Cyngor Sir Penfro

Data Arolwg Manwerthu

Arolwg Mawrth 2020

Cynnwys

1.	**Cyflwyniad a Chrynodeb**	**3**
2.	**Data ar Ganol Trefi**	**6**
3.	**Mapiau**	**13**

Cynhaliwyd yr arolwg o fanwerthu yng nghanol y dref ym Mawrth 2020 a chyn cyfyngiadau symud pandemig Covid 19,

Felly nid yw'n ystyried effaith y pandemig.

1. Cyflwyniad a Chrynodeb

2. Mae'r ddogfen hon yn cynnwys data a mapiau arolwg o Arolwg Canol Trefi Sir Benfro a gynhaliwyd ym mis Mawrth 2020. Gwnaed arolwg o ganol y trefi canlynol:

- Abergwaun
- Hwlffordd
- Aberdaugleddau
- Arberth
- Penfro
- Doc Penfro

Sylwch mai Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (APCAP) a gynhaliodd yr arolwg o ganol trefi yn nhiriogaeth eu hawdurdod cynllunio. Ychwanegwyd y rhain at yr adroddiad hwn gan eu hamlygu mewn llwyd. Gwnaed arolwg APCAP ym mis Gorffennaf 2018.

3. Canolbwyntiodd yr arolwg ar yr eiddo o fewn terfynau dynodedig Canol Trefi Cynllun Datblygu Lleol Sir Benfro (CDLl). Caiff y terfynau hyn eu dangos yn y mapiau yn adran 3 yr adroddiad hwn.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn cael ei adolygu ar hyn o bryd, ac mae'r ymgynghoriad Adnau ffurfiol wedi'i gwblhau. Cynigiwyd newidiadau i bolisïau manwerthu, ffiniau manwerthu a dynodiadau fel rhan o'r ymgynghoriad. Mae diwygiadau arfaethedig pellach, a gyhoeddir fel Newidiadau â Ffocws yn ystod Haf / Hydref 2020 yn bosibl, ac o ganlyniad i argymhellion yr Arolygydd yn dilyn yr Archwiliad Cyhoeddus.

4. **Casglwyd y wybodaeth ganlynol ar gyfer pob eiddo masnachol::**

- A oedd y llawr isaf yn cael ei ddefnyddio neu'n wag
- Dosbarth defnydd y llawr isaf gan ddefnyddio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y newidiwyd).

5. Mae dadansoddiad pen desg o fapiau wedi rhoi arwynebedd llawr crynswth ar gyfer holl unedau manwerthu.

6. Ar gyfer eiddo gwag, gwnaed chwiliadau dilynol o ffeiliau cynllunio hanesyddol a defnyddiwyd arolygon blaenorol i benderfynu'r dosbarth defnydd hysbys diwethaf, lle bo hynny'n bosibl..

7. Mae'r tablau yn yr adran ddadansoddi'n cynnwys gwybodaeth am y canlynol:

Defnyddiau Dosbarth A:

8. Sawl eiddo a nodwyd fel A1, A2 neu A3 yn y Gorchymyn Dosbarthiadau Oefnydd. Defnyddiau A1 yw siopau o bob math, gan gynnwys archfarchnadoedd a warysau manwerthu. Mae defnyddiau A1 hefyd yn

cynnwys trinwyr gwallt a bariau brechdanau (heblaw'r rhai'n gwerthu bwyd poeth) a rhai ystafelloedd arddangos.

9. Defnyddiau A2 yw'r rhai'n cynnig gwasanaethau ariannol a phroffesiynol i'r cyhoedd yn ymweld, gan gynnwys banciau, cymdeithasau adeiladu, gwerthwyr tai a swyddfeydd betio.

10. Defnyddiau A3 yw mannau gwerthu bwyd a diod, gan gynnwys tai bwyta, bariau, tafarnau a phrydau parod.[1]

Math o eiddo Dosbarth A:

11. Mae dadagregu'r unedau hynny yn nosbarthiadau defnydd A1, A2 ac A3 yn helpu rhoi darlun mwy eglur o'r math o wasanaeth sy'n cael ei ddarparu gan yr uned honno. Yn gyffredinol mae unedau A1 o natur gymharu neu gyfleuster; fodd bynnag mae rhai defnyddiau A1 yn cynnig gwasanaethau (fel triniwr gwallt neu swyddfa bost). Yn gyffredinol mae dosbarthiadau defnydd A2 ac A3 o natur gwasanaeth. Rhannwyd y mathau o uned fel a ganlyn:

- Uned gymharu: Yr unedau hynny sy'n gwerthu cynhyrchion o natur barhaol i'r cyhoedd. Cynhyrchion yw'r rhain fel dillad, electroneg, cerddoriaeth neu lyfrau.

- Uned gyfleus: Yr unedau hynny sy'n gwerthu cynhyrchion o natur amharhaol i'r cyhoedd. Cynhyrchion yw'r rhain fel bwyd neu bethau ymolchi.

- Uned wasanaeth: Yr unedau hynny sy'n cynnig gwasanaeth i'r cyhoedd. Gwasanaethau yw'r rhain fel trinwyr gwallt, siopau betio neu werthwyr tai.

Crynodeb o ddata'r arolwg

12. Mae canran yr unedau dosbarth A gwag wedi cynyddu ers mis Mawrth 2019 ynghanol pob tref heblaw am Ddoc Penfro lle mae canran yr unedau dosbarth defnydd A gwag wedi lleihau. Mae cyfraddau gwacter yn parhau i fod yn uwch na chyfartaledd cenedlaethol Cymru[2], heblaw am ym Mhenfro ac Arberth.

