ASTUDIAETH MANWERTHU RANBARTHOL DE ORLLEWIN CYMRU

CRYNODEB GWEITHREDOL

Ar ran Cyngor Sir Ceredigion, Cyngor Sir Penfro & Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro.

Chwefror 2017
One Chapel Place, Llundain, W1G 0BG

Carter Jonas

CRYNODEB GWEITHREDOL

Mae’r astudiaeth hon wedi ei pharatoi er mwyn cynorthwyo gyda’r broses creu cynlluniau a phenderfyniadau yn ardaloedd y tri awdurdod a chynorthwyo gyda datblygu polisi cynllunio er mwyn ystyried datblygiadau manwerthu pellach. Rhoddwyd ystyriaeth i ganllawiau polisïau cynlluniau a datblygiadau lleol diweddar.

Comisiynwyd arolwg cartrefi fel rhan o’r astudiaeth a oedd yn cynnwys cyfweliad ar y ffôn â 1,600 o gartrefi ar draws yr ardal a ddiffiniwyd yn yr arolwg. Bu’r arolwg yn gymorth i adnabod patrymau siopa ar gyfer gwahanol fathau o gategorïau manwerthu. Defnyddiwyd y canlyniadau i adnabod lle y cyfeirir gwariant manwerthu gan gynnwys siopau bwyd allweddol a chanolfannau tref ymhob un o ardaloedd Partneriaeth yr Awdurdod.

Mae’r asesiad ar gyfer yr angen (neu’r ‘capasiti’) ar gyfer mannau manwerthu newydd (nwyddau cyfleus a nwyddau cymharol) sydd â gwagle llawr i fyny at 2036 wedi cael ei gwblhau. Edrychwyd ar yr angen ar lefel strategol ac ar ganolfannau allweddol ymhob awdurdod. Sail ein rhagolygon yw amcanestyniadau poblogaeth 2014 Llywodraeth Cymru.

Mae’r Crynodeb Gweithredol hwn yn darparu trosolwg o brif ganfyddiadau’r astudiaeth gan gynnwys dadansoddiad o gyfran y farchnad (patrymau siopa), asesiad gwiriad iechyd o ganolfannau trefi partneriaeth yr awdurdod ac asesiad o anghenion manwerthu pob awdurdod.

Sir Benfro a Pharc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Mae’r dadansoddiad o gyfran y farchnad yn Adran 4 yn dangos bod bron i holl wariant cyfleus trigolion yr ardal yn aros yn Sir Benfro ac ym Mharc Cenedlaethol Arfordir Penfro. Siopau bwyd allweddol Hwlffordd yw prif achos y gwariant cyfleus, lleol hwn. Mae canolfannau llai yn Sir Benfro ac ym Mharc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn denu cyfran lai o wariant cyfleus sy’n adlewyrchu dewis llawer mwy cyfyng yn y ddarpariaeth o nwyddau cyfleus, o’u gymharu â’r hyn sydd ar gael yn y canolfannau mwy. Ar gyfer nwyddau cymharol, mae Sir Benfro a Pharc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn cadw cyfran cymharol uchel o wariant ar gyfer nwyddau cymharol (60.1%). Cyfeirir unrhyw wariant arall yn benodol i Sir Gaerfyrddin. Ar lefel canolfannau, Hwlffordd sy’n denu’r lefel uchaf o wariant oddi mewn i’r ardal sy’n adlewyrchu swyddogaeth y ganolfan fel canolfan dref isranbarthol. Oddi mewn i ardal Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro, Dinbych-y-pysgod sy’n denu’r gyfran uchaf o wariant nwyddau cymharol.

Mae adolygiad o Ddulliau Arbennig o Fasnachu (Special Forms of Trading neu SFT,) sy’n cynnwys gwerthiant ar-lein yn dangos bod 4.5% o drigolion ardal Sir Benfro yn prynu eu nwyddau cyfleus ar-lein. Ar gyfer nwyddau cymharol, mae bron i chwarter o wariant yr ardal yn cael eu gwneud trwy’r SFT. Mae cyfradd farchnad yr SFT yn cynyddu ar gyfer nwyddau cymharol penodol fel cyfryngau recordio (e.e. CDs, DVDs, lawr lwythiadau cerddorol ayb), cyfryngau clyweledol, llyfrau a deunyddiau papur.

