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

Astudiaeth Manwerthu Gwynedd a Môn

Cyfrol 1: Prif Ganolfannau

Chwefror 2013

appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

CYNNWYS

1 CYFLWYNIAD 2

2 FFRAMWAITH Y POLISI CYNLLUNIO 7

3 METHODOLEG YR ASTUDIAETH 15

4 BANGOR 29

5 CAERGYBI 46

6 CAERNARFON 55

7 PWLLHELI 63

8 PORTHMADOG 69

9 LLANGEFNI 75

10 CASGLIAD 80

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

1 CYFLWYNIAD

1.1 Mae'r astudiaeth hon wedi'i chomisiynu gan Gyngor Gwynedd a Chyngor Môn i fod yn rhan o'r dystiolaeth sy'n sylfaen i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y mae'r Cynghorau'n ei baratoi. Mae'r cynllun yn eithrio'r ardaloedd hynny ym Mharc Cenedlaethol Eryri ond bydd yr astudiaeth hon yn ystyried yr ardal ehangach sy'n dibynnu ar y canolfannau yn ardal y cynllun am rai o'u hanghenion manwerthu a'u canolfannau y tu allan i ardal y cynllun sy'n denu gwariant o'r ardal honno.

1.2 Mae'r astudiaeth yn dadansoddi llifau gwariant ar gyfer amrywiol fathau o nwyddau i siopau a chanolfannau yn ardal yr astudiaeth a'r tu draw iddi ac yn edrych ar bob canolfan benodol i ganfod pa mor dda y mae pob un yn cwrdd â'r galwadau hyn yn hierarchaeth fanwerthu'r rhanbarth. Caiff yr angen am ofynion ychwanegol o ran arwynebedd llawr i gwrdd â'r galw hwn ei fesur trwy gydol cyfnod y cynllun hyd at 2026.

1.3 Dyma drefn yr astudiaeth:

Cyfrol 1

- Adolygiad o bolisïau manwerthu cenedlaethol a lleol ;
- Adolygiad o astudiaethau blaenorol;
- Eglurhad o fethodoleg yr astudiaeth;
- Asesiadau iechyd o'r chwe phrif ganolfan; Bangor, Caergybi, Caernarfon, Pwllheli, Porthmadog a Llangefni; ac
- Asesiadau angen ar gyfer nwyddau cymhariaeth a chyfleus ar gyfer y prif ganolfannau.

Cyfrol 2

- Asesiad o ganolfannau lleol; a

Cyfrol 3

- Cynigion polisi.

Cyfrol 4

- Atodiadau technegol

Crynodeb Gweithredol (dwyieithog)

Y Cyd-destun Manwerthu Ehangach

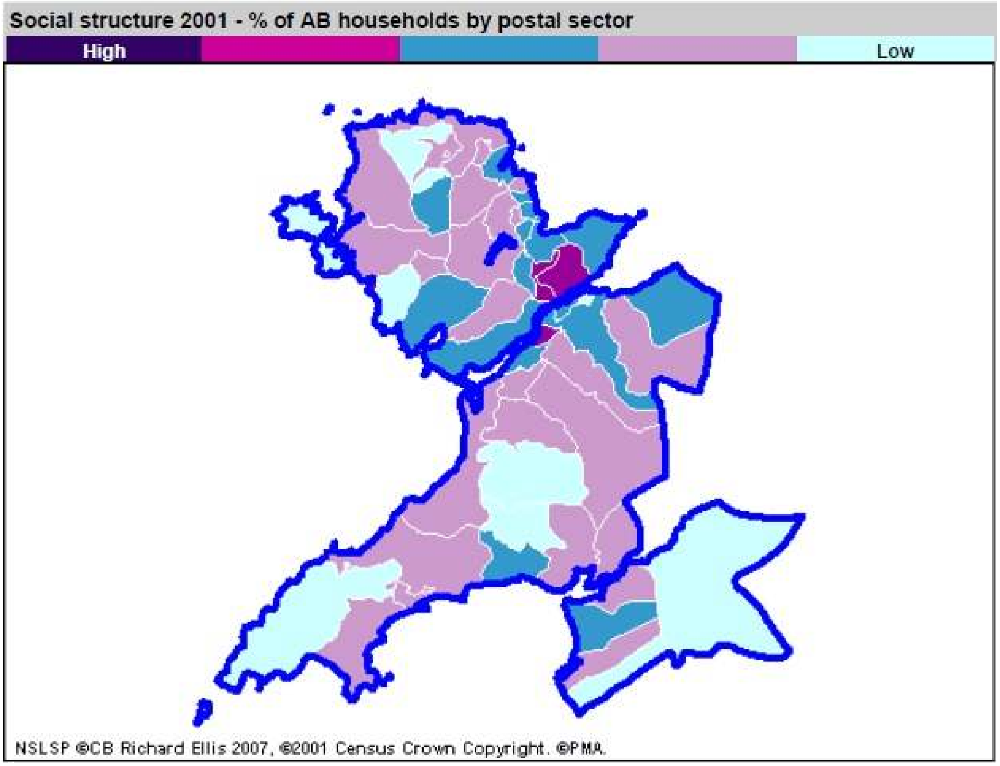
1.4 Mae'r astudiaeth hon wedi'i chynhyrchu yn ystod cyfnod estynedig o ddirwasgiad economaidd sydd wedi cael effaith fawr ar y farchnad manwerthu gyda'r rhan fwyaf o ganolfannau ledled y Deyrnas Unedig yn profi cyfraddau gwacter uchel a chyfnodau hwy o fod yn wag. Mae'r canlyniadau wedi'u cofnodi a'u hysbysebu'n helaeth trwy fentrau megis yr adroddiad gan Mary Portas. Mae nifer o enwau sy'n adnabyddus i bawb wedi diflannu'n llwyr ac mae llawer o rai eraill wedi'u hailstrwythuro ac, yn sgil hyn, ganghennau gwannach wedi cau. Mae hyn wedi cael effaith ar draws pob sector o siopau megis Woolworth, siopau ffasiwn megis Ethel Austin, manwerthwyr hamdden megis Game a siopau y tu allan i'r canol megis Focus DIY, MFI, Allied Carpets, Comet a Courts Furniture. Er mai'r enwau hyn fydd yn cael y sylw'n naturiol, mae'r effaith arnynt wedi'i theimlo gan fwyaf yn y canolfannau mwy. Colli nifer o fasnachwyr annibynnol sydd wedi cael effaith ar nifer o ganolfannau llai.

1.5 Anodd yw darogan hyd y dirwasgiad ond gan fod dirwasgiadau'n gylchol, bydd twf economaidd yn dychwelyd yn y man ac yn arwain at amgylchedd manwerthu gwell. Fodd bynnag, nid yw'r problemau y mae nifer o ganolfannau'n eu profi'n gwbl berthnasol i'r dirwasgiad. Nid oes modd gwrthdroi'r gystadleuaeth gan siopau y tu allan i'r canol, yn enwedig felly'r archfarchnadoedd mwy sy'n gwerthu ystod eang o nwyddau cymhariaeth yn ogystal â bwyd a thwf manwerthu ar y we, ac mae'r newidiadau hyn yn strwythurol yn hytrach na chylchol. Mae manwerthwyr newydd wedi symud i ganolfannau. Rydym wedi tystio i dwf siopau ffonau symudol, benthyciadau diwrnod cyflog a siopau gwystlo ac amrywiaeth o siopau bwyd cyflym a choffi. Yr her yw sicrhau fod canol trefi'n parhau'n prif ganolbwynt ar gyfer gweithgaredd manwerthu ynghyd â gwasanaethau cyflenwol a defnyddiau hamdden a bod y canolfannau hyn yn ddeniadol i bobl eu dalgylchoedd. Yn aml iawn, canol trefi sy'n pennu cymeriad ardal ac mae hyn yn arbennig o bwysig mewn ardaloedd megis Gogledd Cymru sy'n dibynnu ar dwristiaeth am elfen fawr o'i economi.

Trosolwg o Fanwerthu yng Ngwynedd a Môn

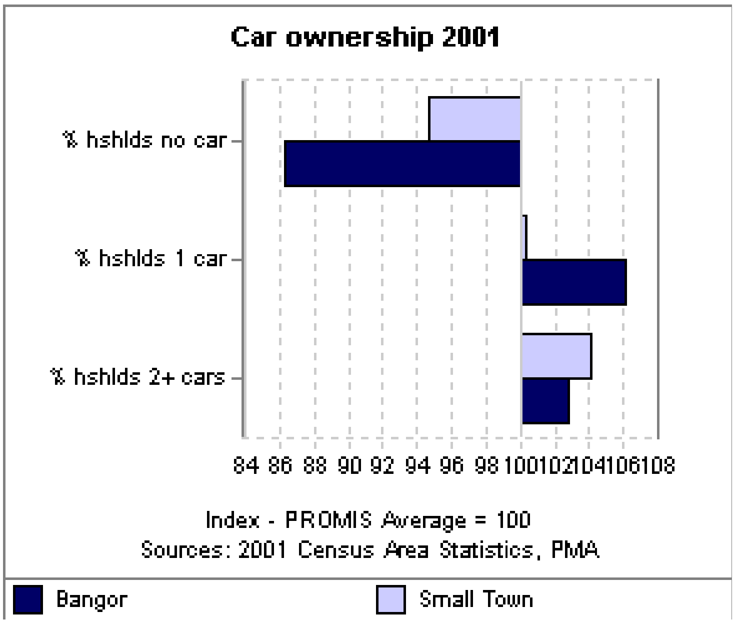
1.6 Yn ôl rhagolygon, bydd poblogaeth yr ardal yn cynyddu i 270,281 erbyn 2021 (cynnydd o 4.46% ers cyfrifiad 2001) ac mae disgwyl i'r duedd tuag at strwythur o boblogaeth sy'n heneiddio barhau. Mae'r rhan fwyaf o'r ardal yn wledig ei natur ac mae nifer o gymunedau'n anghysbell o ran pellter i ganolfannau ac, efallai yn bwysicach, yr amser y mae'n ei gymryd i deithio i gyfleusterau manwerthu. Mae aneddiadau ardal yr sstudiaeth yn amrywiol - o'r brif ganolfan, Bangor, i ganolfannau bach sy'n gwasanaethu canolfannau lleol ac eraill lle mae gan dwristiaeth ran fawr i'w chwarae. Mae lefelau incwm yn is na chyfartaledd Prydain Fawr oherwydd niferoedd mawr y swyddi rhan-amser, tymhorol yn y prif ddiwydiannau. Mae llawer o ardaloedd yn bell o brif ganolfannau gwasanaethu ac yn ddibynnol ar ganolfannau lleol am eu gwasanaethau.

Cynllun 1: Strwythur Cymdeithasol. Ffynhonnell: PROMIS 2012



1.7 Mae'r nifer sy'n berchen ar gar yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr a hynny oherwydd natur wledig llawer yr ardal lle nad oes opsiynau amgen o ran trafnidiaeth. Dengys canlyniadau ein harolygon hefyd mai gyda char y gwneir y rhan fwyaf o'r teithiau siopa.

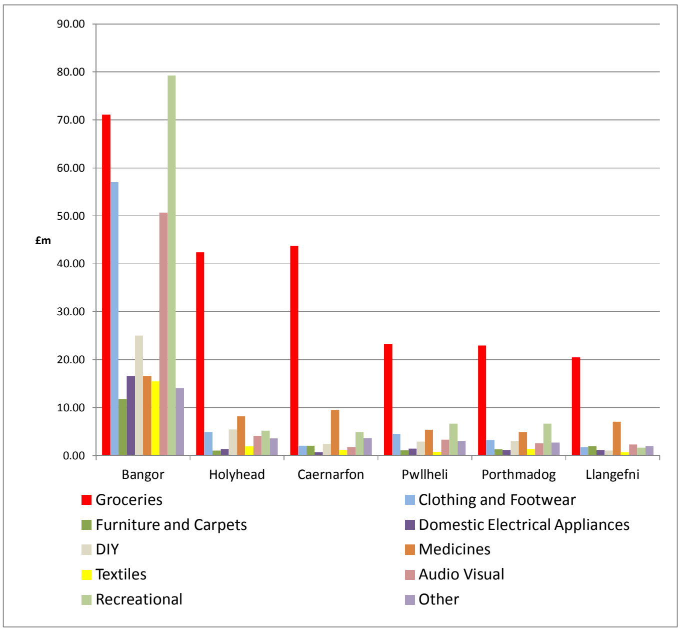
Siart 1: Bod yn berchen ar gar 2001



1.8 Mae'r astudiaeth yn nodi lefelau 'llifo' i ganolfannau eraill; yn bennaf i Landudno i'r dwyrain ac Aberystwyth i'r de yn ogystal â chanolfannau pellach megis Caer a Wrecsam, ac yn ystyried faint o'r fasnach hon y gellid o bosib ei 'chrafangu'n ôl' trwy wella'r hyn sy'n cael ei fanwerthu mewn canolfannau yn ardal y cynllun.

1.9 Yn y siart a ganlyn, dangosir pwysigrwydd cymhariaeth y chwe phrif ganolfan a dosbarthiad y mathau o nwyddau ym mhob canolfan. Mae goruchafiaeth gyffredinol Bangor yn amlwg i'w weld ond mae'n drawiadol fod dillad ac esgidiau a siopau DIY yn cyfrif am gyfrannau llawer llai o fasnach mewn canolfannau eraill tra bo siopa am fwyd ar gyfartaledd yn bwysicach a gwerthiant meddyginiaethau, yn cynnwys cynnyrch iechyd a harddwch, yn sylweddol.

Siart 2: Dosbarthiad Nwyddau Cymhariaeth Ffynhonnell: Arolwg o Aelwydydd 2012



Manwerthu Cyfleus

1.10 Mae'r archfarchnadoedd mawr i'w gweld ym Mangor (Tesco, Morrisons ac mae ADSA wrthi'n cael ei chodi adeg cynnal yr arolwg), Caergybi (Tesco a Morrisons), Caernarfon (Tesco a Morrisons), Pwllheli (ASDA), Porthmadog (Tesco) a Llangefni (ASDA). Mae gan ASDA siopau llai yng Nghaernarfon a Chaergybi a brynwyd oddi wrth Kwik Save neu Netto. Mae'r pedair archfarchnad hon yn cyfrif am bron i 60% o drosiant cyfleus ardal yr astudiaeth ond mae hyn ar gyfartaledd yn llai nag ar gyfer rhan fwyaf o ardaloedd Prydain Fawr.

1.11 Mae gan yr archfarchnadoedd disgownt, Aldi a Lidl hefyd gynrychiolaeth yn ardal yr astudiaeth ynghyd â Farmfoods ac Iceland. Mae'r Co-operative i'w gweld yn aml yn yr ardal ac mae gan y cwmni siopau yn y rhan fwyaf o ganolfannau. Fel arall, gwasanaethir nifer o ganolfannau llai gan siopau cyfleus annibynnol bychain yn gweithredu'n aml iawn dan frandiau Spar, Londis a Premier. Mae gan siopau cyfleus bychain sydd ynghlwm wrth orsafoedd petrol hefyd ran bwysig i'w chwarae, yn enwedig felly yn yr ardaloedd gwledig mwy anghysbell. Nid oes gan Sainsbury siop ym Môn na Gwynedd ac mae gan Waitrose un siop y mae wedi'i phrynu oddi wrth y Co-op ym Mhorthaethwy. Mae siopa ar lein - cyfleuster a ddarperir gan nifer o'r archfarchnadoedd ar gael ledled ardal yr astudiaeth.

1.12 Dengys yr astudiaeth fod digon o siopau, yn gyffredinol, o ran cwrdd ag anghenion beunyddiol er bod y prif siopa swmpus yn cael ei gyfyngu i'r canolfannau mawr, a bod lefel gyffredinol y dewis a'r gystadleuaeth yn iach o gofio maint y farchnad a natur wledig llawer o'r ardal.

Manwerthu cymhariaeth

1.13 Yn wahanol i fanwerthu cyfleus sy'n lleol yn gyffredinol, caiff manwerthu cymhariaeth, yn enwedig felly ar gyfer esgidiau a dillad, ei ddenu i'r canolfannau mwy lle ceir dewis ehangach o gynnyrch. Mae Bangor yn cyfrif am dros 36% o drosiant nwyddau cymhariaeth ardal yr astudiaeth, gyda Llandudno'n cymryd 27%, Aberystwyth 4.8% (yn bennaf o dde ardal yr astudiaeth) a Chaergybi 4.5%. Ceir tystiolaeth o lifo pellter hir, yn bennaf i Gaer a Wrecsam – y ddwy ardal yn cyfrif am oddeutu 2% o drosiant cymhariaeth ardal yr astudiaeth - gyda nifer lai yn mynd i Fanceinion a threfi Glannau Mersi a Chanolbarth Lloegr.

2 FFRAMWAITH Y POLISI CYNLLUNIO

2.1 Ar hyn o bryd darperir y Polisi Cynllunio gan Bolisi Cynllunio cenedlaethol Cymru - Argraffiad 5 (PCC), y Cynlluniau Datblygu Unedol ar gyfer Gwynedd, Cynllun Lleol Ynys Môn 1996 a Chynllun Fframwaith Gwynedd. At hyn, defnyddir y Cynllun Datblygu Unedig ar gyfer Môn fel ystyriaeth o bwys gan fod cryn dipyn o waith wedi'i wneud arno cyn iddo gael ei stopio. Bydd yr holl gynlluniau hyn, ac eithrio Polisi Cynllunio Cymru, yn cael eu disodli gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bydd yr astudiaeth hon yn rhan o'i sylfaen tystiolaeth ond bydd eu polisïau'n aros yn eu lle hyd oni bydd y Cynllun Datblygu Lleol wedi'i gymeradwyo. Rhaid i'r Cynllun Datblygu Lleol gydymffurfio â gofynion Polisi Cynllunio Cymru ac mae'r Cynlluniau Datblygu Unedol yn gyfeirnod ar gyfer yr astudiaeth hon.

POLISI CYNLLUNIO CYMRU - ARGRAFFIAD 5 (2012) (PCC)

AMCANION

2.2 Isod ceir eglurhad o ofynion PCC o ran gwneud cynlluniau ac, fel y cyfryw, y gofynion hyn yw sylfaen yr astudiaeth hon. At hyn, mae'r cyngor yn cynnwys cyngor ar wneud ceisiadau cynllunio ar gyfer defnyddiau manwerthu a phenderfynu arnynt.

2.3 Amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer manwerthu a chanol trefi yw:

- sicrhau darpariaeth manwerthu sy'n hygyrch, effeithlon, cystadleuol ac arloesol ym mhob cymuned yng Nghymru, mewn ardaloedd trefol a gwledig;
- hyrwyddo canol trefi a phentrefi a chanolfannau ardal a lleol sefydledig fel y lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer manwerthu, hamdden a dibenion ategol eraill;
- gwella canol trefi a phentrefi a chanolfannau ardal a lleol o ran bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd;
- hyrwyddo mynediad i'r canolfannau hyn ar drafnidiaeth gyhoeddus, drwy gerdded a thrwy feicio.

Yr Hierarchaeth Siopa

2.4 Dylai cynlluniau datblygu bennu hierarchaeth bresennol canolfannau, nodi'r rhai sy'n cyflawni swyddogaethau arbenigol ac egluro eu rolau yn y dyfodol. Dylai cynlluniau datblygu hefyd nodi pwysau a chyfleoedd sy'n newid yn barhaus a llunio ymatebion priodol iddynt. Mewn rhai sefyllfaoedd efallai y bydd angen cymryd camau rhagweithiol i nodi lleoliadau i'w hymestyn yng nghanol trefi neu ddinasoedd. Mewn sefyllfaoedd eraill, efallai y bydd angen nodi mesurau i adfywio canolfannau, neu reoli'r dirywiad ym mhwysigrwydd cymharol canolfan wrth i ganolfannau eraill dyfu. Gall mynd i'r afael â newid olygu ailddiffinio ffiniau canolfannau neu nodi newidiadau derbyniol o ran eu defnydd.

2.5 Dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried, drwy eu cynlluniau datblygu, a ddylid pennu safleoedd newydd yng nghanol trefi, pentrefi ac mewn canolfannau ardal a lleol ar gyfer datblygiadau manwerthu. Mae'n fwyaf addas lleoli cyfleusterau sy'n cael eu defnyddio gan nifer fawr o bobl yng nghanol trefi. Ar y llaw arall, canol pentrefi a chanolfannau ardal a lleol yw'r man mwyaf addas i leoli darpariaethau manwerthu ar raddfa lai, gan gynnwys archfarchnadoedd o'r maint priodol.

Angen

2.6 Wrth benderfynu a ddylid nodi safleoedd ar gyfer datblygiadau manwerthu dylai awdurdodau cynllunio lleol yn y lle cyntaf **ystyried a oes angen darpariaeth ychwanegol** o'r mathau hyn o ddefnydd. Gall angen o'r fath fod yn feintiol i fynd i'r afael â galw nas bodlonwyd, ond y gellir ei brofi, am y ddarpariaeth dan sylw. Dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol o ran arwynebedd llawr cyfleus a chymharol, yn arbennig fel sail ar gyfer dyraniadau cynlluniau datblygu, cyn bod ffactorau ansoddol yn cael eu hystyried. Dylai asesiad ansoddol gynnwys goblygiadau cadarnhaol a negyddol. Os yw'r ddarpariaeth bresennol yn ymddangos yn ddigonol o ran maint, rhaid cyfiawnhau'r angen i neilltuo safleoedd ychwanegol yn y cynllun. Gallai hyn fod yn berthnasol os gellir lleoli darpariaeth newydd sy'n:

* cefnogi amcanion a strategaeth cynllun datblygu diweddar neu'r polisïau yn y canllawiau hyn;
* hygyrch iawn drwy gerdded, drwy feicio neu ar drafnidiaeth gyhoeddus;
* cyfrannu at leihau'n sylweddol ar deithiau mewn ceir;
* cyfrannu at gydleoli cyfleusterau yng nghanol trefi, pentrefi neu ganolfannau ardal neu leol sydd eisoes yn bodoli;
* cyfrannu'n sylweddol at fywiogrwydd, atyniad a hyfywedd canolfan o'r fath, neu sy'n;
* lliniaru diffyg mewn darpariaeth cyfleusterau mewn ardal ddifreintiedig.

2.7 Os nad oes angen rhagor o ddatblygu at ddefnydd manwerthu neu hamdden, ni fydd angen pennu safleoedd ychwanegol.

Y Dull Dilyniannol

2.8 Dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull dilyniannol o ddewis safleoedd os nodir angen am ddatblygu newydd o'r fath. Dylid defnyddio'r dull hwn hefyd wrth neilltuo safleoedd ar gyfer unrhyw ddefnydd arall y mae'n fwyaf addas eu lleoli mewn canolfannau sydd eisoes yn bodoli. Mae mabwysiadu dull dilyniannol yn golygu mai canol trefi ddylai fod yn ddewis cyntaf, pan fo safleoedd neu adeiladau sy'n addas i'w haddasu ar gael. Os nad ydynt ar gael yna dylid ystyried diwygio ffiniau canolfannau sydd eisoes yn bodoli, er mwyn cynnwys safleoedd ar gyrion y canol, fel y nodir ym mharagraff 10.2.1. Pan nad yw hynny'n ymarferol, yna gellir ystyried canolfannau ardal neu leol, a dim ond wedi hynny y dylid ystyried safleoedd y tu allan i'r canol, a hynny mewn lleoliadau y gellir eu cyrraedd drwy ddefnyddio gwahanol fathau o drafnidiaeth. Wrth gynnig neilltuo safleoedd mewn cynllun datblygu ar gyrion y canol, neu y tu allan i'r canol, ar gyfer unrhyw ddefnydd yr ystyrir mai'r lleoliad gorau ar ei gyfer yw canolfan sydd eisoes yn bodoli, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yr angen a'r prawf dilyniannol ar gyfer datblygiadau o'r fath. Rhaid iddynt hefyd allu cyfiawnhau'r cynnig yn llawn.

Agwedd Gadarnhaol

2.9 Dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd gadarnhaol, mewn partneriaeth â'r sector preifat, wrth bennu safleoedd ychwanegol sy'n cyd-fynd â'r dull hwn o weithredu. Wrth neilltuo safleoedd ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiadau manwerthu, dylent ystyried ffactorau fel arwynebedd llawr, ansawdd, cyfleustra, atyniad a thraffig. Fodd bynnag, ni ddylent ragnodi cyfyngiadau caeth o ran maint yr arwynebedd llawr, p'run ai yw hynny ar gyfer datblygiad yng nghanol tref neu fath arall o ddatblygiad, petai hynny'n rhwystr afresymol i'r diwydiant manwerthu wrth iddo ymateb i alw a chyfleoedd sy'n newid yn barhaus. Gan fod posibilrwydd y bydd cynigion ar gyfer datblygiadau yn cael eu cyflwyno ar ôl i'r cynllun datblygu gael ei fabwysiadu, a phosibilrwydd y gallant gael eu cyflwyno p'run a yw'r cynllun yn neilltuo safleoedd ai peidio, dylai cynlluniau hefyd gynnwys polisi seiliedig ar feini prawf, yn unol â'r canllawiau hyn, ar gyfer pwyso a mesur cynigion o'r fath.

2.10 Dylai cynlluniau datblygu:

- bennu rôl strategol y prif ganolfannau yn yr hierarchaeth fanwerthu;
- nodi mesurau ar gyfer adfywio canolfannau penodol, fel sy'n briodol;
- nodi polisïau manwl i sicrhau canolfannau bywiog, atyniadol a hyfyw;
- neilltuo safleoedd ar gyfer cyfleusterau manwerthu a hamdden newydd, ac ar gyfer unrhyw ddefnydd arall y byddai'n fwyaf addas ei leoli yng nghanol trefi, os asesir, drwy ddefnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safle, bod angen meintiol neu ansoddol amdanynt;
- cynnwys polisi sy'n seiliedig ar feini prawf ar gyfer pwyso a mesur cynigion sy'n cael eu cyflwyno am safleoedd nas neilltuwyd;
- nodi polisïau ar gyfer prif ffryntiau a ffryntiau eilaidd, pan fo hynny'n briodol.