13. Mae Marchnad Riverside, sydd wedi cael ei ailddatblygu fel Glan-yr-afon ac sy'n cynnwys llyfrgell, caffi ar oriel gelf (a ddosberthir fel dosbarth defnydd D1 unigol), a chaiff ei gofnodi bellach fel un uned. Mae unedau A gwag yng nghanol tref Hwlffordd wedi cynyddu rhwng 2019 a 2020.

[1] Sylwch fod y dosbarth defnydd A3 wedi cael ei newid eto yn Lloegr; fodd bynnag nid yw'r newid hwn yn berthnasol yng Nghymru.
[2] Cyfradd gwacter 15.8% ar gyfer canol trefi, cyfartaledd Cymru 2019.

14. Mae cyfraddau gwacter yn Hwlffordd, Doc Penfro, Aberdaugleddau (canol y dref a'r marina) ac Abergwaun yn parhau uwchlaw'r Cyfartaledd Cenedlaethol. Mae cyfraddau gwacter ym Mhenfro ac Arberth yn parhau i fod islaw Cyfartaledd Cenedlaethol Cymru. Mae canol trefi sydd â swyddogaeth dwristiaeth a hamdden yn parhau i wneud yn dda. Mae lefelau siopau betio wedi lleihau o'r lefelau a welwyd mewn arolygon blaenorol. Mae nifer y siopau elusennol wedi lleihau ers 2019.

15. Fel mewn arolygon blaenorol mae gan lawer o Ganol Trefi Sir Benfro gyfran uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol o unedau seiliedig ar wasanaeth. Mewn rhai achosion, mae hyn yn adlewyrchu pwysigrwydd twristiaeth i ganolfan ac mae'n dangos mwy o gaffis a thai bwyta. Mewn achosion eraill, mae'n dangos canol y dref mewn trafferth gydag ychydig o siopau nwyddau cymharol.

16. Darparodd Astudiaeth Manwerthu'r Rhanbarth (2017) ddadansoddiad o gryfderau a gwendidau cymharol canol trefi Sir Benfro, ar sail arolwg manwerthu 2016, ymweliadau ymgynhorydd â chanol y trefi ac arolwg aelwydydd dros y ffôn. Mae'r arolwg yn awgrymu fod y dadansoddiad hwn o gryfderau a gwendidau cymharol Canol Trefi Sir Benfro yn dal i fod yn berthnasol.

17. Mae dylanwadau ychwanegol ar feddiannaeth unedau yng nghanol trefi yn cynnwys effaith Brexit, y gostyngiad ym mhresenoldeb banciau a chymdeithasau adeiladu ar y stryd fawr, a strategaeth genedlaethol rhai manwerthwyr ar raddfa fawr gan gynnwys gostyngwyr a manwerthwyr ffasiwn. Mae'r gostyngiad ym mhresenoldeb siopau betio ar y stryd fawr i raddau helaeth yn adlewyrchu'r cyfleoedd ar-lein cynyddol. Mae monitro siopau betio ar y stryd fawr yn llai perthnasol a chynigir rhoi'r gorau i fonitro'r defnydd unigol hwn.

18. Mae cynnydd wedi bod yn nifer yr unedau ar gyfer siopau barbwr ac eraill sy'n darparu gwasanaethau fel siopau e-hylif a salonau harddwch. Mae'r rhain yn tueddu i fod yn unedau llai, fodd bynnag.

19. Mae'r potensial i unedau manwerthu sydd wedi'u lleoli'n briodol gael eu trosi i ddefnydd preswyl neu ddefnydd anfasnachol arall wedi methu â gwrthsefyll lefelau gwacter ac eithrio yn Noc Penfro.

2. Data ar Ganol Trefi 2020

2.1 Nifer yr unedau Dosbarth A

Tref	A1 (mewn defnydd)	A2 (mewn defnydd)	A3 (mewn defnydd)	Dosbarth A cymysg	Dosbarth A gwag	Cyfanswm dosbarth A	% gwag (dosbarth A)	Cyfanswm yr unedau gwag (pob defnydd heblaw preswyl)
Abergwaun	42	9	22	2	17	92	19 %	23
Hwlffordd	105	42	28	1	47	223	21%	54
Aberdaugleddau	43	12	19	2	22	98	22%	24
Marina Aberdaugleddau[3]	10	1	5	0	8	24	33%	8
Arberth	48	9	19	1	9	86	11%	11
Penfro	55	16	20	2	17	110	15%	22
Doc Penfro	54	15	12	0	26	107	24 %	27
Dinbych-y-pysgod	arolwg parc cenedlaethol dyddiedig Gorffennaf 2018 Dim dadansoddiad ar gael				12	179	7	Dim dadansoddi-ad ar gael
Saundersfoot					1	63	2	
Tyddewi					3	62	5	
Solfach					0	13	0	
Trefdraeth					1	30	3	

Sylwch: Mae data ar unedau llawr isaf yn unig.
Cyfradd gwacter Canol Trefi y DU: 12.9% 2018 (Ffynhonnell: Local Data Company). Cyfradd gwacter ar gyfer Canol Trefi yng Nghymru oedd 15.8% yn 2019.

