Cyngor Sir Penfro

Data Arolwg Manwerthu

Arolwg Mawrth 2017

Cynnwys

1.	Cyflwyniad a Chrynodeb	3
2.	Data ar Ganol Trefi	5
3.	Mapiau	12

1. Cyflwyniad a Chrynodeb

2. Mae’r ddogfen hon yn cynnwys data a mapiau arolwg o Arolwg Canol Trefi Sir Benfro a gynhaliwyd ym mis Mawrth 2017. Gwnaed arolwg o ganol y trefi canlynol:

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

Sylwch mai Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (APCAP) a gynhaliodd yr arolwg o ganol trefi yn nhiriogaeth eu hawdurdod cynllunio. Ychwanegwyd y rhain at yr adroddiad hwn gan eu hamlygu mewn llwyd. Gwnaed arolwg APCAP ym mis Gorffennaf 2016.

3. Canolbwyntiodd yr arolwg ar yr eiddo o fewn terfynau dynodedig Canol Trefi Cynllun Datblygu Lleol Sir Benfro (CDLl) ar gyfer canol y trefi hyn. Caiff y terfynau hyn eu dangos yn y mapiau yn adran 2 yr adroddiad hwn.

4. **Ar gyfer pob eiddo, casglwyd y wybodaeth ganlynol:**

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

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

6. Ar gyfer eiddo gwag, gwnaed chwiliadau dilynol o ffeiliau cynllunio hanesyddol a defnyddiwyd arolygon blaenorol i benderfynu’r dosbarth defnydd hysbys diwethaf.

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

Defnyddiau Dosbarth A:

8. Sawl eiddo a nodwyd fel A1, A2 neu A3 yn y gorchymyn dosbarthiadau defnydd. Defnyddiau A1 yw siopau o bob math, gan gynnwys archfarchnadoedd a warysau manwerthu. Mae defnyddiau A1 hefyd yn cynnwys trinwyr gwallt a bariau brechdanau (heblaw’r rhai’n gwerthu bwyd poeth) ac ystafelloedd arddangos.

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

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

Math o eiddo Dosbarth A:

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

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

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

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

Crynodeb o ddata'r arolwg

12. Mae canran yr unedau dosbarth A gwag wedi cynyddu ers mis Ionawr 2016 ynghanol chwech o'r trefi – Hwlffordd, Aberdaugleddau, Arberth, Penfro a Doc Penfro a Marina Aberdaugleddau. Mae gwacter defnydd dosbarth A wedi lleihau yng nghanol tref Abergwaun, ond mae'n parhau i fod yn uwch na chyfartaledd cenedlaethol y DU.

13. Mae Marchnad Riverside, sy'n cael ei ailddatblygu ar hyn o bryd, yn dylanwadu ar wacter yn Hwlffordd. Mae eithrio'r unedau hyn yn lleihau gwacter unedau ddosbarth A yng nghanol tref Hwlffordd i lain a lefelau 2016, ond yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol o hyd.

14. Fel yn 2016, mae cyfraddau gwacter yn Hwlffordd, Doc Penfro, Aberdaugleddau ac Abergwaun uwchlaw'r cyfartaledd cenedlaethol ac, am y tro cyntaf, mae cyfraddau gwacter ym Mhenfro hefyd uwchlaw Cyfartaledd Cenedlaethol y DU. Mae canolfannau sydd â swyddogaeth dwristiaeth yn dal i wneud yn dda, yn enwedig y rhai yn y Parc Cenedlaethol. Mae nifer y siopau betio'n cyd-fynd yn fras â lefelau 2014 a 2016, gyda gostyngiad bychan mewn siopau betio

[1] Sylwch fod y dosbarth defnydd A3 wedi cael ei newid eto yn Lloegr; fodd bynnag nid yw'r newid hwn yn berthnasol yng Nghymru.

ynghanol rhai trefi. Mae nifer y soipau elusennol wedi parhau’n gyson ers arolwg 2016 yn dilyn gostyngiad ers lefelau 2014.