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL GWYNEDD (CYMERADWYWYD GORFFENNAF 2009)

2.11 Mae Strategaeth Ofodol y Cynllun wedi'i seilio ar wyth o ddalgylchoedd dibyniaeth fel sail i strategaeth ofodol ar gyfer cyfeirio datblygiad ac ymateb i faterion ac amgylchiadau sy'n bodoli eisoes. Mae darparu cyfleusterau manwerthu yn elfen allweddol ar gyfer y dalgylchoedd dibyniaeth hyn ac amlygir y materion a ganlyn. Yn ôl y cynllun:

> Un o nodweddion ardal y cynllun yw nifer y 'canolfannau' sy'n amrywio o ran maint a swyddogaeth ac sy'n amrywiol o ran lefel eu hunangynhaliaeth a'r gwasanaethau a chyfleusterau sy'n cael eu darparu ynddynt. Er hynny, mae'r canolfannau'n adnodd pwysig i'r ardaloedd gwledig sydd o'u cwmpas a gallant gynnig y clwstwr siopau, ysgol uwchradd neu gyfleuster iechyd agosaf i sawl un o'r trigolion gwledig, yn arbennig y rhai sy'n byw yn y rhannau mwyaf gwledig o'r ardal. Mae'r berthynas sydd rhwng y canolfannau a'r pentrefi a'r pentrefi gwledig yn un amrywiol a chymhleth. Ond yn aml gwelir perthynas gref rhwng rhai pentrefi a chanolfannau. Gwelwyd ei bod wedi dod yn haws i bobl symud ar hyd ac ar led dros y blynyddoedd ac mae hynny felly wedi gwanhau rhyw gymaint ar y berthynas a fu rhwng aneddiadau. Ar yr un pryd, mae hygyrchedd i'r dewis o lefydd gwaith, gwasanaethau a chyfleusterau i rai trigolion gwledig sydd heb gar at eu defnydd yn parhau i waethygu. Gan hynny mae'r rhyngweithiad rhyngddynt a'r ganolfan neu bentref agosaf yn gryfach.

2.12 Mae'r cynllun yn cydnabod fod y potensial am gynnydd economaidd o fewn dalgylchoedd dibyniaeth Bangor a Chaernarfon yn uwch nag yng ngweddill Gwynedd a bod rôl Bangor, a Chaernarfon i raddau llai, fel adwyon i weddill Gwynedd ac i Barc Cenedlaethol Eryri yn elfen bwysig o strategaeth gyffredinol y cynllun. Noda'r cynllun fod nifer o ardaloedd yn ymylol ac yn dibynnu'n helaeth ar dwristiaeth. Mae incwm mewn nifer o ardaloedd yn gyffredinol yn isel ac mae rhai wedi gweld gostyngiad mewn poblogaeth.

2.13 Mae'r canolfannau gwasanaethu o fewn yr wyth dalgylch yn amrywio mewn maint ac yn ôl yr ystod o wasanaethau a chyfleusterau a ddarperir ynddynt. Mae llewyrch y canolfannau hyn yn dibynnu'n helaeth ar lewyrch eu dalgylchoedd dibyniaeth. Dinas Bangor yw'r unig Ganolfan Isranbarthol sydd yng Ngwynedd. Mae'n darparu ystod o wasanaethau megis trafnidiaeth, iechyd a manwerthu ar gyfer y cyfan o Ogledd-orllewin Cymru. Mae gan y Brifysgol 10,000 o fyfyrwyr a 650 o staff, sy'n ychwanegu at y galw am gyfleusterau manwerthu a gwasanaethau canol tref. Gwasanaethir rhai o gymunedau dwyreiniol a deheuol y sir gan ganolfannau isranbarthol Llandudno, Wrecsam ac Aberystwyth. Mae gan ganolfannau trefol Pwllheli, Caernarfon, Porthmadog a Blaenau Ffestiniog swyddogaeth a phwysigrwydd strategol o fewn eu dalgylchoedd ac o fewn y sir. Maent yn hygyrch i weddill yr ardal a cheir darpariaeth o wasanaethau a chyfleusterau cymdeithasol eang a safon uchel o gysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus. Maent yn gwasanaethu ardaloedd tu hwnt i'r cymunedau cyfagos iddynt. Ynghyd â Bangor, nhw yw prif ganolfannau cyflogaeth ardal y cynllun

2.14 Mae canolfannau lleol Bethesda, Llanberis, Penygroes, Nefyn, Penrhyndeudraeth, Cricieth, Abermaw a Thywyn wedi gweithredu'n draddodiadol fel canolfannau i ddyffrynnoedd, ardaloedd neu grwpiau o gymunedau o fewn y dalgylchoedd dibyniaeth. Mae'r cyfleusterau a'r gwasanaethau a ddarperir ynddynt yn diwallu anghenion y gymuned leol o ddydd i ddydd ond yn cynnig llai o amrywiaeth a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ychwanegol na'r hyn a geir yn y canolfannau trefol. Maent hefyd yn ganolfannau pwysig o ran darparu swyddi, cyfleoedd cyflogaeth a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â hamdden a thwristiaeth.

2.15 Mae Dolgellau, y Bala, Harlech ac Aberdyfi, sydd o fewn ffiniau Parc Cenedlaethol Eryri, yn gwasanaethu rhannau o ardal y cynllun hwn, a gellir eu hystyried hefyd yn ganolfannau lleol.

Tabl 1: Crynodeb o rôl a swyddogaeth y Canolfannau Gwasanaeth

Dalgylch Dibyniaeth (DD)	Canolfannau Isranbarthol	Canolfannau Trefol	Canolfannau Lleol
1. Bangor	Bangor		Bethesda
2. Caernarfon		Caernarfon	Llanberis Penygroes
3. Llŷn		Pwllheli	Nefyn
4. Porthmadog		Porthmadog	Penrhyndeudraeth Harlech* Cricieth
5. Ffestiniog		Blaenau Ffestiniog	
6. Dolgellau - Abermaw			Abermaw Dolgellau*
7. Bala			Bala*
8. Tywyn - Machynlleth			Tywyn Aberdyfi*

* - Ym Mharc Cenedlaethol Eryri

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd Polisi D22 – Datblygiadau Newydd o fewn Canol Trefi Diffiniedig

2.16 Caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau manwerthu newydd neu estyniadau i ddatblygiadau manwerthu presennol mewn canol trefi diffiniedig a nodir ar y map cynigion, os gellir cydymffurfio â'r holl feini prawf a ganlyn:

1. na fydd y datblygiad yn tanseilio atyniad, hyfywedd a bywiogrwydd y ganolfan;
2. bod y datblygiad yn cadw cydbwysedd derbyniol rhwng defnyddiau manwerthu a rhai heb fod yn manwerthu;
3. y gall y rhwydwaith traffig a meysydd parcio ymdopi ag unrhyw draffig ychwanegol y bydd y datblygiad yn ei greu;
4. bod trefniadau priodol ar gyfer gwasanaethu'r uned yn eu lle neu'n cael eu darparu fel rhan o'r datblygiad;
5. bod y datblygiad yn hygyrch ac yn darparu cyfleusterau ar gyfer pobl efo plant, yr henoed a phobl anabl (yn unol â graddfa a natur y datblygiad);
6. y gwneir darpariaeth ar gyfer cyfleusterau casglu gwastraff ac ailgylchu ar y safle (yn unol â graddfa a natur y datblygiad).

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd Polisi D27 – Siopau Manwerthu nwyddau Cymhariaeth a Chyfleus y Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig

2.17 Caniateir cynigion ar gyfer siopau sy'n gwerthu nwyddau cymhariaeth a/neu gyfleus neu estyniadau i rai presennol ar safleoedd mewn canolfannau gwasanaeth neu gerllaw iddynt ond sydd y tu allan i ganol trefi diffiniedig a nodir ar y map cynigion, os gellir cydymffurfio â'r holl feini prawf a ganlyn:

1. bod angen rhagor o arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymhariaeth neu gyfleuster;
2. bod y prawf dilyniannol yn dangos nad oes safle arall mwy addas ar gael nac yn debygol o ddod ar gael;
3. na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad y canol trefi diffiniedig neu ganolfan siopa arall gyfagos yn sylweddol;
4. bod y safle'n wirioneddol hygyrch i wahanol ddulliau teithio sy'n golygu y gall cwsmeriaid a staff gyrraedd y safle heb orfod dibynnu ar gar preifat;
5. nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar batrymau teithio nac yn creu cynnydd annerbyniol yn y defnydd o geir preifat;
6. y gwneir darpariaeth ar gyfer cyfleusterau casglu gwastraff ac ailgylchu ar y safle (yn unol â graddfa a natur y datblygiad)

Pan ganiateir datblygiad defnyddir amodau neu ymrwymiad cynllunio i sicrhau na fydd yr uned yn newid ei chyfansoddiad mewn modd a fyddai'n niweidio atyniad, hyfywedd neu fywiogrwydd canol tref yn sylweddol.

Yr Hierarchaeth Siopa

2.18 Mae'r Cynllun Datblygu Unedol yn nodi canolfannau gwasanaethu ac yn eu categoreiddio fel a ganlyn:

Canolfan Isranbarthol; Dim ond Bangor sy'n ganolfan Isranbarthol yn darparu ystod o wasanaethau ar gyfer y cyfan o Ogledd-orllewin Cymru. Ymhlith canolfannau isranbarthol eraill y tu allan i'r Sir mae Llandudno, Wrecsam ac Aberystwyth.

Canolfannau Trefol; Mae Pwllheli, Caernarfon, Porthmadog a Blaenau Ffestiniog yn gwasanaethu ardaloedd y tu allan i'w cymunedau uniongyrchol.

Canolfannau Lleol; Mae Bethesda, Llanberis, Penygroes, Nefyn, Penrhyndeudraeth, Cricieth, Abermaw a Thywyn yn cwrdd ag anghenion dyddiol y gymuned leol ond yn cynnig llai o amrywiaeth a dewis o gyfleusterau a gwasanaethau ychwanegol na'r canolfannau trefol. Mae Dolgellau, y Bala, Harlech ac Aberdyfi, sydd o fewn ffiniau Parc Cenedlaethol Eryri, yn gwasanaethu rhannau o ardal y cynllun hwn, a gellir eu hystyried hefyd yn ganolfannau lleol.

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL YNYS MÔN (SYDD AR GAEL I'R CYHOEDD EI ARCHWILIO) RHAGFYR 2005 (A STOPIWYD)

2.19 Mae'r Cynllun yn diffinio'r hierarchaeth fanwerthu ym Môn fel a ganlyn :

Canolfannau Tref; Caergybi

Canolfannau Ardal; Biwmares a Llangefni

Canolfannau Lleol; Porthaethwy, Y Fali, Benllech, Amlwch, Gaerwen, Rhosneigr, Cemaes a Llanfairpwll.

2.20 Mae'r polisïau a ganlyn yn pennu amcanion y Cynllun o ran datblygiadau manwerthu:

EP8. Bydd bywiogrwydd a hyfywedd *<u>ac atyniad</u>* y canolfannau a ddynodir yn y cynllun yn cael eu cynnal a'u gwella trwy:

i) Sicrhau y bydd y sylw yn parhau i fod ar y canolfannau sefydlog ar gyfer amrywiaeth eang o fanwerthu (A1,A2 ac A3), swyddfeydd masnachol a chyhoeddus (B1), cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden (D2);

ii) Sicrhau bod pob cynnig yn gydnaws â maint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan;

iia) Yn mynnu y dangosir bod angen meintiol neu ansoddol am bob cynnig;

iii) Sicrhau nad yw cynigion o fewn canolfannau, yn unigol neu gyda'i gilydd, yn anfanteisiol i fywiogrwydd a hyfywedd unrhyw ganolfan gyfagos;

iv) Hyrwyddo, mewn partneriaeth ag asiantaethau a datblygwyr allanol, amrediad o welliannau amgylcheddol a diogelwch er mwyn sicrhau bod pob canolfan yn parhau i fod yn lleoedd deniadol i ymweld â hwy neu i fyw ynddynt;

v) Gwella mynediad a darparu cyfleusterau parcio cyfnod byr cyfleus a deniadol.

EP9. Caniateir unedau adwerthu y tu allan i ganolfannau sefydlog lle

i) Nid oes modd o fewn rheswm lleoli'r datblygiad yn y canolfannau sefydlog; a
ii) Ni fyddai natur a maint y datblygiad yn effeithio ar fywiogrwydd a hyfywedd y canolfannau sefydlog ac;
iii) Mae'r ymgeisydd wedi dangos hyblygrwydd realistig wrth ystyried dewisiadau eraill yn eu tro a;
iv) Ni fyddai'n amharu o gwbl ar fywiogrwydd a hyfywedd canolfannau sefydlog a ddynodir yn y cynllun yn y dyfodol;
v) Mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r prawf dilyniannol ac mae'r angen meintiol neu ansoddol yn ei gyfiawnhau

EP10. Mewn eiddo llawr gwaelod yng Nghaergybi, Llangefni a Biwmares, caniateir newid defnydd o adwerthu i ddefnydd arall cyn belled ag y byddai'r cynnig:

i) Yn gwella neu'n cynyddu yn y craidd masnachol a;

ii) Na fyddai, yn unigol, na chydag eraill, yn peri colli cymeriad y craidd fel man adwerthu yn bennaf.

Yn ychwanegol, caniateir ailddefnyddio ac ailddatblygu tir ac arwynebedd llawr sy'n gyfagos i'r craidd adwerthu.

EP12. Gwrthodir caniatâd cynllunio i addasu siopau pentref neu leol yn ddefnydd gwahanol i adwerthu oni bai:-

i. Bod darpariaeth arall gyfwerth o fewn cerdded rhesymol un ai'n bodoli neu wedi'i chynnig yn rhan o'r cynnig; neu
ii. Bod yr ymgeisydd yn gallu dangos wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol nad yw'r siop bellach yn hyfyw

Astudiaethau Manwerthu Blaenorol

2.21 Cynhaliwyd astudiaethau manwerthu blaenorol yng Ngwynedd a Môn gan Chesterton yn 2001 a chan Nathaniel Lichfield and Partners (NLP) ar gyfer Môn yn 2010.

2.22 Nid oedd adroddiad Chesterton yn seiliedig ar ddata o Arolwg o Aelwydydd. Yn hytrach, roedd yn cynnwys archwiliad iechyd manwl o bob Canolfan yn Ardal yr astudiaeth ac ymgynghoriad â manwerthwyr trwy holiadur post. Daeth hwn i'r casgliad mai Bangor yw'r ganolfan fwyaf bywiog a hyfyw trwy'r cyfan o Ardal yr astudiaeth – rhywbeth nad oedd yn syndod. Cafodd Bangor sgôr bywiogrwydd o 354, sydd dros ddwywaith y sgôr a gafwyd gan y ganolfan gryfaf nesaf, Caernarfon. O'r tair Canolfan fwyaf hyfyw, nodwyd bod Porthmadog yn gryfach na Chaergybi a Phwllheli. Llwyddodd y canolfannau llai i gael sgôr debyg gyda Blaenau Ffestiniog, Penygroes, Gaerwen, Nefyn, Aberdyfi a Phenrhyndeudraeth yn cael y sgôr isaf.

2.23 Dilynodd adroddiad NLP y fethodoleg safonol ar gyfer astudiaethau manwerthu ac fe'i seiliwyd ar Arolwg o Aelwydydd. Yr hyn a ganfuwyd oedd nad oedd angen am arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleus dros gyfnod yr astudiaeth hyd at 2021 gan i siopau gael eu hasesu eu bod yn masnachu islaw cyfartaleddau neu feincnodau'r cwmni. Fodd bynnag, caniataodd yr astudiaeth am gynnydd o 10% mewn gwariant oedd ar gael yn sgil twristiaeth. Dengys y dystiolaeth a roddir gan Adroddiad STEAM 2010 fod gwariant twristiaid ar 'siopa' yn llawer uwch na'r lwfans hwn. Yr effaith a gâi hyn fyddai cynyddu maint yr arwynebedd llawr manwerthu y gellid ei gynnal gan yr economi lleol.

2.24 Dywed yr adroddiad y dylid gwirio ceisiadau am arwynebedd llawr cyfleus newydd yn erbyn yr effeithiau posib ar fywiogrwydd a hyfywedd canolfannau sydd eisoes yn bodoli ac y dylid ymdrin ag unrhyw ddiffygion ansoddol trwy ymestyn siopau er mwyn ymestyn yr hyn y maent yn ei fanwerthu.

3 METHODOLEG YR ASTUDIAETH

3.1 Mae'r astudiaeth wedi'i seilio ar dechnegau arfer gorau sydd wedi ennill eu plwyf ac mae'n dilyn y camau a ganlyn:

Cam 1: Asesu'r Galw

- Diffiniad o Ardal yr astudiaeth
- Isrannu ardal yr astudiaeth yn barthau
- Poblogaethau cyfredol a rhai a gaiff eu darogan ar gyfer pob parth trwy Adroddiad Anysight 'Pitney Bowes Business Insight' (PBBI)
- Proffil gwariant poblogaeth pob parth yn ôl math y nwyddau o'r Adroddiad AnySite
- Darogan twf yn y dyfodol mewn gwariant manwerthu'r pen yn ôl math y nwyddau o'r Adroddiad AnySite
- Addasu capasiti gwariant i ystyried Ffurfiau Arbennig o Fanwerthu (gwerthu dros y we a thrwy gatalog)
- Rhannu gwerthiant parthau i ganolfannau a siopau trwy Arolwg o Aelwydydd
- Addasu gwariant sydd ar gael er mwyn ystyried gwariant twristiaid i bob canolfan

Cam 2: Asesu'r Cyflenwad

- Cynnal arolwg o bob Canolfan a chyfrifo'r arwynebedd llaw masnachu net ar gyfer pob categori manwerthu
- Bwrw amcan o gapasiti manwerthu cyfredol bob Canolfan trwy gyfrifo'r 'dwysedd masnachu' (trosiant arwynebedd llawr fesul metr sgwâr) ar gyfer nwyddau cymhariaeth a chyfleus trwy gyfeirio at lifau gwariant a nodir yng Ngham 1 sy'n berthnasol i ddwysedd masnachu 'meincnodi' (y trosiant y gellid disgwyl i siopau ei gyflawni)
- Addasu'r dwyseddau masnachu er mwyn ystyried gwelliannau mewn 'effeithlonrwydd manwerthu' (gallu manwerthwyr i gyflawni mwy o drosiant o'r un arwynebedd llawr)
- Asesu effaith arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol a allai godi'n sgil ymrwymiadau sydd eisoes yn bodoli a datblygiadau a gynlluniwyd

Cam 3: Asesu'r Angen

- Cyfrifo'r angen meintiol am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol ar gyfer nwyddau cymhariaeth a chyfleus trwy gymharu'r galw a gaiff ei ddarogan dros gyfnod y cynllun yn erbyn yr arwynebedd llawr a gyflenwir
- Ystyried a oes angen gwneud lwfans am ddiffygion ansoddol
- Asesu faint o arwynebedd llawr gwag sydd ar hyn o bryd a, lle bo hyn yn ormod I gynnal lefel ddigonol o brysurdeb a hyfywedd, addasu'r angen am arwynebedd llawr ychwanegol yn unol â hynny.

1.1 CAM 1: ASESU'R GALW

Trosolwg o'r Farchnad

Gofynion Cyfredol Manwerthwyr

3.2 Adroddir gofynion y manwerthwyr a ganlyn gan Focus ac oni nodir yn wahanol maent ar gyfer Bangor:

Tabl 2: Gofynion Manwerthwyr Ffynhonnell: Focus Mai 2012

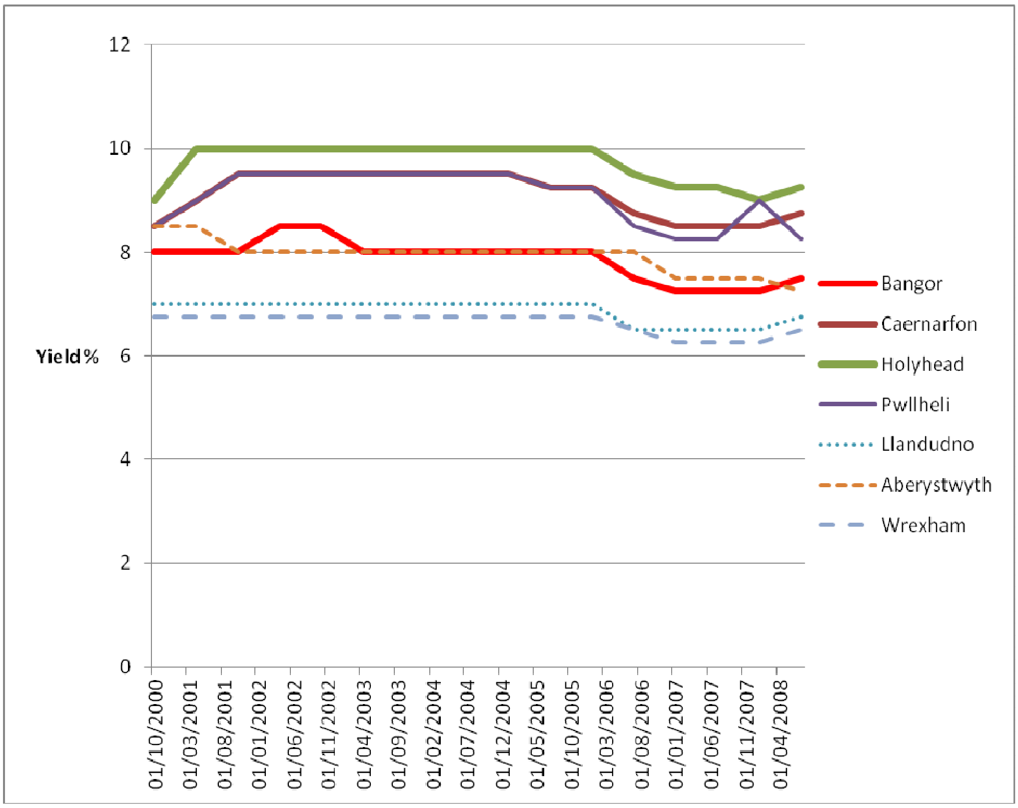
Manwerthwr	Math o Nwyddau	Gofynion (tr.sg)	Sylwadau
Brighthouse	Amrywiaeth	2,250 -3,500	Stryd Fawr a Chaergybi
Bargain Booktime	Llyfrau	1,000 i 3,000 tr.sg	Stryd Fawr, Porthaethwy; Porthmadog ,Pwllheli
Bensons	Gwelyau	3,000 i 5,000	Stryd Fawr/Eilaidd, Y Tu Allan i'r Canol
Frankie & Bennys	Tŷ Bwyta	3,700 – 5,000	Yn y canol neu ar barc manwerthu
Greggs	Siop Fara	500 – 1,500	Caernarfon; Caergybi; Llangefni; Porthmadog; Pwllheli
Savers	Iechyd a Harddwch	1,750 – 2,500	Stryd Fawr
HPJ	Gemwaith	1,000 – 1,500	Stryd Fawr
Costa Coffee	Coffi	750- 2,000	Caernarfon
Poundland	Disgownt	4,500 – 10,000	Caernarfon; Caergybi; Porthmadog; Pwllheli
Cooltrader	Canolfan Rewi	2,000 – 4,000	Porthmadog

Rhenti ac Incwm Rhentol

3.3 Yn aml iawn, ystyrir bod lefelau rhentu ac incwm o fuddsoddi a thwf yn arwydd o iechyd economaidd tref. Mae galw uwch am eiddo'n tueddu i wthio lefelau rhentu'n uwch a pho mwyaf deniadol yw buddsoddiad, yr isaf yw'r incwm rhentol gan adlewyrchu materion megis diogelwch incwm a gobeithion am dwf.

3.4 Cyhoeddodd y Swyddfa Brisio ffigyrau ar gyfer rhent a gasglwyd yn ei Adroddiad yn 2008 ar gyfer y blynyddoedd er 2000. Yn anffodus, nid yw hwn wedi'i ddiweddaru ers hynny. Dengys hyn, yn ôl y disgwyl, fod Bangor wedi perfformio'n well na Chaernarfon, Caergybi a Phwllheli ac yn debyg i Aberystwyth. Fodd bynnag, yn gyson, is fu incwm rhentol Llandudno a Wrecsam.

Siart 3: Incwm Rhentol o Fuddsoddi Eiddo %



Ffynhonnell: Swyddfa Brisio 2008

3.5 O ran gwerthoedd rhentu, y ganolfan agosaf y mae'r Swyddfa Brisio'n cyhoeddi data ar ei chyfer yw Wrecsam. Dengys yr adroddiad mwyaf diweddar ar gyfer 2011 fod rhentu Parth A ar gyfer siopau canol tref yn £800 y metr sgwâr ac yn £140 y metr sgwâr ar gyfer warysau manwerthu. Dyma'r gwerthoedd isaf o'r holl ganolfannau y cynhaliwyd arolwg ohonynt yn y Deyrnas Unedig. Er bod gwerthoedd ym Mangor yn uwch na mewn canolfannau eraill yng Ngwynedd/Môn, maent yn debygol o fod yn is na'r rhai a ddyfynnwyd ar gyfer Wrecsam.

Ardal yr astudiaeth

3.6 Yr orchwyl gyntaf yw sefydlu ardal yr astudiaeth. Caiff hon ei thynnu mewn modd i gipio canran mor uchel o gwsmeriaid rheolaidd i ganolfannau'r ardal â bo'n ymarferol bosib. Mae Ardal yr astudiaeth I'w gweld ar Gynllun 2.

3.7 Er bod yr ardaloedd hynny o Wynedd sy'n cael eu cynnwys ym Mharc Cenedlaethol Eryri wedi'u heithrio o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, efallai bod disgwyl i boblogaeth y Parc ddibynnu i raddau helaeth ar ganolfannau y tu allan i ardaloedd y Parc ac, yn yr un modd, bydd canolfannau yn y Parc yn denu rhyw gymaint o wariant o boblogaeth ardal y Parc.

3.8 1.1 O'r herwydd, mae ardal yr astudiaeth manwerthu yn ymestyn i'r dwyrain ac i'r de y tu draw i ffiniau gweinyddol Môn a Gwynedd er mwyn sefydlu'r berthynas o ran manwerthu gyda Llandudno ac Aberystwyth. Caiff ardal yr astudiaeth ei hisrannu'n 16 parth o amgylch y prif ganolfannau gwasanaethu a'u cyffiniau fel y gwelir gan y tabl a'r cynllun a ganlyn.

