CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

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

Astudiaeth Manwerthu Gwynedd a Môn

Cyfrol 3: Casgliadau ac Argymhellion

Chwefror 2013

appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

CYNNWYS

1 Cyffredinol .... **Error! Bookmark not defined.**

2 Bangor 4

3 Caergybi .... **Error! Bookmark not defined.**

4 Caernarfon 10

5 Pwllheli 12

6 Porthmadog 14

7 Llangefni 15

8 Canolfannau Lleol .... **Error! Bookmark not defined.**

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

1 CYFFREDINOL

1.1 Mae'r Astudiaeth hon wedi'i chomisiynu gan Gyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn er mwyn mesur y gofynion manwerthu a bod yn fodd i gynorthwyo polisïau manwerthu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd ar ddod. Bydd rhaid i'r cynllun gydymffurfio ag amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer manwerthu a chanolfannau tref fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5). Y rhain 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 prysurdeb, atyniad a hyfywedd;
- hyrwyddo mynediad i'r canolfannau hyn ar drafnidiaeth gyhoeddus, drwy gerdded a thrwy feicio.

Â yn ei flaen i fynnu y 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.

1.2 Yng nghyfrol 1 yr astudiaeth hon asesir canolfannau mwy Bangor, Caernarfon, Pwllheli, Porthmadog, Caergybi a Llangefni. O ran yr hierarchaeth fanwerthu, canolfan isranbarthol yw Bangor ac mae'n darparu gwasanaethau manwerthu lefel uwch ar gyfer llawer o ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae gan y canolfannau hyn ddalgylchoedd sylweddol sy'n cynnwys y canolfannau lleol y rhoddwyd sylw iddynt yng nghyfrol 2 yr astudiaeth. Mae gan bob un o'r canolfannau mwy o leiaf un archfarchnad fawr sy'n darparu ar gyfer siopa swmpus a gludir mewn car yn bennaf, yn ogystal â theithiau i wneud siopa ychwanegol yn fwy rheolaidd. Hefyd, mae yn y canolfannau hyn ystod o wasanaethau a siopau nwyddau cymhariaeth. Mae gan Fangor a Chaergybi ill dau ddatblygiad warws mawr y tu allan i'r canol sy'n gwerthu cynhyrchion swmpus a rhai nad ydynt yn swmpus.

1.3 Yn y tabl isod ceir crynodeb o'r angen am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol yn y canolfannau mwy hyn dros gyfnod y Cynllun hyd 2026.

	Arwynebedd Cymhariaeth Metr sgwâr net	Arwynebedd Cyfleus Metr sgwâr net
Bangor	7,913	DIM
Caergybi	DIM	DIM
Caernarfon	176	200
Pwllheli	772	172
Porthmadog	DIM	DIM
Llangefni	492	DIM

1.4 Ac eithrio maint cymedrol yr arwynebedd llawr y mae'n rhaid wrtho yng Nghaernarfon a Phwllheli y gellid ei ddiwallu yng nghanol trefi sydd eisoes yno neu, o bosib, trwy ymestyn siopau sydd eisoes yno, nid oes angen wedi'i nodi am arwynebedd llawr nwyddau cymedrol ychwanegol. Rydym o'r farn mai'r ffordd orau I'r cynllun ymdopi â manwerthu cymhariaeth yw trwy bolisïau sy'n seiliedig ar feini prawf sy'n gyson â'r Polisi Cynllunio Cymru cyfredol.

1.5 Mae angen cliriach am arwynebedd llawr ychwanegol i werthu nwyddau cymhariaeth yn Llangefni, Pwllheli, Caernarfon ac, yn enwedig, ym Mangor. Yn sgil gofyn Polisi Cynllunio Cymru am ddull gweithredu 'canol tref yn gyntaf' dilyniannol ac am i awdurdodau lleol gynllunio'n gadarnhaol, rydym yn argymell y dylai'r cynllun nodi safleoedd addas yng nghanol trefi er mwyn diwallu anghenion y twf hwn.

2 BANGOR

2.1 Bangor yw'r unig ganolfan isranbarthol yng Ngwynedd ac mae'n hawlio'r farchnad fanwerthu yn ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Llandudno yw prif gystadleuaeth Bangor. Dengys yr astudiaeth fod y ddinas yn iach ac unwaith y bydd rhywun yn defnyddio'r arwynebedd llawr sy'n wag ar hyn o bryd, yn bennaf felly yng Nghanolfan Menai, bydd angen arwynebedd llawr nwyddau cymhariaeth ychwanegol o 912 metr sgwâr net yn 2016 yn codi i 7,913 metr sgwâr erbyn diwedd cyfnod y Cynllun. Er nad oes angen brys, golyga'r cyfnod hir sy'n arwain i mewn i hyn y dylid nodi safleoedd posib fel rhan o broses y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

2.2 Yn ei hanfod, llinell yw canolfan siopa Bangor a chyfyngir ar ei ffurf gan dir uchel i'r dwyrain. Dengys cynllun 1 yr hyn yr ystyriwn yw'r ardal fanwerthu graidd. Yn yr ardal hon rydym yn argymell fod defnyddiau A1 yn cael eu cadw ar eu lefel bresennol ac y dylid dal yn ôl rhag newid defnydd i ddosbarthiadau defnydd eraill. Gallai'r ardaloedd hynny o'r Stryd Fawr i'r gogledd a'r de o'r ardal fanwerthu graidd ddiwallu anghenion unrhyw alw pellach am eiddo A2 ac A3 lle byddai cyfran is o ddefnyddiau A1 yn dderbyniol.

