Lwyd
 DRAWING TITLE: First Floor Plan
 DRAWING NO: - REVISION: -
 DATE: September 2017 SCALE: 1:100 A3

9.4 Lifftr Dewis B



APPROXIMATE NUMBER OF COVERS.

G03:	22
G06:	26
Total:	48

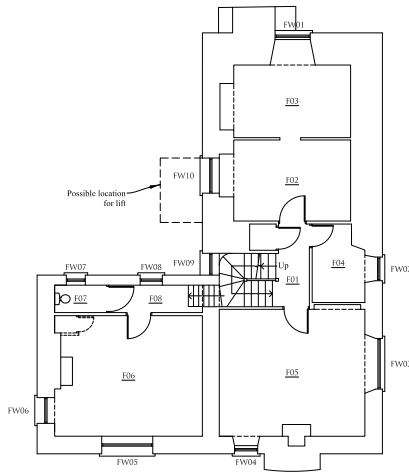
PRELIMINARY

CRAIG HAMILTON ARCHITECTS LTD
 COED MAWR FARM, HUNDRED HOUSE, RADNORSHIRE LD1 5RF - T.01982 553312

PROJECT: Pibwr Lwyd
 DRAWING TITLE: Ground Floor Plan - Without G09 Option
 DRAWING N^o: SK02 REVISION: A
 DATE: September 2017 SCALE: 1:100 @ A3

REV.	DATE	NOTES

CHECK ALL DIMENSIONS CAREFULLY ON SITE AND REPORT ANY DISCREPANCIES
 DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING



PRELIMINARY

CRAIG HAMILTON ARCHITECTS LTD
 COED MAWR FARM, HUNDRED HOUSE, RADNORSHIRE LD1 5RF - T.01982 553312

PROJECT: Pibwr Lwyd
 DRAWING TITLE: First Floor Plan - Without G09 Option
 DRAWING N^o: SK03 REVISION: -
 DATE: March 2018 SCALE: 1:100 @ A3

REV.	DATE	NOTES

CHECK ALL DIMENSIONS CAREFULLY ON SITE AND REPORT ANY DISCREPANCIES
 DO NOT SCALE FROM THIS DRAWING

9.5 Gweithrediad:

Llawr Gwaelod: byddai'r ddau ddewis yn cynhyrchu incwm trwy'r cafffi, gwerthiannau o'r siop a digwyddiadau, gan gynnwys cyfanswm o 44 o seddi bwyta. Byddai'r Cafffi (G03) yn cynnwys 22 o seddi bwyta a 22 o seddi bwyta eraill yn yr Ystafell Ddigwyddiadau (G08). Byddai myfyrwyr a chyfleoedd hyfforddiant yn cael eu hintegreiddio o fewn y gwaith masnachol. Bydd y cafffi ar agor am 52 wythnos y flwyddyn, ac yn agored i fyfyrwyr, staff a'r cyhoedd. Y gobaith yw, gyda digon o leoedd parcio, gwelliannau a gwaith marchnata, y gallai ddenu pobl leol, pobl yn ymweld â Sir Gaerfyrddin a phobl yn teithio ar hyd coridor yr M4 i Sir Benfro ac ymlaen i Iwerddon neu'n ôl i Lundain a Dwyrain Lloegr. Byddai datblygu'r safle ehangach ar gyfer tai ac ar gyfer parc busnes hefyd yn creu cyfleoedd i ddenu rhagor o gwsmeriaid.

Byddai digwyddiadau yn cynnig marchnad barod i'r Coleg, gan gynnwys defnyddio'r tŷ wedi'i adfer yn gefnlen ar gyfer seremonïau graddio, darparu lletygarwch graddio, gweithgareddau cyn-fyfyrwyr a lletygarwch arall gan y coleg. Hefyd, gellid cynnwys digwyddiadau Nadolig, Sul y Mamau a digwyddiadau eraill i greu awyrgylch prysur a bywiog.

Byddai'r siop yn arbenigo ar nwyddau a gynhyrchid gan y Coleg a nwyddau yn gysylltiedig ag arddangosfeydd a gynhelir yn y Coleg Celf. Byddai'r Coleg Celf yn adeiladu ar eu llwyddiant yn cynhyrchu tecstilïau ar gyfer Castell Aberteifi a gallai ddefnyddio'r papurau wal dychmygus yn ysbrydoliaeth ar gyfer brandio a rhai eitemau dylunio dethol. Gallai nwyddau eraill gynnwys gemwaith, cerameg, paentiadau a thecstilïau.

Llawr Cyntaf: Swyddfeydd Cyn-fyfyrwyr ac Ystafell Ddigwyddiadau. Gyda gofal gellid lleoli swyddfa ar y llawr cyntaf, ond byddai angen bod yn ofalus wrth gartrefu staff a myfyrwyr a chanddynt broblemau symudedd gan nad yw mynediad lefel gwastad yn debygol o fod yn bosib. Byddai anawsterau mynediad hefyd yn gwneud unrhyw waith addysgu yn amhosib yn yr ardaloedd hyn.