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

16. Darparodd Astudiaeth Manwerthu’r Rhanbarth (2017) ddadansoddiad o gryfderau a gwendidau cymharol canol trefi Sir Benfro, ar sail arolwg manwerthu 2016, ymweliadau ymgynhorydd â chanol y trefi ac arolwg aelwydydd dros y ffôn. Mae’r arolwg yn awgrymu fod y dadansoddiad hwn o gryfderau a gwendidau cymharol Canol Trefi Sir Benfro yn dal i fod yn berthnasol; fodd bynnag, gwelwyd cynnydd mewn unedau gwag yng nghanol trefi Aberdaugleddau, Doc Penfro, Hwlffordd, Penfro, Narberth a Marina Aberdaugleddau ers 2016.

2. Data ar Ganol Trefi 2017

2.1 Nifer yr unedau Dosbarth A

Tref	A1 (mewn defnydd)	A2 (mewn defnydd)	A3 (mewn defnydd)	Dosbarth A cymysg	Dosbarth A gwag	Cyfanswm dosbarth A	% gwag (dosbarth A)	Cyfanswm yr unedau gwag (pob defnydd heblaw preswyl)
Abergwaun	46	14	21	2	15	98	15	20
Hwlffordd	116[2]	40	27	1	62/40[3]	246	25/16[4]	78
Aberdaugleddau	45	16	219	2	20	102	120	24
Marina Aberdaugleddau [5]	13	1	3	0	4	21	19	4
Arberth	49	13	21	1	5	84	6	5
Penfro	55	17	25	2	13	112	12	23
Doc Penfro	59	15	12	0	24	110	22	24
Dinbych-y-pysgod	Dim dadansoddiad ar gael				7	182	4	Dim dadansoddi-ad ar gael
Saundersfoot					4	67	6	
Tyddewi					2	60	3	
Solfach					0	13	0	
Trefdraeth					0	30	0	

17. Mae Marchnad Riverside, Hwlffordd yn cael ei ailddatblygu ar hyn o bryd. Bydd yno lyfrgell, oriel gelf a chaffi pan fydd wedi ei gwblhau. Ar hyn o bryd, serch hynny, mae'n cyfrif am nifer fawr o lleoedd gwag yng nghanol y dref. Dangosir dau ffigwr canran lleoedd gwag sy'n cyfrif yr unedau gwag ym Marchnad Riverside ac yn eithrio Marchnad Riverside ar wahan. Mae hyn er mwyn sicrhau y gall tueddiadau addas gael eu sefydlu ynghyd ag arolygon blaenorol.

Sylwch: Mae data ar unedau llawr isaf yn unig.
Cyfradd gwacter Canol Trefi y DU: 11.5% ym mis Rhagfyr 2016 (Ffynhonnwll: Local Data Company). Cyfradd gwacter ar gyfer Canol Trefi yng Nghymru oedd 14.6%.

---

[2] Mae Marchnad Riverside yn cael ei ailddatblygu ar hyn o bryd ac yn cyfrif am y lleihad mewn nifer o unedau mewn defnydd yng nghanol y dref.
[3] Lleoedd Gwag, gan gynnwys yr unedau ym Marchnad Riverside / Lleoedd gwag ac eithrio'r unedau ym Marchnad Riverside.
[4] % Cyfradd gwag gan gynnwys yr unedau ym Marchnad Riverside/ % Cyfradd gwag ac eithrio'r unedau ym Marchnad Riverside.
[5]

2.2 Arwynebedd Llawr Isaf Unedau Dosbarth A (crynswth m²)

Arwynebedd llawr	A1 arwynebedd llawr (mewn defnydd)	A2 arwynebedd llawr (mewn defnydd)	A3 arwynebedd llawr (mewn defnydd)	Dosbarth A cymysg (mewn defnydd)	Dosbarth A gwag	Prif Gyfanswm
Abergwaun	7347	1662	2998	404	2142	14553
Hwlffordd	21512	5685	3955	141	5853	37146
Aberdaugleddau	5692	2775	2998	603	1964	14032
Marina Aberdaugleddau	1019	59	358	0	302	1738
Arberth	4242	1156	2962	686	395	9441
Penfro	8487	2638	4376	360	1668	17529
Doc Penfro	10014	2526	1511	0	3891	17942
Dinbych-y-pysgod	Dim data ar gael				853	21196
Saundersfoot					274	7009
Tyddewi					110	7387
Solfach					0	1586
Trefdraeth					0	3910