Tabl 3: Parthau Côd Post

Parth		Canolfannau Astudio
1	Gogledd Môn	Amlwch a Chemaes
2	Gorllewin Môn	Caergybi, Y Fali a Rhosneigr
3	De Môn	Llangefni, Porthaethwy, Biwmares a Benllech
4	Dwyrain Môn	Gaerwen LlanfairPG
5	Conwy a Llandudno	*Nid ydynt yn ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd*
6	Llanfairfechan	*Nid ydynt yn ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd*
7	Bangor	Bangor a Bethesda
8	Caernarfon	Caernarfon, Llanberis a Phenygroes
9	Betws-y-Coed	*Nid yw yn ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd*
10	Pwllheli	Pwllheli, Nefyn ac Abersoch
11	Porthmadog	Porthmadog, Cricieth a Phenrhyndeudraeth
12	Blaenau Ffestiniog	Blaenau Ffestiniog
13	Y Bala	*Nid yw yn ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd*
14	Dolgellau	Abermaw
15	Tywyn	Tywyn
16	Machynlleth	*Nid ydynt yn ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd*

Cynllun2: Ardal yr astudiaeth ac Is-barthau

appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

Nid yw i Raddfa

© Hawlfraint y goron a hawliau data-bas 2012
Arolwg Ordnans 100023387

G

Adroddiad AnySite

3.9 Comisiynwyd adroddiad AnySite gan Pitney Bowes Business InSite (PBBI) ym Mehefin 2012 sy'n rhoi gwybodaeth am lefelau poblogaeth cyfredol a rhai sy'n cael eu rhagamcan trwy gyfnod y cynllun. At hyn, mae'r adroddiad yn asesu proffil cymdeithasol-economaidd pob parth sy'n benderfynydd pwysig o gapasiti a nodweddion gwario ardal o ran galw am fathau penodol o nwyddau.

3.10 Cyfrifodd adroddiad AnySite mai 262,952 oedd poblogaeth ardal yr astudiaeth yn 2009. O gymharu â strwythur cyffredinol poblogaeth Prydain Fawr, mae gan ardal yr astudiaeth gyfran uwch o bobl dros 65 a chanran uwch o'r boblogaeth sydd wedi'i dosbarthu'n C2 (Gwaith llaw crefftus), D (lled-greftus a heb grefft) ac E (budd-dal y wladwriaeth).

3.11 Dyma yw poblogaeth gyfredol parthau'r astudiaeth a rhai a gaiff eu darogan:

Tabl 4: Poblogaeth Parthau: Adroddiad AnySite PBBI Mehefin 2012

	2001	2012	2021
1 Amlwch	9,178	10,164	10,973
2 Caergybi	25,368	26,143	26,537
3 Llangefni Menai	21,875	21,964	22,254
4 Gaerwen	10,435	11,020	11,186
5 Conwy Llandudno	49,568	50,199	51,346
6 Llanfairfechan	7,839	7,900	8,055
7 Bangor	29,795	30,359	30,756
8 Caernarfon	29,142	29,610	30,045
9 Betws-y-Coed	7,505	7,624	7,771
10 Pwllheli	16,844	17,095	17,506
11 Porthmadog	13,153	13,286	13,552
12 Blaenau Ffestiniog	6,397	6,434	6,455
13 Y Bala	3,914	4,013	4,063
14 Dolgellau	9,195	9,390	9,488
15 Tywyn	6,067	6,475	7,308
16 Machynlleth	12,539	12,829	12,986

3.12 Mae'r tabl a ganlyn yn cymharu proffil gwariant ardal yr astudiaeth gyda chyfartaledd Prydain Fawr. Dengys gwerthoedd dros 100 dueddiad uwch i wario ar y categori nwyddau hwnnw. Defnyddir y ffigyrau hyn i gyfrifo capasiti gwariant pob parth yn ôl math y nwyddau.

Tabl 5: Dosbarthiad Gwariant Cymhariaeth Ffynhonnell: Adroddiad AnySite PBBI

Categori Nwyddau	Mynegai
Bwyd	104
Diod Alcoholig	102
Tybaco	115
Llyfrau, Papurau Newydd	100
Dillad ac Esgidiau	89
Dodrefn a Thecstilau	66
Offer clyweled	113
Nwyddau haearn a Gwaith Llaw (DIY)	107
Nwyddau Eraill	103
Yr Holl Nwyddau Cyfleus	105
Yr Holl Nwyddau Cymhariaeth	97
Nwyddau Swmpus	82
Nwyddau sy'n berthnasol i Waith Llaw (DIY)	103

Addasu ar gyfer Ffurfiau Arbennig o Fanwerthu

3.13 Er mwyn darparu sylfaen gadarn ar gyfer yr astudiaeth, rydym wedi cymryd y cyfartaledd cenedlaethol ar gyfer ffurfiau arbennig o fanwerthu (sy'n cynnig siopa o gatalog yn ogystal â siopa ar y we). Yn ôl y cyngor yn Arweiniad 2011/2012, mae darogan y bydd ffurfiau arbennig o fanwerthu yn codi o 11.9% o wariant cymhariaeth yn 2012 i 14.7% yn 2021 ac ar gyfer nwyddau cyfleus y cynnydd yw o 5.1% i 6.5%.

Addasu ar gyfer Twristiaeth

3.14 Mae gan dwristiaeth ran bwysig i chwarae yn economi Gwynedd a Môn. Lluniwyd adroddiadau ar gyfer y ddwy sir yn 2010 gan Global Tourism Solutions (UK) Limited gan ddefnyddio STEAM, y 'Scarborough Tourism Economic Activity Model', sef y fethodoleg safonol ar gyfer dadansoddi effaith twristiaeth ar economïau lleol. Daw'r adroddiad i'r casgliad fod twristiaid wedi gwario £45.68m ar siopa ym Môn a £183.26m yng Ngwynedd gan gynnwys canolfannau yn ardal y Parc Cenedlaethol. Mae hyn yn cyfateb i oddeutu 23.2% o'r holl wariant siopa sydd ar gael.

3.15 Ni fydd effeithiau'r gwariant twristiaeth hwn yn unffurf dros y cyfan o ardal yr astudiaeth ac er mai'r fethodoleg safonol fyddai cynyddu'r gwariant sydd ar gael ganran benodol ar draws y cyfan o ardal yr astudiaeth, teimlwn fod gweithredu fel hyn yn rhoi mantais annheg i ganolfannau mwy ac yn tangynrychioli'r canolfannau llai hynny megis Abersoch sydd, ar gyfartaledd, yn fwy dibynnol ar dwristiaeth yn hytrach na gwasanaethu'r farchnad breswyl.

3.16 O'r herwydd, rydym wedi dosbarthu bob Canolfan i un o bedwar band a welir yn Nhabl 6 isod. Yna rhoddir i'r bandiau hyn gynnydd mewn trosiant sy'n dosbarthu gwariant twristiaid ar wahân i wariant nwyddau cyfleus a chymharol gyda mwy o wariant twristiaid ar gyfartaledd yn llifo i Fand A ac yn gostwng i Fand D. Mae'r canlyniad yn cynnwys maint y ganolfan a phwysigrwydd perthynol canfyddedig twristiaeth i'r ganolfan honno. Er bod gweithred fel hon yn oddrychol gan fwyaf, credwn ei fod yn rhoi dosbarthiad cywirach o wariant twristiaid.

Tabl 6: Dosbarthiad Canolfannau Gwariant Twristiaeth

Band A	Band B	Band C	Band D
Abersoch Biwmares Cricieth Porthaethwy Llanberis	Abermaw Benllech Caernarfon Cemaes LlanfairPG Porthmadog Pwllheli Rhosneigr Tywyn	Amlwch Bangor Llangefni	Bethesda Blaenau Ffestiniog Caergybi Gaerwen Nefyn Penrhyndeudraeth Penygroes Y Fali

3.17 Gwelir yn nhabl 7 dros y dudalen faint y mae trigolion yn ei wario ym mhob canolfan, faint o dwristiaeth a gaiff ei denu a chanran cyfanswm y gwariant sydd i'w briodoli i dwristiaeth. Credwn fod hyn yn rhoi dosbarthiad teg o faint y mae twristiaid yn ei wario ar siopa. Er enghraifft, Bangor sy'n denu'r swm mwyaf o wariant twristiaeth mewn termau absoliwt ac, fel y ganolfan fwyaf, mae hyn i'w ddisgwyl ond mae'n un o'r isaf o ran denu canran o'r gwariant cyffredinol. Mae hyn i'w briodoli i'w phrif rôl o ddarparu siopa cyfleus nwyddau swmpus a chymharol o'r radd flaenaf i lawer o boblogaeth ardal yr astudiaeth. Fel arall, mae Abersoch yn denu swm cymhariaeth fechan o wariant mewn termau absoliwt ond daw canran uchel iawn o'i drosiant o dwristiaid ac mae hyn i'w briodoli i'w brif rôl fel canolfan dwristiaid gydag ychydig o gyfleusterau ar gyfer ei drigolion.

Tabl 7: Gwariant gan Drigolion a Thwristiaid yn ôl Canolfan

Canolfan	Preswyl £m	Twristiaeth £m	Cyfanswm £m	Twristiaeth %
Bangor Cyfanswm	303.95	53.74	357.69	15.02
Caernarfon	64.68	18.18	82.87	21.94
Caergybi	69.31	17.67	86.98	20.32
Llangefni	30.80	8.07	38.87	20.76
Porthmadog	40.53	15.78	56.31	28.02
Pwllehli	45.14	13.46	58.60	22.97
Abersoch	0.66	1.84	2.51	73.49
Amlwch	6.31	2.62	8.93	29.35
Abermaw	10.16	6.99	17.15	40.76
Biwmares	3.09	2.60	5.69	45.68
Benllech	3.77	1.41	5.18	27.19
Bethesda	3.01	1.08	4.09	26.34
Blaenau Ffestiniog	6.87	2.91	9.78	29.77
Cemaes	1.29	0.68	1.97	34.55
Cricieth	3.42	2.30	5.72	40.20
Gaerwen	2.36	0.40	2.76	14.60
Llanberis	2.34	2.41	4.75	50.77
Llanfairpwll	8.48	4.37	12.85	34.01
Porthaethwy	8.78	5.12	13.90	36.85
Nefyn	2.96	0.60	3.56	16.83
Penrhyndeudraeth	2.59	0.63	3.22	19.71
Penygroes	3.72	0.96	4.68	20.52
Rhosneigr	0.30	0.74	1.04	71.49
Tywyn	12.87	6.11	18.98	32.17
Y Fali	3.42	1.14	4.56	25.07

3.18 Mae'r asesiad o angen meintiol yn edrych ar lifau gwariant i bob Canolfan ac yn cymharu hynny gyda chapasiti'r canolfannau hynny. O'r dadansoddiad hwn mae modd nodi unrhyw angen am ddarpariaeth arwynebedd manwerthu ychwanegol neu angen sy'n debygol o godi yn ystod cyfnod yr astudiaeth. Mae hyn yn ystyried cynnydd mewn poblogaeth a/neu broffiliau gwariant poblogaeth y dalgylch ynghyd ag arwynebedd llawr sydd wedi'i ymrwymo ac sydd heb ei ffrydio hyd yn hyn.

Rhagamcan o Wariant y Dyfodol

3.19 Trwy ddefnyddio gwaith darogan tymor hir, caiff effeithiau dirwasgiadau a ffyniant cymharol tymor byr eu gwastatáu. Dros Ardal yr astudiaeth yn ei chyfanrwydd y darogan yw y bydd gwariant cymhariaeth yn tyfu 44.9% mewn termau real rhwng 2011 a 2021 lle mae disgwyl i wariant cyfleus gynyddu 0.7% yn unig dros yr un cyfnod. Cynnydd yn y boblogaeth yw rhan o'r rheswm dros y twf hwn. Bydd yr union gyfraddau twf yn amrywio o barth i barth gan ddibynnu ar broffil cymdeithasol-economaidd y boblogaeth.

Arolygon o Aelwydydd a Chanolfannau

3.20 Er mwyn bod yn fodd i roi gwybodaeth am asesiadau o angen meintiol ac ansoddol, comisiynwyd RMG Clarity i gynnal 1,750 o gyfweliadau dros y ffôn a 400 cyfweliad â siopwyr mewn canolfannau ym Mangor, Caernarfon, Caergybi Llangefni a Phorthmadog. Yn ogystal â chanfod pa siopau a chanolfannau yr oedd siopwyr yn eu defnyddio, gofynnodd yr arolwg hefyd gwestiynau ychwanegol er mwyn rhoi dealltwriaeth ehangach o farn ac arferion siopwyr.

3.21 Nodir prif ganfyddiadau'r arolwg isod.

Yr Archfarchnadoedd Mwyaf Poblogaidd

3.22 Yn gyffredinol, dyma oedd yr archfarchnadoedd mwyaf poblogaidd ar gyfer gwneud y prif siopa bwyd yn Ardal yr astudiaeth

- Tesco Extra, Bangor (9.8% o'r gwariant sydd ar gael)
- ASDA, Llandudno (6.9%)
- Morrisons, Bangor (6.8%)
- Morrisons, Caernarfon (5.9%)
- Tesco, Cyffordd Llandudno (5.3%)
- Morrisons, Caergybi (5.1%)
- Tesco, Caergybi (4.3%)
- Tesco, Porthmadog (4.2%)

3.23 Yn ôl y disgwyl, roedd y canlyniadau'n fwy gwastad ar gyfer siopa ychwanegol er y dywedodd 17% o'r rhai a holwyd nad oeddynt yn gwneud siopa ychwanegol.

- ASDA, Llangefni (2.1%)
- Morrisons, Caernarfon (1.8%)
- Tesco Extra, Bangor (1.7%)
- Morrisons, Bangor (1.7%)
- Waitrose, Porthaethwy (1.3%)
- ASDA, Llandudno (1.3%)
- Tesco, Cyffordd Llandudno (1.2%)

Rheswm Dros Ddewis Siop

3.24 Y prif reswm o bell ffordd dros ddewis siop benodol ar gyfer y brif siopa bwyd oedd Cyfleus i Gartref (41.9%) gyda Phrisiau Isel (20.7%) ac Ystod Dda o Nwyddau (14.3%) gryn dipyn y tu ôl iddo. Unwaith eto, nid oedd yn syndod fod bod yn Gyfleus i Gartref yn hyd yn oed pwysicach ar gyfer siopa ychwanegol.

Teithio

3.25 Defnyddiai 65.3% o siopwyr gar i wneud eu prif siopa bwyd gyda 18.7% ychwanegol yn cyd-deithio yn y car, 8.1% yn cerdded a 6.1% yn defnyddio'r bws. Ar gyfer siopa bwyd ychwanegol, roedd nifer lai'n defnyddio'r car - 53.7%, gyda 6.1% yn gyd-deithwyr, 32.9% yn cerdded a 6.1% yn defnyddio'r bws.

3.26 Ar gyfer siopa nad oedd yn fwyd, defnyddiwyd y car gan 62.1%, roedd 17.7% yn gyd-deithwyr a 12.1% yn mynd ar fws. O'u cymryd â'i gilydd, dengys y ffigyrau hyn y gwneir nifer llethol o deithiau siopa gyda char.

Dillad ac Esgidiau

3.27 O fewn ardal yr astudiaeth yn ei chyfanrwydd, Llandudno oedd y ganolfan fwyaf poblogaidd wrth siopa am ddillad ac esgidiau, yn denu 28% o'r gwariant oedd ar gael. Roedd Bangor yn denu 24.6%, defnyddiau 5.1% y we a 4.7% gatalogau. Hyd yn oed ym mharth 7 (Bangor) roedd 20.6% o wariant yn cael ei ddenu i Landudno ar gyfer yr eitemau hyn tra nad oedd neb ym mharth 5 (Llandudno/Conwy) yn siopa ym Mangor - rhywbeth na fyddai, o bosib, yn syndod.

Dodrefn a Charpedi

3.28 Prynai 15.8% o ymatebwyr eu dodrefn a'u carped ac ati yn Llandudno, 15.3% yng nghanol dinas Bangor a 8.7% yn siopau y tu allan i ganol Bangor a 4.2% tros y we.

Eitemau Trydanol

3.29 Dywedodd 18.7% o ymatebwyr eu bod yn prynu eu hoffer trydanol a nwy yn y parciau manwerthu y tu allan i ganol Bangor a 16.8% yng nghanol dinas Bangor. Prynwyd 12.4% yn Llandudno a 12.1% tros y we.

DIY

3.30 Roedd siopau y tu allan i ganol Bangor yn cyfrif am 16.8% o werthiannau DIY a nwyddau cysylltiedig, gyda 13.2% yn cael eu prynu yng nghanol dinas Bangor. Roedd Llandudno yn cyfrif am 11.8%.

Meddyginiaethau, Cynhyrchion Iechyd a Harddwch

3.31 Roedd dosbarthiad y cynhyrchion hyn yn fwy gwastad ar draws yr holl ganolfannau gyda chanol dinas Bangor yn cyfrif am 10.7% o werthiannau, Llandudno 7.4% a Caernarfon 6.2%.

Nwyddau Clyweled yn cynnwys Cyfrifiaduron

3.32 Roedd canol dinas Bangor yn cyfrif am 17.7% o werthiannau, siopau y tu allan i ganol Bangor 17.3%, y we 13.8% a Llandudno 12.3%.

Tecstilau, Dillad Gwely, a Llenni a Deunyddiau i'r Tŷ

3.33 Roedd 18.3% o werthiannau'n mynd i ganol dinas Bangor, 15.9% i Landudno a 12.6% y tu allan i ganol Bangor.

Y We

3.34 Yn aml iawn gwelir bai ar y defnydd a wneir o'r we ynghyd â chystadleuaeth gan yr archfarchnadoedd y tu allan i'r canolfannau am broblemau sy'n wynebu canol trefi. Datgelodd yr Arolwg o Aelwydydd y lefelau a ganlyn o siopa ar y we:

- Prif siopa bwyd 2.1%
- Siopa bwyd ychwanegol 0.2%
- Dillad ac esgidiau 5.1%
- Dodrefn a charpedi 4.2%
- Clyweled 13.8%
- Nid oedd gan 35.7% fynediad at gyfrifiadur na'r we
- Dywedodd 17.5% o ymatebwyr eu bod yn hoffi archwilio cynhyrchion cyn eu prynu ac roedd gan 10.9% bryderon yng nghylch diogelwch cardiau credyd
- Nid oedd y rhan fwyaf o ymatebwyr (79.9%) yn disgwyl i lefelau eu gwariant dros y we newid dros y 12 mis nesaf gyda 12.6% yn disgwyl rhyw fymryn o gynnydd. 2.2% yn unig oedd yn disgwyl cynnydd sylweddol ac roedd 5.3% yn disgwyl i lefelau ostwng.

3.35 Mae'r canlyniadau hyn yn llawer is na'r lefelau gwario ar y we a amcangyfrifir ar gyfer y Deyrnas Unedig a gellid egluro hyn gan strwythur oedran y boblogaeth, y nifer isel sy'n berchen ar gyfrifiadur o gymharu â'r cyfartaledd ar draws y Deyrnas Unedig a derbyniad gwael y band llydan. Fodd bynnag, o gofio mynediad cyfyngedig yr ardal at ganolfannau mawr a'r ffaith fod nifer o gymunedau'n anghysbell byddem, fel arall, yn disgwyl i siopa ar y we gyfrif am lefelau sylweddol o wario ac rydym o'r farn y bydd y lefelau'n cyrraedd lefelau'r Deyrnas Unedig yn ei chyfanrwydd dros gyfnod y cynllun.

Arolwg yng Nghanol Trefi

3.36 Cynhaliwyd 80 o gyfweliadau ar y stryd gan yr ymghynghoriaeth ymchwil i'r farchnad RMG Clarity ym Mangor, Caernarfon, Porthmadog, Caergybi a Llangefni. Dengys y tablau a ganlyn y nifer oedd un ai'n byw'n lleol, yn byw yn rhywle arall yng Ngogledd Cymru, yn berchen ar dai haf (ymwelwyr rheolaidd) neu'n dwristiaid achlysurol/yn dod am y diwrnod.

Tabl 8: Arolwg ar y stryd Ffynhonnell: Arolwg RMG Clarity

	Base: All respondents		Holyhead		Llangefni		Bangor		Caernarfon		Porthmadog	
	Num	%	Num	%	Num	%	Num	%	Num	%	Num	%
Base: All respondents	406	100.0%	82	100.0%	81	100.0%	82	100.0%	81	100.0%	80	100.0%
Live locally	199	49.0%	66	80.5%	54	66.7%	47	57.3%	8	9.9%	24	30.0%
Live elsewhere in North Wales	39	9.6%	1	1.2%	14	17.3%	20	24.4%	1	1.2%	3	3.8%
Own a holiday home (regular visitor)	17	4.2%	2	2.4%	3	3.7%	1	1.2%	0	.0%	11	13.8%
A tourist (occasional visitor/ day tripper, living outside North Wales)	151	37.2%	13	15.9%	10	12.3%	14	17.1%	72	88.9%	42	52.5%

3.37 Nodir isod prif ganfyddiadau'r arolwg:

- Roedd ymwelwyr achlysurol yn cyfrif am 12% a 17% ac eithrio yng Nghaernarfon (89%) a Phorthmadog (52.5%). Er mai arolwg cyfyngiedig yw hwn wedi'i gynnal ym mrig misoedd yr haf mae'r amrywiaeth amlwg hon yn tueddu i gadarnhau fod twristiaid ar gyfartaledd yn fwy niferus yn y ddwy ganolfan hynny.

- 8.5% oedd y nifer uchaf o bobl a ofynnodd am gael cynnal y cyfweliad yn Gymraeg a hynny ym Mangor, canran sylweddol uwch nag yn y canolfannau eraill gyda neb yn gofyn yng Nghaergybi a Llangefni,

O’r rhai oedd yn byw’n lleol:

- Teithiai 47.6% gyda char. Yng Nghaergybi a Chaernarfon cerddai ymatebwyr i’r canol.
- Roedd y rhan fwyaf o ymatebwyr yn cymryd llai na 15 munud i deithio i’r canol.
- Roedd y rhan fwyaf o bobl yn disgwyl treulio llai nag awr yn y canol er ym Mangor roedd tuedd i bobl aros yn hwy.
- Yn gyffredinol, roedd ymatebwyr yn y canol i siopa am fwyd (31.5%) ac ar gyfer gwasanaethau ariannol/busnes (19.7%). Roedd siopa cymhariaeth yn gymharol isel ac eithrio ym Mangor lle'r oedd 14.9% yn siopa am esgidiau a dillad. At hyn, roedd disgwyl i 13% o’r holl ymatebwyr fwyta neu yfed tra oeddynt yn ymweld â’r canol. Unwaith eto, roedd hyn i’w weld fwyaf ym Mangor ar 20.9% a Phorthmadog ar 22.2%.
- Dywedodd 52.2% o ymatebwyr ym Mangor a 46.3% o ymatebwyr yng Nghaergybi nad oeddynt byth yn ymweld â chanol eu tref i siopa am fwyd.
- Roedd oddeutu 50% o bobl byth yn ymweld â chanol y dref am ddillad ac esgidiau ac eithrio ym Mangor lle syrthiodd hyn i 19.4% ac ym Mhorthmadog i 33.3%. Yng Nghaergybi yr oedd ar ei uchaf ar 79.1%.
- Roedd banciau, yn gyffredinol, yn denu pobl unwaith yr wythnos a gwasanaethau personol (trin gwallt) unwaith y mis. Caernarfon oedd y ganolfan fwyaf poblogaidd ar gyfer bwyta ac yfed yn ystod y dydd neu gyda’r nos ond roedd y ffigyrau’n gyffredinol isel.
- Y rheswm i’r rhan fwyaf o bobl ddewis y ganolfan honno oedd herwydd ei bod yn nes at gartref neu’r gwaith.
- O ran bodlonrwydd ag ansawdd y canol, roedd Bangor, Llangefni a Phorthmadog yn Eithaf Da neu’n Dda Iawn ym marn pobl o ran ansawdd y siopau. Roedd 66.6% o ymatebwyr yng Nghaernarfon yn credu fod y siopau’n Eithaf Gwael neu’n Wael Iawn ac yng Nghaergybi cododd yr anfodlonrwydd hwn i 74%.
- O ran bodlonrwydd ag ystod y siopau, roedd bron i 50% o bobl ym Mangor yn credu fod yr ystod yn dda neu’n dda iawn, tra yng Nghaergybi roedd 91% yn credu fod yr ystod yn Eithaf Gwael neu’n Wael Iawn.
- Roedd boddhad cyffredinol gyda’r ddarpariaeth barcio ym mhob Canolfan ac eithrio Caernarfon lle'r oedd 44.4% yn credu fod y cyfleusterau’n Wael Iawn gyda’r un nifer yn dweud fod y costau parcio’n Wael Iawn.
- Cofnodwyd fod niferoedd uchel yn fodlon gydag edrychiad yr holl ganolfannau. Caergybi oedd â’r sgôr isaf o ran ei darpariaeth o doiledau a seddi.
- Mwy o siopau neu siopau gwell oedd y brif ffactor a fyddai’n denu pobl i ddefnyddio’r canolfannau’n fwy rheolaidd, yn amrywio o 22.2% yn unig ym Mhorthmadog i 89.7% yn Llangefni, 95.5% yng Nghaergybi a 100% yng Nghaernarfon. Hyd yn oed ym Mangor, roedd 68.7% yn nodi hyn fel y brif ffactor wrth annog mwy o ymweliadau.

- Bod yn berchen ar dŷ haf. 17 ymatebwr yn unig oedd yn syrthio i'r categori hwn. Saith o ogledd-orllewin Lloegr, chwech o ganolbarth Lloegr a phedwar o Gymru.
- Twristiaid. 151 o ymatebwyr. 17.9% o ogledd-orllewin Lloegr, 15.9% o dde Lloegr, 10.6% o ganolbarth Lloegr a 9.3% o Iwerddon.