Mae dadansoddiad cyfran y farchnad yn nodi a oes angen gwagle llawr manwerthu newydd yn Sir Benfro, Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro a’r canolfannau oddi mewn iddo. Ar lefel strategol, mae’r asesiad capasiti yn nodi hyd at 1,244 metr sgwâr, net o wagle llawr ar gyfer nwyddau cymharol yn 2031 a 4,973 metr sgwâr net erbyn diwedd cyfnod yr

astudiaeth (2036). Cyfeirir mwyafrif y rhagolygon capasiti at Hwlffordd (fyny i 2,916 metr sgwâr net erbyn 2036). Ni nodwyd unrhyw ragolygon capasiti ar gyfer gwagle llawr nwyddau cyfleus yn ystod cyfnod yr astudiaeth a hynny yn rhannol oherwydd cynllun Sainsbury's yn Hwlffordd.

Er mwyn ymgorffori'r cynnydd, nododd yr astudiaeth y canlynol ar gyfer canolfannau Sir Benfro:

Hwlffordd - Yn y byr dymor hyd at y tymor canol (hyd at 2026) nid oes capasiti ar gyfer nwyddau cymharol newydd (gan gynnwys gwagle llawr newydd ar gyfer nwyddau mawr, trwm). Fodd bynnag, yn y tymor hir hyd at 2036, ceir capasiti o hyd at 4,059 metr sgwâr, net ar gyfer nwyddau cymharol sef y cyfanswm mwyaf o'r gwagle llawr a nodir yn y rhagolygon ar gyfer Sir Benfro a Pharc Cenedlaethol Arfordir Penfro. Ni nodwyd unrhyw gapasiti ar gyfer gwagle llawr nwyddau cyfleus o ganlyniad i gynllun Sainsbury's. Mae'r asesiad gwiriad iechyd yn nodi bod canol y dref yn agored i niwed yn sgil newidiadau yn y farchnad fanwerthu, pwysau o ddatblygiadau y tu allan i'r dref, siopa ar-lein a siopa mewn canolfannau cystadleuol eraill (e.e. Caerfyrddin). Mae buddsoddiad yng nghanol y dref yn angenrheidiol er mwyn sicrhau dyfodol y ganolfan. Fodd bynnag, mae pwysau parhaol gan ddatblygiadau hamdden a manwerthu y tu allan i'r dref (e.e. yr argymhellion ar gyfer Slade Lane) yn debygol o dynnu gwariant o ganol y dref a thanseilio hyder buddsoddwyr. Dylai unrhyw wagle manwerthu newydd yn Hwlffordd felly gael ei gyfeirio at ganol tref Hwlfordd a gwneud hynny'n flaenoriaeth. Mae hyn yn cynnwys argymhellion ar gyfer gwagle llawr nwyddau mawr, trwm.

Aberdaugleddau – ni nodwyd unrhyw gapasiti ar gyfer gwagle llawr manwerthu newydd ar ôl cymryd i ystyriaeth datblygiadau arfaethedig Marina Aberdaugleddau. Ni ystyrir y ganolfan hon i fod yn ganolfan fanwerthu gref ac amlygir hyn yn y dadansoddiad o gyfran y farchnad gan fod siopau bwyd a leolir y tu allan i ganol y dref yn derbyn cyfran uwch o'r farchnad na siopau a leolir yng nghanol tref Aberdaugleddau. Mae gwiriad iechyd canol y dref hefyd yn cadarnhau bod Canol Tref Aberdaugleddau yn wynebu cyfnod anodd. Mae'r angen ar gyfer cyfleoedd manwerthu newydd yn Aberdaugleddau yn debygol o fod yn gyfyngedig o ganlyniad i'w leoliad agos at Hwlffordd, y siopau sydd y tu allan i'r dref a chyfleusterau siopa y tu allan i dref Doc Penfro. Mae buddsoddiad ynghanol y dref yn hollbwysig a gan fod y Marina yn cynnig cyfle i ddatblygu economi twristiaeth Aberdaugleddau, dylid cefnogi cyfleoedd i hybu canol y dref. Gallai hyn olygu arallgyfeirio tuag at y sector hamdden neu ddatblygu cyfleoedd manwerthu arbenigol er enghraifft gwerthiant hen greiriau.