2.3 Math o Unedau Dosbarth A 2017 A. Niferoedd unedau

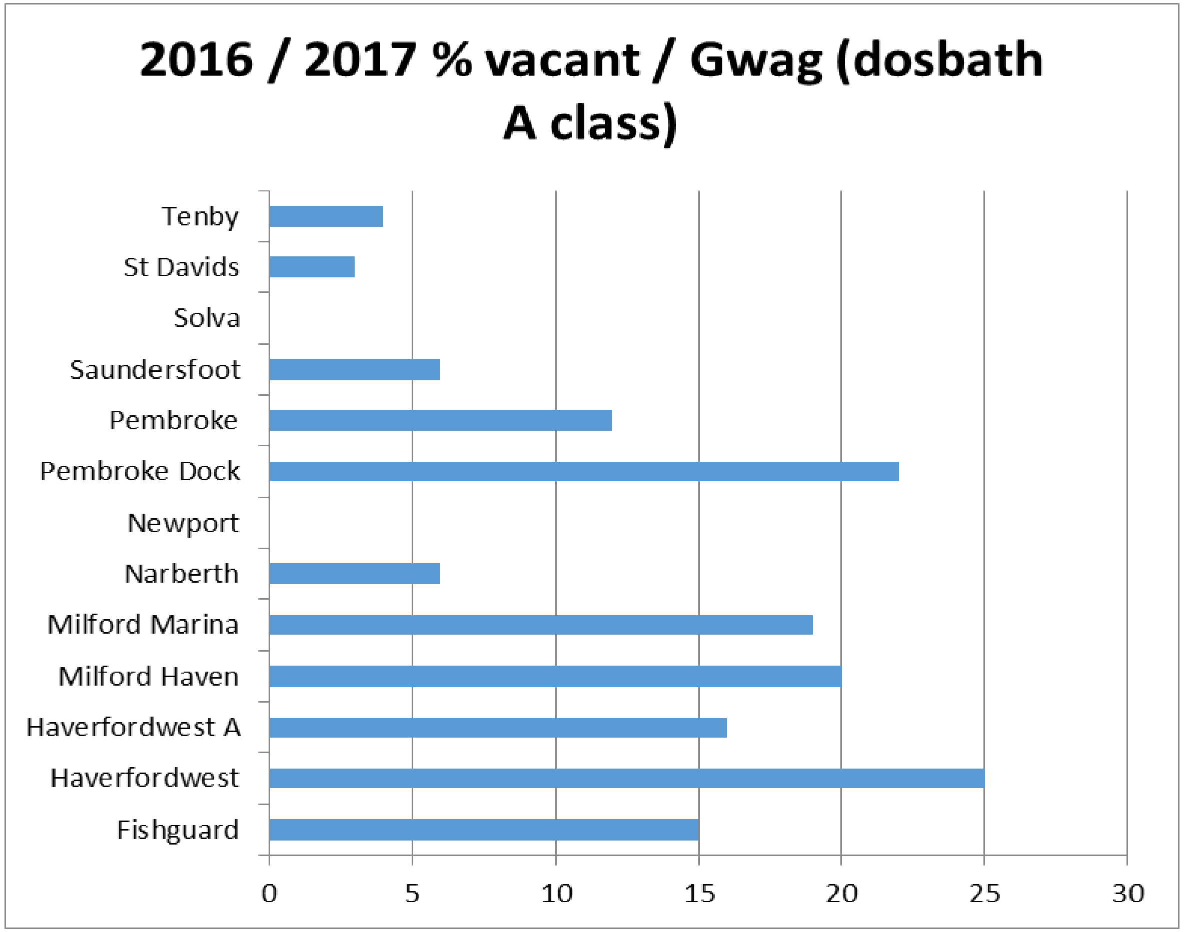
	Abergwaun	Hwlffordd	Aberdaugleddau	Marina Aberdaugleddau	Arberth	Penfro	Doc Penfro
2014 Cymharu (mewn defnydd)	39	94	30	8	42	34	48
2016 Cymharu (mewn defnydd)	35	103	30	9	40	35	45
2017 Cynharu (mewn defnydd	33	88	31	9	38	33	40
2014 Cyfleuster (mewn defnydd)	4	2	3	0	4	4	1
2016 Cyfleuster (mewn defnydd)	4	2	3	0	4	3	1
2017 Cyfleuster (mewn defnydd)	4	4	3	0	4	5	5
2014 Gwasanaeth (mewn defnydd)	43	106	47	11	42	63	45
2016 Gwasanaeth (mewn defnydd)	45	100	49	9	43	65	44
2017 Gwasanaeth (mewn defnydd)	45	92	47	8	41	59	41
2014 Cymharu / Gwasanaeth (mewn defnydd)	0	0	0	0	1	1	0
2016 Cymharu / Gwasanaeth (mewn defnydd)	0	0	1	0	1	1	0
2017 Cymharu / Gwasanaeth (mewn defnydd)	0		1	0	1	1	0
2016 Anhysbys (mewn defnydd)	0	0	0	0	0	1	0
2017 Anhysbys (mewn defnydd)	0	0	0	0	0	0	0
2014 Gwag	9	42	21	0	2	7	17
2016 Gwag	16	45	18	1	2	8	21
2017 Gwag	15	62[6]	18	4	5	13	24
2014 Cyfanswm dosbarth A	95	244	101	19	91	109	111
2016 Cyfanswm dosbarth A	100	250	101	19	90	113	111
2017 Cyfanswm dosbarth A	98	246	102	22	89	110	110