Ail Lawr: mae'r ffaith fod y paentiadau wal dychmygus, a chyflwr bregus yr estyll, y drysau a'r lleoedd tân, yn ei gwneud yn anodd rhagweld defnydd i'r adeilad ac eithrio un sy'n cyflwyno, dehongli ac sy'n cynnig mynediad i gapsiwl amser eithriadol. Bydd hyn yn denu nifer o ymwelwyr ynddo'i hunan. Byddai teithiau ar gael trwy system archebu. Byddai rhith deithiau'n cael eu datblygu er mwyn cynnig mynediad i'r sawl na allent ymdopi â'r grisïau, neu pan nad oes taith dywys ar gael byddai gwylwyr rhith realiti ar gael yn y cafffi neu'r ystafell ddigwyddiadau. Mae'r gwaith dehongli blaengar, ynghyd â'r gwaith adfer traddodiadol, ar yr ail lawr yn cynnig cryn dipyn o gyfleoedd dysgu a datblygu sgiliau ar gyfer myfyrwyr y coleg a'r cyhoedd yn gyffredinol.

10. CRYNODEB O GOSTAU'R PROSIECT A CHYFLAWNI'R PROSIECT**10.1 Costau'r Prosiect**

Rhaglweir y caiff y prosiect ei ddatblygu a'i gyflawni dros gyfnod o 3 blynedd, ac y bydd Cwrt Pibwrlwyd yn agor naill ai ar ddiwedd 2021 neu ar y 1af Ionawr 2022. Rhagdybiwyd fod y rhagolygon gweithredol yn dechrau o 2022 ymlaen.

Dadansoddwyd costau gan ddefnyddio cyfraddau diweddar a dderbyniwyd ar brosiectau adfer yn ne Cymru. Oherwydd yr angen i adfer a chadw'r papurau wal dychmygus, rhagdybiwyd yr amcangyfrif cost uchaf.

TABL 10.1

Cwrt Pibwr Lwyd Indicative Cost Study Report Preliminary Schedule of Repair Works	for at £3,500 per m2	for at £5,000 per m2
Cost Range	436 m2 £3,500.00	436 m2 £5,000.00
Schedule of Repairs	<u>£1,526,000.00</u>	<u>£2,180,000.00</u>
Lift and Kitchen	£55,266.75	£55,266.75
Total	<u>£1,581,266.75</u>	<u>£2,235,266.75</u>
Project on costs plus emergency works	<u>£140,967.50</u>	<u>£140,967.50</u>
Design Team fees @ 20% of Construction Costs	<u>£316,253.35</u>	<u>£447,053.35</u>
Contingencies @ 7.5% of construction costs	<u>£118,595.01</u>	<u>£167,645.01</u>
Sub Total	<u>£2,157,082.61</u>	<u>£2,990,932.61</u>
VAT @ 20%	<u>£431,416.52</u>	<u>£598,186.52</u>
Overall Total Cost	<u>£2,588,499.13</u>	<u>£3,589,119.13</u>

Based on Parry and Dawkin Study & Report
6th November 2017 and March 2018

Cyflwynir y costau hyn o fewn rhaglen brosiect ddisgwyliedig i ddangos sut y bwriedir cyflwyno'r prosiect o fewn cyfnod o 3 blynedd ac i ddangos pa gyllid sydd ei angen i fynd â'r prosiect yn ei flaen ac i gyflawni'r camau gwahanol.

TABL 10.2 Costau Rhaglen y Prosiect yn Cynnwys Tîm Prosiect y Cleient [Refeniw]

CWRT PIBWRLWYD PROJECT DELIVERY COSTS		2018/19	2019/20	2020/21	2021 - operation	sub-totals	excluded from final project cost
Summary Sheet EXPENDITURE							
S1	Initial Feasibility Study [complete]						
	Professional Fees	£ 16,000.00				£ 16,000.00	£ 16,000.00
S2	Widening the Scope -- a Sustainable Solution						
	Feasibility Study: Stage 2	£ 21,898.00				£ 21,898.00	£ 21,898.00
	Emergency Works	£ 71,500.00				£ 71,500.00	£ 71,500.00
	Project On Costs	£ 63,115.00				£ 63,115.00	£ 63,115.00
	HLF Stage 1 Submission	£ 17,900.00				£ 17,900.00	£ 17,900.00
							£ 174,413.00
S3	Development Work -						
	December 2018 to March 2020 (18 months)						
	Professional Consultants	£ 44,705.34	£ 268,232.04			£ 312,937.38	
	Project Team	£ 18,627.23	£ 74,508.90			£ 93,136.13	
	Maintenance: Emergency Works		£ 6,352.50			£ 6,352.50	
							£ 412,426.01
S4	Project Delivery						
	March 2020 - December 2022 (21 months)						
	Main Contract			£ 1,213,430.66	£ 1,021,836.34	£ 2,235,267.00	
	Professional Consultants			£ 73,763.81	£ 60,352.21	£ 134,116.02	
	Project Team			£ 74,508.90	£ 55,881.68	£ 130,390.58	
							£ 2,499,773.60
CONTINGENCIES							
	Contingencies @ 7.5% of construction costs						£ 167,645.03
	Contingencies for Client Project Team/ Revenue Costs @ 2.5% of construction costs						£ 55,881.68
	Sub Total						£ 3,310,139.30
	VAT @ 20%						£ 662,027.86
	Overall Total Cost						£ 3,972,167.16

11. GWERTHUSIAD A DIFFYG CADWRAETH

O'r prisiad a'r amcangyfrif o gostau gallwn gyfrifo diffyg y datblygwyr – sef gwerth yr adeilad ar ôl cwblhau gwaith cadwraeth, neu adenillion y datblygwyr. Mae angen y ffigwr hwn i ddangos lefel yr ymyriad ariannol, neu gymorth grant, er mwyn adfer asedau hanesyddol lle lle y mae'r cynnydd yng ngwerth yr eiddo yn llai na chostau adfer yr eiddo, ond lle er hynny, ei bod yn ddymunol fod yr ased yn cael ei gadw a'i adfer er budd cyhoeddus cyffredinol.