CAM 2: ASESU'R CYFLENWAD

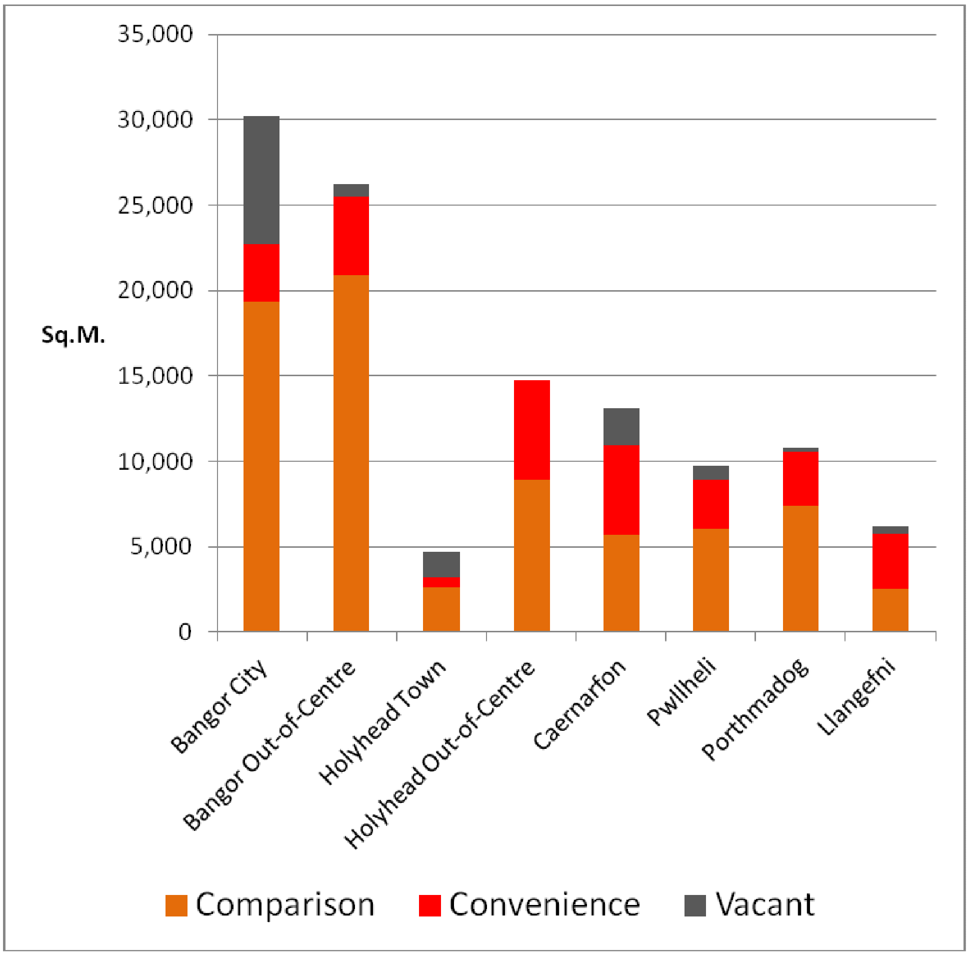
3.38 Cyfrifwyd yr arwynebedd llawr ar gyfer bob canolfan yng nghyswllt nwyddau cyfleus a chymharol ac adeiladau gwag sydd wedi'u defnyddio i fanwerthu neu a fyddai'n addas at y pwrpas hwnnw. Darparwyd y ffigyrau ar gyfer Bangor gan adroddiad Goad yn 2011 gydag arwynebeddau llawr y tu allan i'r canol yn dod o ddata-bas y Sefydliad Dosbarthiad Bwyd (IGD) a'n hasesiad ein hunain. Cafwyd yr asesiad o arwynebedd llawr yn y canolfannau eraill yn sgil ein harolwg ein hunain a chan IGD lle'r oedd ar gael.

3.39 Yn y tabl a'r siart a ganlyn dangosir yr arwynebedd llawr masnachu manwerthu net (metr sgwâr) ar gyfer eiddo a ddefnyddir ar gyfer manwerthu nwyddau cyfleus a chymharol ac eiddo gwag ac sydd i'w gweld i fod wedi'u defnyddio diwethaf ar gyfer defnydd manwerthu ar gyfer pob canolfan. Mae'r ffigyrau hyn wedi dod o arolygon Applied Planning ym Mehefin a Hydref 2012 ac, yn achos canol dinas Bangor, o adroddiad 2011 Goad.

Tabl 9: Arwynebedd Llawr Manwerthu (Metr Sgwâr Net)

	Cymhariaeth	Cyfleus	Gwag
Bangor - Dinas	19,334	3,408	7498
Bangor – y Tu allan i'r Canol	20,944	4,511	753
Caergybi – Tref	2,632	558	1,554
Caergybi – y Tu allan i'r Canol	9.810	5,843	0
Caernarfon	5,677	5,262	2,157
Pwllheli	6,083	2,838	816
Porthmadog	7,397	3,176	245
Llangefni	2,518	3,265	459

Siart 4: Dosbarthiad Arwynebedd Llawr Manwerthu



Ffynhonnell: Arolwg *Applied Planning* a *Goad* (Bangor)

Dwysedd Masnachu

3.40 Dwysedd masnachu yw maint trosiant y metr sgwâr o arwynebedd llawr manwerthu net. Daw ffigyrau cyfartalog y cwmni neu feincnodi o sgôr manwerthu Mintel. Defnyddir y ffigyrau hyn i asesu capasiti masnachu siop neu ganolfan gan ddefnyddio 'basged' nodweddiadol o werthoedd. Mae gan archfarchnadoedd cyfleus megis Tesco drosiant nodweddiadol o oddeutu £12,000/y metr sgwâr gyda siopau cyfleus llai megis Spar ag oddeutu 6,500/ y metr sgwâr. Mae siopau cymhariaeth yn fwy amrywiol ond mae gan Marks and Spencer oddeutu £6,000/ y metr sgwâr.

3.41 Er mwyn ystyried ystod y siopau, rydym wedi mabwysiadu ffigwr meincnodi cyfleus o £10,000 ar gyfer pob un o'r chwe phrif ganolfan. Gan edrych ar rôl Bangor fel y ganolfan Isranbarthol, rydym wedi mabwysiadu ffigwr meincnodi cyfleus o £6,000/ y metr sgwâr a ffigwr is o £5,000 ar gyfer y prif ganolfannau eraill. Mae disgwyl i'r canolfannau lleol fod â ffigyrau llawer is ar gyfer siopa cyfleus a chymharol.

Effeithlonrwydd Manwerthu

3.42 Mae effeithlonrwydd manwerthu'n gysylltiedig â gwelliannau disgwyliedig i'r dwysedd masnachu yn y dyfodol wrth i fanwerthwyr elwa yn sgil twf mewn gwariant a gwerthu mwy o nwyddau o'r un arwynebedd llawr. Rydym wedi mabwysiadu'r cyngor o Frîff Cynllunydd Manwerthu Experian, Nodyn 9 (Medi 2011). Yn achos nwyddau cymhariaeth, maent yn darogan gwelliannau mewn effeithlonrwydd o 2.2% y flwyddyn ar gyfer 2012 gan gynyddu i 3.6% y flwyddyn yn 2014 cyn syrthio'n ôl i lawr i 3.4% o 2018 ymlaen. Ar hyn o bryd, amcangyfrifir fod gwelliannau i fanwerthu cyfleus yn 0.4% y flwyddyn a'r darogan yw y bydd hyn yn gostwng i 0.2% y flwyddyn ar ôl 2017.

Lwfans ar gyfer Ymrwymiadau a Gofod Gwag

3.43 Caiff y ffactorau hyn eu hystyried yn asesiadau pob canolfan yn yr adran a ganlyn.

4 BANGOR

Crynodeb	
Parth yr Astudiaeth	6
Poblogaeth (Cyfrifiad 2001)	13,725
Arwynebedd Llawr Cymhariaeth (Metr Sgwâr Net)	40,278
Arwynebedd Llawr Cyfleus (Metr Sgwâr Net)	7,919
Trosiant Cymhariaeth £m	273.14
Trosiant Cyfleus £m	84.56
Canran y Trosiant o Dwristiaeth	15.02
Nifer y Siopau Cymhariaeth (canol)	105*
Nifer y Siopau Cyfleus (canol)	16*
Nifer yr Unedau Gwag (canol)	47*

* Ffynhonnell: Goad 2011

Cyffredinol

4.1 Bangor yw'r unig ganolfan Isranbarthol yng Ngwynedd ac mae'n hawlio manwerthu yn ardal Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Ym map 3 ar y dudalen nesaf dangosir dalgylch Bangor yn seiliedig ar ganlyniadau arolwg cenedlaethol y CBRE o batrymau siopa leol. Caiff yr ardal ei diffinio ar sail cyfran y farchnad o'r dref ac mae'n cynnwys pob sector post lle mae cyfran y bobl sy'n defnyddio'r dref fel eu prif gyrchfan i siopa am nwyddau nad ydynt yn fwyd yn uwch na 15%. Mae'r map yn dangos fod y dalgylch yn mynd yn big i'r dwyrain yn sgil cystadleuaeth o Landudno ac i raddau llai gan Aberystwyth i'r de.

4.2 Mae'r canlyniadau hyn o'r arolwg o aelwydydd yn cadarnhau'r canfyddiadau hyn fel y dangosir gan y ffaith fod 60% o wariant cymhariaeth Llanfairfechan yn cael ei dynnu i Landudno gyda 25.25% yn unig yn mynd i Fangor. 1.3% yn unig o wariant cymhariaeth parth Llandudno a ddenodd Bangor tra bo 6.35% o arth Bangor wedi'i dynnu i Landudno.

4.3 Dengys yr arolwg o aelwydydd fod canol dinas Bangor yn denu £147.83m o wariant cymhariaeth trigolion o ardal yr astudiaeth tra bo'r siopau y tu allan i'r canol yn cyfrannu £85.02m pellach. Rydym wedi amcangyfrif fod Bangor hefyd yn elwa o £40.28m o wariant twristiaid ar gyfer nwyddau cymhariaeth. Mae gwariant trigolion ar nwyddau cyfleus ym Mangor yn gyfanswm o £71.1m ac o hyn caiff £61.13m ei wario mewn siopau y tu allan i'r canol. Amcangyfrifir fod twristiaeth yn cyfrannu £13.46m.

Cyllun 3: Dalgylch Bangor Ffynhonnell: PROMIS

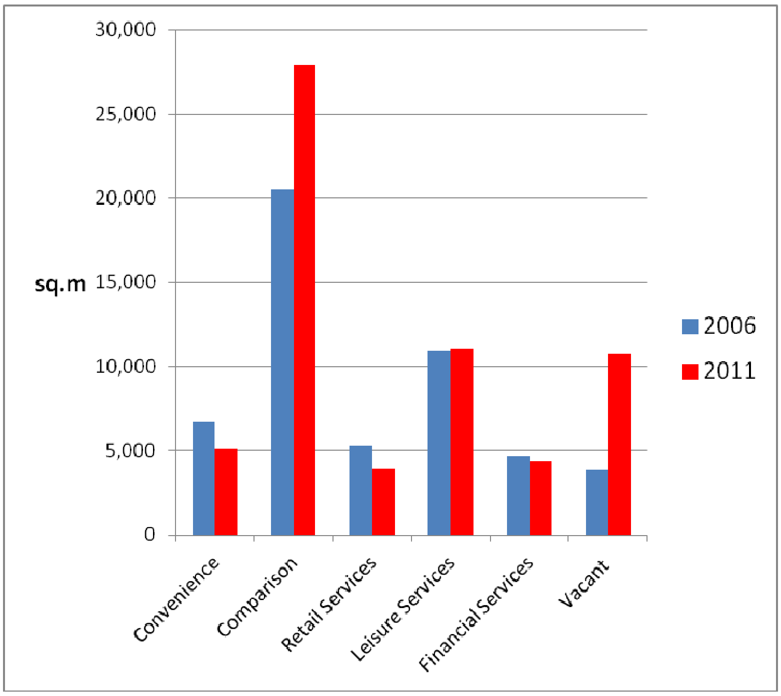
Tueddiadau Diweddar

4.4 Mae'r tabl a ganlyn yn cymharu data o arolygon Goad ar gyfer 2006 a 2011 er mwyn gweld sut mae'r canol wedi gwneud yn ystod y dirwasgiad cyfredol. Dros y pum mlynedd diwethaf bu newidiadau mawr mewn manwerthu ym Mangor. Bu cynnydd o 21% mewn arwynebedd llawr ond cynnydd o 177% mewn lefelau siopau gwag. At hyn, dengys y ffigyrau ostyngiad mewn faint o arwynebedd llawr cyfleus sydd ar gael. O ran nifer y siopau, syrthiodd yr unedau a ddefnyddir ar gyfer nwyddau cyfleus o 20 yn 2006 i 16 yn 2011 a chyda nwyddau cymhariaeth syrthiodd y nifer o 118 i 105. Cododd nifer yr unedau manwerthu gwag o 20 i 47.

Tabl 10: Dosbarthiad Defnydd Manwerthu Bangor 2006-2011 Ffynhonnell: Arolygon Goad

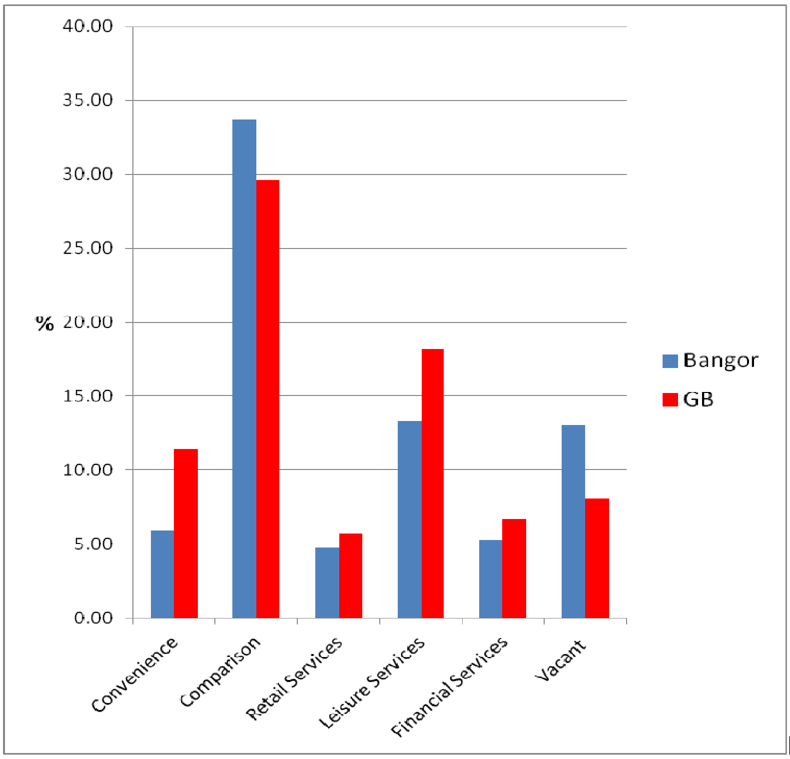
Arwynebedd Llawr metr sgwâr gros	2006	2011	Newid	%
Cyfleus	6,761	5,101	-1,660	-25
Cymhariaeth	20,461	27,879	7,417	+36
Gwasanaethau Manwerthu	5,298	3,929	-1,369	-26
Gwasanaethau Hamdden	10,887	11,037	150	+1
Gwasanaethau Ariannol	4,707	4,370	-338	-7
Gwag	3,901	10,812	6,911	+177
Cyfanswm	52,016	63,128	-11,112	+21

Siart 5: Newid i Arwynebedd Llawr Bangor 2006 - 2011.



Ffynhonnell: Goad 2006, 2011

Siart 6: Defnyddiau Canol Trefi o gymharu â chyfartaledd Prydain Fawr 2011.



Ffynhonnell: Goad, 2011

Canol y Ddinas

4.5 Yn ei hanfod, ffurf linellog sydd i ganol y ddinas ar hyd y Stryd Fawr sydd ar gau i geir, gyda dwy ganolfan siopa gyfagos, Deiniol a Menai, sy'n fwy diweddar, wrth graidd y canol o amgylch Tŵr y Cloc lle mae llif y cerddwyr ar ei uchaf. Ceir ychydig o strydoedd yn rhedeg oddi ar y Stryd Fawr ac mae siopa'n tueddu i fod yn eilaidd y tu draw i Stryd y Ffynnon I'r gogledd a Glanrafon i'r de.

4.6 Ar y dudalen a ganlyn, mae'r cynllun yn dangos strwythur manwerthu'r canol yn ôl math manwerthu bras; cyfleus, cymhariaeth, bwyd a diod, gwasanaethau ariannol a phroffesiynol (banc, swyddfeydd gwerthu tai ac ati), gwasanaethau personol (siopau trin gwallt, parlyrau harddwch a stiwdios tatŵs) ac eiddo gwag.

Manwerthu Cymhariaeth

4.7 Mae nifer dda o fanwerthwyr cenedlaethol yn y ddinas; yn eu plith mae Debenhams, H&M, River Island, Clarks, Boots, HMV, Topshop, New Look, Peacocks a JD Sports, Bodyshop a Superdrug. Dengys arolwg 2012 o aelwydydd fod y siopau y tu allan i'r canol sy'n cynnwys Next, Argos, Comet, Pets at Home, Currys, Carpet Right, TK Maxx, Matalan, JJ Sports, B&Q, Halfords, Blockbuster, Laura Ashley, Home Bargains, Caprice (dodrefn), Next a Dunelm yn cyfrif am 36.7% o werthiannau cymhariaeth.

Llun 1: Stryd Fawr Bangor

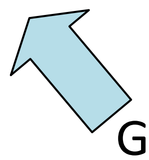
Cynllun 4: Strwythur Manwerthu, Bangor

appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

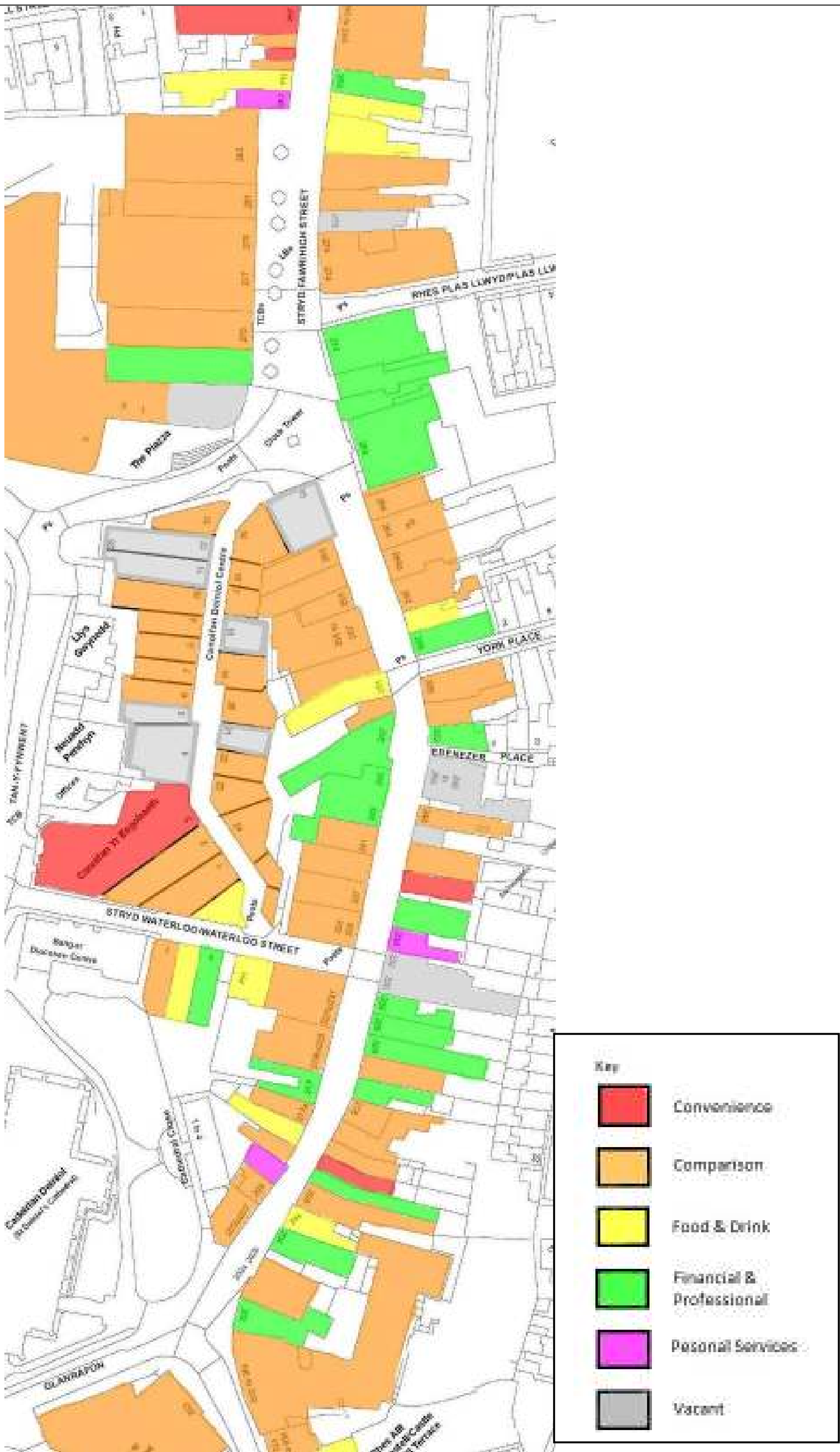
Nid yw i Raddfa

Ffynhonnell: Arolwg Applied Planning, Mehefin 2012

© Crown copyright and database rights 2012 Ordnance Survey 100023387



Cynllun 4a: Strwythur Manwerthu, Ardal Graidd Bangor



appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

Nid yw i Raddfa

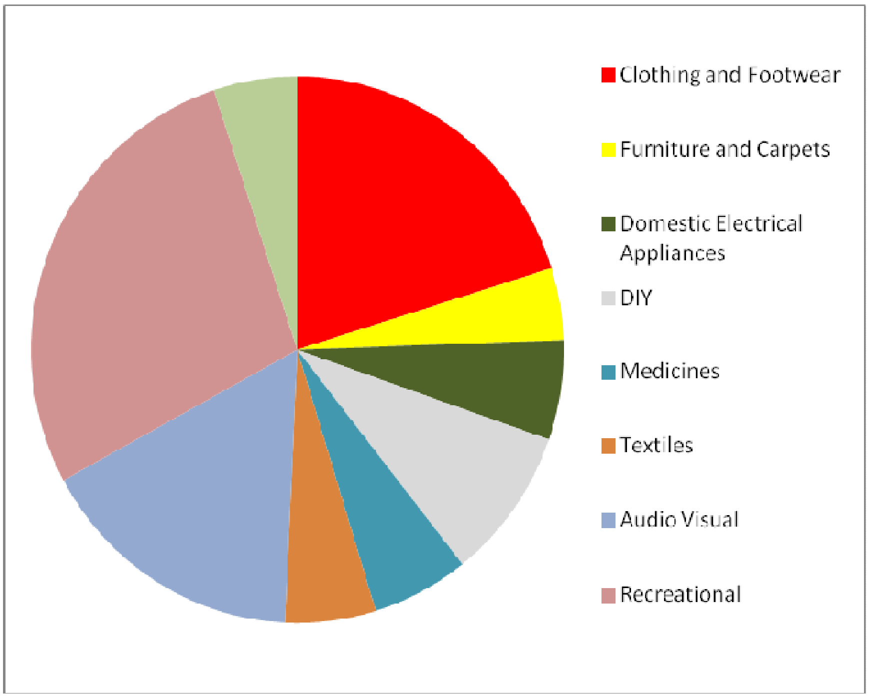
Ffynhonnell: Arolwg Applied Planning, Mehefin 2012

© Hawlfraint y goron a hawliau data-bas 2012 Arolwg Ordnans 100023387

G

4.8 Mae'r siart isod yn dangos dosbarthiad gwerthiant nwyddau cymhariaeth yn ôl math o nwyddau gan ddangos pwysigrwydd Dillad ac Esgidiau a 'nwyddau hamdden'.

Siart 7: Dosbarthiad Nwyddau Cymhariaeth, Bangor Ffynhonnell: Arolwg o Aelwydydd



4.9 Yr hyn sy'n gyffredin â chanolfannau eraill yw bod yno nifer o siopau elusennol ac edrychir ar hyn yn aml fel arwydd o wendid. Fodd bynnag, yn enwedig felly mewn adegau o ddirwasgiad, maent yn rhoi incwm rhent i landlordiaid ac ystyrir bod gan yr elusennau adnabyddus gryfder cyfamod da. Mae'r rhan fwyaf o'r siopau elusen yn yr ardal graidd yn barhaol ac nid ydynt i'w gweld yn tynnu oddi ar fywiogrwydd y canol.

Manwerthu Cyfleus

4.10 Ymhlith siopau cyfleus yng nghanol y ddinas mae siopau disgownt Aldi a Lidl, canolfannau rhewi Iceland a Cool Traders, M&S Food, a siopau cig a bara. Nid oes siopau ffrwythau na llysiau na siop bysgod na neuadd farchnad. Ar y cynllun dangosir hefyd leoliad siop ASDA oedd yn cael ei chodi adeg yr arolwg. Unwaith y bydd yn gweithredu, bydd y siop hon yn gwneud iawn am golled yr arwynebedd llawr cyfleus yng nghanol y dref a ddatgelwyd gan ddadansoddiad data Goad.

4.11 Cyfrifir am 86% o holl wariant manwerthu cyfleus gan fanwerthwyr y tu allan i'r canol, Tesco a Morrisons yn bennaf. Wrth ddadansoddi data Goad gwelir bod nifer o siopau bwyd rhewi, bwyd iach a bwyd arbenigol ond nad oedd yno'n benodol siop bysgod, llysiau a ffrwythau a marchnadoedd.

Defnyddiau Eraill mewn Canol Trefi

4.12 Ceir nifer uchel o ddefnyddiau yn y brif ardal heb fod yn manwerthu, megis banciau a chymdeithasau adeiladu ac er eu bod yn denu cwsmeriaid, maent yn tueddu i dynnu oddi ar ddiddordeb yn y stryd siopa trwy gyflwyno wynebau manwerthu 'marw'. Yn y canol hefyd mae ystod eang o fannau bwyd a diod yn amrywio o gaffis, siopau coffi a bariau bwyd cyflym a byrbrydau i nifer o eiddo trwyddedig yn gwasanaethu nifer fawr y myfyrwyr yn ogystal â thrigolion a thwristiaid. Fodd bynnag, nid oedd dim cyfleusterau mwy pen ucha'r farchnad i'w gweld.

Arwynebedd Llawr Gwag

4.13 Dengys arolygon Goad gynnydd sylweddol mewn cyfraddau gwacter rhwng 2006 a 2011. Tra oedd ffigwr 2006 yn debyg i gyfartaledd y Deyrnas Unedig (5.9% o gymharu â 6%) mae'r ffigyrau bellach dros 13% o gymharu â chyfartaledd y Deyrnas Unedig o 8%. Mae'r rhain yn adlewyrchu effeithiau'r dirwasgiad sy'n parhau i gael effaith fawr ar y sector manwerthu. Mae modd egluro hyn yn rhannol gydag agor Canolfan Menai lle'r oedd dros 4,000 metr sgwâr yn parhau heb ei osod adeg yr arolwg (Mehefin 2012) ac roedd saith uned wag yng Nghanolfan Deiniol. Bu i nifer o'r unedau gau oherwydd methiannau manwerthwyr cenedlaethol yn hytrach nag am resymau oedd yn benodol i Fangor. Mae newid yn eithaf arferol am amryw o resymau. Yr hyn sy'n bwysig yw pa mor gyflym y bydd unedau'n cael eu hailosod a chynnal a chadw neu wella ansawdd yr hyn a gynigir gan fanwerthwyr yn gyffredinol.