[6] Gan gynnwys unedau Marchnad Riverside.

B. Arwynebedd llawr

Tref	Arwynebedd Llawr Cymharu (mewn defnydd)	Arwynebedd Llawr Cyfleuster (mewn defnydd)	Arwynebedd Llawr Gwasanaeth (mewn defnydd)	Arwynebedd Llawr Cymharu / Gwasanaeth (mewn defnydd)	Anhysbys	Gwag	Cyfanswm
Abergwaun	5152	1629	5360	0	0	2142	14929
Hwlffordd	17881	1133	12279	0	0	5852	37145
Aberdaugleddau	3696	985	7357	29	0	1964	14070
Marina Aberdaugleddau	775	0	662	0	0	303	1740
Arberth	3147	627	4585	685	0	395	9440
Penfro	4494	1581	9621	164	0	1857	17717
Doc Penfro	4712	3860	5479	0	0	3891	17942

2.4 Graff yn dangos Cyfraddau Gwacter Dosbarth A ar gyfer 2016/17



Mae Hwlffordd A yn daparu cyfraddau lleoedd gwag ac eithrio unedau Marchnad Riverside

2.5 Newidiadau mewn siopau betio rhwng 2009 a 2017 (unedau mewn defnydd yn unig)

Cyfanswm Siopau Betio							
Tref	**2009**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2016**	**2017**
Abergwaun	1	1	1	1	1	1	1
Hwlffordd	2	2	2	2	2	3	3
Aberdaugleddau	2	2	3	3	3	3	3
Arberth	0	0	1	2	1	1	1
Penfro	1	1	1	2	2	2	1
Doc Penfro	0	1	1	2	2	3	2
Cyfanswm	6	7	9	12	11	13	11
Trefdraeth	0	0	0	0	0	0	0
Saundersfoot	0	-	0	0	0	0	0
Solfach	0	-	-	0	0	0	0
Tyddewi	0	-	0	0	0	0	0
Dinbych-y-pysgod	2	2	2	3	3	2	2
Cyfanswm	2	2	2	3	3	2	2
Prif Gyfanswm	8	9	11	15	14	15	13

2.6 Newidiadau mewn siopau elusen rhwng 2009 a 2017 (unedau mewn defnydd yn unig)

Siopau Elusen							
Tref	**2009**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2016**	**2017**
Abergwaun	1	2	3	3	3	2	4
Hwlffordd	8	9	9	11	12	11	11
Aberdaugleddau	3	3	3	4	4	3	3
Arberth	0	3	3	3	3	3	2
Penfro	4	4	4	4	4	4	4
Doc Penfro	1	0	1	7	7	5	5
Cyfanswm	17	21	23	32	33	28	29
Trefdraeth	-	-	0	0	0	0	0
Saundersfoot	0	-	0	0	0	0	0
Solfach	-	-	-	0	0	0	0
Tyddewi	1	1	1	1	1	1	1
Dinbych-y-pysgod	5	6	6	4	4	4	3
Cyfanswm	6	7	7	5	5	5	4
Prif Gyfanswm	23	28	30	37	38	33	33