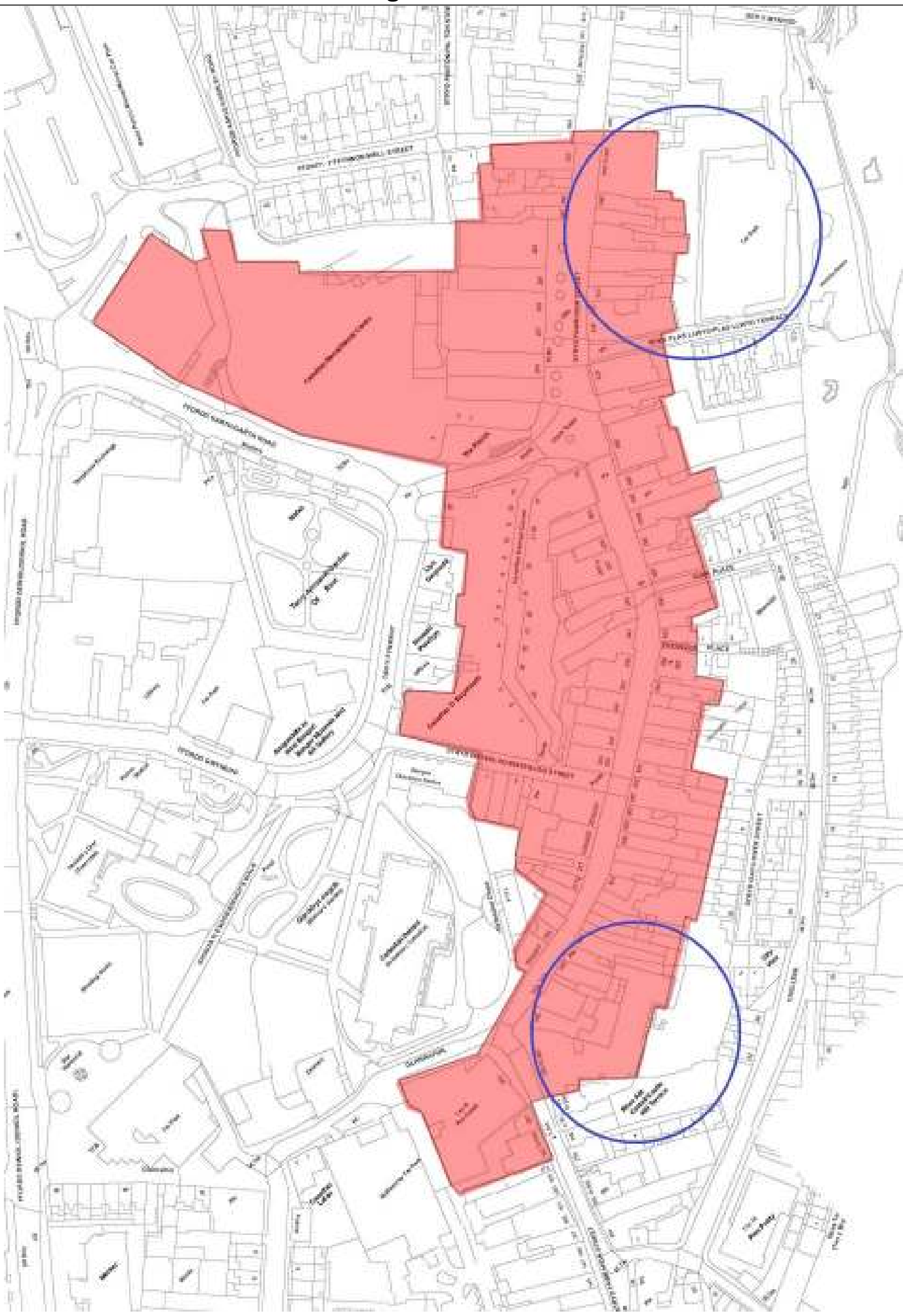
2.3 Credwn na ddylid ymestyn y ffurf linellog hon trwy ddatblygu i'r gogledd ac i'r de. Mae hi bron yn sicr y bydd rhaid wrth ryw gymaint o ailddatblygu eiddo sydd eisoes yno ar gyfer cynlluniau'r dyfodol a hynny mewn ffordd debyg i'r ffordd y cafodd canolfannau siopa Deiniol a Menai, yn fwy diweddar, eu datblygu.

2.4 Yn unol â phrawf dilyniannol Polisi Cynllunio Cymru, awgrymwn y byddai'n werth gwerthuso'r ardal o amgylch hen siop Debenhams gan fod posibilrwydd ymgorffori tir ac adeiladau y tu ôl i'r siop na chawsant eu defnyddio ddigon a byddai datblygiad newydd yn y lleoliad hwn yn cryfhau ac yn angori pen deheuol y Stryd Fawr. Safle posib arall fyddai i'r gogledd o'r Stryd Fawr rhwng Rhes Plasllwyd a Stryd y Mynydd. Byddai'r ardal hon yn cysylltu'n dda â'r Ganolfan Menai newydd. Mae'r siopau i gyfeiriad Stryd y Mynydd yn eilaidd a gellid ymgorffori'r meysydd parcio cyhoeddus i'r dwyrain. Nodir y ddau faes hyn gan gylchoedd glas ar gynllun 1. Yn y ddau achos, byddai'n rhaid i'r gwaith gwerthuso ystyried ffactorau megis mynediad a pharcio yn ogystal â barn perchenogion, manylion tenantiaethau a hyfywedd tebygol y cynllun yn gyffredinol.

2.5 Mae gan Fangor stoc da o arwynebedd llawr manwerthu y tu allan i'r canol sy'n diwallu anghenion ystod o fanwerthwyr sy'n cyfrif am 36.7% o werthiannau nwyddau cymhariaeth yn y ddinas. Er bod rhai o'r manwerthwyr hyn, megis B&Q, yn fusnesau 'nwyddau swmpus' y mae gofyn iddynt yn aml iawn fod y tu allan i'r canol, mae eraill yn cystadlu'n uniongyrchol gyda siopau yng nghanol y dref a dylai'r awdurdod lleol geisio osgoi parhau â'r duedd hon er mwyn diogelu hyfywedd a phrysurdeb parhaus canol y ddinas.

2.6 Rydym o'r farn y dylid rheoli'r stoc hwn o arwynebedd llawr y tu allan i'r canol cymaint â phosib fel bod lle ar gyfer y busnesau hynny y mae'n rhaid eu lleoli mewn warysau manwerthu. Ar y llaw arall, dylai siopau sy'n manwerthu cynhyrchion megis dillad ac esgidiau gael eu cyfyngu, lle bo modd, i ganol y dref. Rhaid cofio bod rhaid i ddatblygiadau manwerthu newydd ddenu masnach o siopau a chanolfannau sydd eisoes yno.

