Cyngor Gwynedd
a Chyngor Sir Ynys Môn
Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Astudiaeth Manwerthu Gwynedd ac Ynys Môn

Crynodeb Gweithredol

Chwefror 2013

appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

ASTUDIAETH MANWERTHU GWYNEDD AC YNYS MÔN: CRYNODEB GWEITHREDOL

Cyflwyniad

Penodwyd Applied Planning i gynnal Astudiaeth Manwerthu ar ran Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn, a fydd yn cael ei defnyddio i lywio polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd yn y broses o gael ei baratoi. Mae'r Astudiaeth yn asesu'r angen am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol mewn 25 o ganolfannau yn ystod Cyfnod y Cynllun hyd at 2026. Mae Cyfrol 1 yr Astudiaeth yn cynnwys y cefndir polisi, methodoleg astudio manwl ac asesiad o'r chwe phrif ganolfan yn ardal yr Astudiaeth, sef Bangor, Caernarfon, Caergybi, Llangefni, Pwllheli a Phorthmadog. Mae Cyfrol 2 yn cynnwys dadansoddiad o'r 19 o Ganolfannau Lleol sy'n weddill, Cyfrol 3 yn darparu Casgliadau ac Argymhellion yr Astudiaeth, a Chyfrol 4 yn cynnwys yr Atodiadau Technegol gyda'r data sy'n sail yr Astudiaeth.

Pam fod Astudiaeth manwerthu yn bwysig? Mae Astudiaeth manwerthu yn ceisio asesu'r swm a'r math o arwynebedd llawr manwerthu sy'n ofynnol i gwrdd orau ag anghenion siopa'r boblogaeth. Os oes rhy ychydig o le bydd y gymuned yn cael ei hamddifadu o'r ystod gorau a'r ansawdd o siopau y gellir eu darparu gan y farchnad. I'r gwrthwyneb, os oes gormod o le yn cael ei ddarparu, mae risg na fydd digon o fasnach i gefnogi'r siopau hyn, a fydd yn arwain at ansawdd is a lefelau uchel o siopau gwag, sydd yn ei dro'n creu canolfannau anneniadol, a gynhelir yn wael.

1.1 Mae'r anghenion hyn yn newid dros amser. Wrth i boblogaethau ac incwm gynyddu, mae galw am siopau o ansawdd mwy a gwell, ond yn ystod cyfnodau o ddirwasgiad mae llai o incwm i'w wario i gefnogi busnesau manwerthu. Er bod effaith cylchoedd economaidd yn gymharol fyrdymor, mae ffactorau eraill yn strwythurol ac yn barhaol, oherwydd pennir y swm o ofod manwerthu angenrheidiol gan rymoedd y farchnad a ffasiynau cyfnewidiol.

Mae twf yr archfarchnadoedd mawr wedi cael effaith fawr ar ystod eang o fusnesau, llawer ohonynt yn y gorffennol wedi bod wrth wraidd llawer o drefi a chanolfannau lleol. Nid yn unig y mae hyn wedi newid y ffordd rydym yn prynu bwyd, gyda chigyddion, gwerthwyr llysiau a gwerthwyr pysgod yn dod yn brin neu'n diflannu mewn sawl ardal, ond hefyd mae busnesau eraill megis siopau papur newydd, siopau llyfrau, siopau tybaco, siopau trwyddedig, a siopau blodau wedi lleihau'n sylweddol o ran eu nifer. Mae archfarchnadoedd hefyd yn gyfrifol am swm uwch o werthiannau mewn meysydd megis dillad a nwyddau trydanol.

Mae warysau manwerthu, sydd fel arfer tu allan i ganol trefi, yn gyfrifol am gyfran uchel o'r gwerthiant a elwir yn 'nwyddau swmpus'. Mae'r rhain yn cynnwys siopau DIY, dodrefn, carpedi ac offer trydanol mawr lle mae manwerthwyr angen arwynebedd llawr mawr a chymharol rad i arddangos eu cynnyrch. Mewn rhai ardaloedd gwelwyd twf diweddar yn nifer y siopau hyn sydd tu allan i ganol trefi yn gwerthu dillad ac esgidiau, dodrefn meddal, cynnyrch anifeiliaid anwes, dillad ac offer chwaraeon, a chynnyrch iechyd a harddwch. Newid mawr arall a welwyd yw'r twf o siopa archebu drwy'r post. Mae'r hyn a fu unwaith yn siopa catalog a oedd yn golygu lefelau cymharol fach o wariant wedi tyfu'n sylweddol drwy ddefnydd eang o'r rhyngrwyd. Mae'n amlwg y gall yr holl newidiadau hyn gael effaith sylweddol ar y galw am le yng nghanol trefi.