4.14 Mae'r ddinas wedi gwneud yn well na'r rhan fwyaf wrth ailosod unedau mwy. Gadawodd Debenhams uned fawr yn y Stryd Fawr pan symudodd i Ganolfan Menai ac mae'r gofod hwn wedi'i gymryd gan Castle Arcade. Cymerwyd hen uned Woolworth gan Boots y mae ei hen le nhw wedi'i gymryd gan Republic Fashion. Mae Trespass Outdoor wedi mynd i hen uned Dorothy Perkins a symudodd Greggs i'r uned a adawyd yn wag pan symudodd Game oddi yno. At hyn, mae Costa Coffee wedi symud i hen uned siop gig Dewhursts. Symudodd JD Sports i'r uned a ddefnyddiwyd gan Siop Dillad Plant Adams ond parhau heb eu gosod mae'r ddwy uned a adawodd JD Sports. Mae WH Smith, HMV a Sports Direct wedi symud i unedau oedd gynt yn wag. Adeg yr arolwg, y prif unedau gwag oedd FADS sydd mewn lleoliad eilaidd a Stead and Simpson a JJB Sports (a symudodd allan y tybir oherwydd eu siop y tu allan i'r canol ar Ffordd Caernarfon) ym mhrif gorff y Stryd Fawr.

Hygyrchedd

4.15 Mae digon o feysydd parcio arferol ac aml lawr yn y ddinas a hynny ger y prif ardaloedd siopa yn ogystal â gorsaf bysiau gyda saith arhosfan ar gyfer gwasanaethau i'r ardal gyfagos a weithredir gan Fysiau Arriva Cymru, Express Motors, Bws Padarn, National Express, Eifions Coaches, Eurolines a Lloyds Coaches.

Llun 2: Tŵr y Cloc a Chanolfan Siopa Deiniol

Yr Amgylchedd

4.16 Mae Bangor yn ganolfan ddeniadol sydd ar gau i draffig gan fwyaf, nid oes fawr ddim sbwriel a graffiti a chafwyd gwaith gwella i dirluniau caled a medal. Ac eithrio'r ddwy ganolfan siopa, mae'r Ddinas yn seiliedig ar stryd siopa draddodiadol gydag amrywiaeth o adeiladau Fictoraidd gan fwyaf wedi'u rendro gyda cherrig a thoeau llechi yma ac acw. Mae cyflwr cyffredinol y stoc adeiladu i'w weld yn dda yn y brif ardal er bod rhai adeiladau yn y lleoliadau mwy eilaidd, lle mae adeiladau gwag wedi'u crynhoi, yn aml iawn mewn cyflwr gwaelach. O gymharu â nifer o ganolfannau o faint tebyg, mae'n dal i gadw ei hunaniaeth i raddau mawr ond, fel gyda nifer o drefi, gellid gwella ffrynt siopau, ffasgiâu ac arddangosfeydd ffenestr er mwyn ychwanegu at edrychiad y canol.

Diogelwch

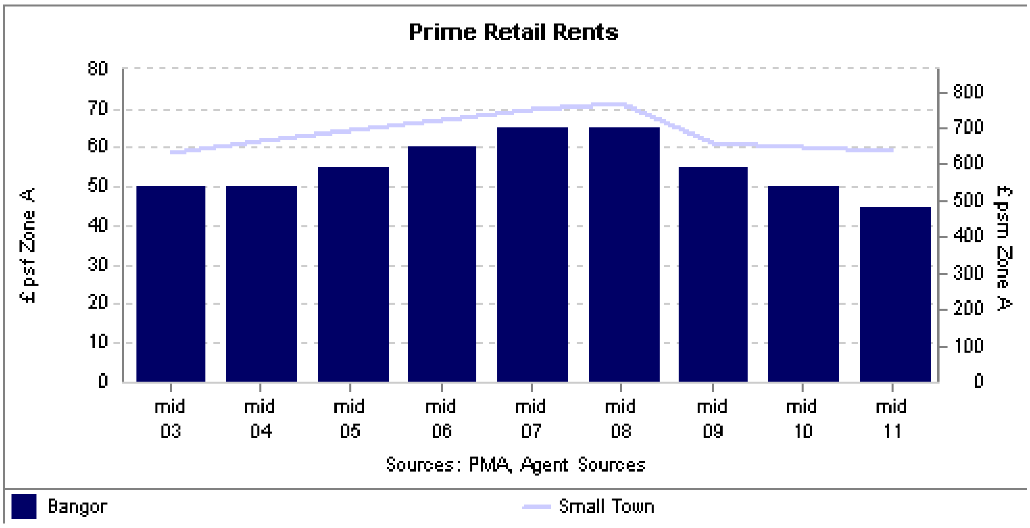
4.17 Rhydd Bangor yr argraff o fod ag amgylchedd diogel gyda llwybrau amlwg wedi'u goleuo'n dda rhwng y ganolfan siopa ac, er enghraifft, y prif feysydd parcio. Fodd bynnag, rydym yn ymwybodol y rhoddwyd cyrffyw ar bobl ifanc dan 16 mlwydd oed yng nghanol y Ddinas a rhoddwyd sylw cenedlaethol i hyn mewn rhaglenni newyddion ac efallai bod hyn wedi cael effaith negyddol ar ganfyddiad pobl o'r ddinas.

Llun 3: Siop Newydd Debenhams yng Nghanolfan Menai

Rhenti ac Incwm Rhentol

4.18 1.1 Yn ôl PROMIS, £45 y tr.sgwâr (£485 y metr sgwâr) oedd rhenti canol tref ym mhrif barth A yng nghanol 2011 o gymharu â chyfartaledd o £59 (£635 y metr sgwâr) ar gyfer 'trefi bychain'. (Mae hyn yn cymharu ag amcan y Swyddfa Brisio o £800 y metr sgwâr ar gyfer Wrecsam). Rhwng canol 2003 a chanol 2008 roedd wedi codi 5.4% o gymharu â chyfartaledd o 4.1%. Fodd bynnag, rhwng canol 2008 a chanol 2011 roedd rhenti wedi gostwng 11.5% o gymharu â meincnod o -6.2%. Yn ôl Focus, cafwyd 262 - 266 y Stryd Fawr am yr incwm rhentol cyfatebol o 7.84%.

Siart 7: Prif Rent Manwerthu, Bangor 2003 - 2011 Ffynhonnell: PROMIS



Bodlonrwydd

4.19 Cofnododd yr arolwg ar y stryd siopwyr oedd â lefelau uchel o fodlonrwydd ym Mangor. Roedd 11.9% o ymatebwyr o'r farn fod ansawdd y siopau'n Dda Iawn a 56.7% yn Eithaf Da. Yn ôl 15% roeddynt un ai'n Eithaf Gwael neu'n Wael Iawn. O ran ystod y siopau roedd bron i hanner o'r farn fod y Canol yn Dda neu'n Dda Iawn ond roedd 30% o'r farn fod yr ystod yn Eithaf Gwael neu'n Wael Iawn. Yn ôl 33% roedd y ddarpariaeth barcio'n dda iawn neu'n Eithaf Da gyda 19% o'r farn fod y ddarpariaeth yn Eithaf Gwael neu'n Wael Iawn.

4.20 Roedd oddeutu 56% yn meddwl fod trafnidiaeth gyhoeddus yn Dda Iawn neu'n Eithaf Da a thros 53% yn meddwl fod ansawdd caffis, bariau a thai bwyta yn Eithaf Da neu'n Dda Iawn. Roedd edrychiad y canol yn Eithaf Da neu'n Dda Iawn ym marn 68.7% ac roedd dros 60% hefyd o'r farn ynghylch y ddarpariaeth yng nghyswllt seddi a thoiledau.

4.21 Isod ceir asesiad o gryfderau a gwendidau'r canol ynghyd â chyfleoedd posib i wella'r canol a bygythiadau a allai niweidio'r canol yn y dyfodol. Cyfeirir at hyn fel dadansoddiad SWOT.

Tabl 11: Dadansoddiad SWOT, Bangor

Cryfderau	**Gwendidau**
Ystod dda o siopau cymhariaeth gyda chynrychiolaeth o fanwerthwyr cenedlaethol Canol tref deniadol. Darpariaeth dda o archfarchnadoedd yn y canol neu mewn lleoliadau ar gyrion y canol. Lefelau da o hygyrchedd gan drafnidiaeth gyhoeddus a lefel dda o feysydd parcio cyfleus.	Nifer gyfyngedig o fanwerthwyr annibynnol neu fwyd cyfleus arbenigol.
Cyfleoedd	**Bygythiadau**
Datblygu manwerthu arbenigol a fyddai'n hynod ddeniadol i dwristiaid.	Mwy o fasnach yn llifo i Landudno. Mwy o effaith yn sgil Gwerthiannau ar y We.

Casgliad o'r Asesiad o'r Iechyd

4.22 Mae Bangor yn ganolfan siopa ddeniadol yn darparu ystod o nwyddau a gwasanaethau tra hefyd yn cadw ei hunaniaeth i raddau helaeth. Er ei bod yn denu nifer fawr o dwristiaid, mae'r canol i'w weld yn gwasanaethu'r trigolion lleol yn bennaf ac ychydig iawn o siopau sydd yno sy'n benodol ar gyfer twristiaid. Yn amlwg, mae'r dirwasgiad diweddar wedi gadael ei ôl ac mae nifer yr unedau gwag yn bryder ond, gan gadw hyn mewn cof, mae'r canol i'w weld yn iach o ran manwerthu.

4.23 Gellid gwneud gwelliannau i ffasgiâu siopau ac i ryw raddau i ansawdd y mannau bwyd a diod ac efallai bod lle i gymryd mwy o fantais o'r farchnad dwristiaid trwy roi siopau cofroddion, dillad a chrefftau gyda'i gilydd.

ASESU'R ANGEN

Angen Meintiol

4.24 Daw'r tablau asesu angen ar gyfer Bangor a chanolfannau eraill o'r data yn yr atodiadau technegol yng nghyfrol 4 yr astudiaeth.

Nwyddau Cymhariaeth

4.25 Yn y tabl isod dangosir lefel y trosiant ar gyfer siopau cymhariaeth ym Mangor a ddaw gan y boblogaeth breswyl a thwristiaid. Yn 2012, rydym yn amcan fod twristiaid wedi cyfrannu £40m at gyfanswm y trosiant. Yna caiff y gwariant hwn ei ddarogan ar gyfer 2016, 2021 a 2026. Byddem yn disgwyl i siopau cymhariaeth fod â throsiant cyffredinol y metr sgwâr neu ddwyster masnachu yn seiliedig ar ffigwr meincnodi cyfredol o £6,000 y metr sgwâr. Mae'r dwysedd masnachu ar gyfer cyfnodau'r dyfodol yn caniatáu ar gyfer gwell effeithlonrwydd arwynebedd llawr ac mae lwfans wedi'i wneud yn unol â'r cyngor yn Nodyn Briffio Cynllunydd Manwerthu Experian (Medi 2011).

Tabl 12: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cymhariaeth, Bangor

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Floorspace sq m Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	273	6,781	45,523	40,278	6,000	5,245
2016	309	7,672	46,477	40,278	6,649	6,199
2021	383	9,509	50,670	40,278	7,559	10,392
2026	460	11,410	53,478	40,278	8,594	13,200

4.26 O hyn, rydym yn cyfrifo bod gofyn ar hyn o bryd am 5,245 metr sgwâr yn codi i 13,200 metr sgwâr erbyn diwedd cyfnod y cynllun yn 2026. Fodd bynnag, rhaid tynnu ymrwymiadau sydd eisoes yno a lwfans er mwyn ystyried lefelau gormodol o eiddo manwerthu gwag.

Lwfans ar gyfer Arwynebedd Llawr Gwag

4.27 Yn ôl arolwg 2011 Goad, roedd 7,498 metr sgwâr net o arwynebedd llawr gwasanaeth a manwerthu gwag yng nghanol y ddinas yn cyfateb i 13.09% o gyfanswm yr arwynebedd gwasanaeth a manwerthu sydd ar gael yng nghanol y Ddinas. Yn 2006 roedd cyfradd yr unedau gweigion cyn y dirwasgiad ar gyfer Bangor oddeutu'r un fath â chyfartaledd Prydain Fawr, 6%, a fyddai'n cyfateb i 3,435 metr sgwâr. Yn ein barn ni, yr hyn y dylai'r strategaeth fod yw cynllunio i ddychwelyd i'r lefel hon i sicrhau fod y canol yn cadw graddau helaeth o fywiogrwydd a hyfywedd. O'r herwydd, dylid gwneud lwfans o 4,822 metr sgwâr i gynnwys arwynebedd llawr gwag y tu allan i'r canol yn erbyn yr angen am arwynebedd llawr newydd. Gan fod y lle gwag hwn yng nghanol y Ddinas yn bennaf, credwn y bydd, yn fwy na thebyg, yn cael ei gymryd gan fanwerthwyr cymhariaeth.

Ymrwymiadau

4.28 O ran ymrwymiadau, tybiwn y bydd 20% o arwynebedd llawr siop ASDA oedd yn cael ei chodi adeg y cynhaliwyd yr arolwg hwn ym Mehefin 2012 yn cael ei ddefnyddio i werthu nwyddau cymhariaeth, sef cyfanswm o 465 metr sgwâr.

Tabl 13: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cymhariaeth, Bangor

	2012	2016	2021	2026
Gofyn	5,245	6,199	10,392	13,200
Llai Ymrwymiadau	465			
Llai Lle Gwag	4,822			
Angen (metr sgwâr net)	-42	912	5,105	7,913

4.29 Gan ystyried y ffactorau hyn, mae'r tabl uchod yn dangos bod swm cymedrol o 42 metr sgwâr net dros ben yn 2012 ac yn codi i angen am 912 metr sgwâr yn 2016. Erbyn 2021 bydd angen am 5,105 metr sgwâr net o arwynebedd llawr cymhariaeth, yn codi i 7,913 metr sgwâr erbyn diwedd cyfnod y cynllun.

Nwyddau Cyfleus

4.30 Gan ailadrodd yr ymarfer ar gyfer arwynebedd llawr cyfleus ond gan ddefnyddio trosiant meincnodi cyfredol o £10,000 y metr sgwâr gyda lwfansau ar gyfer gwelliannau yn y dyfodol mewn effeithlonrwydd arwynebedd llawr yn unol â'r cyngor yn Nodyn Briffio Cynllunydd Manwerthu Experian (Medi 2011), mae modd gweld bod angen am 537 metr sgwâr ar hyn o bryd, yn codi i 730 metr sgwâr erbyn 2026.

Tabl 14: Dadansoddiad o Wariant Cyfleus, Bangor

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Floorspace sq m Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	85	10,678	8,456	7,919	10,000	537
2016	86	10,824	8,436	7,919	10,161	517
2021	88	11,061	8,535	7,919	10,263	616
2026	90	11,322	8,649	7,919	10,366	730

4.31 Dylid hefyd wneud lwfans am 80% o arwynebedd llawr yr ASDA newydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gwerthiannau cyfleus (1859 metr sgwâr) sy'n arwain at 1,322 metr sgwâr yn weddill ar hyn o bryd ac erbyn diwedd cyfnod y cynllun bydd yn 1,129 metr sgwâr.

Casgliad

4.32 Ar hyn o bryd nid oes angen uniongyrchol am arwynebedd llawr cymhariaeth ychwanegol ond bydd angen sylweddol am 7,913 metr sgwâr ychwanegol erbyn diwedd cyfnod y cynllun. Ni fydd angen neilltuo arwynebedd llawr cyfleus ychwanegol ym Mangor yn ystod cyfnod y cynllun hyd at 2026.

Angen Ansoddol

4.33 Mae Marks and Spencer a BHS yn Llandudno, ynghyd â siopau y tu allan i'r canol a hyrwyddir yn genedlaethol megis DFS a SCS nad ydynt ym Mangor, ymhlith y siopau sy'n ymddangos eu bod yn denu siopwyr cymhariaeth. Ar yr ochr gyfleus, mae ASDA Llandudno yn denu siopwyr o Fangor. Er y bydd yr ADSA newydd ym Mangor yn llai o faint, bydd rhyw gymaint o'r

fasnach sy'n llifo yno'n cael ei 'grafangu'n ôl' pan fydd y siop newydd yn agor gan y cymerir y bydd rhai o gwsmeriaid ASDA yn dymuno siopa'n lleol.

4.34 Bydd yr arwynebedd llawr presennol a ddefnyddir a'r posibilrwydd o ddarparu arwynebedd llawr cymhariaeth ychwanegol tuag at ddiwedd cyfnod y cynllun yn sicrhau fod Bangor yn cadw ei rôl fel canolfan isranbarthol ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ni chredwn fod cyfiawnhad dros neilltuo unrhyw arwynebedd llawr ychwanegol yn seiliedig ar angen ansoddol.

5 CAERGYBI

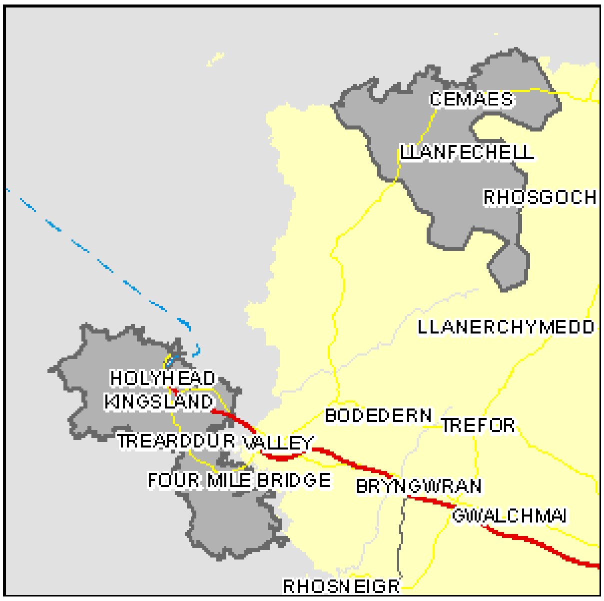
Crynodeb	
Parth yr Astudiaeth	2
Poblogaeth (Cyfrifiad 2001)	11,237
Arwynebedd Llawr Cymhariaeth (Metr Sgwâr Net)	12,422
Arwynebedd Llawr Cyfleus (Metr Sgwâr Net)	6,401
Trosiant Cymhariaeth £m	35.63
Trosiant Cyfleus £m	51.35
Canran y Trosiant o Dwristiaeth	20.32
Nifer y Siopau Cymhariaeth (canol)	30*
Nifer y Siopau Cyfleus (canol)	4*
Nifer yr Unedau Gwag (canol)	23*

*Ffynhonnell: Arolwg yr Awdurdod Lleol

Cyffredinol

5.1 Caergybi yw'r dref fwyaf ym Môn, yng nghornel ogledd-orllewin yr ynys ac mae'n borthladd fferïau pwysig. O ran manwerthu, mae'r dref yn darparu siopau cyfleus a chymharol i drigolion y dref a'r pentrefi cyfagos. Gyda'i gilydd, daw 84.7% o fasnach gymharol Caergybi, gan gynnwys siopau y tu allan i'r canol, o barth 2 (Caergybi a'r ardal gyfagos) sy'n dangos mai ychydig o fasnach sy'n cael ei denu o'r tu draw i'w dalgylch uniongyrchol. Hyd yn oed yn y parth hwn, mae Bangor yn cipio 42.3% o'r gwariant cymhariaeth sydd ar gael o gymharu â 37.2% sydd yng Nghaergybi.

Cynllun 5: Dalgylch Caergybi Ffynhonnell: Goad

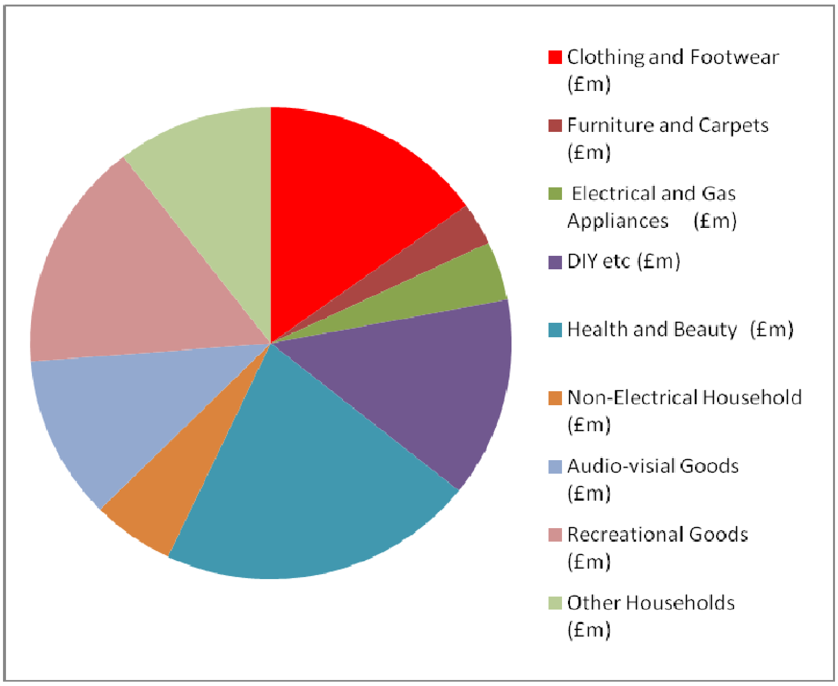


5.2 Ar Stryd y Farchnad a Stryd Stanley y mae'r prif siopau gyda siopau eilaidd yn Stryd Williams. Er bod ein model twristiaeth yn neilltuo £17.67m o wariant i Gaergybi a'r ardal gyfagos, y gellir priodoli rhyw gymaint i'r porthladd fferïau, rydym yn amheus ar hyn o bryd y bydd canol y dref yn denu llawer o'r fasnach hon oherwydd math y manwerthwyr sydd yno a'u hansawdd.

Manwerthu cymhariaeth

5.3 Mae canol y dref yn cynnal 53% o siopa cymhariaeth y dref. Caiff y gweddill eu denu i siopau y tu allan i'r canol, sydd yn bennaf ym Mharc Manwerthu Penrhos, sy'n cynnwys siopau dillad ac esgidiau Brantano, Peacocks, New Look, Store 21 ynghyd ag Argos, Poundstretcher a Wilkinson. Ac eithrio Boots a Shoe Zone nid oes siopau cadwyn cenedlaethol ar ôl yng nghanol y dref. Mae Homebase, Carpetright a Topps Tiles hefyd yn masnachu o barc manwerthu Penrhos. Yn y siart isod dangosir dosbarthiad trosiant y nwyddau cymhariaeth yn ôl math y nwyddau ar gyfer y cyfan o Gaergybi, gan gynnwys y siopau y tu allan i'r canol.

Siart 8: Dosbarthiad y Nwyddau Cymhariaeth yn ôl Trosiant, Caergybi



Siopa Cyfleus

5.4 Dim ond 4.2% o wariant cyfleus sy'n cael ei gadw yng nghanol y dref. Caiff y gweddill ei ddenu i siopau y tu allan i'r canol, yn cynnwys siopau mawr Tesco a Morrisons, Lidl, ASDA (yr hen Netto), Iceland a Farmfoods. Dim ond y Co-operative sy'n dal yng nghanol y dref er bod yno siopau cig, siopau bara a siop bysgod annibynnol.

Eiddo Gwag

5.5 Nododd Astudiaeth Manwerthu Chesterton fod cyfradd eiddo gwag Caergybi'n ddwywaith y cyfartaledd cenedlaethol. Nododd yr adroddiad hefyd fod siopau cenedlaethol yn gryfder. Mae'r canol wedi parhau i ddioddef yn sgil nifer uchel o siopau gwag yn sgil methiant siopau cenedlaethol. Siop YMCA yw'r hen Woolworth bellach a fu'n wag er Rhagfyr 2008. Roedd yr uned yn cael ei hystyried gan yr Original Factory Shop sydd wedi cymryd drosodd oddi ar siopau Woolworth mewn nifer o ganolfannau, yn cynnwys Caernarfon, Pwllheli a Phorthmadog ond penderfynodd fod y gystadleuaeth o siopau y tu allan i'r canol yng Nghaergybi yn ormod. Y siopau diweddaraf i'w cau yw siop Ethel Austin yn Stryd Stanley a Clinton Cards yn Stryd y Farchnad. Bellach, Boots a Co-operative Food, y ddwy siop ar Stryd y Farchnad, yw'r unig fanwerthwyr cenedlaethol yn eu hanfod.

5.6 1.1 Dylid nodi nad yw ein harolwg yn cynnwys eiddo yn Stryd Sant Cybi /Stryd y Dŵr/Ffordd Fictoria/Stryd Boston sy'n cael eu cynnwys yn arolwg Goad. Mae nifer o'r eiddo manwerthu yn yr ardal hon yn wag.

5.7 Adroddodd Action for Market Towns (AMT) mai gan Gaergybi oedd y gyfradd gwacter uchaf o unrhyw ganol tref yn y Deyrnas Unedig yn 2009 – gyda 39% o'r eiddo'n wag. Mae gwaith Partneriaeth Plas Cybi, sefydliad adfywio y mae'r gymuned yn berchen arno ac sydd â'r nod o annog ailddefnyddio eiddo gwag, wedi arwain at nifer o siopau gwag yn y dref yn cael eu hailddefnyddio.

Hygyrchedd

5.8 Mae meysydd parcio Talu ac Arddangos ar gael yn Stryd yr Allt (100 o leoedd), Sgwâr Trearddur (60) a Sgwâr Swift (48) a cheir hefyd barcio ar y stryd ar hyd Ffordd Fictoria. Mae gan Gaergybi gysylltiad da â'r rhwydwaith rheilffordd gyda gwasanaethau i Fangor, Caer, Lerpwl a Birmingham yn ogystal â rhai gorsafoedd lleol. Ceir gwasanaethau bws i Fangor ac i weddill Môn o'r orsaf bws yn Summer Hill.

Yr Amgylchedd

5.9 Fictoraidd yw'r rhan fwyaf o'r adeiladau yng Nghanol y Dref ac maent wedi'u rendro ac mae iddynt do llechi. Mae cyflwr y rhan fwyaf o adeiladau yng nghraidd manwerthu Stryd y Farchnad yn dda ond mae nifer yn y lleoliadau mwy eilaidd yn wael. Nid oes tystiolaeth sylweddol o sbwriel na graffiti. Gwaethygir nifer yr eiddo gwag gan y ffaith bod caeadau'n cael eu rhoi arnynt y tu allan i oriau masnachu a gall hyn roi teimlad o orthrwm adeiladau'n mynd â'u pennau iddynt. Yn ogystal â'r cynllun pedestreiddio a gafwyd ychydig amser yn ôl, bu rhyw gymaint o wella amgylcheddol gydag adeiladu pont gerdded yn cysylltu Stryd y Farchnad â'r orsaf reilffordd a'r porthladd. Byddai'r ardal fanwerthu'n elwa o ddodrefn stryd ychwanegol, plannu blodau ac ati ac, o bosib, gynllun i annog byrddau ffasgia ac arddangosfeydd ffenestr o ansawdd gwell.