Cwrt Pibwrlwyd

CONSERVATION DEFECIT CALCULATIONS: Based on Option 5 Use

draft 26/03/2018

(a)	Value Before Works	£0.00	
(b)	Value After Works [no commercially viable use]	£0.00	
(c)	Increase in Value	£0.00	
(d)	Delivery Costs		
1	Phase 2 Report (widening study scope & Stage 1 submission to HLF)		
2	Revenue Costs (project development & delivery)	£263,324.70	
2	Revenue Contingency @ 2.5% of construction cost	£55,881.68	
	Capital Costs		
	Preliminary Works (investigation) Project On	£140,967.50	
3	Capital Building Works	£2,235,266.75	
4	Design Team @ 20%	£447,053.35	
	Contingencies @ 7.5% of construction	£167,645.01	
Total (d)	Sub Total	<u>£3,310,138.99</u>	*
(e)	Conservation Deficit (d-c)	£3,310,138.99	

* Assumes full VAT recovery

12. FFYNONELLAU ARIANNU

Ariannwyd yr adroddiad hwn trwy Gronfa Leader y Gronfa Datblygu Gwledig. Er mwyn galluogi'r cynnig hwn i ddod yn fasnachol gynaliadwy a chydnerth, barn y Tîm Ymgynghorol yw fod angen ail gymal o waith a bod angen ehangu cwmpas yr astudiaeth er mwyn cynnwys safle ehangach y safle gan gynnwys y stablau a'r adeiladau allanol. Byddai hyn yn cynyddu capasiti'r safle er mwyn creu arlwy unigryw a marchnadadwy fyddai'n cynnwys addasu'r stablau a'r adeiladau allan. Maent hefyd o'r farn na ddylid cyflwyno unrhyw gais ffurfiol i'r prif gyrff ariannu, megis Cronfa Dreftadaeth y Loteri, nac ymgynghori'n ffurfiol â busnesau neu gymunedau lleol hyd nes y datblygwyd cynnig ariannol cadarnach; y perygl fel arall yw mai agweddau negyddol yr adroddiad hwn fydd y rhai a ddaw i sylw'r cyhoedd yn y lle cyntaf. Ymgynghorwyd â'r holl arweinyddion cyrsiau yn y coleg, cyn fyfyrwyr (oedd yn gyffrous iawn am y cynnig) a Venture Wales, yn cynrychioli'r gymuned fusnes yng Nghymru – maent oll wedi pwysleisio'r angen i sicrhau y caiff model busnes cynaliadwy ei sefydlu cyn gwneud unrhyw waith ymgynghori pellach. Y bwriad, wedi cyhoeddi'r adroddiad hwn, yw gwneud cais am grant arall o Gronfa Leader i gomisiynu yr ail gymal hwn o'r gwaith.

Mae'r ail gymal arfaethedig hwn o'r astudiaeth yn gweddu'n dda gyda themâu Leader, ac yn enwedig felly Thema 1 sy'n cynnwys:

- peilota ffyrdd newydd o hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg a gwerth economaidd yr iaith, gan gynnwys cyfleoedd gwaith i siaradwyr Cymraeg a cheisio annog mwy o ddefnydd o'r Gymraeg yn y gweithle
- datblygiadau cadwyn gyflenwi rhwng darparwyr twristiaeth, asedau treftadaeth a diwylliannol a'r sector busnes ehangach a chymunedau lleol er mwyn gwella'r arlwy a'r profiad i ymwelwyr
- peilota ffyrdd blaengar o ddehongli asedau treftadaeth a diwylliannol e.e. addasu'r defnydd o dechnolegau digidol
- datblygu gweithgareddau newydd o ran ein hasedau naturiol

O gofio'r diffyg cadwraeth posib o £3,300,000.00 bydd rhaid mynd ati'n strategol i geisio paratoi pecyn ariannu, ac ni ddylid ond cysylltu â'r prif gyllidwyr pan lwyddwyd i lunio model busnes cadarn. Mae'r prif gyllidwyr posib yn cynnwys:

- Cronfa Dreftadaeth y Loteri
- Cronfeydd Strwythurol Ewropeaidd (ar gael hyd at 2025)
- Grantiau Llywodraeth, megis Cynlluniau Buddsoddiadau Twristiaeth a'r Gronfa Cyfleusterau Cymunedol
- Arian Llywodraeth Cymru: gallai cyllid trwy Raglen Ysgolion yr 21ain Ganrif helpu gydag ad-drefnu'r safle.