Materion Polisi

Rhaid i'r Cynllun fod yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru oni bai bod tystiolaeth gadarn i gyfiawnhau gwyro oddi wrth ganllawiau a pholisi cynllunio cenedlaethol. Amcanion y canllawiau hyn yw:

- sicrhau darpariaeth manwerthu hygyrch, effeithlon, cystadleuol ac arloesol i holl gymunedau Cymru, mewn ardaloedd trefol a gwledig;
- hyrwyddo canolfannau trefol, rhanbarthol, lleol a phentrefol sefydledig fel y lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer hamdden, manwerthu a swyddogaethau ategol eraill;
- gwella bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd canolfannau trefol, ardal, lleol a phentrefol; ac i
- hyrwyddo mynediad i'r canolfannau hyn ar drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio.

Methodoleg yr Astudiaeth

Mae'r Astudiaeth yn defnyddio methodoleg arferion gorau sefydledig wrth gynnal y math hwn o ddadansoddi. Yn gyntaf, pennir maint ardal yr Astudiaeth er mwyn casglu'r llif gwariant manwerthu mwyaf yn ardal y Cynllun, wedi'i ymestyn tua'r dwyrain i archwilio'r berthynas â Llandudno a thua'r de i ddeall dylanwad Aberystwyth. Mae'r ardal Astudiaeth yn cael ei rhannu wedyn yn barthau wedi eu seilio ar is-ardaloedd y Cynllun. Yna sicrheir y data, sy'n rhoi gwybodaeth am boblogaeth bresennol y parthau hyn, ynghyd â phroffil o gapasiti gwario'r boblogaeth yn ôl y gwahanol fathau o nwyddau. Yna gwneir amcanestyniadau ar gyfer 2016, 2021 a 2026. Caiff y ffigyrau hyn eu haddasu wedyn i gymryd i ystyriaeth ffactorau megis gwariant ar y rhyngrwyd, a swm y gwariant ar siopa gan dwristiaid ac ymwelwyr i'r ardal. O ran twristiaeth, rydym wedi defnyddio canlyniadau astudiaethau blaenorol a gomisiynwyd gan y Cynghorau sy'n dangos yn gyffredinol bod twristiaid yn cyfrif am tua 23% o gyfanswm y gwariant ar siopa.

Y cam nesaf yw dosbarthu'r gwariant hwn i'r canolfannau a siopau amrywiol yn seiliedig ar ymchwil marchnad. Gwnaed hyn trwy gynnal 1,750 o gyfweliadau ffôn a 400 o arolygon stryd yn y prif ganolfannau i ganfod arferion siopa pobl. Trwy gyfuno a chymhwyso canlyniadau'r arolygon hyn i swm y gwariant sydd ar gael ym mhob parth, gellir asesu trosiant pob canolfan.

Yna cyfrifir capasiti pob canolfan trwy amcangyfrif y swm presennol o ofod llawr masnachu net. Dyma yw'r maint o arwynebedd llawr sydd wedi'i neilltuo ar gyfer gwerthu, ac eithrio mannau storio, swyddfeydd a chyfleusterau staff. Yna cyfrifir trosiant disgwyliedig y gofod hwn drwy gyfeirio at drosiannau 'meincnod' neu gyfartalog ar gyfer y math o fusnes, wedi'i fynegi fel trosiant fesul metr sgwâr o arwynebedd llawr masnachu. Mae'r data yn cael ei sicrhau o ffynonellau cyhoeddedig ar gyfer mathau gwahanol o fusnesau, ac o brofiad mewn canolfannau eraill. Yn amlwg, rhaid i unrhyw fusnes allu cyflawni trosiant rhesymol er mwyn aros yn hyfyw, gan gymryd i ystyriaeth gostau staff, rhent, trethi busnes a chyfleustodau, ac elw ar y stoc. Yn gyffredinol, bydd y busnesau hynny sy'n cynhyrchu lefelau uwch o drosiant y metr sgwâr mewn lleoliadau gwell neu mewn 'prif leoliadau'. Mae'r ffigyrau hyn yn cael eu haddasu i gymryd i ystyriaeth y duedd i fanwerthwyr werthu mwy o werth o gynnyrch o'r un ardal werthu mewn termau real dros gyfnod o amser. Gelwir hyn yn 'effeithlonrwydd manwerthu'.