Cynllun 1: Ardal Fanwerthu Graidd Bangor

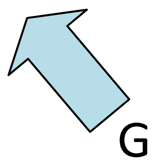


appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

Nid yw i Raddfa

Ffynhonnell: Applied Planning

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



2.7 Credwn yn gryf fod masnach i siopau y tu allan i'r canol eisoes yn cyfrif am gyfran uchaf o gyfanswm y fasnach ac na ddylid, yn y dyfodol, gael twf mewn arwynebedd llawr manwerthu yng nghanol y ddinas, neu fel cam olaf mewn lleoliadau ar ymyl y canol, oni bai fod modd darparu cysylltiadau da â'r ardal graidd. Dylid dal yn ôl rhag ymestyn ymhellach siopau y tu allan i'r canol a dylid asesu'n ofalus unrhyw eithriadau i ddangos o le y tynnir masnach a pha effaith y bydd y gwyriadau hyn yn ei chael ar ganol dinas Bangor yn ei chyfanrwydd a chanolfannau eraill yn ardal y cynllun.

3 CAERGYBI

3.1 Gan Gaergybi y mae'r broblem fwyaf o'r holl ganolfannau a arolygwyd yn ardal yr astudiaeth. Er bod y dref yn borthladd terfynol fferïau pwysig ac y caiff wasanaeth da yn sgil priffyrdd yr A5/A55, mae, fel arall, wedi'i ynysu ym mhen gorllewinol yr ynys. O'r herwydd, mae ei ddalgylch naturiol wedi'i dorri'n sylweddol ac mae'r llwybrau trafnidiaeth sy'n ei gwneud yn haws i bobl gyrraedd canol yr ynys o'r dref hefyd yn gwneud canolfannau eraill megis Llangefni ac, yn fwy penodol, Bangor yn ardaloedd y byddai pobl dalgylch targed Caergybi yn ei chael yn hawdd mynd iddynt.

3.2 Dengys yr astudiaeth bod digon o wariant ar gael i gynnal lefelau presennol o arwynebedd llawr manwerthu. Byddai modd rhoi sylw i hyn yn y ffyrdd a ganlyn:

- Galw cynyddol yn sgil twf poblogaeth yn y dalgylch. O dabl 4 yng nghyfrol 1 yr astudiaeth mae modd gweld bod darogan y bydd y boblogaeth ym mharth 2 (Caergybi a'r cyffiniau) yn tyfu o 26,143 yn 2012 i 26,537 yn 2021, sef twf o 1.5%.
- Newid mewn demograffeg dalgylch a allai arwain at fwy o wariant neu alw am nwyddau gwahanol.
- Mwy o fasnach yn cael ei denu, fel arfer yn sgil cyfleusterau gwell.
- Llai o fasnach yn llifo allan, unwaith eto, fel arfer yn sgil cyfleusterau gwell.
- Gostyngiad ym maint yr arwynebedd llawr.

3.3 Ni fydd maint twf y boblogaeth, hyd yn oed wrth gyfrif am unrhyw effeithiau prosiect yr atomfa newydd, yn ddigon i unioni'r fantol rhwng y galw am nwyddau a gwasanaethau a lefelau cyfredol arwynebedd llawr. Heb i nifer sylweddol o bobl symud i mewn i'r ardal, mae'n annhebygol y bydd unrhyw newid sylweddol yng ngwead demograffig poblogaeth y dalgylch. Er mwyn denu un ai mwy o fasnach neu ostwng y llifo i ganolfannau eraill, byddai'n rhaid gwella'n sylweddol natur ddeniadol siopau manwerthu ac atyniadau Caergybi.

3.4 Yn ein hasesiad o Gaergybi yng nghyfrol 1 yr astudiaeth rydym yn cydnabod effeithiau'r Cyngor a sefydliadau eraill megis Partneriaeth Plas Cybi wrth hyrwyddo gwaith adfywio'r dref ac ailddefnyddio siopau gwag ac awgrymon ddatblygu mentrau megis marchnadoedd ffermwyr i ddatblygu manwerthu *niche* yn y dref. Fodd bynnag, rhaid i fusnesau allu cyflawni trosiant digonol er mwyn aros yn hyfyw ac mae'n drist nad oes digon o fasnach ar gael i gynnal maint cyfredol yr arwynebedd llawr; dyna pam mae'r cyfraddau gwacter yn uchel a nifer o'r siopau sy'n weddill o ansawdd gwael. Er bod eiddo gwag wedi crynhoi ar Res Fictoria, ceir eiddo gwag hefyd yn frith trwy'r ganolfan shopa, rhywbeth sy'n rhwystro'r dref rhag cael canol cydlynol sy'n ddeniadol i fanwerthwyr a siopwyr fel ei gilydd.

3.5 O'r herwydd, byddwn yn argymell gostwng maint yr arwynebedd llawr manwerthu yng nghanol y dref i lefel sy'n gymesur â'i rôl gyfredol ac a ragamcenir. Wrth leihau a chrynhoi'r canol, dylai'r busnesau hynny allu cael digon o fasnach i aros yn hyfyw a rhoi mwy o fywiogrwydd i'r canol. Yn ei dro, yn y tymor hir, bydd yn denu manwerthwyr o