3

2.2 Arwynebedd Llawr Isaf Unedau Dosbarth A (crynswth m²)

Arwynebedd llawr	A1 arwynebedd llawr (mewn defnydd)	A2 arwynebedd llawr (mewn defnydd)	A3 arwynebedd llawr (mewn defnydd)	Dosbarth A cymysg (mewn defnydd)	Dosbarth A gwag	Prif Gyfanswm
Abergwaun	7169	939	3188	404	2169	13869
Hwlffordd	18748	6113	4161	141	7361	36524
Aberdaugleddau	5620	1594	2957	602	2817	13590
Marina Aberdaugleddau	793	59	484	0	598	1934
Arberth	4404	540	2353	685	989	8971
Penfro	8105	2108	3403	360	2290	16266
Doc Penfro	10547	2480	1404	0	2854	17285
Dinbych-y-pysgod	arolwg parc cenedlaethol dyddiedig Gorffennaf 2018 Dim data ar gael				1802	21280
Saundersfoot					71	6584
Tyddewi					260	7514
Solfach					0	1510
Trefdraeth					133	3910

2.3 Math o Unedau Dosbarth A 2014 -2018 A. Niferoedd unedau

	Abergwaun	Hwlfforddd	Aberdaugleddau	Marina Aberdaugleddau	Arberth	Penfro	Doc Penfro
2014 Cymharu (mewn defnydd)	39	94	30	8	42	34	48
2016 Cymharu (mewn defnydd)	35	103	30	9	40	35	45
2018 Cynharu (mewn defnydd)	32	90	34	9	40	33	38
2019 Cynharu (mewn defnydd)	32	91	34	9	39	33	37
2020 Cynharu (mewn defnydd)	29	80	29	8	35	33	36
2014 Cyfleuster (mewn defnydd)	4	2	3	0	4	4	1
2016 Cyfleuster (mewn defnydd)	4	2	3	0	4	3	1
2018 Cyfleuster (mewn defnydd)	4	3	3	0	4	6	5
2019 Cyfleuster (mewn defnydd)	4	3	2	0	4	6	5
2020 Cyfleuster (mewn defnydd)	4	3	2	0	4	6	5
2014 Gwasanaeth (mewn defnydd)	43	106	47	11	42	63	45
2016 Gwasanaeth (mewn defnydd)	45	100	49	9	43	65	44
2018 Gwasanaeth (mewn defnydd)	43	94	45	11	41	60	40
2019 Gwasanaeth (mewn defnydd)	43	91	46	11	40	59	41
2020 Gwasanaeth (mewn defnydd)	42	95	42	8	37	65	39
2014 Gwag	9	42	21	0	2	7	17
2016 Gwag	16	45	18	1	2	8	21
2018 Gwag	19	38[4]	23	1	5	9	28
2019 Gwag	16	38	18	3	8	9	28
2020 Gwag	17	44	17	8	10	15	26
2014 Cyfanswm dosbarth A	95	244	101	19	91	109	111

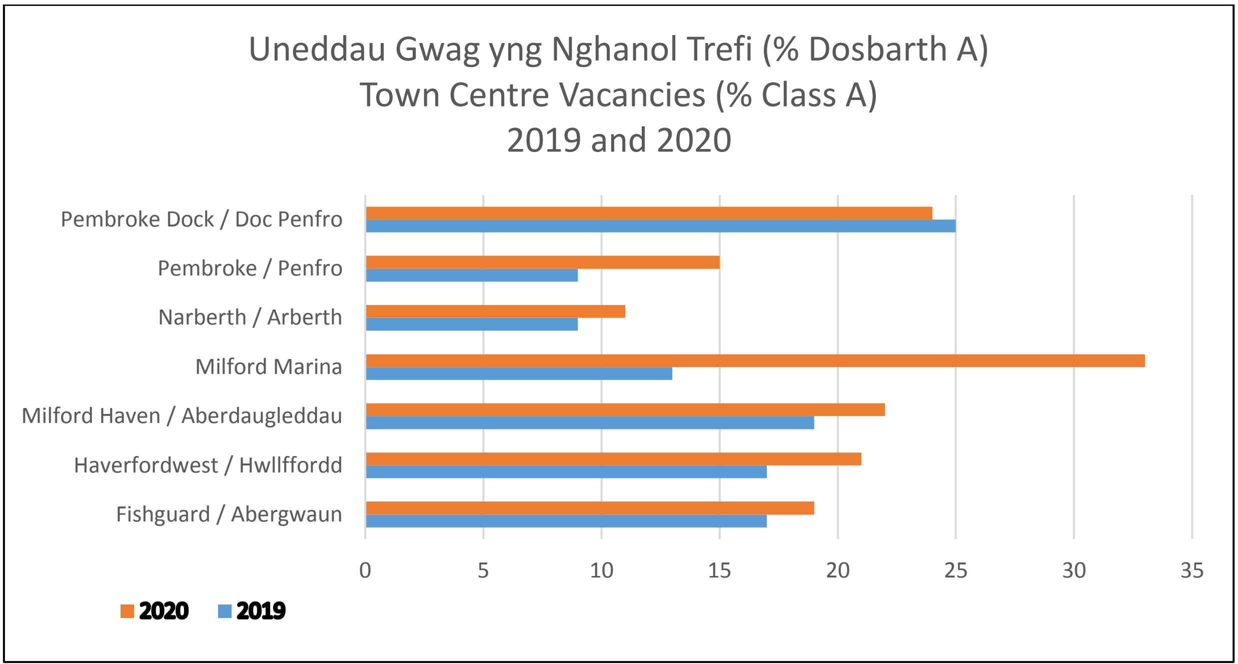
5

2016 Cyfanswm dosbarth A	100	250	101	19	90	113	111
2018 Cyfanswm dosbarth A	98	225	106	22	90	108	111
2019 Cyfanswm dosbarth A	93	223	98	23	90	107	112
2020 Cyfanswm dosbarth A	92	220	98	24	86	106	107