Tref Penfro a Doc Penfro

Tref Penfro a Doc Penfro – mae'r ddwy ganolfan gyfagos yn cynnig cyfleoedd gwahanol ar gyfer manwerthu a chwsmeriaid. Adlewyrchir hyn yn yr asesiad capasiti sy'n cyfeirio'r angen ar gyfer gwagle llawr manwerthu ar gyfer Doc Penfro. Ni nodir yr angen yn yr un o'r canolfannau ar gyfer gwagle llawr manwerthu cyfleus a hynny o ganlyniad i wariant isel (tref Penfro) a gwagle llawr sydd eisoes wedi ei gynllunio (Doc Penfro). Mae'r rhagolwg yn nodi'r angen ar gyfer gwagle llawr o 217 metr sgwâr net ar gyfer Doc Penfro erbyn 2036. Mae'r gwiriad iechyd ar gyfer y canolfannau yn tanlinellu'r gwahaniaethau allweddol rhwng y ddwy ganolfan ond mae'r ffaith bod y ddwy ganolfan mor agos at ei gilydd yn golygu y dylid ystyried anghenion eu dyfodol ar y cyd. Dylid adolygu lleoliad unrhyw ddatblygiad

manwerthu pellach yng nghyd-destun cynlluniau ehangach ar gyfer y trefi ac argaeledd lleoliadau. Adwaenir y ddwy ganolfan fel Aneddiadau Allweddol yng Nghynllun Gofodol Cymru (CGC) ar y cyd â Hwlffordd ac Aberdaugleddau ond mae'n amlwg bod Canol Tref Penfro yn tan berfformio wrth gymharu ei rôl fel tref siopa.

Abergwaun – mae'r rhagolwg yn cyfyngu'r angen am wagle llawr newydd ar gyfer nwyddau cymharol. Mae'r galw am wagle manwerthu yn debygol o gael ei gyfyngu ar gyfer manwerthwyr annibynnol. Mae canol y dref yn amlwg wedi gweld cau nifer o fusnesau yn ystod y blynyddoedd diwethaf, a hynny'n enwedig yn y sector bwyd, diod a gwestai, sydd yn hollbwysig ar gyfer yr economi. Mae angen ansoddol i gadw/gwella'r cynnig manwerthu a hamdden yn y dref er mwyn sicrhau bod y dref yn atyniadol i'r farchnad dwristiaeth ac er mwyn cefnogi bywiogrwydd a hyfywedd canol y dref. Mae hyn yn tanlinellu'r cyfle i hybu twristiaeth a dylid blaenoriaethu llenwi unedau a lleoliadau gwag.

Arberth – Ni nodir unrhyw angen ar gyfer gwagle llawr ychwanegol yn Arberth wedi ystyried y cynlluniau datblygu. Mae canol y dref yn perfformio'n dda a chanddi gyfradd uwch o'r farchnad mewn gwariant ar nwyddau cyfleus o'i gymharu â chanolfannau eraill sy'n rhannu'r un safle o hierarchaeth. Mae manwerthu cymharol y ganolfan yn apelio at y farchnad ymwelwyr ac yn nodi pwysigrwydd y sector twristiaeth i'r economi lleol.

Er mwyn gwella tyfiant, mae'r astudiaeth yn nodi'r canlynol ar gyfer canolfannau ym Mharc Cenedlaethol Arfordir Penfro:

Tyddewi – Mae'r rhagolwg yn nodi'r angen ar gyfer gwagle llawr newydd ar gyfer nwyddau cymharol, gyda hyd at 293 metr sgwâr wedi ei nodi yn ystod cyfnod yr astudiaeth (2036). Mae'r galw am wagle llawr cymharol yn debygol o ddenu manwerthwyr cymharol i'r farchnad dwristiaeth. Bydd yn hollbwysig bod unrhyw wagle llawr ychwanegol yn gydnaws â chymeriad yr ardal. Mae'n debygol y bydd y ddarpariaeth oddi mewn i unedau bychain ac o gofio natur nifer o'r busnesau manwerthu presennol, gallai fod yn gysylltiedig â gwagle gwaith ar gyfer y sector grefftau.

Saundersfoot – mae'r ganolfan, fel nifer o ganolfannau llai Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn cadw cyfran fechan o'i wariant masnachol ac adlewyrchir hyn yn y rhagolwg cyfyng ar gyfer yr angen am ddatblygiad manwerthu newydd. Mae'r cynnig manwerthu yn Saundersfoot wedi ei anelu at y farchnad dwristiaeth. Mae anghenion siopa trigolion lleol yn cael eu diwallu gan yr hyn sydd gan dref gyfagos Dinbych-y-pysgod i'w gynnig. Felly, gellid cyfeirio unrhyw ragolwg capasiti ar gyfer Saundersfoot i Ddinbych-y-pysgod.