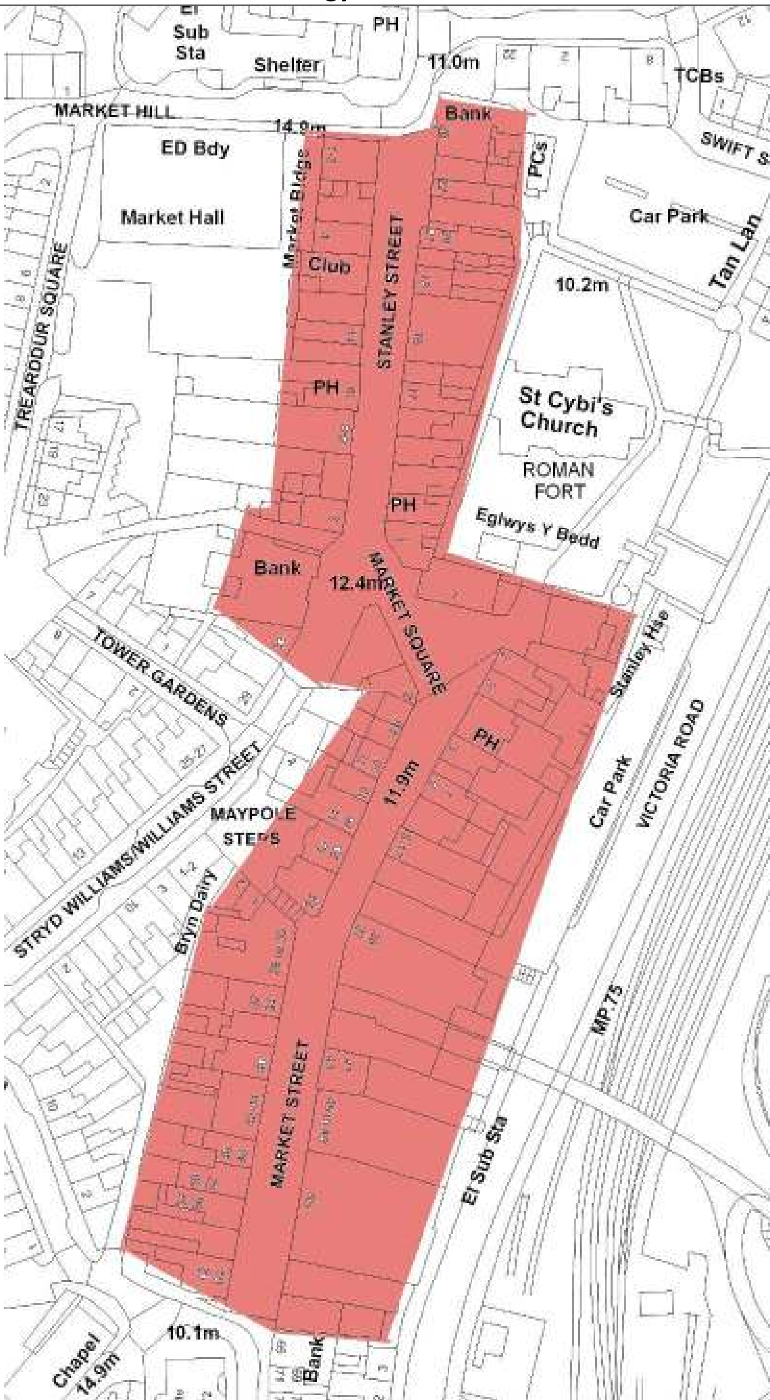
safon well a, thrwy renti uwch a llai o incwm rhentol yn cael ei fuddsoddi, yn annog ailddatblygiadau eraill a denu mwy o wariant twristiaeth i'r dref.

3.6 Yn amlwg, byddai'n anodd rheoli hyn a byddai'n her fawr canfod defnyddiau newydd ar gyfer hen unedau manwerthu. Rhaid i Gaergybi ddatblygu rolau newydd ac ailddatblygu neu adnewyddu er mwyn darparu datblygiadau preswyl newydd a dylai defnyddiau masnachol neu hamdden gael eu hannog.

3.7 Argymhellwn grynhoi defnyddiau manwerthu mewn Ardal Fanwerthu Graidd arfaethedig fel y gwelir ar Gynllun 2. Yn yr ardal hon dylid gwarchod defnyddiau A1 a dal yn ôl rhag newid defnydd. Mewn mannau eraill megis Stryd Stanley (gogledd) a Stryd Boston, Stryd Williams a Rhes Fictoria, dylid annog newid defnydd i ddefnyddiau busnes megis A2 (gwasanaethau ariannol a phroffesiynol) ac A3 (tai bwytai, bariau, caffis a siopau pryd ar y stryd) er y dylid osgoi crynoadau o ffryntiau 'marw' yn ystod y dydd, ac yn aml iawn dyma'r achos gyda siopau pryd ar y stryd. Dylid hefyd nodi cyfleoedd i annog defnyddiau preswyl yn y mannau hyn.

3.8 Yn amlwg, o gofio bod gorgyflenwad o arwynebedd llawr manwerthu ar hyn o bryd a chyflwr bregus canol y dref, ni ddylid caniatáu datblygiadau manwerthu newydd y tu allan i'r canol neu ar ymyl y canol gan gynnwys estyniadau i ddefnyddiau sydd eisoes yno. Rhagwelwn y byddir yn cynnig defnyddiau cymysg y tu allan i'r canol a chynlluniau adfywio. Yn yr achosion hynny, bydd gofyn i'r Cyngor bwyso a mesur yn ofalus fanteision y cyfryw gynlluniau yn erbyn y difrod y gallai cadw draw rhagor o fasnach ei gael ar ganol y dref.

Cynllun **2: Ardal Fanwerthu Graidd Caergybi**

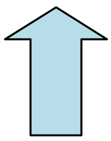


appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

Nid yw i Raddfa

Ffynhonnell: Applied Planning

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



4 CAERNARFON

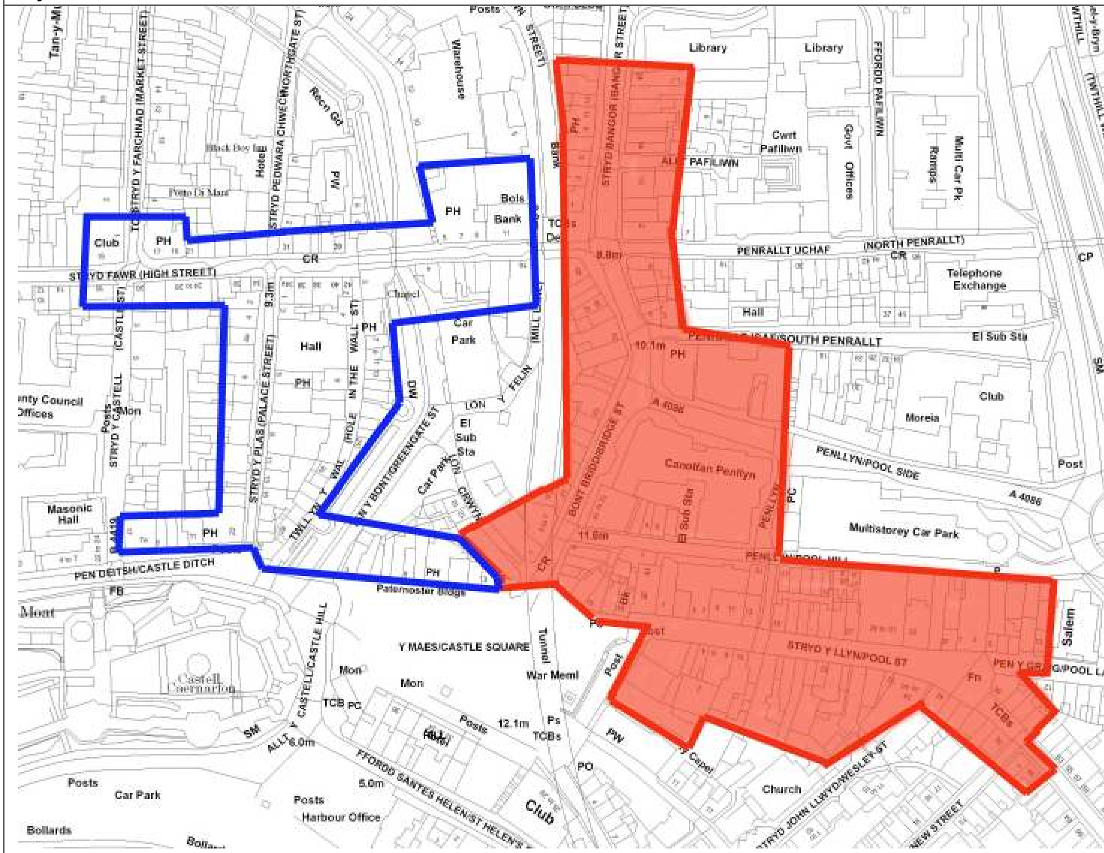
4.1 Mae rôl manwerthu Caernarfon wedi'i chyfyngu oherwydd ei bod yn agos i Fangor a'i bod yn hawdd cael i'r ddinas. Er hynny, mae'r dref yn gwasanaethu dalgylch mawr i'r de ac mae ei rôl fel cyrchfan i dwristiaid wedi'i hen sefydlu. Rydym o'r farn fod y dref yn tanberfformio fymryn fel canolfan fanwerthu, yn enwedig felly o ran ansawdd ac nad oes mantais lawn yn cael ei gwneud o'r farchnad dwristiaid.