B. Arwynebedd llawr

Tref	Arwynebedd Llawr Cymharu (mewn defnydd)	Arwynebedd Llawr Cyfleuster (mewn defnydd)	Arwynebedd Llawr Gwasanaeth (mewn defnydd)	cymysg (dosbarth A) (mewn defnydd)	Anhysbys	Gwag	Cyfanswm
Abergwaun	4925	1510	4861	0	2167	13463	4925
Hwlfforddd	15621	829	12573	0	6363	35386	15621
Aberdaugleddau	3890	697	5554	29	2817	12988	3890
Marina Aberdaugleddau	666	0	670	0	597	1933	666
Arberth	3108	627	3560	0	1338	8633	3108
Penfro	4854	1001	7760	0	3285	16900	4854
Doc Penfro	5542	3860	5027	0	2858	17287	5542

2.4 Graff yn dangos Cyfraddau Gwacter Dosbarth A ar gyfer 2019 and 2020



2.5 Newidiadau mewn siopau betio rhwng 2009 a 2020 (unedau mewn defnydd yn unig)

Cyfanswm Siopau Betio							
Tref	**2009**	**2012**	**2014**	**2016**	**2018**[5]	**2019**	**2020**
Abergwaun	1	1	1	1	1	1	**2020**
Hwlffordd	2	2	2	3	3	3	0
Aberdaugleddau	2	3	3	3	3	3	3
Arberth	0	1	1	1	1	1	2
Penfro	1	1	2	2	1	2	1
Doc Penfro	0	1	2	3	2	2	1
Cyfanswm	6	9	11	13	11	11	2
Trefdraeth	0	0	0	0	0	N/A	9
Saundersfoot	0	0	0	0	0	N/A	N/A
Solfach	0	-	0	0	0	N/A	N/A
Tyddewi	0	0	0	0	0	N/A	N/A
Dinbych-y-pysgod	2	2	3	2	2	N/A	N/A
Cyfanswm	2	2	3	2	2	N/A	N/A
Prif Gyfanswm	8	11	14	15	13	N/A	N/A

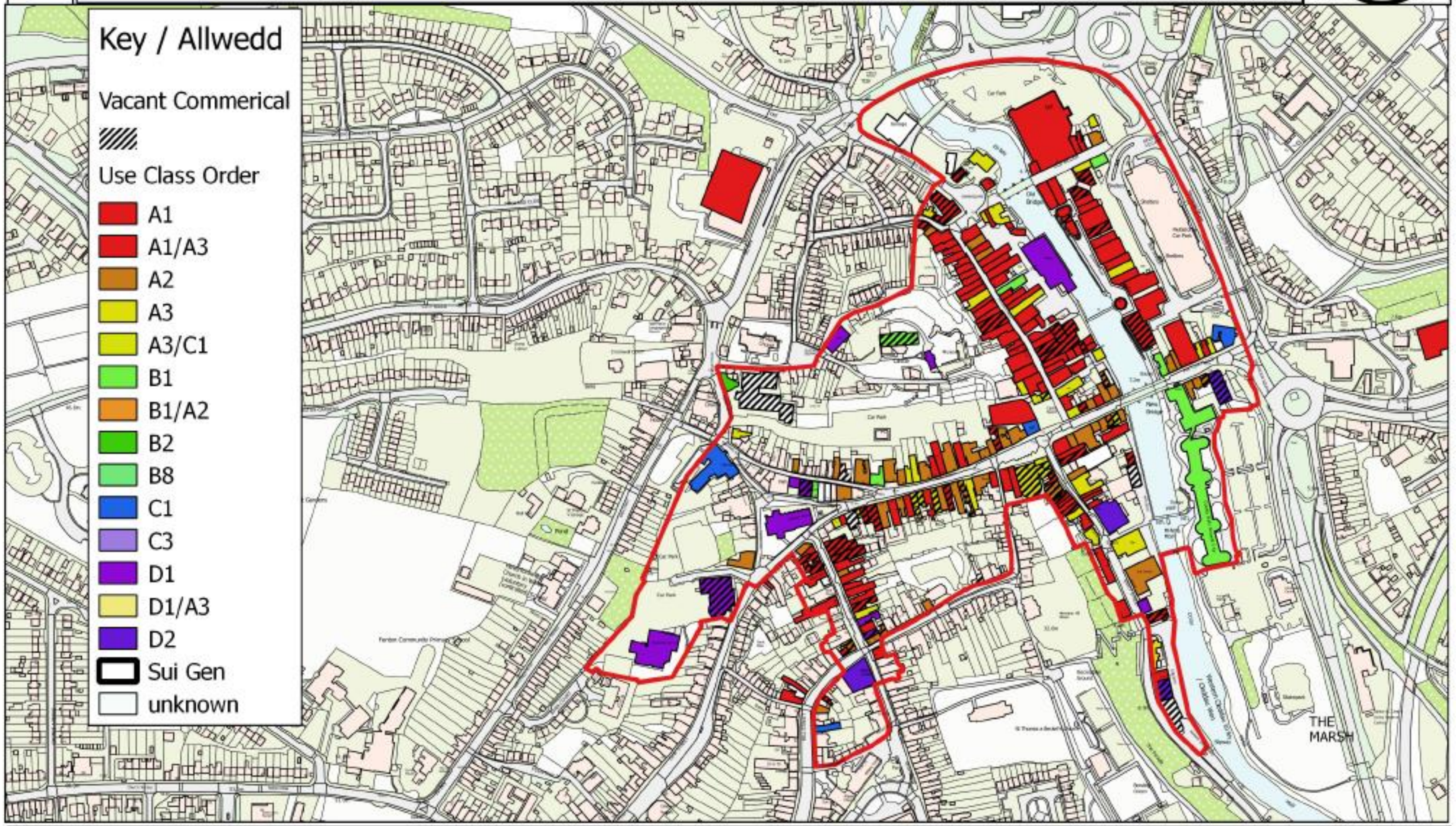
2.6 Newidiadau mewn siopau elusen rhwng 2009 a 2020 (unedau mewn defnydd yn unig)