Llun 4: Stryd y Farchnad, Caergybi

Rhenti ac Incwm Rhentol

5.10 Ychydig iawn o dystiolaeth sydd o drafodion rhentu a gwerthu'n ddiweddar. O gofio'r broblem tymor hir o ran eiddo gwag, bydd lefelau rhentu'n isel, yn enwedig felly pan gaiff cymhellion eu rhoi'n flynyddol ac incwm rhentol o fuddsoddi'n eithaf uchel ac yn adlewyrchu cryfder cyfamod, lwfans gwacter a gobeithion am dwf mewn rhentu. Yn ôl Focus, gwerthwyd 33 – 33a Stryd William fel buddsoddiad yn cyfateb i £438 y metr sgwâr a chafodd 44 Stryd y Farchnad £548 y metr sgwâr. Gosodwyd 41-43 Stryd y Farchnad ar rent o £72.33 y metr sgwâr a fyddai'n cyfateb i incwm rhentol o dros 13%. O ran siopau y tu allan i'r canol, gwerthwyd 1-5 parc manwerthu Caergybi fel buddsoddiad ar 6.9%.

Bodlonrwydd

5.11 Roedd 66.6% o ymatebwyr o'r farn fod ansawdd y siopau yn Eithaf Gwael neu'n Wael Iawn gyda 77.7% o'r farn fod ystod y siopau'n Eithaf Gwael neu'n Wael Iawn. Yn ôl 65.5% roedd hi'n Eithaf Gwael neu'n Wael Iawn ceisio cael lle i barcio yno ac roedd 66.6% o'r farn fod cost parcio'n rhy uchel.

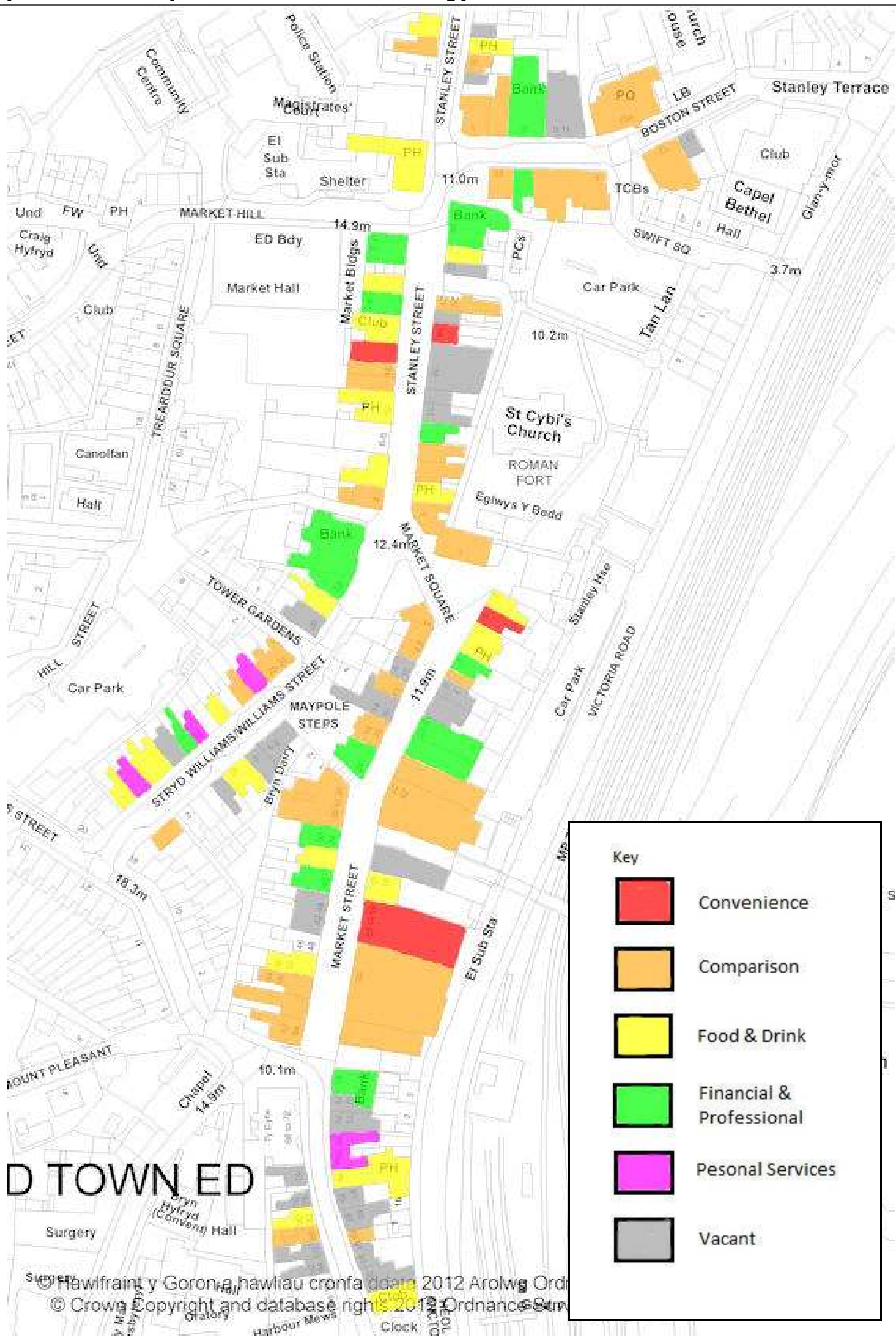
5.12 O fod yn gadarnhaol, roedd 55.6% o ymatebwyr o'r farn fod amlder trafnidiaeth gyhoeddus yn Eithaf Da gyda 55.6% yn meddwl bod edrychiad canol y dref yn Eithaf Da. Er nad oedd barn glir ar seddi, roedd 66.5% o'r farn fod y ddarpariaeth doiledau'n Dda Iawn neu'n Eithaf Da.

Llun 5: Gwelliannau Amgylcheddol, Stryd y Farchnad, Caergybi

Strwythur Manwerthu

5.13 Yng nghynllun 6 dangosir strwythur manwerthu canol tref Caergybi. Caiff defnyddiau eu dosbarthu fel nwyddau cyfleus a chymharol, y ddau yn ddosbarth defnydd A1, bwyd a diod sy'n cynnwys bariau, tai bwyta, caffis a siopau pryd ar y stryd, ariannol a phroffesiynol sy'n cynnwys banciau, siopau betio a swyddfeydd gwerthu tai a gwasanaethau personol sy'n cynnwys siopau trin gwallt, salonau harddwch, bariau ewinedd a pharlyrau tatŵs. Nodir eiddo gwag oedd gynt yn A1. Dylid nodi mai'r cyfraddau gwacter a ddatgenir yn yr adroddiad hwn yw nifer yr eiddo gwag a fynegir fel cyfanswm stoc eiddo A1 (eiddo cymhariaeth, cyfleus a gwag).

Cynllun 6: Strwythur Manwerthu, Caergybi



appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

Nid yw i Raddfa

Ffynhonnell: Arolwg Applied Planning, Hydref 2012

© Hawlfraint y goron a hawliau data-bas 2012
Arolwg Ordnans 100023387

G

Llun 6: Stryd y Farchnad, Caergybi, yn ystod digwyddiad 'Diwrnod o Hwyl'

Tabl 15: Dadansoddiad SWOT, Caergybi

Cryfderau	Gwendidau
Mae rhannau o ganol y dref yn rhesymol ddeniadol o ran treflun	Wedi'i hynysu ar ddiwedd yr A5 - dalgylch naturiol cyfyngedig Nifer uchel o eiddo gwag Dim digon o fanwerthwyr cenedlaethol Hyder yn isel iawn Galw isel o ran y farchnad Nid yw datblygiadau'n debygol o fod yn hyfyw heb lefel sylweddol o arian cyhoeddus
Cyfleoedd	**Bygythiadau**
Ailddiffinio rôl fanwerthu Caergybi	Mwy o lifo allan o'r dref

Casgliad y Gwiriad Iechyd

5.14 Ni ellid disgrifio Caergybi'n 'iach' o ran manwerthu. Mae'n amlwg fod y cyfraddau gwacter uchel yn rhai tymor hir ac mae'n debyg y byddai gwrthdroi hyn trwy ddenu manwerthwyr cenedlaethol yn anodd oherwydd faint sydd ar gael i wario a lefel y gystadleuaeth o'r siopau y tu allan i'r canol.

5.15 Mae ymdrechion mudiadau megis Partneriaeth Plas Cybi i annog busnesau bychain lleol i ddefnyddio gofod wedi cael effaith fuddiol ond yr her yw cael hyd i safle *niche* ar gyfer canol y dref o bosib trwy annog digwyddiadau megis marchnadoedd ffermwyr rheolaidd yn Stryd y Farchnad a fyddai'n darparu nwyddau manwerthu nad ydynt ar gael y tu allan i'r canol. Mae denu siopwyr o ymhellach i ffwrdd yn un ffordd ymlaen.

5.16 Ateb mwy drastig fyddai cynllunio i leihau'r ganolfan fanwerthu a chael popeth yn nes at ei gilydd trwy annog newid defnydd neu ailddatblygu i ddefnyddiau eraill megis preswyl. Byddai gwella dodrefn stryd a ffasgiâu siopau yn cael effaith fuddiol yn union fel y byddai gostwng prisiau parcio er mwyn cystadlu'n fwy effeithiol gyda siopau y tu allan i'r canol.

ASESU'R ANGEN

Angen Meintiol

5.17 Gan ddilyn yr un fethodoleg a ddefnyddiwyd ar gyfer Bangor, mae dadansoddi'r angen ar gyfer Caergybi, gan gyfuno canol y dref a siopau y tu allan i'r canol fel a ganlyn:

Nwyddau Cymhariaeth

5.18 Gan gydnabod lle Caergybi yn yr hierarchaeth fanwerthu, rydym wedi mabwysiadu ffigwr meincnodi masnachu cychwynnol is o £5,000 y metr sgwâr. O hyn, mae modd gweld fod arwynebedd llawr yn weddill trwy gydol cyfnod y cynllun. Dylid nodi o'n cyfrifon fod twristiaeth yn cyfrannu £8.7m at drosiant nwyddau cymhariaeth.

Tabl 16: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cymhariaeth, Caergybi

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Floorspace sq m Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	36	2,864	7,126	12,442	5,000	-5,316
2016	40	3,240	7,245	12,442	5,541	-5,167
2021	50	4,016	7,932	12,422	6,299	-4,510
2026	60	4,819	8,371	12,422	7,162	-4,071

Nwyddau Cyfleus

5.19 Er mwyn dadansoddi ar gyfer nwyddau cyfleus rydym wedi cadw meincnod cyfredol o £10,000 y metr sgwâr yr ystyriwn yn rhesymol o gofio fod siopau y tu allan i'r canol, Tesco a Morrisons, i'w cyfrif am fwyafrif y trosiant. Unwaith eto, dengys hyn nad oes angen meintiol am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol i ddiwallu anghenion siopa cyfleus yn ystod cyfnod y cynllun. Unwaith eto, dylid nodi fod ein cyfrifon yn cynnwys £8.96m o wariant sydd i'w briodoli i dwristiaeth.

Tabl 17: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cyfleus, Caergybi

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	51	8,022	5,135	6,401	10,000	-1,266
2016	52	8,131	5,122	6,401	10,161	-1,279
2021	53	8,309	5,182	6,401	10,263	-1,219
2026	54	8,506	5,252	6,401	10,366	-1,149

Ymrwymiadau

5.20 Rhoddwyd gwybod i ni y caniatawyd arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol yn y marina arfaethedig. Bwriad yr arwynebedd llawr hwn yw gwasanaethu a chreu galw am dwristiaid ond gallai yrru rhagor o wariant twristiaid posib i ffwrdd o ganol y dref.

Arwynebedd Llawr Gwag

5.21 Nododd ein harolwg 1,554 metr sgwâr o arwynebedd llawr gwag yng nghanol y dref sydd oddeutu 8% o gyfanswm yr arwynebedd llawr manwerthu gan gynnwys arwynebedd llawr y tu allan i'r canol ond sydd yn 32.76% o arwynebedd llawr (dosbarth defnydd A1) manwerthu yng nghanol y dref. Yn amlwg, nid yw hyn yn gynaliadwy os yw'r canol am gael lefel resymol o brysurdeb a hyfywedd. Mae'r ffigwr yn unol â ffigwr AMT o 39%. Byddai angen gostwng hwn i oddeutu 475 metr sgwâr er mwyn gostwng y gyfradd gwacter i oddeutu 10%, sef yr hyn y dylai'r targed fod dros gyfnod y cynllun yn ein barn ni. Gwaethygir y ffigwr ar gyfer canol y dref oherwydd bod rhai o'r unedau gwag, sef y rhai yr oedd Woolworth ac Ethel Austin ynddynt yn flaenorol, yn fawr. Os a phryd y byddir yn ailosod yr unedau hyn, bydd canran y lle gwag yng nghanol y dref yn gostwng i gyfraddau y mae modd eu rheoli'n well.

5.22 Rydym wedi adrodd ar y llwyddiant y mae Partneriaeth Plas Cybi wedi'i gael i ailddefnyddio nifer o'r unedau. Mae'r ymdrechion hyn wedi cael effaith sylweddol ar wella prysurdeb y canol ond rhaid hefyd gydnabod y cafwyd hyn wrth gynnig rhenti am brisiau consesiynol neu is – ni all hyn fod yn ddim byd ond ateb tymor byr. Y gobaith yw y bydd y busnesau hyn yn ffynnu ac, yn y man, yn gallu talu rhenti a fyddai'n adlewyrchu gwelliant cyffredinol ym mhrysurdeb canol y dref.

Casgliad

5.23 Nid oes angen am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol i gwrdd ag angen meintiol yng Nghaergybi dros gyfnod y cynllun i 2026.

Angen Ansoddol

5.24 Er efallai bod angen elfen fanwerthu ar fwriadau i gynorthwyo gyda gwaith adfywio ehangach y dref er mwyn cynnal ariannu, rhaid pwyso a mesur yn ofalus yn erbyn masnach bosib yn gadael canol y dref. Mae angen amlwg am wella ansawdd manwerthu yng nghanol y dref ond dylid cyflawni hyn yn bennaf trwy wella eiddo ac ailddefnyddio unedau gwag.

6 CAERNARFON

Crynodeb	
Parth yr Astudiaeth	8
Poblogaeth (Cyfrifiad 2001)	9,611
Arwynebedd Llawr Cymhariaeth (Metr Sgwâr Net)	5,677
Arwynebedd Llawr Cyfleus (Metr Sgwâr Net)	5,262
Trosiant Cymhariaeth £m	27.81
Trosiant Cyfleus £m	55.06
Canran y Trosiant o Dwristiaeth	21.94
Nifer y Siopau Cymhariaeth	79
Nifer y Siopau Cyfleus	9
Nifer yr Unedau Gwag	24

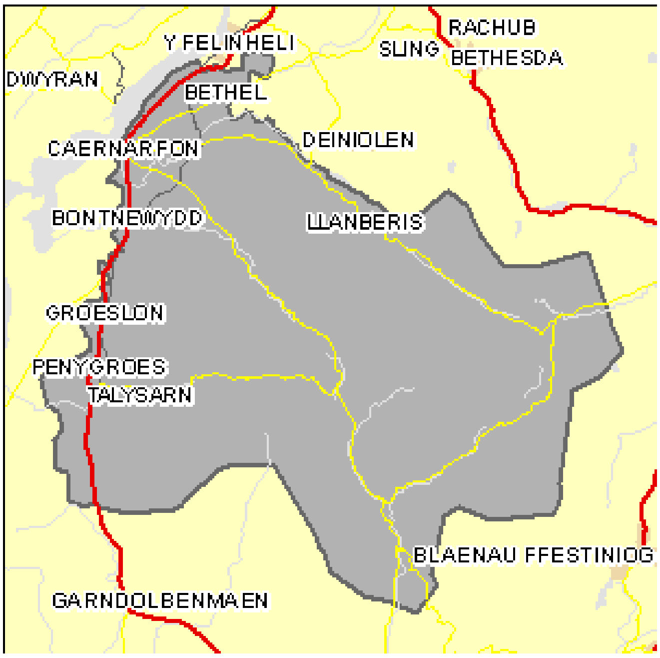
Cyffredinol

6.1 1.1 Caernarfon yw'r ail ganolfan fanwerthu fwyaf yn Ardal yr astudiaeth ar ôl Bangor. Mae gan y dref dalgylch o faint da i'r de ond mae'n mynd yn big i'r dwyrain oherwydd dylanwad Bangor. Mae'r dref hon yn gyrchfan pwysig i dwristiaid a gânt eu denu'n bennaf i'r Castell a'r glannau ac i ryw raddau caiff hyn ei adlewyrchu yn yr hyn sydd gan y dref i'w gynnig. Mae gan y canol ddwy ardal amlwg gyda siopau cenedlaethol yn gwasanaethu'r farchnad leol yn bennaf ar Stryd Llyn a'r Bont Bridd a siopau yn rhan gaerog y canol ar hyd y Stryd Fawr a Stryd y Plas yn cysylltu trwodd i Bendeitsh a'r Maes sydd â chyfran uchel o dai bwyta, bariau siopau crefftau ac anrhegion yn gymysg gydag eiddo preswyl a busnes.

Manwerthu Cymhariaeth

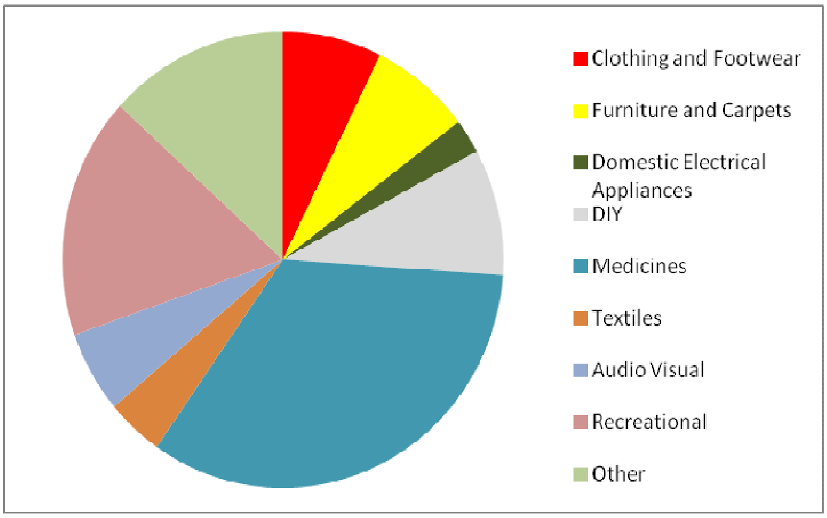
6.2 Mae gan Gaernarfon drosiant cymhariaeth o £27.81m ac, o hyn, rydym yn amcan y daw £6.87m gan dwristiaeth. Yn y diagram a ganlyn dangosir dosbarthiad y gwariant ar nwyddau cymhariaeth. Dengys hwn wariant uchel ar Feddyginiaethau yn cynnwys cynhyrchion iechyd a harddwch a swm cymedrol ar ddillad ac esgidiau. Daw 70% o'r gwariant hwn o'r dref a'r ardal gyfagos (parth 8). Efallai na fyddai'n syndod bod rhyw gymaint o lifo (cyfanswm o £51.75m) i ganol dinas Bangor a pharciau manwerthu Bangor y mae'n hawdd iawn eu cyrraedd o Gaernarfon.

Cynllun 7: Dalgylch Caernarfon Ffynhonnell: Goad



6.3 Boots, Argos, Poundstretcher a WH Smith yw'r prif fanwerthwyr cenedlaethol. Gyda chau Ethel Austin (sydd bellach yn siop Spec Savers), Peacocks a New Look yw'r unig fanwerthwyr ffasiwn yn y dref.

Siart 9: Dosbarthiad Nwyddau Cymhariaeth yn ôl Trosiant, Caernarfon



Manwerthu Cyfleus

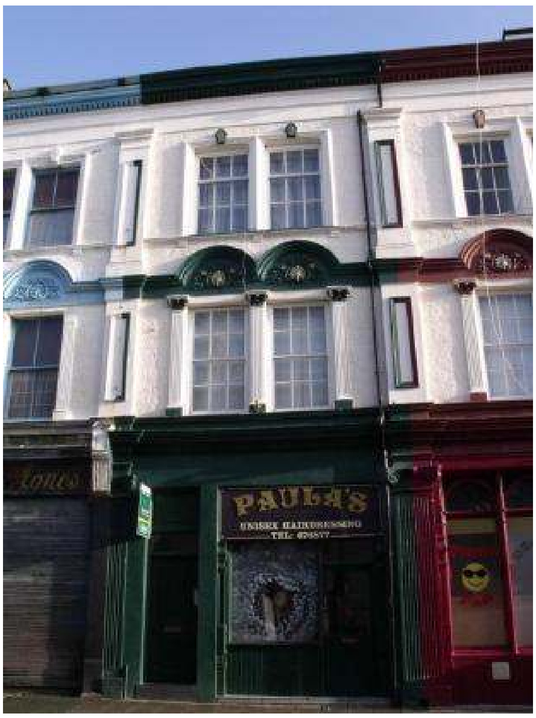
6.4 Mae manwerthu cyfleus yn denu £55.06m o wariant ac mae siopau y tu allan i'r canol yn cyfrif am £37.5m ohono. Mae twristiaeth yn cyfrannu £11.31m pellach. Darperir siopa cyfleus gan ASDA (hen siop Kwik Save), Farmfoods ac Iceland ynghyd â Spar a Londis a marchnad Stryd y Plas yng nghanol y dref a siopau Morrisons a Tesco sydd y tu allan i'r canol.

Llun 7: Stryd y Plas, Caernarfon yn dangos Neuadd y Farchnad

Siopau Gwag

6.5 Dengys ein harolwg fod 16% o arwynebedd llawr manwerthu'n wag, sydd yn ddwywaith cyfartaledd Prydain Fawr yn ôl arolwg Goad. Mae'r eiddo gwag wedi'u crynhoi ar hyd y Stryd Fawr yn yr hen dref – rhywbeth sy'n tynnu oddi ar ardal sydd, fel arall, o werth pensaernïol ac amgylcheddol mawr.

Llun 8: Eiddo yn Stryd Bangor, Caernarfon



Hygyrchedd

6.6 Mae gwasanaethau bws rheolaidd i'r rhan fwyaf o drefi a phentrefi yn yr isranbarth yn cynnwys Pwllheli, Porthmadog, Bangor, Caergybi, Llanberis, Betws-y-coed. Ceir oddeutu 1,200 fannau parcio trwy ganol y dref ac mae nifer ohonynt yn rhai cyfnod hir er mwyn annog ymwelwyr i aros yn y dref am gyfnodau hwy. Yn y brif ardal fanwerthu mae maes parcio aml-lawr ynghyd â pharcio yng Nghei Llechi. Ychydig iawn o barcio ar y stryd sydd ar gael.

Yr Amgylchedd

6.7 Mae'r amgylchedd cyffredinol yn dda, yn cael ei gynnal gan y castell a'r 'hen dref' gaerog y mae ynddi adeiladau gwych, cyfnod Sioraidd yn bennaf. Ychydig o draffig sydd yn yr hen dref ac ardal bedestreiddio gan fwyaf yw'r Maes. I ryw raddau, caiff yr hen dref ei niweidio gan eiddo gwag ac mae nifer ohonynt i'w gweld yn wag ers cryn dipyn ac, mewn rhai achosion, mae gwead yr adeilad wedi dirywio. Ym mhrif ran y dref ceir enghreifftiau o waith ailddatblygu nodweddiadol o'r 60au/70au nad yw'n cyd-fynd â chymeriad cyffredinol y dref. Yr argraff gyffredinol yw bod lle i wella, yn enwedig felly trwy wella eiddo a darparu ffryntiau gwell i siopau, er bod y safon yn rhesymol.