Yna caiff y llif gwariant a aseswyd ei gymharu yn erbyn y capasiti meincnod hwn. Bydd canlyniadau uwchlaw'r meincnod yn tueddu i ddangos y gellir cynnal yr arwynebedd llawr manwerthu newydd. Unwaith eto, mae ffactorau megis datblygiadau newydd arfaethedig ac

anghydbwysedd masnach annymunol cyffredinol rhwng ardaloedd, a elwir yn 'golledion', yn cael eu cynnwys yn yr asesiad hwn.

Canfyddiadau ac Argymhellion yr Astudiaeth

Ym mhob achos, rydym yn argymell peidio â chaniatáu unrhyw ddatblygiadau manwerthu newydd tu allan-i'r-canol, a bod unrhyw ddatblygiad newydd yn digwydd o fewn yr ardaloedd manwerthu presennol. Heblaw am y nifer cyfyngedig hynny o ganolfannau lle rydym yn ystyried bod gostyngiad mewn arwynebedd llawr yn ddymunol, rydym yn argymell yn gyffredinol y dylai'r defnyddiau A1 presennol gael eu diogelu. Yn y Canolfannau Lleol ac yn yr 'Ardaloedd Manwerthu Craidd' diffiniedig, dylai newid mewn defnydd gael ei wrthwynebu oni bai y gellir dangos yn glir na fyddai unrhyw ddefnydd manwerthu yn y dyfodol yn hyfyw. Y tu allan i'r Ardaloedd Craidd diffiniedig mewn trefi, gellid ystyried newid defnydd o A1 i A2 neu A3. Yn yr ardaloedd hynny, bydd angen monitro effeithiau'r newid defnydd er mwyn gwarchod rhag unrhyw effeithiau annymunol crynodiad o ddefnyddiau o'r fath, fel bwyd parod.

Bangor yw unig ganolfan isranbarthol yr ardal Astudiaeth, ac fel y cyfryw mae'r Ddinas yn darparu'r swm, dewis ac ansawdd mwyaf o ddarpariaeth manwerthu yn yr ardal. Mae'n denu gwariant o'r ardal Astudiaeth gyfan, er bod Llandudno ac Aberystwyth yn denu rhywfaint o fasnach oddi ar ymylon dwyreiniol a deheuol ardal y Cynllun. Mae'r Ddinas yn ei hanfod yn 'iach' o safbwynt manwerthu, er bod nifer y siopau gwag yn uchel o gymharu â 2005, yn bennaf o ganlyniad i'r dirwasgiad ac agor Canolfan Menai, sydd wedi cyflwyno swm sylweddol o arwynebedd llawr newydd i mewn i'r Ddinas, a fydd yn cymryd amser i'w gymathu. Mae'r siopau ar gyrion y Ddinas yn cyfrif am dros 36% o gyfanswm gwerthiant cymharol, sydd hefyd yn uchel. Gan gymryd i ystyriaeth yr angen i leihau'r arwynebedd llawr gwag, nid oes angen arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol ar gyfer nwyddau cymhariaeth cyn 2016. Fodd bynnag, erbyn 2021 bydd angen 5,105 metr sgwâr ychwanegol o arwynebedd llawr masnachu net sy'n cynyddu i 7,913 metr sgwâr erbyn diwedd cyfnod y Cynllun yn 2026. Oherwydd cwblhau archfarchnad ASDA, nid oes angen unrhyw arwynebedd llawr nwyddau cyfleus ychwanegol yn ystod holl gyfnod y Cynllun.