Siopau Elusen							
Tref	**2009**	**2012**	**2014**	**2016**	**2018**	**2019**	**2020**
Abergwaun	1	3	3	2	4	4	4
Hwlffordd	8	9	12	11	11	11	9
Aberdaugleddau	3	3	4	3	4	7	4
Arberth	0	3	3	3	3	3	3
Penfro	4	4	4	4	4	4	3
Doc Penfro	1	1	7	5	4	6	5
Cyfanswm	17	23	33	28	30	35	28
Trefdraeth	-	0	0	0	0	N/A	N/A
Saundersfoot	0	0	0	0	0	N/A	N/A
Solfach	-	-	0	0	0	N/A	N/A
Tyddewi	1	1	1	1	1	N/A	N/A
Dinbych-y-pysgod	5	6	4	4	4	N/A	N/A
Cyfanswm	6	7	5	5	5	N/A	N/A
Prif Gyfanswm	23	30	38	33	35	N/A	N/A

3. Mapiau Canol Trefi (gwelwch yr Atodiadau)

Haverfordwest / Hwllffordd 2020

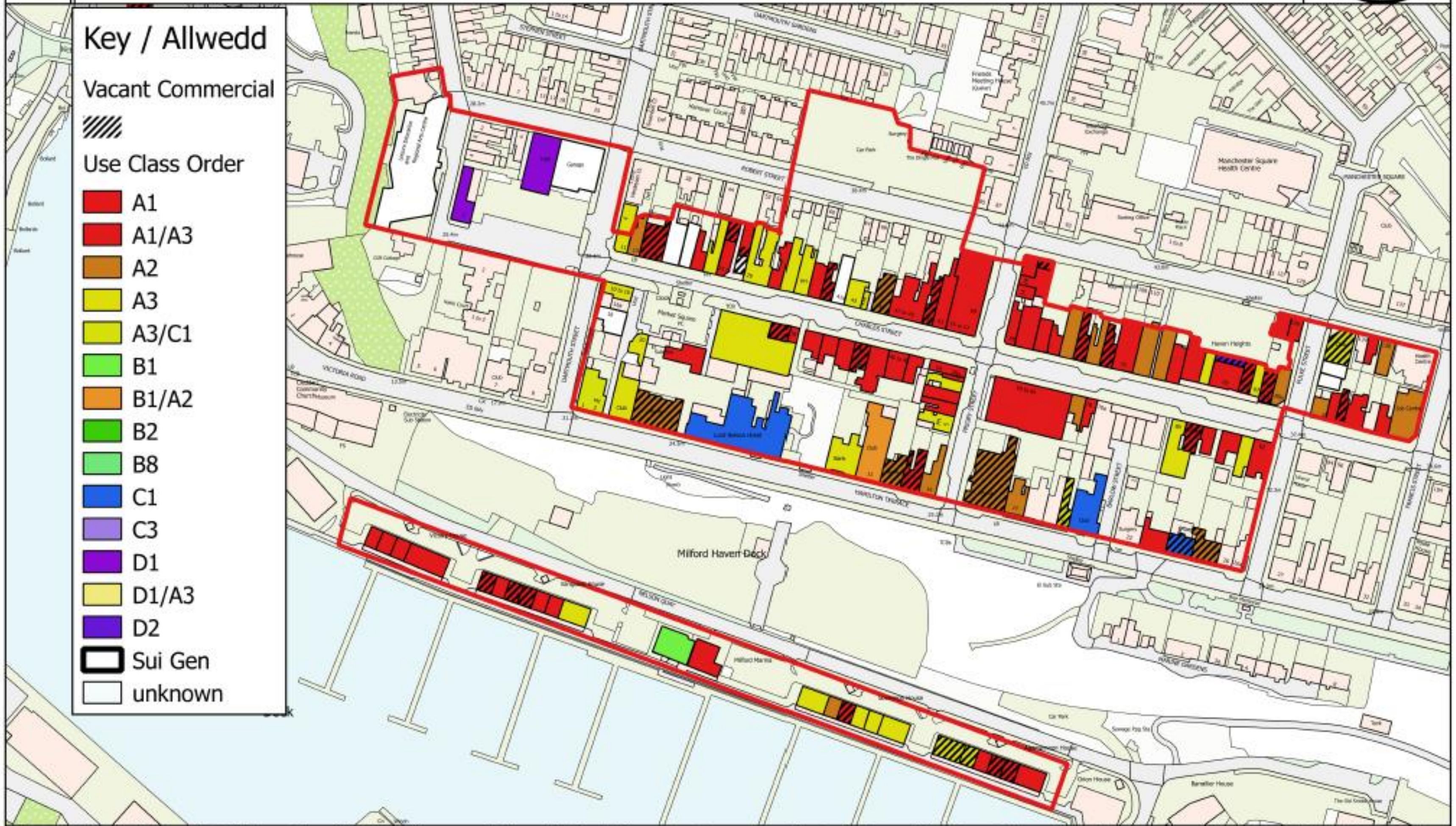
Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref



© Crown copyright and database rights 2020 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2020 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopio, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.