Byddai proses Dreftadaeth y Loteri yn gweithio'n dda i'r prosiect hwn gan y byddai ariannu cymal cyntaf Cynllun Grant Treftadaeth neu Gynllun Menter Treftadaeth yn ein galluogi i wneud y gwaith ymchwiliol tra bod yr adferiad yn cael ei gynllunio a'i fanylebu'n ofalus, tra bod y gwaith dehongli a gweithgareddau'r coleg yn cael eu datblygu a thra bod y model busnes yn cael ei fireinio. Unwaith y sefydlwyd model busnes cynaliadwy dylid cyflwyno ymholiad prosiect i Gronfa Dreftadaeth y Loteri. Maent wrthi ar hyn o bryd yn cynnal adolygiad strategol o'u rhaglenni grant a byddwn yn gofyn iddynt am gyngor pellach wrth gyflwyno ymholiad yn ystod gwaith Astudiaeth Ddichonoldeb Cam 2. Unwaith y cafwyd awgrym ganddynt, gellir mynd ati i baratoi pecyn ariannu manwl.

Mae nodyn y Matrics Ariannu yn cynnwys rhestr o ffynonellau ariannu posib o ymddiriedolaethau preifat ac elusennol allai gynnwys y rhai a chanddynt ddi-ddordeb penodol ym maes treftadaeth, yr iaith a'r diwylliant Cymraeg a'r rhai sy'n ceisio gwella cyfleoedd dysgu a hyfforddiant. Byddai ymddiriedolaethau posib yn cynnwys yr Esmé Fairburn Foundation, Garfield Weston, yr Ashley Family Foundation, y Pilgrim Trust, yr Henry Smith Foundation a'r Trust House Charitable Trust. Dylid ystyried hefyd gwneud cais am arian trwy'r Gronfa Treth Tirlenwi.

Gallai datblygu menter cyn-fyfyrrwyr wedi'i frandio'n gadarn gynorthwyo gydag ymgyrch torf-ariannu gan gyn fyfyrwyr y coleg; gallai hyn gynnwys ffurfio Cymdeithas Budd Cymunedol dan arweiniad cyn-fyfyrrwyr i gyflawni rhan o'r prosiect neu reoli rhan o'r gwaith wedi ei gwblhau. Byddai hynny'n golygu y gellid codi arian trwy gyhoeddi cyfranddaliadau. Mae hwn yn ddull sy'n cael ei hyrwyddo gan y Gronfa Dreftadaeth Bensaerniol, nid yn unig er mwyn codi arian, ond hefyd er mwyn ceisio gwreiddio cymunedau o fewn prosiect.

13. DADANSODDIAD ARIANNOL: AMCANESTYNIADAU DANGOSOL

Mae Adran 10.2 yn disgrifio cyfyngiadau ffisegol a nodweddion hanesyddol Tŷ Pibwrlwyd, ac mae Adran 10.3 yn nodi'r mathau posib o ddefnydd y gellid eu gwneud o wahanol lorïau ac ystafelloedd y tŷ. Ac eithrio'r ystafelloedd atig, sy'n amlwg yn goron ar y cyfan o safbwynt cadwraeth, byddai'r nodweddion hanesyddol ar y llawr cyntaf a phroblemau mynediad i'r anabl sy'n digwydd o'r lefelau gwahanol yn yr amrywiol ystafelloedd yn golygu y byddai angen i'r holl weithgareddau masnachol yn cynnwys aelodau'r cyhoedd gael eu cynnal ar y llawr gwaelod.

13.1 Incwm

O gofio'r cyfyngiad, y ffynonellau ariannu a ragwelir yw:

Ystafelloedd Te

Gellid troi un o'r ystafelloedd ar y llawr gwaelod yn gaffeteria bach i weini diodydd poeth ac oer, cacennau, byrbrydau a phrydau ysgafn. Byddai hynny'n debygol o apelio at staff y coleg, myfyrwyr ac ymwelwyr fel ei gilydd. Bydd marchnata priodol a defnyddio arwyddion, gan gynnwys arwyddion atyniad i ymwelwyr brown, yn annog defnydd lleol, ac yn enwedig felly bobl sy'n digwydd mynd heibio o ffordd gyfagos yr A484 o Gaerfyrddin i Lanelli. Fodd bynnag, gallai parcio fod yn broblem.

Mae'r amcanestyniad yn rhagdybio y bydd nifer yr ymwelwyr yn cynyddu'n raddol o 200 ymwelydd y mis ym mis Ionawr 2022 i uchafswm o 1,400 o ymwelwyr ym misoedd Gorffennaf ac Awst. Mae'r cyfanswm ymwelwyr a ddisgwylir, sef 10,600 yn 2022 a 12,500 yn 2023, yn cymharu'n ffafriol ag atyniadau i ymwelwyr llai yn yr ardal. Amcangyfrifir y bydd cyfartaledd y gwariant y pen yn £6 (yn cynnwys TAW).

Gwerthu anrhegion

Rhagwelir y gellid cynhyrchu nwyddau amrywiol yn darlunio rhai o'r patrymau unigryw sydd i'w gweld ar waliau Tŷ Pibwrlwyd. Gallai'r nwyddau gynnwys cerameg, tecstiliau, gemwaith, deunydd papur, peniau a magedau oergell ynghyd â llyfrau, disgiau dvd, calendrau a losin. Gallai rhai o'r nwyddau gael eu dylunio / cynhyrchu gan y myfyrwyr eu hunain.