4.2 Rydym wedi nodi dwy ardal fanwerthu amlwg yng Nghaernarfon. Dengys cynllun 3 ein hardal fanwerthu graidd a argymhellir mewn coch sy'n cynnwys y prif strydoedd siopa. Yn yr ardal hon, dylid cadw cyfran bresennol o ddefnyddiau A1 a dylid dal yn ôl rhag newid defnydd o A1 er mwyn cadw hyfywedd y brif ardal siopa.

4.3 1.1 Mae rhyw gymaint o siopau cymhariaeth annibynnol yn y Stryd Fawr, Stryd Twll yn y Wal, Stryd y Plas, Pendeitsh ac yn ochr ogleddol y Maes yn ogystal â neuadd y farchnad ac amrywiaeth o fariau a thai bwyta. Mae'r ardal hon, sydd i'w gweld ag ymyl las ar gynllun 3, yn agos i brif atyniad twristaidd Caernarfon, y castell, ac mae llawer ohoni y tu mewn i'r 'hen dref' gaerog. Credwn y dylid cadw'r defnyddiau cymysg sydd eisoes yno a'u hymestyn dan bolisïau sy'n seiliedig ar feini prawf er mwyn annog defnyddio llawr daear eiddo ar gyfer defnyddiau A1, A2 ac A3. Mae'r ardal hon, sy'n bennaf ddibynnol ar hamdden a thwristiaeth, yn ategu'r ardal graidd.

4.4 Nid yw gwaith dadansoddi'r angen am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol yng nghyfrol 1 yn nodi unrhyw ofyn brys am arwynebedd llawr manwerthu ond erbyn diwedd cyfnod y cynllun bydd angen 176 metr sgwâr net o arwynebedd llawr masnachu nwyddau cymhariaeth a 200 metr sgwâr o nwyddau cyfleus. Rydym o'r farn y dylai unrhyw ddatblygiad fod o fewn yr ardal fanwerthu graidd sydd eisoes yno ac a nodir ar Gynllun 3 neu gyfagos iddi ac y dylid dal yn ôl rhag cyflwyno ceisiadau cynllunio am ddatblygiadau manwerthu y tu allan i'r canol.

Cynllun 3: Ardal Fanwerthu Graidd Caernarfon



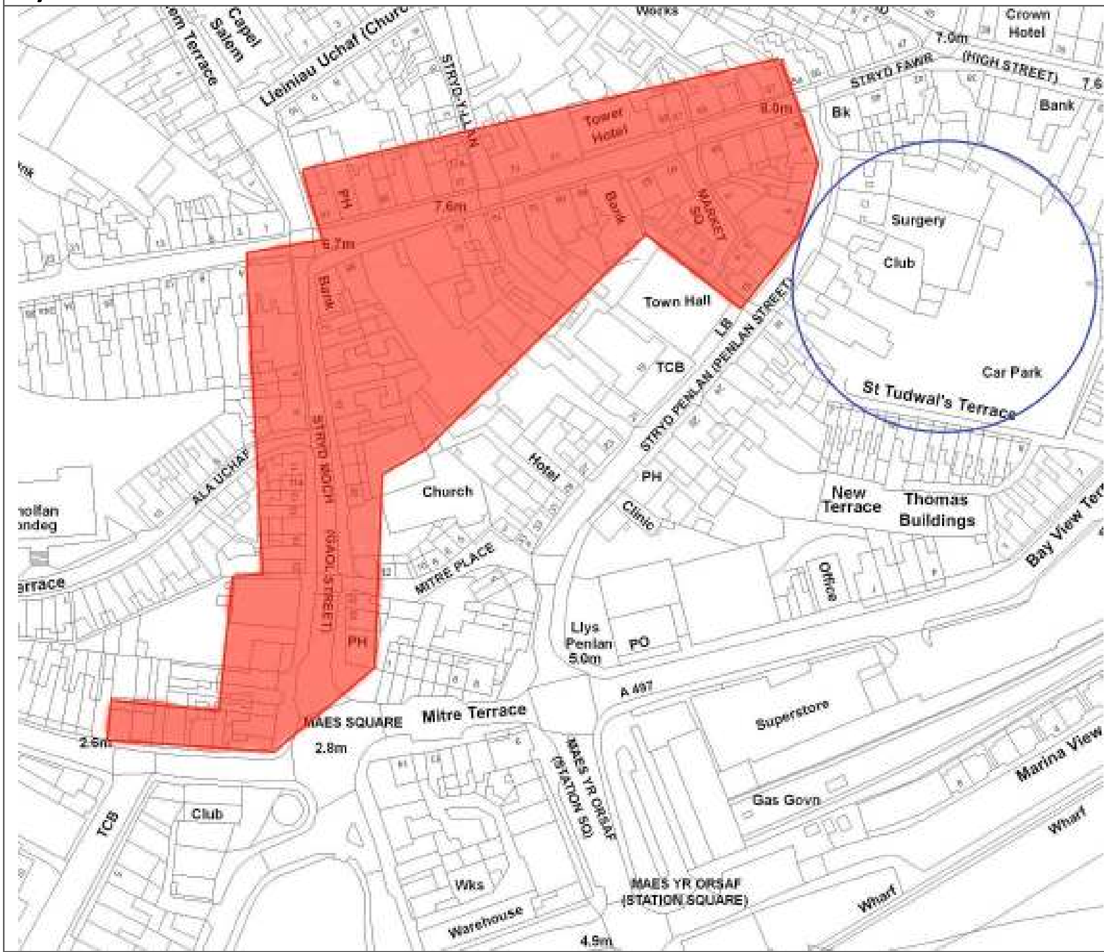
appliedplanning CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS	Nid yw i Raddfa Ffynhonnell: Applied Planning © Hawlfraint y goron a hawliau data-bas 2012 Arolwg Ordnans 100023387	G