Dinbych-y-pysgod – Allan o brif ganolfannau'r Parc Cenedlaethol, rhagwelir mwy o angen i Ddinbych-y-pysgod, yn enwedig ar gyfer gwagle llawr ar gyfer nwyddau cymharol (515 metr sgwâr net). Tra dylanwadir y rhagolwg angen gan wariant ymwelwyr mae'r ganolfan yn boblogaidd gan drigolion ar gyfer siopa cyfleus a chymharol. Gallai'r rhagolwg ar gyfer manwerthu gael ei gyflawni gan fanwerthu ar raddfa fechan a datblygiadau defnydd cymysg neu ar gyrion y dref.

Trefdraeth – canolbwyntir y rhagolygon ar gyfer angen am wagle llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol. Nododd y gwiriad iechyd nad oedd unrhyw unedau gwag yng nghanol y dref a bod y galw am fanwerthwyr newydd wedi ei ateb gan newid mewn

defnydd. O ganlyniad i faint a rôl canol y dref mae'n annhebygol bod galw am ddatblygiad manwerthu newydd yn Nhrefdraeth.

Sir Ceredigion

Mae'r dadansoddiad o gyfran y farchnad yn Adran 4 yn dangos bod cyfran uchel o holl wariant cyfleus trigolion yr ardal yn aros yn y Sir. Siopau bwyd allweddol Aberystwyth ac Aberteifi yw prif achos y gwariant cyfleus, lleol hwn. Mae Llanbedr Pont Steffan yn denu cyfran sylweddol o nwyddau cyfleus ar gyfer canolfan o'i faint tra bod cyfran y farchnad ar gyfer canolfannau llai'r Sir yn isel ac yn adlewyrchu eu rôl a'u swyddogaeth oddi mewn i'r hierarchaeth fanwerthu. Ar gyfer nwyddau cymharol, mae canolfannau Ceredigion yn cadw llai na hanner gwariant yr ardal gyda dros chwarter o'r gwariant yn cael eu colli i ganolfannau cystadleuol eraill y tu allan i'r Sir; yn enwedig Caerfyrddin. Ar lefel canolfan, mae Aberystwyth yn denu'r gyfran uchaf o wariant manwerthu'r ardal ac Aberteifi yn dod yn ail.

Mae adolygiad o Ddulliau Arbennig o Fasnachu (SFT,) sy'n cynnwys gwerthiant ar-lein yn dangos bod 4% o drigolion ardal Ceredigion yn prynu eu nwyddau cyfleus ar-lein. Ar gyfer nwyddau cymharol, mae dros un rhan o bump o wariant yr ardal yn cael eu gwneud trwy'r SFT. Mae cyfradd farchnad yr SFT yn cynyddu ar gyfer nwyddau cymharol penodol fel cyfryngau recordio (e.e CDs, DVDs, lawr lwythiadau cerddorol ayb), cyfryngau clyweledol, llyfrau a deunyddiau papur.

Mae dadansoddiad cyfran y farchnad yn nodi a oes angen gwagle manwerthu newydd yn Sir Ceredigion a'r canolfannau oddi mewn i'r Sir. Ar lefel strategol, mae'r asesiad capasiti yn nodi hyd at 3,453 metr sgwâr net o wagle llawr ar gyfer nwyddau cymharol dros gyfnod yr astudiaeth (hyd at 2036). Cyfeirir mwyafrif y rhagolygon capasiti at Aberystwyth (fyny i 2,348 metr sgwâr net erbyn 2036). Mae'r capasiti ar gyfer gwagle llawr ar gyfer nwyddau cyfleus dros gyfnod yr astudiaeth yn gyfyng o ganlyniad i gynlluniau manwerthu arfaethedig yn Aberystwyth ac Aberteifi.

Yn seiliedig ar amcanestyniadau poblogaeth (amcanestyniadau 2011) gan Lywodraeth Cymru, mae'r asesiad yn rhagweld yr angen am lai o wagle llawr newydd yng Ngheredigion a'r canolfannau oddi mewn i'r Sir.