Nid oes digon o le corfforol ar y llawr gwaelod ar gyfer siop anrhegion bwrpasol, a rhagwelir felly y gellid rhoi cownter anrhegion yn y caffeteria. Bydd y wefan hefyd yn cynnwys siop ar-lein. At ddibenion yr amcanestyniad, rhagdybiwyd y bydd 50% o'r holl ymwelwyr yn prynu nwyddau ac y bydd eu gwariant cyfartalog unwaith eto'n £6 (yn cynnwys TAW). Mewn gwirionedd mae'r ganran yn debygol o fod yn is na hyn, ond fe fydd gwerthiannau ychwanegol trwy'r wefan fel y nodwyd uchod.

Teithiau

Oherwydd breuder y paentiadau wal yn yr atig, ynghyd ag am resymau ieched a diogelwch, ni fydd mynediad i'r rhan hwn o'r adeilad ond yn bosib ar ffurf teithiau tywys. Codir tâl bychan o £6 y person am hyn (yn cynnwys TAW). Oherwydd natur arbenigol yr atyniad defnyddiwyd ffigur ceidwadol iawn o 10 person y mis yn 2022, yn codi i 12 y mis yn 2023. O'r herwydd bydd effaith yr incwm penodol hwn yn fach iawn. Bydd datblygu rhith deithiau yn rhan o unrhyw gynnydd.

Priodasau a Digwyddiadau

Mae natur unigryw y tŷ ynghyd â'r ffaith fod cegin lawn ar gael yn cynnig cyfle i ddarparu digwyddiadau bychain. Byddai un ystafell ar y llawr gwaelod (G08) yn addas i'r perwyl hwn, a gallai gymryd 22 o seddi bwyta.

Rhagwelir tri math o ddigwyddiad, fel a ganlyn:

- Priodasau bychain
- Ciniawau graddio i fyfyrwyr a'u teuluoedd
- Digwyddiadau nos, e.e. digwyddiadau Nadolig i swyddfeydd ac ati

Mae'r tabl sy'n dilyn yn dangos y posibiladau referniw o bob math gwahanol o ddigwyddiad. Mae'r prisiau'n seiliedig ar rai cystadleuydd tebyg cyfagos:

Cydran	Pris y Pen	Nos			
	(heb gynnwys TAW)	Seigiau	Priodasau	Ciniawau	Digwyddiadau
Llogi Man Cyfarfod	Dd/B	Dd/B	£250	£0	£250
Prif seigiau	£39	22	£858	£858	£858
Diodydd (Bar)	£20	22	£440	£0	£440
Bwffe nos	£10	22	£220	£0	£0
Diodydd gyda'r nos	£20	22	£440	£0	£0
			<u>£2,208</u>	<u>£858</u>	<u>£1,548</u>
Nifer disgwylidig o ddigwyddiadau:		2022	3	3	4
		2023	8	3	11
Cyfanswm referniw disgwylidig		2022	£6,624	£2,574	£6,192
		2023	£17,664	£2,574	£17,028

Incwm arall

Amcangyfrifwyd y bydd hyn yn £100 y mis o wahanol ffynonellau megis llogi ystafelloedd, hawlebau fideo, rhoddion ar gyfer cynnal a chadw ac ati.

13.2 Costau

Costau Uniongyrchol

Amcangyfrifwyd mai'r Elw Gros fydd 70% ar gyfer bwyd a diod a 45% ar gyfer nwyddau anrhegion. Amcangyfrifwyd y bydd nwyddau traul yn 1% o werthiannau bwyd a diod.

Costau Staff

Mae'n debyg mai'r isafswm staff fydd eu hangen yw 3 staff llawn amser a 2 rhan amser, ynghyd â staff dros dro ychwanegol ar gyfer digwyddiadau. Bydd y staff llawn amser fydd eu hangen yn cynnwys:

- Rheolydd Canolfan ar gyflog gros o £30,000 i fod yn gyfrifol am bob agwedd o redeg y tŷ a'r busnesau cysylltiol, gan gynnwys marchnata, rheoli cyfleusterau, cyswllt â'r coleg, cyllid a gweinyddiaeth gyffredinol
- Rheolydd Arlwyo ar gyflog gros o £25,000 i fod yn gyfrifol am redeg y caffeteria, y gegin a'r holl waith yn gysylltiedig â digwyddiadau gan gynnwys caffael, datblygu bwydlenni a recriwtio a goruchwyllo staff arlwyo. Mae'r person hwn/hon yn debygol o fod yn chef cymwysedig
- Cogydd ar gyflog gros o £20,000, yn atebol i'r Rheolydd Arlwyo ac yn gallu dirprwyo dros y person hwnnw/honno yn eu habsenoldeb

Y staff rhan amser fydd dau gynorthwy-ydd yn y caffeteria ar £7.50 yr awr yr un, yn gweithio cyfartaledd o 20 awr yr wythnos yr un. Y prif sgiliau angenrheidiol fydd gweini ar a thrafod cwsmeriaid. Bydd angen staff dros dro ychwanegol ar gyfer digwyddiadau. Mae'r amcanestyniad yn rhagdybio y bydd cost cyflogi'r staff yma yn cyfateb i 10% o incwm digwyddiadau. Caiff yr holl staff parhaol eu cofrestru'n awtomatig ar gynllun pensiwn addas.