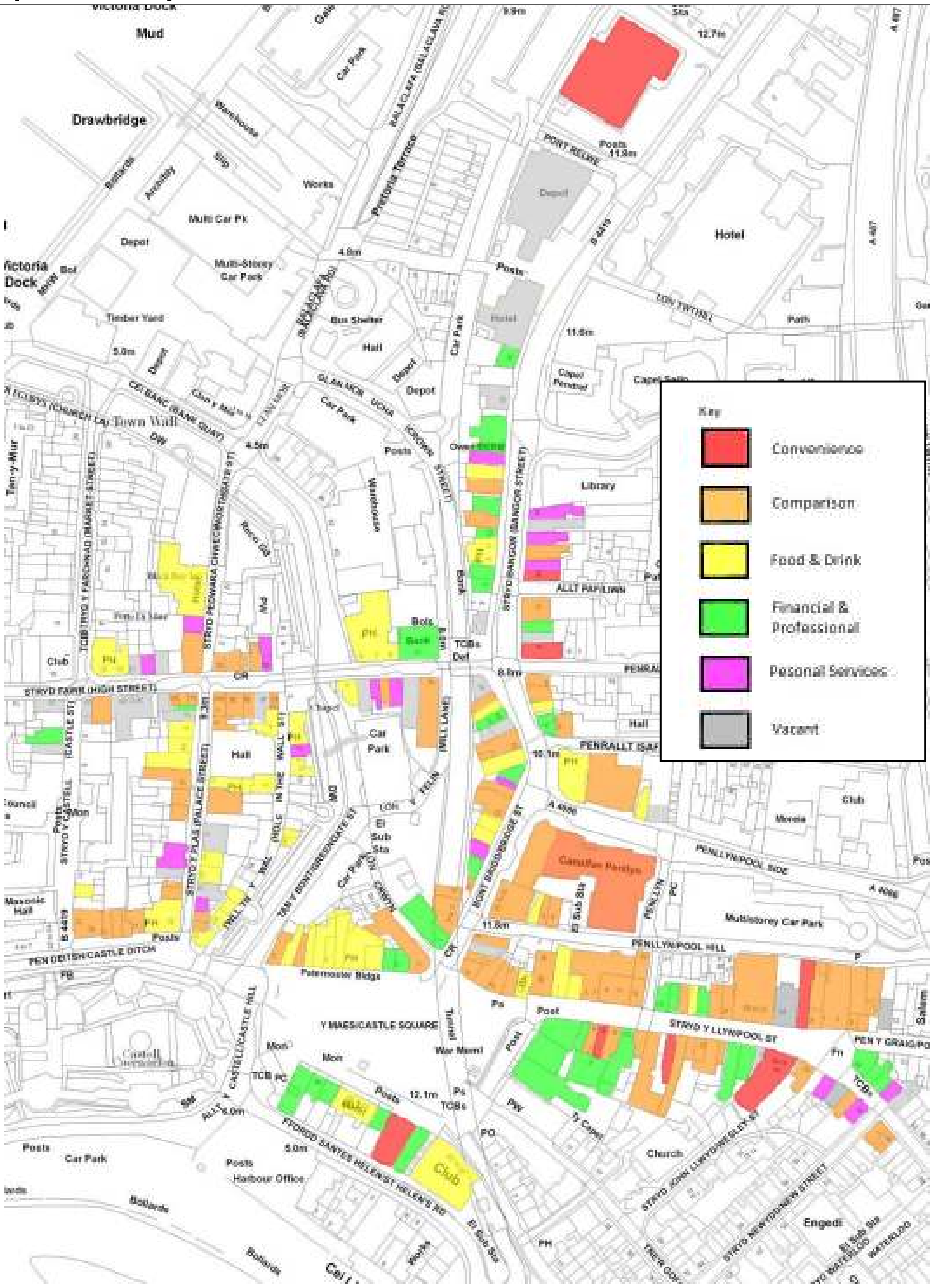
Bodlonrwydd

6.8 O'r trigolion lleol a gymerodd ran yn yr arolwg, dywedodd 33.3% fod ansawdd y siopau'n Eithaf Da ond dywedodd y gweddill eu bod yn Eithaf Gwael neu'n Wael Iawn a 22.2% yn unig oedd yn fodlon gydag ystod y siopau. Roedd 7.7% o'r farn fod cyfleusterau parcio'n Eithaf Gwael neu'n Wael Iawn gyda'r un nifer yn credu fod y gost yn rhy uchel. Er hynny, roedd 55.6% yn meddwl fod trafnidiaeth gyhoeddus yn Eithaf Da. Roedd y rhan fwyaf o'r farn fod edrychiad y dref yn Eithaf Da ac nid oedd pobl yn wirioneddol anhapus ynghylch seddi a'r ddarpariaeth doiledau.

Rhenti ac Incwm Rhentol

6.9 Nid oes tystiolaeth gref ar lefelau rhentu ac incwm rhentol ond byddem yn disgwyl i'r rhenti fod yn is nag ym Mangor a'r incwm rhentol fymryn yn uwch. Fel gyda chanolfannau eraill, gellir disgwyl i dueddiadau ddilyn rhai Bangor.

Cynllun 8: Strwythur Manwerthu, Caernarfon



appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

Nid yw i Raddfa

Ffynhonnell: Arolwg Applied Planning, Mehefin 2012

©© Hawlfraint y goron a hawliau data-bas 2012 Arolwg Ordnans 100023387

G

Tabl 18: Dadansoddiad SWOT, Caernarfon

Cryfderau	Gwendidau
Delwedd gadarnhaol Asedau twristiaeth, hanesyddol ac amgylcheddol sylweddol	Dim rôl fanwerthu sydd wedi'i diffinio'n dda Dim atyniadau manwerthu Agos i Fangor
Cyfleoedd	**Bygythiadau**
Mae ganddi'r posibilrwydd o ddatblygu ei safle arbenigol ei hun yn yr hierarchaeth fanwerthu trwy ddenu manwerthwyr annibynnol o ansawdd gwell sy'n cynnig rhywbeth gwahanol i Fangor ac a fyddai hefyd â mynediad i'r gwariant sydd ar gael gan dwristiaid	Gallai ddirywio mewn perthynas â Bangor

Casgliad y Gwiriad Iechyd

6.10 1.1 Cymedrol iach yn unig yw'r dref o ran manwerthu. Mae lefelau'r unedau gwag, yn enwedig felly yn yr 'hen dref' yn annerbyniol o uchel ac, fel y mae, y rhan hon o'r dref yw'r prif ased, yn enwedig felly yn y farchnad dwristiaid hollbwysig. Ychydig iawn o fanwerthwyr cenedlaethol sydd yn y dref ond mae hyn i'w ddisgwyl o gofio ei bod yn agos i Ganol Dinas Bangor a'r parciau manwerthu y tu allan i'r canol y mae mor hawdd eu cyrraedd o Gaernarfon.

DADANSODDIAD O'R ANGEN

Angen Meintiol

6.11 Fel gyda Chaergybi, rydym wedi mabwysiadu ffigyrau trosiant meincnodi cychwynnol o £5,000 y metr sgwâr ar gyfer siopau cymhariaeth a £10,000 y metr sgwâr ar gyfer siopau cyfleus.

Nwyddau Cymhariaeth

6.12 Yn y tabl a ganlyn dangosir bod ychydig o arwynebedd llawr yn weddill ar hyn o bryd hyd 2016 a bydd angen 47 metr sgwâr ychwanegol erbyn 2016 yn codi i 910 metr sgwâr erbyn diwedd cyfnod y cynllun. Cyfrifwn fod twristiaeth yn cyfrannu £7.1m i wariant cymhariaeth yng Nghaernarfon yn 2012.

Tabl 19: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cymhariaeth, Caernarfon

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Floorspace sq m Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	28	4,898	5,562	5,677	5,000	-115
2016	31	5,542	5,678	5,677	5,541	1
2021	39	6,869	6,191	5,677	6,299	514
2026	47	8,242	6,533	5,677	7,162	856

Nwyddau Cyfleus

6.13 Yn y tabl isod dangosir angen cymedrol o 244 metr sgwâr a fydd, gyda darogan cynnydd mewn gwariant ar nwyddau cyfleus, yn codi i 370 metr sgwâr erbyn diwedd cyfnod y cynllun.

Tabl 20: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cyfleus, Caernarfon

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Floorspace sq m Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	55	10,463	5,506	5,262	10,000	244
2016	56	10,606	5,493	5,262	10,161	231
2021	57	10,839	5,557	5,262	10,263	295
2026	58	11,095	5,632	5,262	10,366	370

Ymrwymiadau

6.14 Nid ydym yn ymwybodol o unrhyw ymrwymiadau sylweddol a fyddai'n cynyddu faint o arwynebedd llawr manwerthu fyddai ar gael. Fodd bynnag rydym yn ymwybodol o gais cynllunio ar hyn o bryd ar safle gwesty gwag Tywysog Cymru a depo teiars ATS i ddarparu uned fasnachu 995 metr sgwâr ar gyfer Home Bargains. Y disgwyl yw y bydd 60% o'r lle ar gyfer nwyddau cymhariaeth.

Lwfans ar gyfer Eiddo Gwag

6.15 O'n harolwg, cyfrifwn fod 2,157 metr sgwâr o arwynebedd llawr gwag yng Nghaernarfon, sy'n 16.5% o'r stoc manwerthu. Nid ydym yn teimlo ei bod yn debygol y gellid gostwng hyn i darged Bangor o 6% ond rydym o'r farn y dylid gostwng y lefel hon i 10% (1,307 metr sgwâr) i wella a chynnal prysurdeb y canol, yn enwedig felly yn y Stryd Fawr ac o'i hamgylch. Yn sgil hyn, byddai 850 metr sgwâr o arwynebedd llawr yn cael ei ailddefnyddio ac wrth ddefnyddio cymhareb 80:20 byddai hyn yn arwain at 680 metr sgwâr o arwynebedd llawr cymhariaeth a 170 metr sgwâr o arwynebedd llawr cyfleus. Yn y tabl isod dangosir canlyniad y lle gwag sy'n cael ei gynnwys yn y gwaith cyfrifo.

Tabl 21: Yr Angen am Arwynebedd Llawr 2012 - 2026, Caernarfon

	Angen Cymhariaeth	Angen Cyfleus
2012	-795	74
2016	-679	61
2021	-166	125
2026	176	200

Casgliad

6.16 Nid oes angen meintiol am arwynebedd llawr cymhariaeth ychwanegol tan ar ôl 2021, gyda gofyn am 176 metr sgwâr erbyn 2026. Mae angen bychan ar hyn o bryd am arwynebedd llawr cyfleus ychwanegol o 74 metr sgwâr yn codi i 200 metr sgwâr erbyn 2026.

Angen Ansoddol

6.16.1 Ni allwn weld achos dros neilltuo arwynebedd manwerthu ychwanegol i gwrdd ag angen ansoddol.

7 PWLLHELI

Crynodeb	
Parth yr Astudiaeth	10
Poblogaeth (Cyfrifiad 2001)	3,861
Arwynebedd Llawr Cymhariaeth (Metr Sgwâr Net)	6,083
Arwynebedd Llawr Cyfleus (Metr Sgwâr Net)	2,838
Trosiant Cymhariaeth £m	29.18
Trosiant Cyfleus £m	29.43
Canran y Trosiant o Dwristiaeth	22.97
Nifer y Siopau Cymhariaeth	93
Nifer y Siopau Cyfleus	7
Nifer yr Unedau Gwag	10

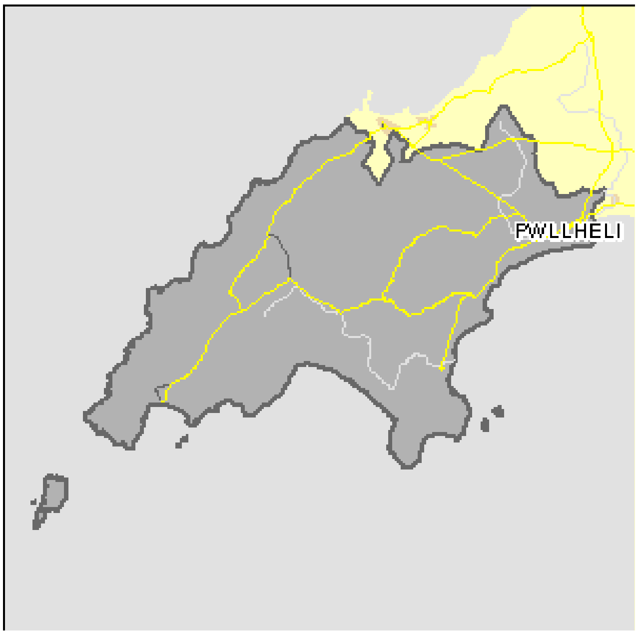
Cyffredinol

7.1 1.1 Yn ei hanfod, mae Pwllheli'n gwasanaethu Penrhyn Llŷn, ardal sy'n boblogaidd gyda thwristiaid sy'n cael eu denu i'r arfordir, y marina, parc gwyliau adnabyddus Hafan a nifer o feysydd carafanau. Mae ei dalgylch am y ffin â Phorthmadog i'r dwyrain a Chaernarfon i'r gogledd-ddwyrain. Daw cyfanswm o 88.9% o fasnach gymharol Pwllheli o'r dref a'r cyffiniau (parth 10) sydd hefyd yn cynnwys Abersoch a Nefyn.

Siopa Cymhariaeth

7.2 Mae siopa cymhariaeth yn cyfrif am oddeutu 62% o arwynebedd llawr manwerthu'r dref ac mae iddo drosiant o dros £29m y flwyddyn gan ganiatáu am £7.36m o wariant twristiaid. Fel y gwelir yn y siart gylch a ganlyn, dosberthir yr agwedd fanwerthu'n dda ymhlith mathau'r nwyddau gan gynnwys dillad ac esgidiau a diwellir rhan fwyaf o anghenion y boblogaeth leol. Mae rhyw gymaint o lifo i Gaernarfon a Phorthmadog, sydd o faint tebyg, ac i Fangor a Llandudno, sy'n ganolfannau y mae mwy o bobl yn mynd iddynt. Nid oes cystadleuaeth y tu allan i'r canol ac, o'r herwydd, mae masnachwyr annibynnol, megis cyflenwyr gwaith DIY, yn aros yn y canol. Ceir cylch manwerthu amlwg o amgylch y Stryd Fawr, Stryd y Carchar, Stryd Penlan gan roi naws brysur i'r lle. Bychan yw maint yr unedau gan fwyaf, yr hen siop Woolworth yw'r fwyaf (The Original Factory Shop yw hi bellach) a hefyd siop Ethel Austin ar Stryd y Carchar oedd yn wag adeg y cynhaliwyd yr arolwg (Mehefin 2012).

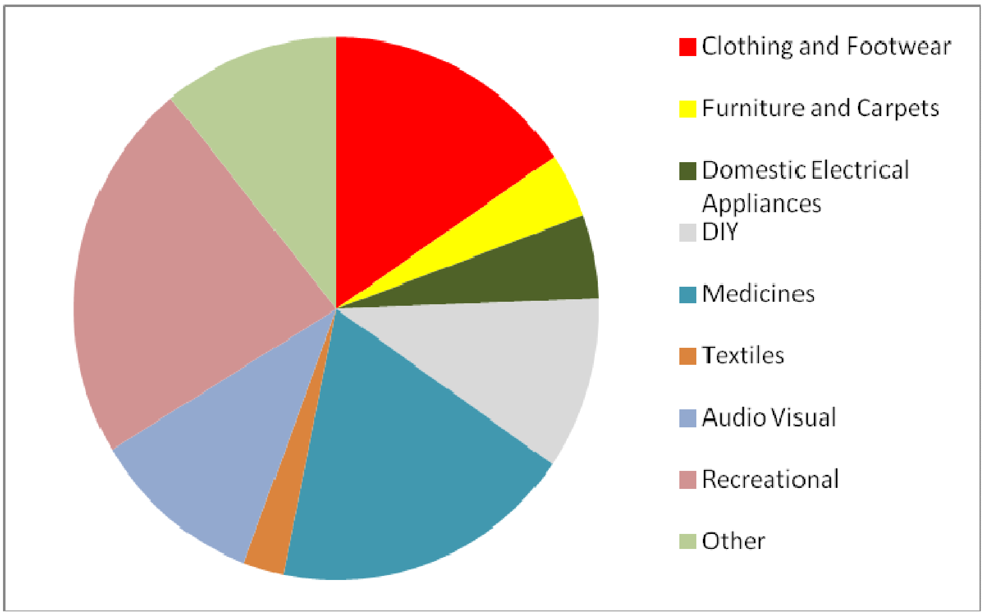
Cynllun 9: Dalgylch Pwllheli. Ffynhonnell: Goad



Siopa Cyfleus

7.3 Diwellir anghenion siopa cyfleus gan ASDA, Co-operative, Lidl, Iceland a Spar mewn lleoliadau ar y cyrion. At hyn, ceir siop bwyd arbenigol, siop gigydd, siop fara a siop bysgod. Mae marchnad boblogaidd ym Mhwllheli hefyd a gynhelir ar faes parcio'r Maes pob dydd Mercher a cheir yno ddigon o ffrwythau a llysiau a stondinau nwyddau cyfleus.

Siart 10: Dosbarthiad Nwyddau Cymhariaeth yn ôl Trosiant, Pwllheli



Eiddo Gwag

7.4 Mae siopau gwag yn cyfrif am 8% o’r arwynebedd llawr sydd oddeutu cyfartaledd Prydain Fawr. Mae’r ffigwr hwn yn cyfrif siop Ethel Austin oedd yn wag yn ddiweddar ac mae hyn yn ystumio’r ffigyrau i ryw raddau oherwydd ei maint cymhariaeth.

Hygyrchedd

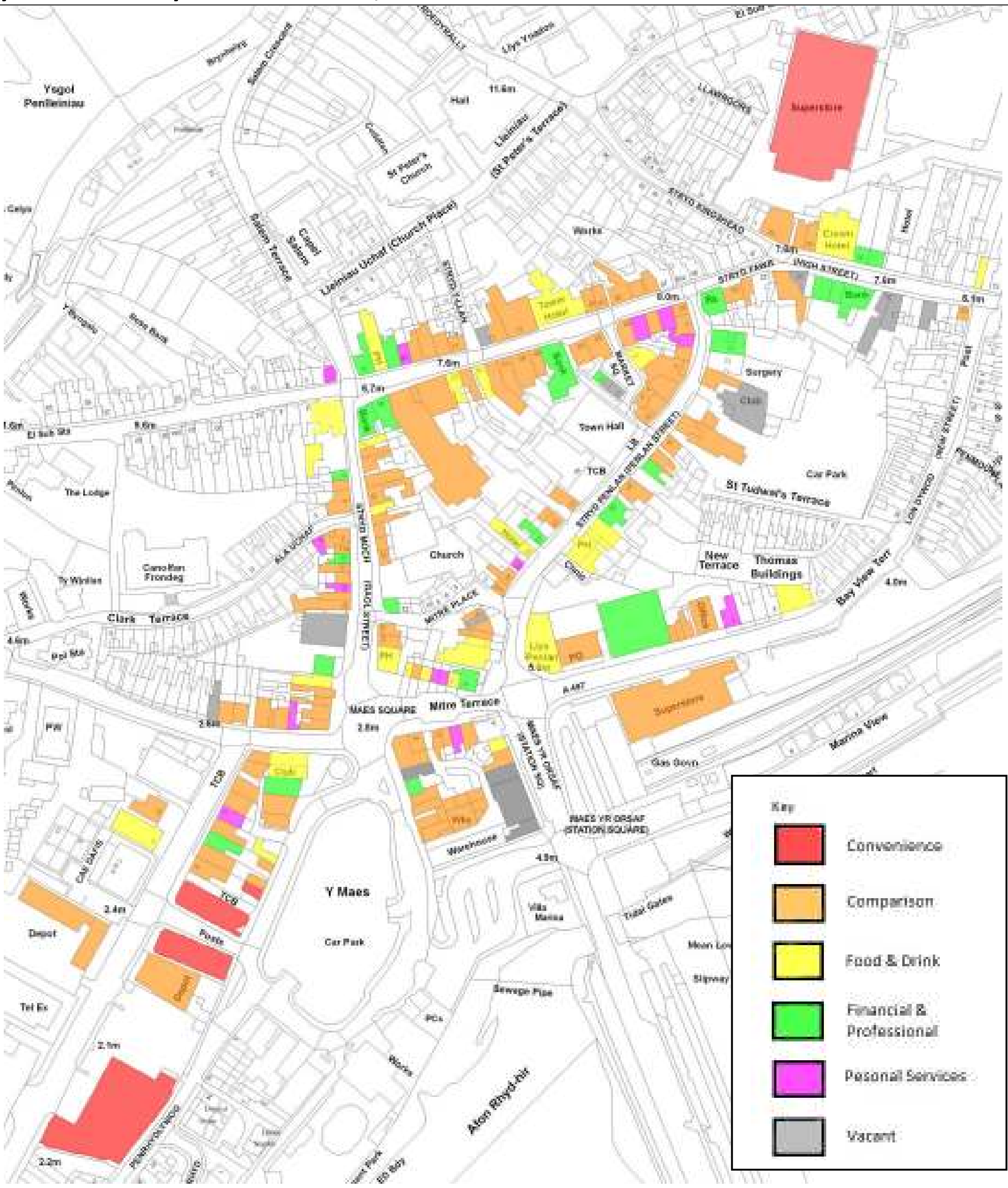
7.5 Mae llawer o wasanaeth trafnidiaeth gyhoeddus leol ym Mhwllheli a cheir rheilffordd i deithio ymhellach. Mae modd parcio gan fwyaf oddi ar Stryd Newydd ac ar Y Maes ond nid yw’r Maes ar gael dyddiau marchnad pan fo’r galw’n uchel. Fel arall, mae modd parcio am gyfnod byr yn y prif archfarchnadoedd ac yn yr orsaf drenau gydag ychydig o fannau parcio ar y stryd.

Llun 9: Stryd Fawr, Pwllheli

Yr Amgylchedd

7.6 Mae Pwllheli yn ganol tref deniadol gydag amrywiaeth o arddulliau o ran adeiladau, gwaith rendro yw’r rhan fwyaf ond mae rhai yn adeiladau cerrig, wedi’u chwipio a rhai yn adeiladau brics coch. Mae’r strydoedd yn gyfyng eu lled, mae modd i geir deithio ar eu hyd a pharcio arnynt gan arwain at balmentydd llawn ar adegau brig ond, yr un pryd, mae’n ychwanegu at ymdeimlad o brysurdeb. Nid yw nifer yr eiddo gwag i’w gweld yn tynnu oddi ar edrychiad y canol na’i ymdeimlad o fywiogrwydd.

Cynllun 10: Strwythur Manwerthu, Pwllheli



appliedplanning CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS	Nid yw i Raddfa Ffynhonnell: Arolwg Applied Planning, Mehefin 2012 © Hawlfraint y goron a hawliau data-bas 2012 Arolwg Ordnans 100023387	G

Tabl 22: Dadansoddiad SWOT, Pwllheli

Cryfderau	Gwendidau
Canol tref prysur a chywasgedig gyda nifer gymharol isel o unedau gwag.	Dim manwerthwyr cenedlaethol Ffyrdd, palmentydd a meysydd parcio'n llawn ar adegau brig a dyddiau marchnad.
Cyfleoedd	**Bygythiadau**
Gwella ardaloedd pedestreiddio, ffrynt siopau, ffasgiâu ac arddangosfeydd ffenestr gwell.	Dibyniaeth ar y farchnad dwristiaeth Cystadleuaeth gynyddol o ganolfannau eraill megis Porthmadog

Casgliad y Gwiriad Iechyd

7.7 Tref fach, draddodiadol yw Pwllheli y mae'n ymddangos bod iddi lefelau da o fywiogrwydd a hyfywedd.

DADANSODDIAD O ANGEN

Angen Meintiol

7.8 Yn seiliedig ar drosiannau meincnodi cyfredol o £5,000 metr sgwâr ar gyfer siopau cymhariaeth a £10,000 metr sgwâr ar gyfer siopau cyfleus, gwneir y cyfrifiadau a ganlyn.

Nwyddau Cymhariaeth

7.9 Yn y Tabl a ganlyn dangosir nad oes angen meintiol am arwynebedd llawr manwerthu cymhariaeth ychwanegol hyd 2021 pryd bydd gofyn am 413 metr sgwâr yn codi i 772 metr sgwâr erbyn diwedd cyfnod y cynllun.

Tabl 23: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cymhariaeth, Pwllheli

	Total Turnover	Trading Density	Floorspace sq m		Target Density	Requirement
Year	£m	£/sq.m.	Required	Existing	£/sq.m.	sq.m. Net
2012	29	4,797	5,836	6,083	5,000	-247
2016	33	5,427	5,958	6,083	5,541	-125
2021	41	6,726	6,496	6,083	6,299	413
2026	49	8,071	6,855	6,083	7,162	772

Nwyddau Cyfleus

7.10 Yn y Tabl a ganlyn dangosir bod yno ofyn bychan am 105 metr sgwâr ychwanegol yn codi i 172 metr sgwâr dros gyfnod y cynllun.

Tabl 24: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cyfleus, Pwllheli

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Floorspace sq m Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	29	10,369	2,943	2,838	10,000	105
2016	30	10,510	2,936	2,838	10,161	98
2021	30	10,741	2,970	2,838	10,263	132
2026	31	10,994	3,010	2,838	10,366	172

Ymrwymiadau

7.11 Nid ydym yn ymwybodol o unrhyw ymrwymiadau a fyddai'n cael effaith sylweddol ar faint yr arwynebedd llawr manwerthu sydd ar gael.

Lwfans ar gyfer Arwynebedd Llawr Gwag

7.12 Cyfrifwn fod oddeutu 816 metr sgwâr o arwynebedd llawr gwag yng nghanol y dref. Mae hyn yn cyfateb i oddeutu 8% o gyfanswm yr arwynebedd llawr manwerthu ac, o'r herwydd, ni chredwn fod gofyn addasu'r dadansoddiad uchod o angen.

Casgliad

7.13 Nid oes angen cynyddu arwynebedd llawr cymhariaeth tan ar ôl 2016. Erbyn 2021, bydd angen 413 metr sgwâr ychwanegol yn codi i 772 m.sg erbyn diwedd cyfnod y cynllun. Mae angen bychan ar hyn o bryd am 105 metr sgwâr o arwynebedd llawr cyfleus fydd yn codi i 172 m.sg erbyn diwedd cyfnod y cynllun.

Angen Ansoddol

7.14 Ni allwn weld achos dros neilltuo arwynebedd manwerthu ychwanegol i gwrdd ag angen ansoddol.

8 PORTHMADOG

Crynodeb	
Parth yr Astudiaeth	11
Poblogaeth (Cyfrifiad 2001)	4,187
Arwynebedd Llawr Cymhariaeth (Metr Sgwâr Net)	7,397
Arwynebedd Llawr Cyfleus (Metr Sgwâr Net)	3,176
Trosiant Cymhariaeth £m	26.54
Trosiant Cyfleus £m	29.77
Canran y Trosiant o Dwristiaeth	22.97
Nifer y Siopau Cymhariaeth	63
Nifer y Siopau Cyfleus	7
Nifer yr Unedau Gwag	6

Cyffredinol

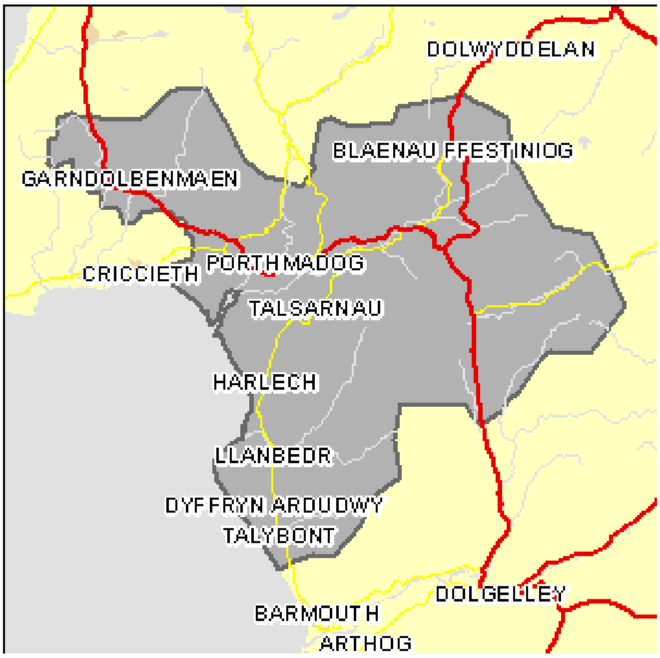
8.1 Caiff dalgylch naturiol Porthmadog ei gyfyngu gan Fangor i'r gogledd, Pwllheli i'r gorllewin ac Aberystwyth i'r de. Mae'n gwasanaethu ardal sy'n gyfoethog o ran atyniadau twristiaeth yn cynnwys Cricieth, Portmeirion, Harlech a Rheilffordd Ffestiniog gyda llawer o'i ddalgylch yn syrthio o fewn y Parc Cenedlaethol. Ffurf linellog sydd i'r ganolfan siopa yn ei hanfod wedi'i hangori gan Tesco yn y gogledd a Wilkinson ac Edinburgh Woollen Mill yn y de.