Caergybi yw'r mwyaf heriol o holl ganolfannau ardal yr Astudiaeth. Ar hyn o bryd mae gorgyflenwad sylweddol o arwynebedd llawr tu hwnt i'r hyn y gall y farchnad ei gynnal, yn bennaf oherwydd y swm a'r math o arwynebedd llawr sydd wedi cael ei ddatblygu ym Mhenrhos. Mae'r anghydbwysedd, yr ydym yn rhagweld a fydd yn parhau drwy gydol cyfnod y Cynllun, yn cael ei ddangos trwy'r lefelau uchel o eiddo siopau gwag ac, yn gyffredinol, manwerthu o ansawdd gwael. Mae'r dref yn arddangos lefelau gwael o fywiogrwydd a hyfywedd, ac mae manwerthwyr newydd a allai ddenu siopwyr i'r dref yn amharod i ddod i Gaergybi oherwydd y diffyg busnes canfyddedig.

Rydym yn argymell lleihau'r swm o arwynebedd llawr manwerthu yng nghanol y dref a'i grynhoi yn Stryd Stanley (de), Sgwâr y Farchnad a Stryd y Farchnad. Dylid diogelu'r defnyddiau manwerthu yn yr ardal hon drwy wrthwynebu unrhyw geisiadau am newid defnydd. Mewn ardaloedd eraill, rydym yn argymell annog newidiadau i ddefnydd mwy ymarferol. Gallai'r defnyddiau gynnwys A2 (Gwasanaethau Ariannol a Phroffesiynol) ac A3 (Caffis a Bwytai, Bariau a Bwyd Parod). Dylid hefyd ddynodi cyfleoedd lle gellid annog addasu neu ailddatblygu i ddefnydd preswyl. Hefyd dylid ystyried mentrau i ddod o hyd i rôl arbenigol ar gyfer y dref, drwy farchnadoedd ffermwyr, er enghraifft.

Caernarfon – mae'r dref yn gwasanaethu dalgylch eang i'r de ond mae ei swyddogaeth manwerthu yn gyfyngedig oherwydd agosrwydd Bangor. Rydym o'r farn bod y dref yn tanberfformio rhyw ychydig. Ceir dwy ran i'r ganolfan, sydd ar wahân ond sy'n ategu ei gilydd: o amgylch Stryd y Llyn a'r Bont Bridd, sydd yn bennaf yn gwasanaethu anghenion trigolion yr ardal, a'r ardal o amgylch Stryd Fawr, Stryd y Plas, Stryd Twll yn y Wal, Stryd y Castell ac ochr ogleddol y Maes, sy'n cynnwys waliau'r Hen Dref a'r Castell, ac sy'n arbennig o addas i wasanaethu'r farchnad dwristiaeth sylweddol.

O ran yr angen am arwynebedd llawr manwerthu newydd, mae'r Astudiaeth yn dod i'r casgliad nad oes angen yn bodoli am arwynebedd llawr nwyddau cymhariaeth ychwanegol tan tua diwedd cyfnod y Cynllun, 2026, pan fydd gofyn cael 176 metr sgwâr net. Mae angen cymedrol presennol am 74 metr sgwâr net ychwanegol o arwynebedd llawr nwyddau cyfleus sy'n cynyddu i 200 metr sgwâr net erbyn diwedd cyfnod y Cynllun.

Pwllheli - mae'r dref yn gwasanaethu llawer o Ben Llŷn ac mae'n ganolfan i ymwelwyr. Mae'r dref yn cael ei hystyried yn 'iach' yn nhermau manwerthu gyda lefel isel o siopau gwag. Nodwyd Ardal Manwerthu Craidd gan yr Astudiaeth, a ddylai gael ei diogelu rhag newid defnydd. Nid oes unrhyw angen dynodedig am arwynebedd llawr nwyddau cymhariaeth newydd tan 2021, pan fydd angen 413 metr sgwâr net ychwanegol, tra bod yna angen presennol am 105 metr sgwâr net o arwynebedd llawr nwyddau cyfleus, sy'n cynyddu i 172 metr sgwâr net erbyn 2026.

Porthmadog - mae'r dref yn ganolfan fanwerthu iach gyda chyfraddau siopau gwag isel iawn ac amrywiaeth o siopau cymhariaeth o ansawdd, yn gwasanaethu'r farchnad ymwelwyr, ynghyd ag archfarchnadoedd Tesco, Aldi a Lidl. Mae yna ddau ganiatâd cynllunio presennol ar gyfer arwynebedd llawr manwerthu newydd ar Ystâd Ddiwydiannol Penamser, ac er mai isel yw'r lefel eiddo gwag, rydym o'r farn nad oes angen am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol drwy gydol cyfnod y Cynllun.