Cytundebau Lefel Gwasanaeth

Fel rhan o gampws y coleg, bydd Tŷ Pibwrlwyd yn gallu manteisio ar rai gwasanaethau a ddarperir i'r coleg yn gyffredinol, gan gynnwys cynnal a chadw adeiladau, diogelwch a glanhau. Rhaid disgwyl er hynny

y bydd angen talu am wasanaethau o'r fath fydd yn cael ei drafod gydag awdurdodau'r coleg, ond at ddibenion y amcanestyniadau ariannol hyn rydym wedi darparu'r canlynol:

- Glanhau £3,600 y flwyddyn
- Cynnal a chadw £3,000 y flwyddyn
- Diogeled £1,200 y flwyddyn

Costau Sefydliad Eraill

Mae'r rhain yn seiliedig ar rai mewn atyniad lleol tebyg ac wedi'u haddasu ar gyfer y gwahaniaeth mewn arwynebedd llawr, lle'n berthnasol.

- Dŵr £400 y flwyddyn
- Trethi - eithriedig
- Golau & Gwres £5,400 y flwyddyn
- Atgyweiriadau & adnewyddiadau £1,200 y flwyddyn
- Yswiriannau £6,000 y flwyddyn
- Trwyddedau £2,400 y flwyddyn

Marchnata

Pennwyd cyllideb gychwynnol o £6,000 i gynnwys eitemau fel datblygu gwefan, hysbysebu'r lansiad a dylunio ac argraffu llyfrynnau a thaflenni. Wedi hynny cedwir costau mor isel ag y bo modd - cynigiwyd ffigwr o £100 y mis.

Ffioedd proffesiynol

Awgrymwyd cyllideb gychwynnol o £5,000 ar gyfer ffioedd cyfreithiol, i gynnwys contractau cyflogaeth a chytundebau cyfreithiol eraill. Wedi hynny, rydym wedi cynnwys ffigwr o £250 y mis i dalu am wasanaethau cyfrifeg, cyflogres a gwasanaethau ymgynghorol eraill.

Gorbenion Cyffredinol

Unwaith eto cymharwyd y rhain â phrosiectau tebyg ac maent fel a ganlyn:

- Post & phapur £600 y flwyddyn
- Ffôn & rhyngwrwyd £1,200 y flwyddyn
- Treuliau amrywiol £1,200 y flwyddyn

Asedau gosod a Dibrisiant

Heblaw am y gwaith adfer ar yr adeilad (nad yw'n cael ei ddibrisio at ddibenion yr amcanestyniadau ariannol hyn), rhoddir yr amcangyfrif o wariant a dibrisiant ar asedau gosod yn y tabl canlynol:

	COST		DIBRISANT
Offer (cegin/lifft)	91,476	20%	Llinell syth
Celfi a Gosodiadau	10,000	10%	Llinell syth
Offer swyddfa	5,000	33%	Llinell syth

Costau cyllid

Y brif gost yw'r llog ar y benthyciadau banc masnachol fydd eu hangen i ariannu'r gwaith adeiladu llai y grantiau a dderbyniwyd, yn ogystal â chost offer, celfi a ffitiadau fel y'u nodir uchod. Rhagdybir y trefnir morgais masnachol ar gyfer gweddill yr arian fydd ei angen ar gyfer y gwaith cychwynnol, sef £66,000, ar gyfradd llog o 5%, a chyfnod ad-dalu o 10 mlynedd, ac y trefnir benthyciad 5 mlynedd arall am £15,000 ym mis Ionawr 2022 er mwyn prynu celfi, ffitiadau ac offer swyddfa i'r bwyty.

Hefyd, fe fydd angen parhaus am gyfalaf gweithiol y rhagdybir y caiff ei ariannu trwy drefniant gorddrafft ar gyfradd llog o 8%

Amcangyfrifir y bydd costau banc yn £60 y mis, a chynhwyswyd costau prosesu cardiau credyd yn yr amcanestyniad ar gyfradd o 1% o refeniw gwerthiannau.

13.3 Hyfywedd Masnachol a Goblygiadau

Yn seiliedig ar y rhagdybiaethau uchod, amlinellir yr amcanestyniadau ariannol o ran elw/colled a llif arian yn y tabl canlynol:

	2022	2023
	£'000	£'000
CYFRIF E&Ch		
GWERTHIANNAU	105	152
Costau uniongyrchol	42	62
ELW GROS	63	90
Costau staff	101	101
Gorbenion	43	33
Dibrisiant	21	21
COLLED		
WEITHREDOL	-102	-65
Llog	9	14
COLLED NET	-111	-79
LLIF ARIAN		
Derbyniadau	146	183
Taliadau	237	248
ALL-LIF NET	-91	-65
Yn y banc ar y dechrau	0	-91
YN Y BANC AR Y DIWEDD	-91	-156

Dadansoddiad o Gyfraniadau

Er ei bod yn amlwg o'r ffigyrau uchod na fydd Tŷ Pibwrlwyd fel canolfan gost yn gwneud arian i'r coleg, er mwyn asesu a yw sefydlu busnes yn y tŷ yn fuddiol yn ariannol o ran lleihau'r diffyg gweithredol, mae'n rhaid cynnal Dadansoddiad Cyfraniadau. Mae dadansoddiad o'r fath yn nodi'r costau hynny a wynebier er mwyn gwneud dim mwy na chynnal a chadw'r tŷ heb unrhyw weithgarwch masnachol, ac mae'n cymharu cyfanswm y costau hynny gyda'r diffyg a ragfynegir. Os yw'r diffyg a ragwelir yn is na chyfanswm y costau heb unrhyw weithgarwch masnachol, gellir barnu fod budd posib mewn sefydlu'r busnesau hyn, gan y dylent wneud cyfraniad cadarnhaol i gost cyffredinol cynnal a chadw'r tŷ.