Er mwyn ymgorffori'r cynnydd, nododd yr astudiaeth y canlynol ar gyfer canolfannau'r Sir:

Aberystwyth – y ganolfan hon yw testun y mwyafrif o ragolwg capasiti'r Sir sy'n adlewyrchiad o swyddogaeth Aberystwyth fel canolfan isranbarthol y Sir ar gyfer siopa. Mae gwiriad iechyd canol y dref yn cadarnhau bod Aberystwyth yn ganolfan allweddol a hyfyw sy'n manteisio o fasnach dwristiaeth dymhorol a phoblogaeth fawr o fyfyrwyr. Mae'n cynnig amrywiaeth eang o ddefnyddiau ac ystod dda o fusnesau annibynnol a chenedlaethol. Mae Caerfyrddin yn gystadleuydd allweddol ar gyfer y dref. Fodd bynnag, bydd presenoldeb siop adrannol newydd (Marks and Spencer) yn gymorth i gryfhau safle cystadleuol Aberystwyth a gall ddenu diddordeb masnachwyr eraill i leoli yng nghanol y dref. Dylai cyfleoedd datblygu'r dyfodol gael eu cyfeirio at ganol y dref a dylid gwrthod argymhellion ar gyfer datblygiadau ar gyrion neu y tu allan i'r dref.

Aberteifi – ni nodwyd unrhyw gapasiti ar gyfer gwagle llawr newydd wedi ystyried datblygiad arfaethedig siop fwyd Sainsbury's. Fodd bynnag, deallwn fod ansicrwydd ynghylch a fydd y cynllun yn cael ei wireddu a fydd felly yn cynyddu'r capasiti ar gyfer gwagle llawr manwerthu newydd; yn enwedig ar gyfer nwyddau cymharol. Mae gwiriad iechyd canol y dref yn cadarnhau bod y ganolfan yn darparu amrywiaeth dda o ddefnyddiau a cheir cynrychiolaeth gref yn y sector cymharol. Fodd bynnag, mae'r hyn a gynigir yn gyfyngedig a cheir tueddiad i gynnig prisiau gostyngol ar nwyddau.

Llanbedr Pont Steffan – dylanwadir yr angen ar gyfer gwagle llawr masnachol newydd yn Llanbedr Pont Steffan gan wariant ymwelwyr a phoblogaeth gymharol uchel myfyrwyr yn y ganolfan. Mae'r rhagolwg ar gyfer masnach newydd yn cael ei gefnogi gan lif arian myfyrwyr ac ymwelwyr. Mae siop fwyd Sainsbury's yn angor gref sy'n denu siopwyr ac yn cefnogi teithiau cysylltiedig â gwasanaethau eraill. Mae gwiriad iechyd canol y dref yn nodi bod y ganolfan yn 'iach.' Fodd bynnag, mae unedau gwag wedi cynyddu yn ystod y blynyddoedd diwethaf yn ogystal â gostyngiad yn yr hyn sydd i'w gynnig. Yn ogystal, ni cheir fawr o ddarpariaeth ar gyfer bwyd a diod.

Aberaeron a Llandysul – ystyrir y canolfannau ar y cyd, o ganlyniad i'r tebygrwydd rhyngddynt o ran capasiti manwerthu, proffil canol y dref a chyfran gwariant ardal Ceredigion. Mae Aberaeron yn ganolfan fwy ac yn ganolfan dwristiaid boblogaidd. Mae'r amrywiaeth manwerthu a'r gwasanaethau sydd ar gael yn wahanol iawn i'r hyn a gynigir yn Llandysul sy'n darparu swyddogaeth llawer mwy lleol. Mae'r rhagolwg yn nodi'r angen i'r ddwy ganolfan ganolbwyntio ar ddarpariaeth nwyddau cymharol. Mae'r galw am y math yma o nwyddau yn debygol o gael eu cyfyngu i fanwerthwyr annibynnol.

Newidiadau i'r Hierarchaeth Fanwerthu

Archwiliodd yr astudiaeth rôl a swyddogaeth canolfannau oddi mewn i dair ardal yr awdurdodau gan gymryd i ystyriaeth ganlyniadau dadansoddiad cyfran y farchnad, asesiadau gwiriad iechyd ac asesiadau capasiti. O hyn, rydym wedi darparu argymhellion ar y cyd ar gyfer Hierarchaeth a hynny ar gyfer y tri awdurdod.

Argymhellir hierarchaeth pum haen sy'n cael ei grynhoi isod:

Lefel 1 – Canolfannau Isranbarthol:	Aberystwyth a Hwlffordd
Lefel 2 – Prif Ganolfannau Tref:	Aberteifi, Llanbedr Pont Steffan, Penfro, Doc Penfro a Dinbych-y-pysgod
Lefel 3 – Canolfannau Tref Eilaidd:	Abergwaun, Aberdaugleddau ac Arberth
Lefel 4 – Canolfannau Tref Trydyddol:	Aberaeron, Saundersfoot a Tyddewi
Lefel 5 – Canolfannau Gwasanaeth Lleol:	Llandysul, Trefdraeth a Tregaron