Milford Haven / Aberdaugleddau 2020

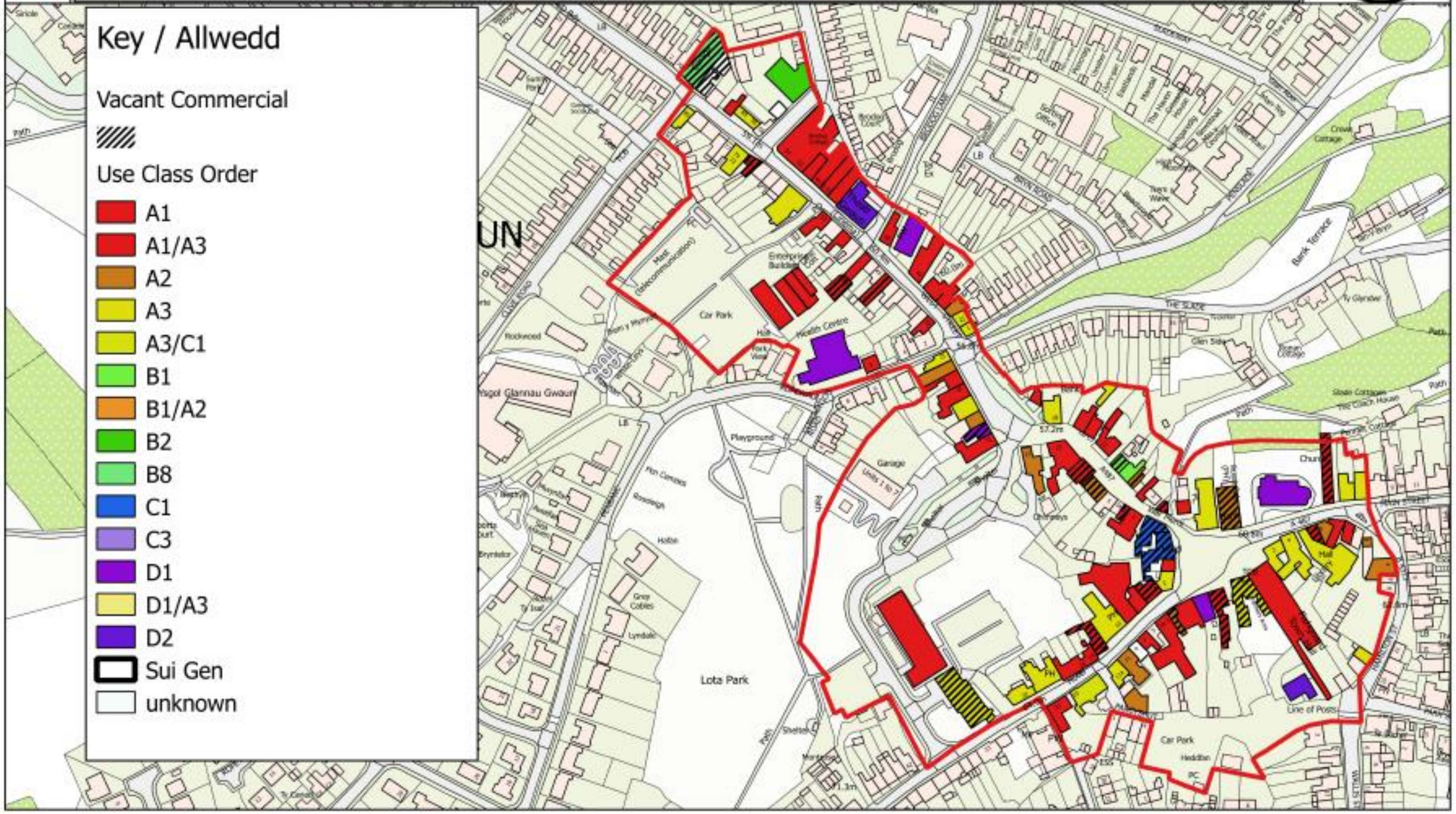
Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref



© Crown copyright and database rights 2020 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2020 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.