5 PWLLHELI

5.1 Mae Pwllheli’n rhoi gwasanaeth manwerthu i lawer o Benrhyn Llŷn. Dengys y dadansoddiad yng Nghyfrol 1 ganol tref iach gyda chyfraddau gwacter isel. Nid oes unedau manwerthu y tu allan i’r canol ac mae’r dref wedi cadw amrywiaeth dda o fanwerthwyr annibynnol. At hyn, mae’r dref yn dref gwyliau bwysig ac, i ryw raddau, bydd hyn yn cael dylanwad ar faint o arwynebedd llawr fydd yn ofynnol gan fariau, tai bwyta a siopau pryd ar y stryd yn ogystal â siopau cymhariaeth sy’n diwallu anghenion twristiaid. O’r herwydd, ystyriwn y dylid gwarchod defnyddiau A1 yn ardal graidd fanwerthu’r dref fel y gwelir ar Gynllun 4 rhag newidiadau i ddefnyddiau eraill ond, y tu allan i’r ardal honno, dylid ystyried newidiadau yn ôl eu haeddiant.

5.2 Daw’r astudiaeth i’r casgliad nad oes angen brys i gynyddu’r arwynebedd llawr cymhariaeth ond bydd gofyn am 772 metr sgwâr net yn rhan hwyrach cyfnod y cynllun. Mae angen cymedrol am arwynebedd llawr cyfleus ychwanegol yn codi i 172 metr sgwâr o arwynebedd llawr masnachu net erbyn diwedd cyfnod y cynllun. Dylai unrhyw ddatblygiad newydd gryfhau’r patrwm sydd eisoes yno o ddatblygu. Credwn y byddai’n werth gwerthuso’r mannau o amgylch Ffordd Caerdydd (gogledd) neu waith ailddatblygu maes parcio Rhes Sant Tudwal er mwyn asesu pa mor addas ydynt o ran mynediad a pharcio ac a fyddai'n bosib eu datblygu’n ymarferol. Dylid dal yn ôl rhag datblygu’r tu allan i’r canol.

Cynllun 4: Ardal Fanwerthu Graidd Pwllheli



Nid yw i Raddfa

Ffynhonnell: Applied Planning

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

G

6 PORTHMADOG

6.1 Y casgliad y dylid dod iddo o'r asesiad o Borthmadog yng nghyfrol 1 yr astudiaeth yw ei bod yn ganolfan iach yn cynnwys ystod dda o gyfleusterau manwerthu o ansawdd ac ychydig iawn o unedau gwag. Gan gadw mewn cof yr hawliau cynllunio yn Stad Ddiwydiannol Penamser, daethom i'r canlyniad nad oes angen am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol ym Mhorthmadog. Credwn y dylai cyfran y defnyddiau A1 yn ardal fanwerthu graidd y dref fel y gwelir ar gynllun 5 gael ei chadw a dal yn ôl rhag newidiadau i ddefnyddiau eraill. Gellid ystyried newidiadau defnydd o A1 i ddefnyddiau eraill ar gyfer eiddo eraill ar y Stryd Fawr yn ôl eu haeddiant, yn enwedig felly ar gyfer defnyddiau megis caffis a thai bwyta sy'n cynnal rôl dwristaidd y dref.