Bydd y costau a wynebier heb unrhyw weithgarwch masnachol yn cynnwys pob un o'r canlynol neu gyfran ohonynt:

- Cyflog y Rheolydd
- Atgyweiriadau ac adnewyddiadau
- Dŵr
- Golau & gwres
- Yswiriannau
- Cytundebau Lefel Gwasanaeth
- Llog benthyciad craidd

Rhestrir y rhain ynghyd ag amcangyfrif o'r canrannau heb fod yn gostau busnes yn y tabl canlynol:

	Cyfanswm Cost Disgwyliedig	Canran Heb Fod yn Gostau Busnes	Cost- Heb Fod Yn Gostau Busnes
Atgyweiriadau ac adnewyddiadau	£1,200	75%	£900
Dŵr	£400	25%	£100
Golau & gwres	£5,400	50%	£2,700
Yswiriannau	£6,000	60%	£3,600
Cytundebau Lefel Gwasanaeth	£7,800	90%	£7,020
Cyflog y Rheolydd	£30,000	100%	£30,000
Cyfraniadau YG & phensiwn y Cyfogydd	£4,950	100%	£4,950
Llog benthyciad craidd	£8,594	Dd/B	<u>£3,181</u>
CYFANSWM			<u><u>£52,451</u></u>

13.4 Dadansoddiad Ariannol: Casgliad

Mae'n amlwg o'r dadansoddiad uchod fod yr incwm disgwyliedig o weithgareddau busnes cyfyngedig posib y gellid eu cynnal yn Nhŷ Pibwrlwyd fel canolfan gost unigol gryn dipyn yn is na'r costau a wynebid wrth gynhyrchu incwm o'r fath.

Nid yw felly'n gwneud unrhyw synnwyr masnachol i fynd ati i sefydlu'r gweithgareddau busnes hyn yn y sefyllfa a ragwelir gan yr astudiaeth hon.

13.5 Prosiect Ehangach

Yn y cyfarfod gyda Thim Rheoli'r Coleg ar y 10fed Tachwedd 2017 cytunwyd na ellid ond cyflawni amcanion y prosiect a gyflwynwyd yn y ddogfen dendr wreiddiol trwy sicrhau datblygiad mwy uchelgeisiol, h.y. Dewis 7 (datblygu'r Pedrongl). Er ei fod gryn dipyn yn ddrutach, byddai datblygiad o'r fath yn golygu y gellid sefydlu busnesau masnachol gynaliadwy mewn unedau pwrpasol yn y tiroedd o gwmpas y tŷ ei hun. Byddai'r unedau busnes hyn yn cynnwys swyddfydd pwrpasol, unedau a gweithdai deor, yn bennaf ar gyfer cefnogi sgil fusnesau o'r coleg ei hun a rhai a sefydlid gan gyn fyfyrwyr diweddar y coleg. Byddai unrhyw unedau eraill yn cael eu gosod ar gyfraddau masnachol i fentergarwyr ifanc o'r ardal leol, gan gyflawni amcan wreiddiol y ddogfen dendr i "alluogi darparu gwasanaethau fydd o fudd i'r gymuned, busnesau a phobl ifanc yn yr ardal".

14. CASGLIAD AC ARGYMHELLION

Roedd yn amlwg o'r drafodaeth a gynhaliwyd ar yr 11eg Tachwedd 2017, fod Coleg Sir Gâr yn ystyried y tŷ yn ased ac yn adnodd hanesyddol ynddo'i hun; oherwydd potensial y cyfleoedd dysgu a gynigja ac fel elfen allweddol yn natblygiad y coleg i'r dyfodol a'i ymrwymiad i drigolion a busnesau Sir Gaerfyrddin a gorllewin Cymru. Nid oedd gwerthu'r adeilad yn cael ei ystyried yn ddewis ymarferol, yn economaidd nac er budd datblygu hunaniaeth gadarnhaol gref ar gyfer y dyfodol ac er budd y Coleg.

Dangosodd Cam 1 yr Astudiaeth fod gan y tŷ fwy o bwysigrwydd hanesyddol a phensaernïol nac a dybiwyd yn wreiddiol, a dangosodd gwaith ymchwil ei fod yn safle un o'r anheddau cynharaf yn Sir Gaerfyrddin a bod y papurau wal dychmygus yn debygol o fod yr enghreifftiau mwyaf sylweddol a orosodd yn Lloegr a Chymru.

Nid yw cwmpas presennol yr astudiaeth ond yn cynnwys Cwrt Pibwrlwyd. Mae ei bwysigrwydd hanesyddol a phensaernïol datblygol yn golygu fod integreiddio cyfleusterau a gwasanaethau modern oddi fewn iddo yn heriol os ydym yn mynd i osgoi tarfu ar y ffabrig a'r papurau wal dychmygus hanesyddol. Os gallai'r tŷ fod yn ffocws canolog i safle ehangach all hyrwyddo mentrau yn y coleg a chynnig cyfleusterau ehangach ar gyfer cymunedau busnes a phreswyl Caerfyrddin, bydd nid yn unig yn cyflwyno'r tŷ mewn ffordd fwy effeithiol ond bydd ganddo hefyd fwy o gapasiti i integreiddio cyfleusterau a gwasanaethau modern, a bydd ganddo'r potensial i greu awyrgylch bywiog fydd yn galluogi'r Coleg i gyflwyno a darparu cyfleoedd ar gyfer meithrin dysgu'r myfyrwyr a datblygu eu sgiliau seiliedig ar waith. Gall greu buarth deniadol a bywiog fyddai'n dod yn atyniad ynddo'i hun.