8.2 Mae Porthmadog yn denu £17.59m o wariant cymhariaeth gan drigolion Ardal yr astudiaeth yn ogystal â brasamcan o £8.95m ychwanegol gan dwristiaeth. Mae siopa cyfleus yn denu £22.95m gan drigolion a £6.83m ychwanegol yn sgil twristiaeth.

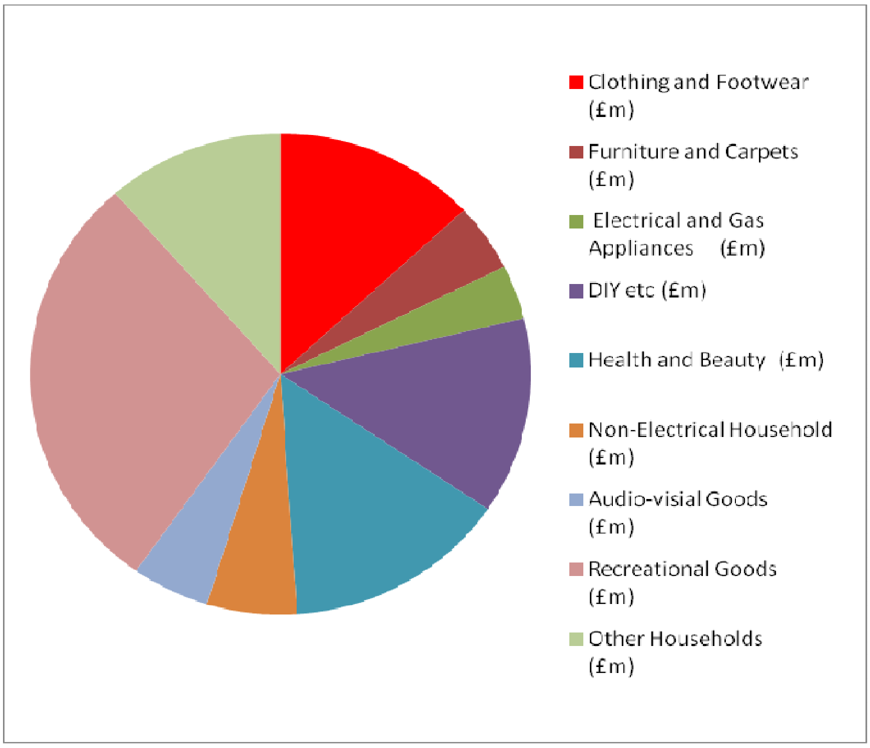
Manwerthu Cymhariaeth

8.3 O gofio maint y dref, mae Porthmadog yn rhoi gwasanaeth siopa cymhariaeth dda yn cynnwys manwerthwyr o ansawdd. Y prif siopa cymhariaeth yw Siop Kerfoots, Quaecks Furniture, Edinburgh Woollen Mill, siopa tegan Portmeirion a Wilkinsons gyda'r Original Factory Shop sy'n masnachu o hen siop Woolworth.

Cynllun 11: Dalgylch Porthmadog Ffynhonnell: Goad



Siart 11: Dosbarthiad Nwyddau Cymhariaeth yn ôl Trosiant, Porthmadog



Manwerthu Cyfleus

8.4 Darperir y siopa cyfleus gan Tesco, Aldi a Lidl ynghyd â Spar a siopau cig a bara lleol. Mae Aldi a Lidl ar Stad Ddiwydiannol Penamser wrth geg y dref i'r gogledd-orllewin.

Siopau Gwag

8.5 Dengys ein harolwg mai ychydig iawn o arwynebedd llawr gwag sydd, sef 2.3% yn unig o gyfanswm yr arwynebedd llawr manwerthu.

Hygyrchedd

8.6 Mae'n ddidrafferth dod i'r dref o'r cyffiniau ac o ymhellach i ffwrdd gyda bws a thrên. Er gwaethaf canlyniadau cadarnhaol yr arolwg parcio ar y stryd, rhaid dibynnu ar feysydd parcio'r archfarchnadoedd a'r maes parcio cyhoeddus ger yr orsaf.

Yr Amgylchedd

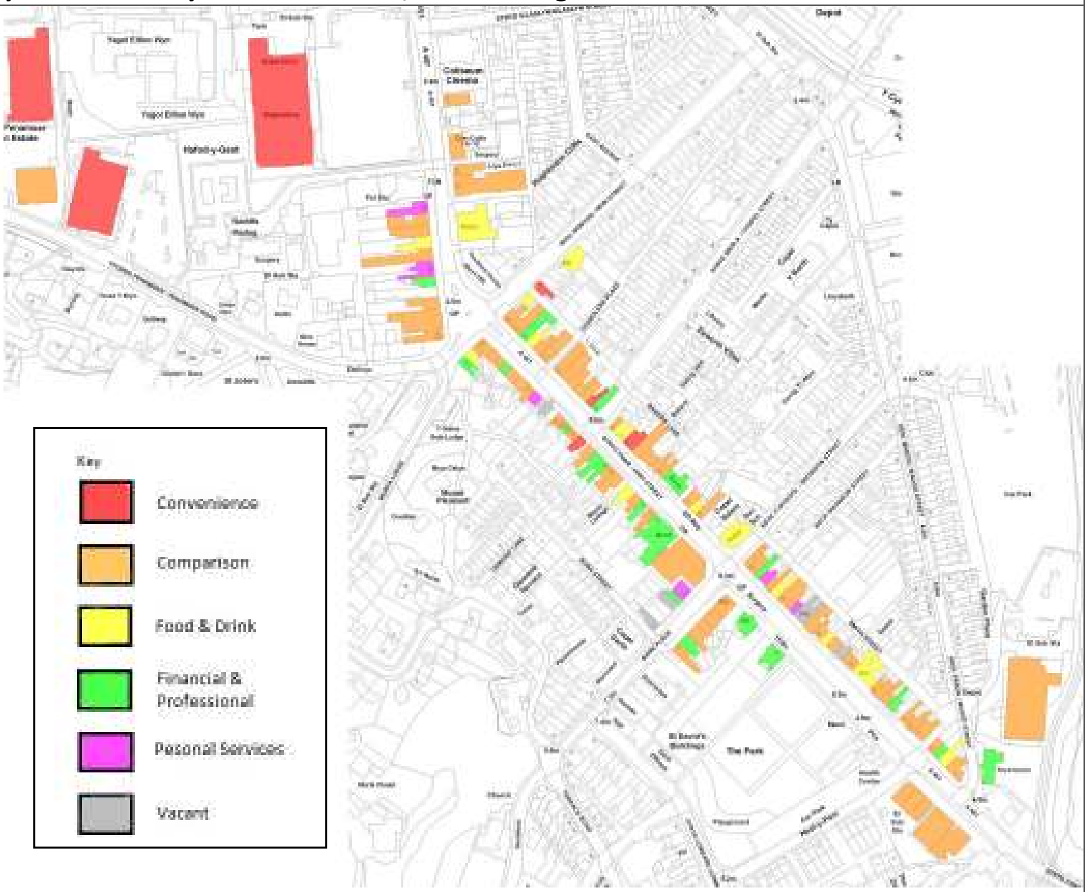
8.7 Mae'r amgylchedd cyffredinol yn dda gyda stryd fawr ddeniadol a gynhelir yn dda a lle nad oes sbwriel na graffiti i'w gweld. Y brif anfantais yw nifer uchel y cerbydau sy'n defnyddio'r Stryd Fawr, rhywbeth sy'n tynnu oddi ar yr amgylchedd manwerthu a allai fod yn anodd i gerddwyr ei chroesi.

Bodlonrwydd

8.8 Dengys yr arolwg ar y stryd fod 77.7% o'r rhai a holwyd o'r farn fod ansawdd y siopau'n un ai Da Iawn neu'n Eithaf Da gydag oddeutu'r un nifer yn credu fod y siopau'n Dda Iawn neu'n Eithaf Da. Y gred oedd bod y gallu i barcio yn dda iawn hefyd gyda 22.2% yn unig yn ei ystyried yn Eithaf Gwael neu'n Wael Iawn er y cred nifer fymryn yn uwch fod costau parcio'n rhy uchel. 14.8% yn unig oedd yn anhapus gyda thrafnidiaeth gyhoeddus.

8.9 Ymatebodd nifer fawr iawn, 81.5% yn gadarnhaol i edrychiad canol y dref, gyda dim un gŵyn am seddi ac 11% yn unig o'r farn fod y ddarpariaeth doiledau'n Eithaf Gwael.

Cynllun 12: Strwythur Manwerthu, Porthmadog



appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

Nid yw i Raddfa

Ffynhonnell: Arolwg Applied Planning, Mehefin 2012

© Hawlfraint y goron a hawliau data-bas 2012 Arolwg Ordnans 100023387

G

Llun 10: Stryd Fawr Porthmadog

Tabl 25: Dadansoddiad SWOT, Porthmadog

Cryfderau	Gwendidau
Ystod dda o siopau cymhariaeth o ansawdd Cyfradd isel iawn o unedau gwag Marchnad Dwristaidd Lefel uchel o siopwyr bodlon	Effeithiau traffig yn y Stryd Fawr
Cyfleoedd	**Bygythiadau**
Sylfaen gref a diogel	Ymrwymiadau ar gyrion y canol / y tu allan i'r canol

Casgliad y Gwiriad Iechyd

8.10 Mae llawer iawn o brysurdeb a hyfywedd i'w weld a'i gael ym Mhorthmadog fel y tystir gan gyfraddau isel iawn yr unedau gwag ac mae'n amlwg yn boblogaidd ymhlith siopwyr.

DADANSODDIAD O ANGEN

Angen Meintiol

8.11 Yn seiliedig ar drosiannau meincnodi cyfredol o £5,000 y metr sgwâr ar gyfer siopau cymhariaeth a £10,000 y metr sgwâr ar gyfer siopau cyfleus gwneir y cyfrifon a ganlyn.

Nwyddau Cymhariaeth

Tabl 26: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cymhariaeth, Porthmadog

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Floorspace sq m Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	27	3,588	5,308	7,397	5,000	-2,089
2016	30	4,059	5,419	7,397	5,541	-1,978
2021	37	5,031	5,908	7,397	6,299	-1,489
2026	45	6,037	6,235	7,397	7,162	-1,162

8.12 Dengys y Tabl uchod bod yno orgyflenwad o arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymhariaeth ar hyn o bryd fydd yn gostwng dros gyfnod y cynllun ond nid i'r pwynt bod angen arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol.

Nwyddau Cyfleus

Tabl 27: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cyfleus, Porthmadog

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Floorspace sq m Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	30	9,375	2,977	3,176	10,000	-199
2016	30	9,503	2,970	3,176	10,161	-206
2021	31	9,711	3,005	3,176	10,263	-171
2026	32	9,940	3,046	3,176	10,366	-130

8.13 Dengys y Tabl uchod bod yno orddarpariaeth o arwynebedd llawr cyfleus sy'n para dros gyfnod y cynllun.

Ymrwymiadau

8.14 Rydym yn ymwybodol o ddau ganiatâd cynllunio cyfredol yn Stad Ddiwydiannol Penamser a fyddai'n diwallu anghenion ar gyfer angen 1,817 metr sgwâr a 3,290 metr sgwâr. Gan ystyried yr ymrwymiadau hyn, 6,200 metr sgwâr fydd yr arwynebedd llawr cymhariaeth fydd yn weddill ar ddiwedd cyfnod y cynllun.

Lwfans ar gyfer Arwynebedd Llawr Gwag

8.15 Er gwaethaf niferoedd isel iawn y siopau sy'n wag, nid ydym yn argymell gwneud unrhyw addasiad i'r dadansoddiad o angen i wneud iawn am yr arwynebedd llawr gwag a hynny oherwydd faint o ddatblygiadau sydd eisoes wedi'u hymrwymo.

Casgliad

Nid oes angen ansoddol i neilltuo arwynebedd llawr manwerthu ym Mhorthmadog.

Angen Ansoddol

8.16 Rydym o'r farn nad oes angen ansoddol a fyddai'n cyfiawnhau neilltuo arwynebedd manwerthu ychwanegol ym Mhorthmadog.

9 LLANGEFNI

Crynodeb	
Parth yr Astudiaeth	3
Poblogaeth (Cyfrifiad 2001)	4,662
Arwynebedd Llawr Cymhariaeth (Metr Sgwâr Net)	2,518
Arwynebedd Llawr Cyfleus (Metr Sgwâr Net)	3,265
Trosiant Cymhariaeth £m	12.81
Trosiant Cyfleus £m	26.06
Canran y Trosiant o Dwristiaeth	20.76
Nifer y Siopau Cymhariaeth	30
Nifer y Siopau Cyfleus	7
Nifer yr Unedau Gwag	7

Cyffredinol

9.1 Llangefni yw'r lleiaf o'r prif ganolfannau. Mae yng nghanol Môn ar yr A5 hanner ffordd rhwng Caergybi a Bangor ac mae mewn lle da i ddarparu'r prif siopa cyfleus i ardal eang canol Môn. Llangefni yw'r ganolfan weinyddol i Fôn hefyd gydag awdurdod lleol, swyddfeydd ariannol a phroffesiynol yn y dref. Oherwydd bod Bangor yn gymharol agos a'r datblygiad manwerthu y tu allan i'r canol yng Nghaergybi, nid oes cymaint o siopau cyfleus. Mae'r siopau ar hyd y Stryd Fawr, Stryd y Bont a Stryd yr Eglwys gydag ASDA, Aldi, Lidl a Home Bargains mewn lleoliadau sydd yn fwy ar y cyrion.

Siopa Cymhariaeth

9.2 Mae siopa cymhariaeth yn denu £10.29m gan drigolion Ardal yr astudiaeth gyda thwristiaeth yn cyfrif am £2.52m pellach. Yn siart 12 isod, dangosir dosbarthiad cynnyrch y gwariant hwn gyda chynhyrchion Iechyd a Harddwch yn sylweddol iawn.

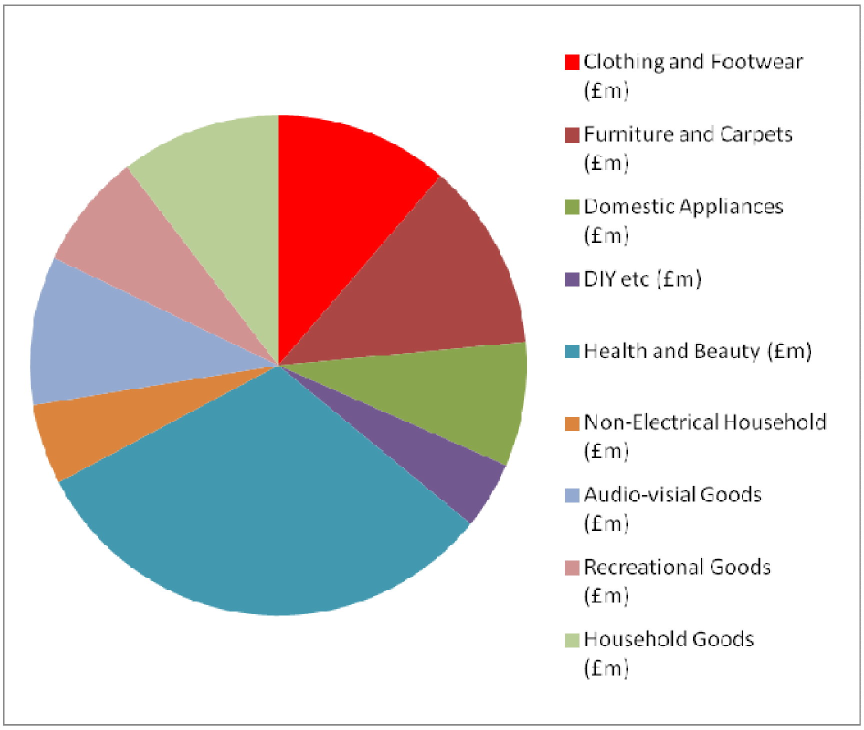
Siopa Cyfleus

9.3 Mae siopa cyfleus yn denu £20.51m gyda thwristiaeth yn ychwanegu £5.55m arall. Caiff masnach ei denu'n bennaf i ASDA gyda 60% o drosiant cyfleus y dref.

Hygyrchedd

9.4 Mae'n ddidrafferth teithio i'r cyrion gyda thrafnidiaeth gyhoeddus. Mae modd parcio ar y stryd ar hyd y Stryd Fawr a cheir hefyd feysydd parcio talu ac arddangos cyhoeddus i ymwelwyr sy'n aros yn hwy yn ogystal â'r rhai y'u bwriadwyd ar gyfer cwsmeriaid yr archfarchnadoedd.

Siart 12: Dosbarthiad Nwyddau Cymhariaeth yn ôl Trosiant, Llangefni



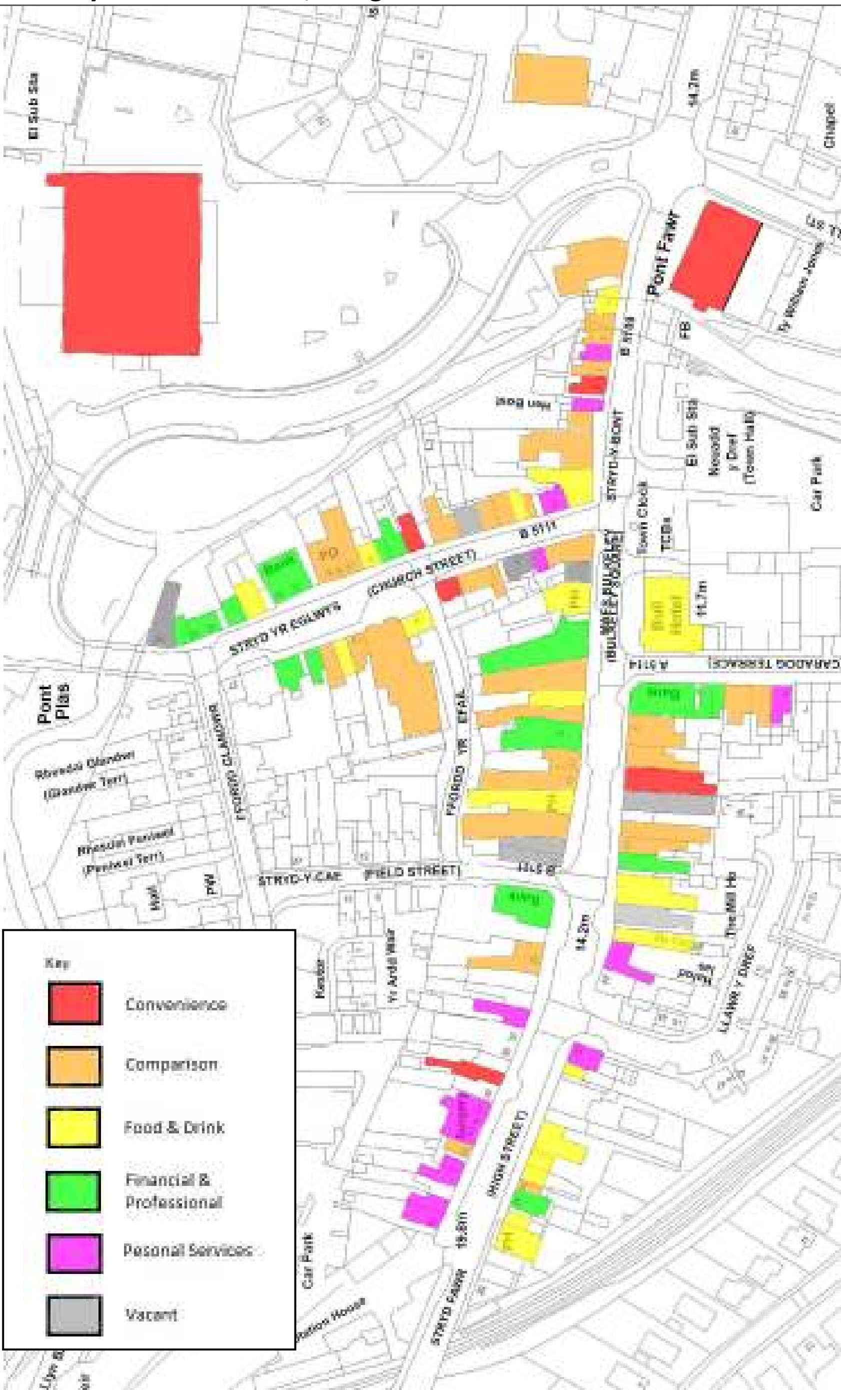
Yr Amgylchedd

9.5 Mae'r amgylchedd cyffredinol yn dda ac nid oes yna sbwriel na graffiti ac mae cymeriad a chyflwr cyffredinol yr amgylchedd adeiledig hefyd yn dda er ei fod dan fygythiad yn rhannol oherwydd niferoedd yr eiddo gwag, y caeadau allanol sy'n britho'r siopau a dyluniad amhriodol ffrynt siopau. Nid oes ardal yn y dref ar gyfer cerddwyr yn unig ac er bod yr A5 a'r A55 yn pasio heibio i'r dref, ceir traffig sylweddol ar hyd y Stryd Fawr/Stryd y Bont.

Bodlonrwydd

9.6 Yn yr arolwg ar y stryd dywedodd dros 50% o ymatebwyr fod ansawdd y siopau'n Eithaf Da neu'n Dda Iawn ond roedd 55.9% o'r farn fod nifer y meysydd parcio'n Eithaf Gwael neu'n Wael Iawn a chredai 66.6% fod y gost yn rhy uchel. 13.2% yn unig oedd yn anfodlon gydag amlder trafnidiaeth gyhoeddus. Credai 55.6% o ymatebwyr fod edrychiad y canol yn Eithaf Da ac roedd y farn gyffredinol ynghylch seddi a thoiledau'n ffafriol.

Cynllun 13: Strwythur Manwerthu, Llangefni



applied planning CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS	Nid yw i Raddfa Ffynhonnell: Arolwg Applied Planning, Hydref 2012 © Hawlfraint y goron a hawliau data-bas 2012 Arolwg Ordnans 100023387	G

Tabl 28: Dadansoddiad SWOT, Llangefni

Cryfderau	Gwendidau
Siopau cyfleus da Ansawdd yr amgylchedd adeiledig	Nifer gyfyngiedig o siopau cymhariaeth Nifer yr eiddo gwag
Cyfleoedd	**Bygythiadau**
Nodwyd bod angen arwynebedd llawr ychwanegol	Cystadleuaeth o barciau y tu allan i'r canol ym Mangor a Chaergybi.

Llun 11: Stryd Fawr, Llangefni

DADANSODDIAD O ANGEN

Angen Meintiol

9.7 Yn seiliedig ar drosiannau meincnodi cyfredol o £5,000 y metr sgwâr ar gyfer siopau cymhariaeth a £10,000 y metr sgwâr ar gyfer siopau cyfleus gwneir y cyfrifon a ganlyn.

Nwyddau Cymhariaeth

Tabl 29: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cymhariaeth, Llangefni

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Floorspace sq m Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	13	5,088	2,562	2,518	5,000	44
2016	14	5,756	2,616	2,518	5,541	98
2021	18	7,135	2,852	2,518	6,299	334
2026	22	8,561	3,010	2,518	7,162	492

9.8 Dengys y Tabl uchod fod angen bychan am 44 metr sgwâr ychwanegol o arwynebedd llawr cymhariaeth yn codi i 492 metr sgwâr dros gyfnod y cynllun.

Nwyddau Cyfleus

Table 30: Dadansoddiad o'r Angen am Nwyddau Cyfleus, Llangefni

Year	Total Turnover £m	Trading Density £/sq.m.	Floorspace sq m Required	Floorspace sq m Existing	Target Density £/sq.m.	Requirement sq.m. Net
2012	26	7,982	2,606	3,265	10,000	-659
2016	26	8,091	2,600	3,265	10,161	-665
2021	27	8,268	2,630	3,265	10,263	-635
2026	28	8,463	2,666	3,265	10,366	-599

9.9 Dengys y Tabl uchod fod yno orgyflenwad ar hyn o bryd o arwynebedd llawr nwyddau cyfleus ac amcenir y bydd yn parhau dros gyfnod y cynllun.

Ymrwymiadau

9.10 Nid ydym yn ymwybodol o unrhyw ymrwymiadau a fyddai'n altro'n sylweddol faint o arwynebedd manwerthu sydd ar gael

Lwfans ar gyfer Arwynebedd Llawr Gwag

9.11 Cyfrifwn fod oddeutu 459 metr sgwâr o arwynebedd llawr gwag yn Llangefni sy'n 7.4% o'r stoc sy'n isel. O'r herwydd, nid yw'n angenrheidiol addasu'r cyfrifon uchod yng nghyswllt angen am arwynebedd llawr.

Casgliad

9.12 Gan ystyried eiddo gwag, mae diffyg o 44 metr sgwâr ar hyn o bryd mewn arwynebedd llawr cymhariaeth a fyddai'n dod yn angen am 492 metr sgwâr erbyn diwedd cyfnod y cynllun. Nid oes angen am arwynebedd llawr manwerthu cyfleus ychwanegol yn ystod cyfnod y cynllun.

Angen Ansoddol

9.13 Ni allwn weld achos dros neilltuo arwynebedd manwerthu ychwanegol i gwrdd ag angen ansoddol.

CASGLIAD

Asesiad Meintiol Cyffredinol o'r Prif Ganolfannau

10.2 Mae'r tabl a'r siart isod yn crynhoi'r anghenion ym mhob Canolfan erbyn 2026.

Tabl 31: Y Cyfan o'r Arwynebedd Llawr sydd ei Angen, Prif Ganolfannau 2026

	Arwynebedd Llawr Cymhariaeth - metr sgwâr.	Arwynebedd Llawr Cyfleus - metr sgwâr.
Bangor	7,913	DIM
Caergybi	DIM	DIM
Caernarfon	176	200
Pwllheli	772	172
Porthmadog	DIM	DIM
Llangefni	492	DIM

10.3 Nid ydym wedi gweld achos am arwynebedd llawr ychwanegol i gwrdd ag angen ansoddol yn yr un o'r canolfannau hyn.