Cynllun 5: Ardal Fanwerthu Graidd Porthmadog

appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

Nid yw i Raddfa

Ffynhonnell: Applied Planning

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

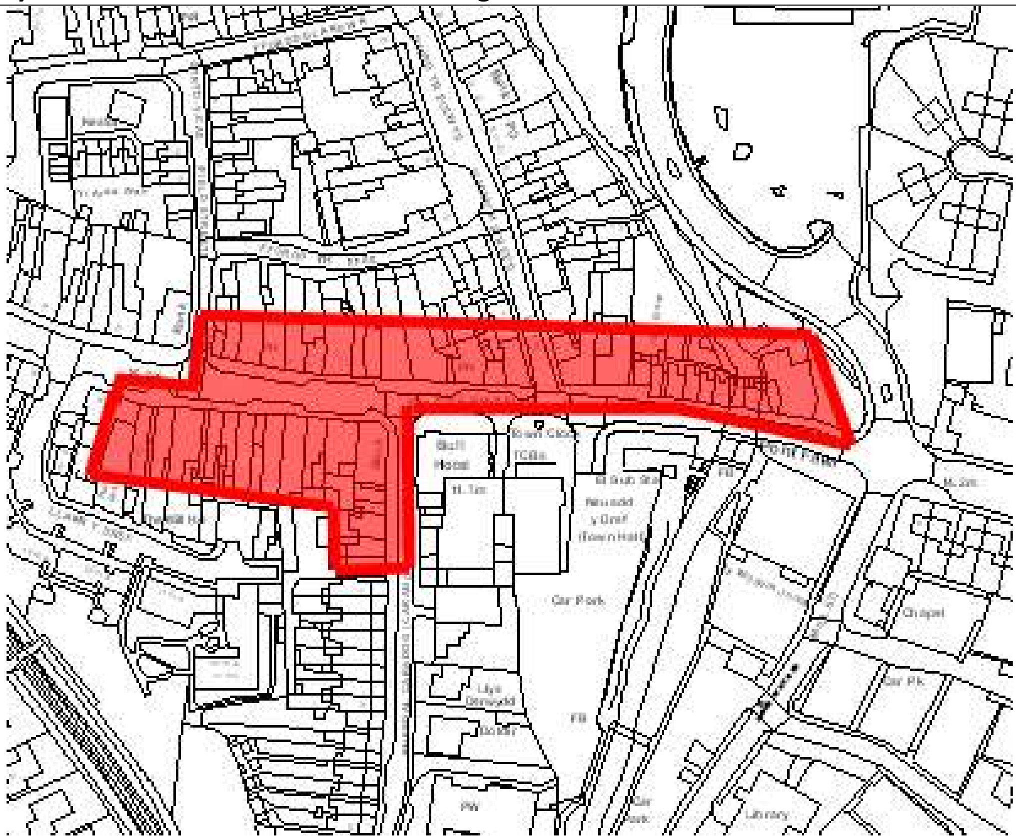
G

7 LLANGEFNI

7.1 Mae Llangefni'n rhoi gwasanaethau manwerthu a hanfodol eraill i ganol Môn. Rhydd y dref yr argraff o fod â lefelau da o fywiogrwydd a chyfraddau gwacter isel. Er hynny, ychydig iawn o ystod siopau sydd, yn enwedig felly'r rhai y gellid eu hystyried sydd o ansawdd uwch. O ran yr angen, asesodd yr Astudiaeth nad oedd angen arwynebedd llawr cyfleus ychwanegol yn ystod cyfnod y cynllun. Rhagamcenir, fodd bynnag, y bydd angen bychan ar hyn o bryd am arwynebedd llawr manwerthu cymhariaeth yn cynyddu i 492 metr sgwâr net erbyn 2026.

7.2 Credwn y dylid cadw cyfran gyfredol o A1 yn yr ardal fanwerthu graidd a welir ar gynllun 6 ac y dylid dal yn ôl rhag newidiadau arfaethedig o ddefnydd. Y tu allan i'r ardal hon, dylid barnu ceisiadau yn ôl eu haeddiant a dal yn ôl rhag codi datblygiadau newydd y tu allan i'r canol.

Cynllun 6: Ardal Fanwerthu Graidd Llangefni



appliedplanning
CHARTERED TOWN PLANNING CONSULTANTS

Nid yw i Raddfa

Ffynhonnell: Applied Planning

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

G

8 CANOLFANNAU LLEOL

8.1 Mae cyfrol 2 yr astudiaeth yn asesu'r angen am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol mewn 19 o ganolfannau lleol yn ardal y cynllun. Mae'r canolfannau hyn yn amrywio mewn maint ac ehangder y dalgylch a wasanaethir ond mae pob un ohonynt yn rhoi gwasanaethau hanfodol a sylfaenol i'w cymunedau lleol. Ym mhob un ohonynt mae o leiaf un siop gyfleus ac mae gan nifer wasanaethau lleol megis fferyllfeydd, swyddfa'r post, siopau trin gwallt a siopau pryd ar y stryd. Rhaid i brif ofyniad y polisïau cynllunio manwerthu ymwneud â chadw gwasanaethau lleol. Ym mhob achos, ni ddylid caniatáu datblygiadau manwerthu newydd y tu allan i'r prif ganolfannau manwerthu. Dylai asesiad effaith manwl fod ynghlwm wrth geisiadau am arwynebedd llawr masnachu net o fwy na 250 metr sgwâr.

8.2 Rydym wedi rhoi'r canolfannau lleol mewn grwpiau fel a ganlyn:

Canolfannau Lleol Mawr

Abermaw

Tywyn

8.3 Abermaw a Thywyn yw'r ddwy ganolfan leol fwyaf o ran arwynebedd llawr a throsiant. Mae'r ddwy'n eithaf pell ac, o'r herwydd, yn fwy annibynnol ar y canolfannau lefel uwch na'r Canolfannau Lleol eraill ac mae'r ddwy'n gwasanaethu dalgylchoedd sy'n ddaearyddol fawr. Mae'r ddwy ganolfan yn rhoi lefel resymol o wasanaeth i'w cymunedau lleol ac, yn y naill achos a'r llall, ni nodwyd bod angen meintiol am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol. Mae i'r ddwy dref ganolfannau manwerthu llinellog hir a dylai unrhyw waith datblygu a wneir yn y dyfodol geisio cryfhau'r canolfannau yn hytrach na'u hymestyn. Yn achos Abermaw, efallai bod achos dros wella ansawdd y manwerthu, yn enwedig felly yng nghyswllt nwyddau cyfleus. Safle ailddatblygu posib y byddai efallai o werth ei asesu o ran mynediad, parcio a hyfywedd fyddai hen siop unllawr Woolworth i'r de o sgwâr y Santes Anne sy'n gartref bellach i'r Famous Factory Shop. Nid ydym yn cynnig ardal graidd ddiffiniedig ar gyfer y naill dref na'r llall ond, yn gyffredinol, dylid cynnal y gyfran bresennol o ddefnyddiau A1. Dylid dal yn ôl rhag newid defnydd o ddefnyddiau A1 sydd eisoes yno onid oes modd dangos yn glir na fyddai busnes manwerthu a geir yn y dyfodol yn hyfyw.

Canolfannau Lleol Prysur

Biwmares

Cricieth

Porthaethwy

8.4 Mae'r canolfannau hyn i gyd yn rhoi lefelau da o wasanaeth i'r gymuned leol. Mae rhai o'r busnesau'n darparu cynnig unigryw neu o safon sy'n denu gwariant o ardal ehangach. Ni nodwyd angen meintiol na ddiffyg ansoddol. Ym mhob achos, dylid dal yn ôl rhag datblygiadau manwerthu'r tu allan i'r canol neu ar ymyl y canol, gydag unrhyw ddatblygiadau newydd yn cryfhau'r ganolfan fanwerthu ac i'w gweld yn ychwanegu at brysurdeb a hyfywedd cyffredinol y ganolfan. Nid ydym yn cynnig ardal graidd ddiffiniedig ar gyfer canolfannau ond, yn gyffredinol, dylid cynnal y gyfran bresennol o

ddefnyddiau A1. Dylid dal yn ôl rhag newid defnydd o ddefnyddiau A1 sydd eisoes yno onid oes modd dangos yn glir na fyddai busnes manwerthu a geir yn y dyfodol yn hyfyw.