Llangefni yw'r lleiaf o'r prif ganolfannau ac mae'n gwasanaethu canol Ynys Môn, gan ddarparu ystod sylfaenol o wasanaethau. Mae'r lefel o eiddo gwag yn isel, ac mae gan y dref lefel dda o fywiogrwydd. Er bod y dref â chyflenwad da o nwyddau cyfleus yn bennaf o ganlyniad i archfarchnad ASDA, mae'r Astudiaeth wedi nodi angen i wella siopa cymhariaeth yn y dref, gydag angen bychan presennol am 44 metr sgwâr net o arwynebedd llawr yn cynyddu i 492 metr sgwâr net erbyn diwedd cyfnod y Cynllun.

Abermaw a **Thywyn** yw'r mwyaf o'r Canolfannau Lleol. Mae'r ddau le yn gymharol bell oddi wrth y prif ganolfannau a ystyrir yng Nghyfrol 1 yr Astudiaeth, ac mae ganddynt ddalgylchoedd sylweddol. Mae gan y ddwy dref ganolfannau siopa llinellol wedi'u diffinio'n dda ar hyd y naill ochr a'r llall i brif ffordd. Mae gan y ddwy dref ystod dda o siopau, er y byddai Abermaw'n elwa o ddarpariaeth siopau cyfleus.

Biwmares, Cricieth a Phorthaethwy – mae'r rhain yn 'Ganolfannau Lleol Ffyniannus' llai, sydd nid yn unig yn gwasanaethu eu hardaloedd dalgylch uniongyrchol ond sydd hefyd â rhai siopau o safon a fydd yn denu siopwyr o ymhellach i ffwrdd. Fodd bynnag, mae Bangor yn darparu ar gyfer llawer o angen manwerthu Biwmares a Phorthaethwy, ac mae Cricieth yn agos at Borthmadog a Phwllheli.

Amlwch, Benllech, Llanfairpwll, Penygroes a Fali - mae’r rhain yn darparu cyfleusterau manwerthu sylfaenol ar gyfer eu cymunedau lleol. Yn achos Llanfairpwll mae Canolfan annibynnol James Pringle sydd yn ei hanfod yn allfa ffatri sy'n denu siopwyr a thwristiaid o ddalgylch eang. Ac eithrio Amlwch, nid oes gan yr un o’r canolfannau hyn ganolfan fanwerthu gref ddiffiniedig, ac mae hyn yn tynnu oddi wrth eu hatyniad. Byddai Penygroes yn elwa o ddarpariaeth gryfach o nwyddau cymhariaeth.

Cemaes, **Gaerwen** a **Phenrhyndeudraeth** - mae’r rhain yn 'Ganolfannau Lleol Bach' sydd yn darparu ar gyfer anghenion sylfaenol eu cymunedau lleol. Maent i gyd yn dibynnu ar ganolfannau mwy am ran sylweddol o'u hanghenion manwerthu, ac mae hyn yn arbennig o wir am Gaerwen sy'n cynnwys dwy siop nwyddau cyfleus.

Abersoch, **Llanberis** a **Rhosneigr** - mae’r rhain yn ddibynnol iawn ar fasnach a chyfleusterau sy’n gysylltiedig â thwristiaeth ar gyfer y boblogaeth breswyl, yn enwedig yn achos Abersoch a Rhosneigr sy’n gyfyngedig iawn.

Bethesda, **Blaenau Ffestiniog** a **Nefyn** - mae’r rhain yn cael eu disgrifio yn yr Astudiaeth fel 'Canolfannau sy’n Methu' ac mae ganddynt i gyd ormod o ofod manwerthu tu hwnt i'r hyn y gellir ei gynnal yn hyfyw gan y cymunedau lleol ac unrhyw fasnach dwristiaeth. Fel gydag achos Caergybi, rydym wedi dod i'r casgliad yn achos Bethesda a Blaenau Ffestiniog y byddai’n fuddiol cael gostyngiad mewn arwynebedd llawr cyffredinol er mwyn creu canolfannau dwys sydd â ffocws newydd, a fyddai'n fwy hyfyw ac yn gallu cynhyrchu’r lefelau dymunol o fywiogrwydd.

Applied Town Planning Limited
1Victoria Square
Birmingham
B1 1BD
T: 0121 632 2088
E: info@appliedtownplanning.com
W: www.appliedtownplanning.com