Fel y mae Dewis 7 uchod yn trafod, gellir gwneud hyn trwy sefydlu cyfleusterau, megis caffi a dehongli treftadaeth, all fod ar agor i'r cyhoedd yn gyffredinol, a thrwy ddarparu unedau deor i fyfyrwyr sy'n sefydlu busnesau, gan roi pwys arbennig ar yr Ysgol Gelf a datblygu diwydiannau yn gysylltiedig â'r celfyddydau creadigol (tecstilïau, celfyddydau cain a graffeg digidol). Fe fydd cyfle wedyn i agor cyfran o'r unedau deor i fusnesau lleol datblygol eraill. Gellir defnyddio'r tŷ yn ffocws canolog ar gyfer ymwelwyr a dehongli treftadaeth, lletygarwch ar gyfer y coleg a busnesau allanol. Bydd yr holl weithgareddau hyn yn rhoi cyfle i fyfyrwyr ddatblygu a mireinio eu sgiliau coleg a seiliedig ar waith.

Nid oes unrhyw amheuaeth y bydd sicrhau bod y safle'n gweithredu mewn ffordd gynaliadwy yn her arwyddocaol. Mae'r Tîm Ymyngchori yn argyhoeddiedig y bydd galluogi'r astudiaeth i ehangu ei chylch gorchwyl yn fodd o helpu gosod unrhyw fenter ar seiliau cadarnach.

Mae cyllid ychwanegol yn hanfodol os yw'r Ymgynghorwyr yn mynd i allu datblygu Dewis 7 gan fod lefel y cynllunio busnes a'r gwaith dylunio pensaernïol yn arbennig yn cynyddu'n sylweddol. Mae manylion y costau ychwanegol disgwylidig hyn wedi cael eu paratoi a'u cyflwyno i'r Cleient.

Er mwyn sicrhau'r cyllid hwn a chynnal y momentwm presennol, rhaid i'r Coleg greu cryn impetws ar ffurf tîm pwrpasol o staff mewnol ac ymgynghorwyr ategol all arwain ac eiriol dros y prosiect.

Mae'r gwaith pellach fydd ei angen yn syth yn cynnwys:

- a) Astudiaeth Cam 2: Ehangu'r safle – cynllunio busnes manylach
- b) Ymchwiliad Archaeolegol / arolwg digidol 3D
- c) Monitro ystlomod
- d) Adolygiad Llywodraethiant/ perchnogaeth y ganolfan – unwaith yr ehangwyd cwmpas yr adroddiad. Posiblirwydd o ffurfio Cymdeithas Budd Cymunedol.
- e) Gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio brys

15. ATODIADAU

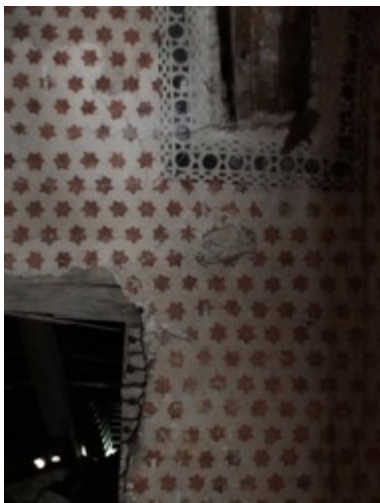
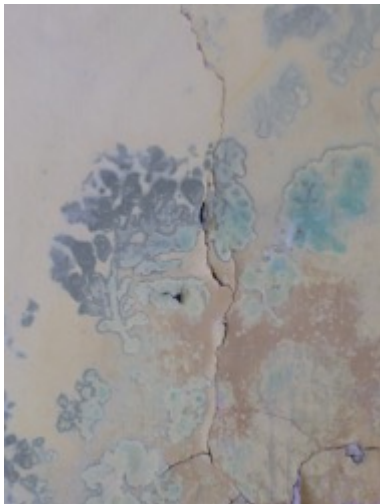
15.1 Perchnogaeth Tir



15.2 Ffotograffau Allanol



15.2 Manylion Mewnol Paentiadau/ Stensiliau Wal



15.3 Arwynebau Lloriau Gweithredol

Ardaloedd Mewnol Net (ac eithrio'r holl waliau a rhaniadau) Arwyneb - m²

Llawr Gwaelod:	171.4m ²
Llawr Cyntaf:	129.1m ²
Ail Lawr:	69.8m ²

CYFANSWM 370.3m²

Ardaloedd Mewnol Gros (ac eithrio waliau allanol ond yn cynnwys waliau a rhaniadau mewnol)

Llawr Gwaelod:	187.5m ²
Llawr Cyntaf:	139.2m ²
Ail Lawr:	77.4m ²

CYFANSWM: 404.1m²

16 Dogfennaeth Atodol

16.1 Adroddiad Priso: Peter Tompkinson RICS, Peter Tompkinson Chartered Surveyors

16.2 Rhagolygon Ariannol 2018-2023

16.3 Matrics Ariannu

16.4 Trosolwg Hanesyddol