Canolfannau Gwasanaeth Lleol

Amlwch

Benllech

Llanfairpwll

Penygroes

Y Fali

8.5 Mae'r canolfannau hyn yn rhoi gwasanaethau sylfaenol i'w cymunedau lleol. Amlwch a Llanfairpwll yw'r canolfannau mwy gyda throsiant yr olaf yn cael hwb gan siop Co-operative fawr a Chanolfan James Pringle sy'n amlwg yn gwasanaethu ardal fwy. Nid oes canolfannau manwerthu cydlynol yn Llanfairpwll, Penygroes a'r Fali a buasai Penygroes yn elwa o gynnig nwyddau cyfleus cryfach. Ac eithrio hyn, ni nodwyd angen meintiol na ddiffyg ansoddol. Ym mhob achos, dylid dal yn ôl rhag datblygiadau manwerthu'r tu allan i'r canol neu ar ymyl y canol gydag unrhyw ddatblygiadau newydd yn cryfhau'r ganolfan fanwerthu ac i'w gweld yn ychwanegu at brysurdeb a hyfywedd cyffredinol y ganolfan. Dylid dal yn ôl rhag newid defnydd o ddefnyddiau A1 sydd eisoes yno onid oes modd dangos yn glir na fyddai busnes manwerthu a geir yn y dyfodol yn hyfyw.

Canolfannau Gwasanaeth Lleol Bychain

Cemaes

Gaerwen

Penrhyndeudraeth

8.6 Ychydig iawn o gyfleusterau sydd gan y tri anheddiad hyn ar gyfer y cymunedau lleol. Yr hyn sydd gan Gaerwen, yn enwedig, yw dwy siop gyfleus fechan, siop trin gwallt a fawr ddim byd arall. Gan ei bod yn agos i Langefni nid oes ganddi rôl go iawn fel canolfan fanwerthu. Byddai'r holl ganolfannau hyn yn elwa o gyfleusterau manwerthu nwyddau cyfleus gwell ar raddfa briodol. Ym mhob achos, dylid dal yn ôl rhag datblygiadau manwerthu'r tu allan i'r canol neu ar ymyl y canol gydag unrhyw ddatblygiadau newydd yn cryfhau'r ganolfan fanwerthu ac i'w gweld yn ychwanegu at brysurdeb a hyfywedd cyffredinol y ganolfan. Dylid dal yn ôl rhag newid defnydd o ddefnyddiau A1 sydd eisoes yno onid oes modd dangos yn glir na fyddai busnes manwerthu a geir yn y dyfodol yn hyfyw.

Canolfannau Twristiaid

Abersoch

Llanberis

Rhosneigr

8.7 Mae'r cyfleusterau manwerthu yn y tair Canolfan hyn yn dibynnu'n fawr ar dwristiaeth, p'run ai i ddiwallu anghenion cerddwyr yn achos Llanberis neu'r traeth yn achos Abersoch

a Rhosneigr lle mae cyfleusterau manwerthu i drigolion yn wael. Nid oes angen meintiol wedi'i nodi am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol.

8.8 Dylid dal yn ôl rhag datblygiadau manwerthu'r tu allan i'r canol neu ar ymyl y canol gydag unrhyw ddatblygiadau newydd yn cryfhau'r ganolfan fanwerthu ac i'w gweld yn ychwanegu at brysurdeb a hyfywedd cyffredinol y ganolfan. Dylid dal yn ôl rhag newid defnydd o ddefnyddiau A1 sydd eisoes yno onid oes modd dangos yn glir na fyddai busnes manwerthu a geir yn y dyfodol yn hyfyw.

Canolfannau sy'n methu

Bethesda

Blaenau Ffestiniog

Nefyn

8.9 Bu i Fethesda a Blaenau Ffestiniog ymestyn yn hwyr yn y 19eg ganrif i wasanaethu'r diwydiannau llechi lleol. Wrth i'r diwydiannau hyn ddirywio, felly hefyd y boblogaeth gan adael gwaddol o ormod o arwynebedd llawr manwerthu y gallai'r cymunedau lleol neu dwristiaid ei gynnal. Fel gyda Chaergybi, byddai'r canolfannau manwerthu sy'n cael eu diogelu ar hyn o bryd yn y cynlluniau datblygu a fabwysiadwyd, yn elwa o gael eu lleihau mewn maint gydag ardaloedd craidd yn cael eu nodi i greu canolbwynt manwerthu cryfach. Yn achos Blaenau Ffestiniog, byddai'n ddoeth canolbwyntio ar y canol sydd ger yr orsaf reilffordd y mae modd cael ati o rannau eraill y dref ac y mae modd i dwristiaid gael ati hefyd.

8.10 Dylai ardaloedd o Fethesda a Blaenau Ffestiniog gael eu nodi yn ardaloedd lle dylid dal yn ôl geisiadau i newid defnydd o ddefnyddiau A1 sydd eisoes yno onid oes modd dangos yn glir na fyddai busnes manwerthu a geir yn y dyfodol yn hyfyw. Mewn rhannau eraill, dylid annog newidiadau mewn defnydd er mwyn gostwng nifer yr unedau gwag a'r perygl o unedau'n mynd â'u pennau iddynt.

8.11 Mae gan Nefyn hefyd nodweddion canolfan sydd â thrafferthion gyda nifer eithaf uchel o unedau gwag a chanolfan nad oes ynddi lawer o atyniadau. Nid oes angen meintiol wedi'i nodi am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol ac ym mhob achos, dylid dal yn ôl rhag datblygiadau manwerthu'r tu allan i'r canol neu ar ymyl y canol, gydag unrhyw ddatblygiadau newydd yn cryfhau'r ganolfan fanwerthu ac i'w gweld yn ychwanegu at brysurdeb a hyfywedd cyffredinol y ganolfan. Rydym o'r farn ei bod yn bwysig diogelu siopau cyfleus, yn enwedig, a gwasanaethau lleol allweddol megis Swyddfa'r Post a dylid gwarchod y siopau sy'n parhau mewn defnydd A1 onid oes modd dangos yn glir na fyddai busnes manwerthu a geir yn y dyfodol yn hyfyw.