Fishguard / Abergwaun 2020

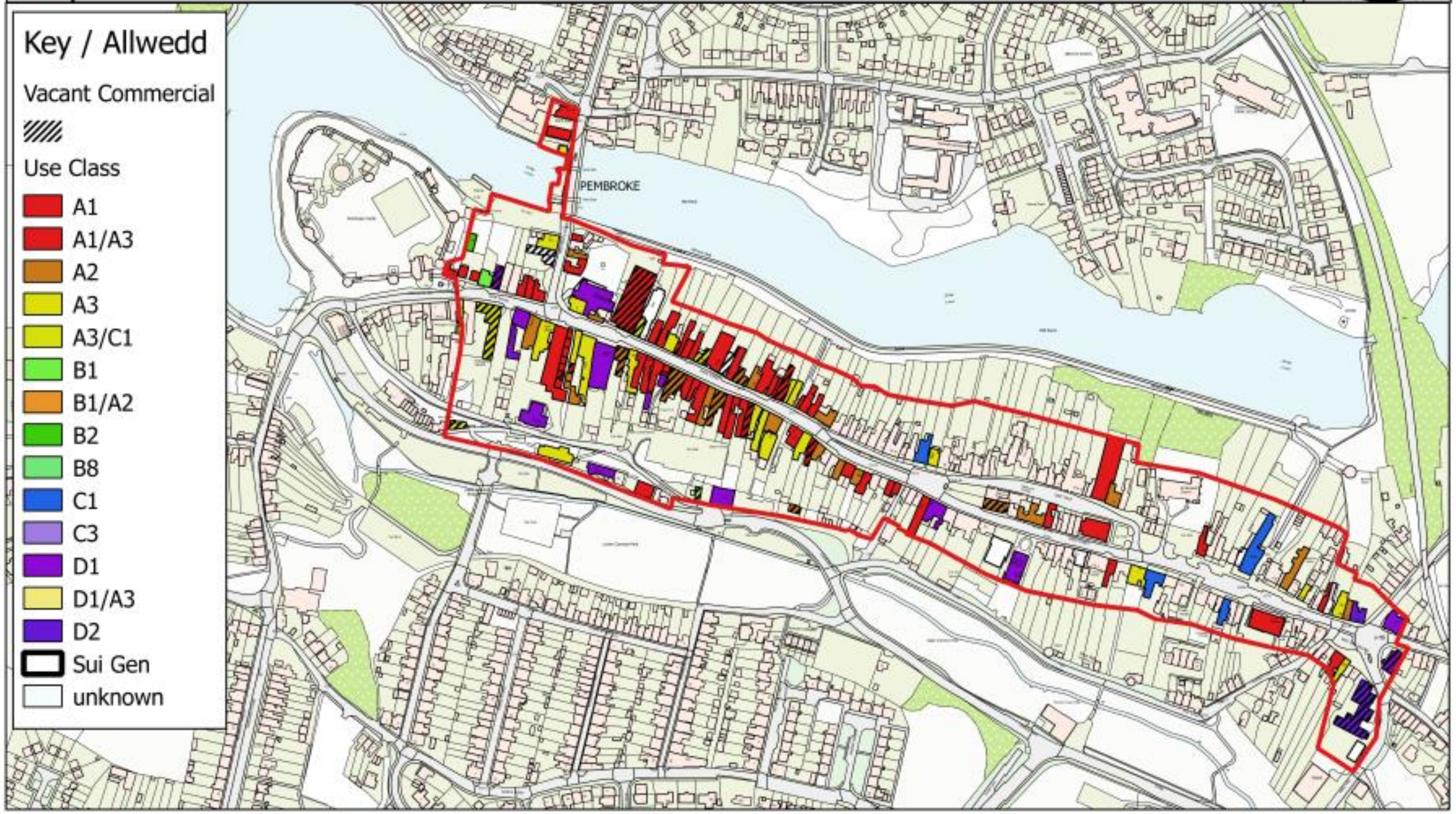
Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref



© Crown copyright and database rights 2020 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2020 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.

Pembroke / Penfro 2020

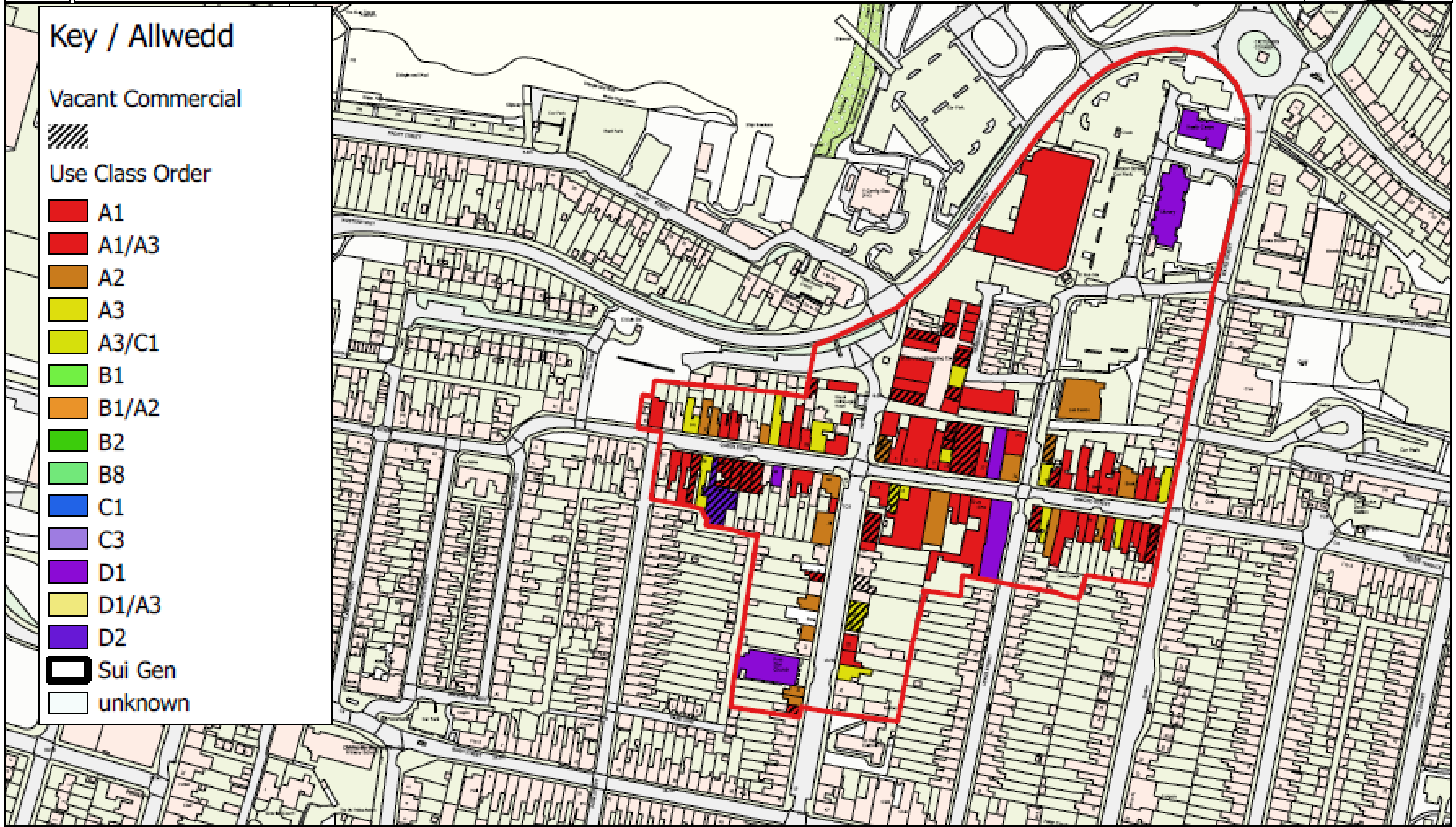
Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref



© Crown copyright and database rights 2020 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2020 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopio, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.

Pembroke Dock / Doc Penfro 2020

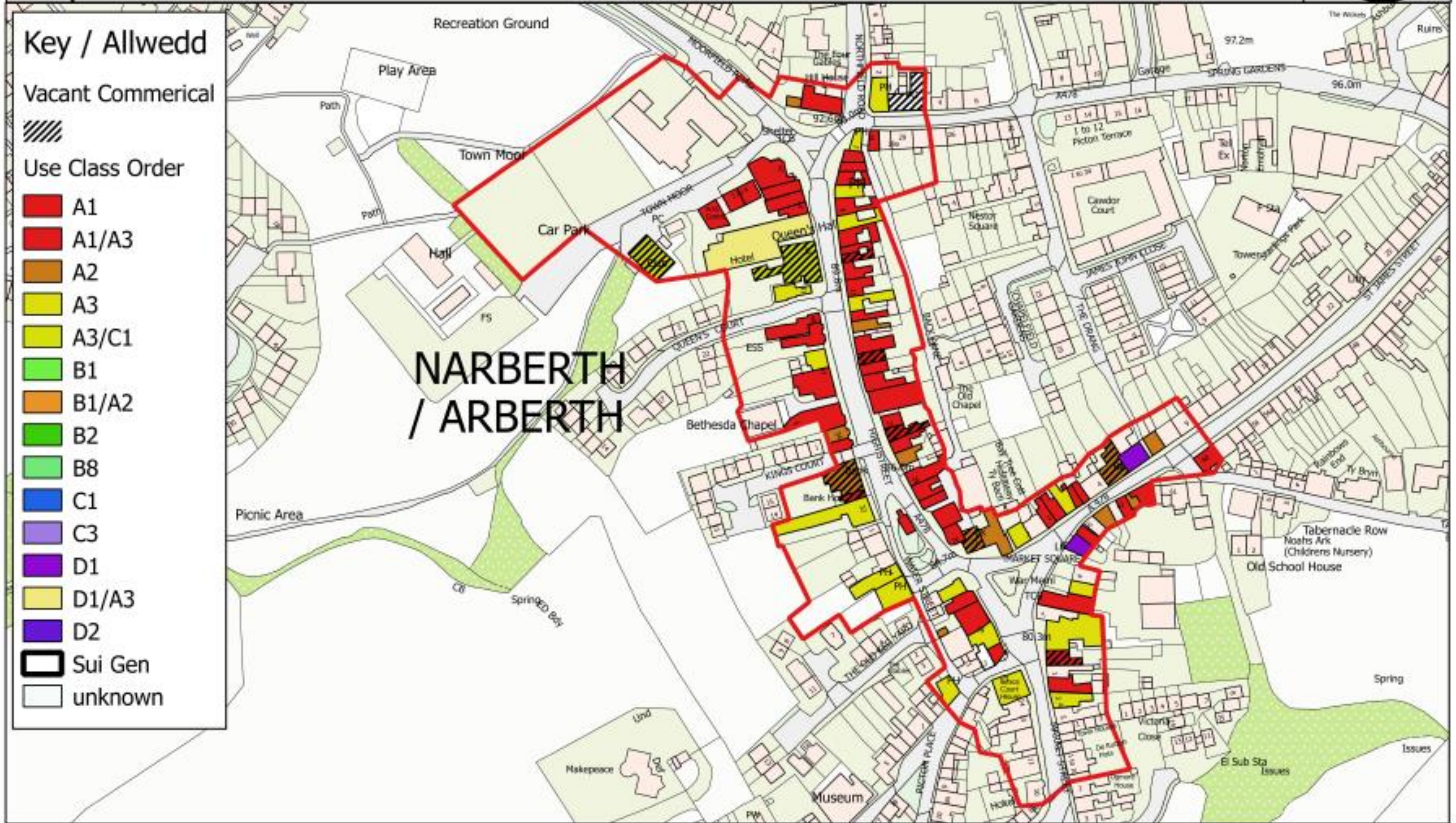
Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref



© Crown copyright and database rights 2020 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2020 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopio, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.

Narberth / Arberth 2020

Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref



© Crown copyright and database rights 2020 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2020 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopio, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.