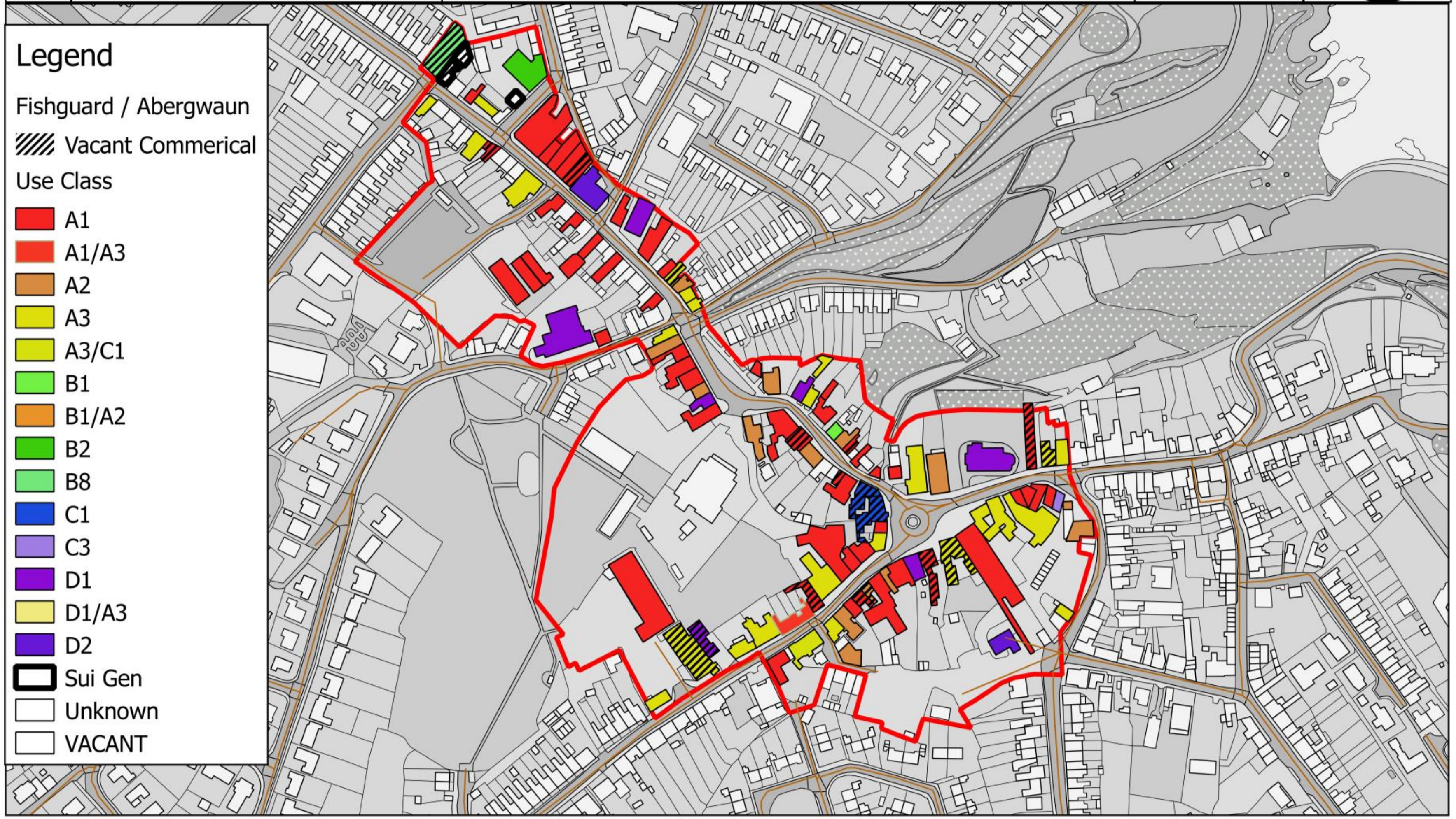
3. Mapiau Canol Trefi (gwelwch yr Atodiadau)

Arolwg Manwerthu/Retail Survey Fishguard / Abergwaun 2017

21 March 2017

Scale/Tafl (A4)

1:3,200



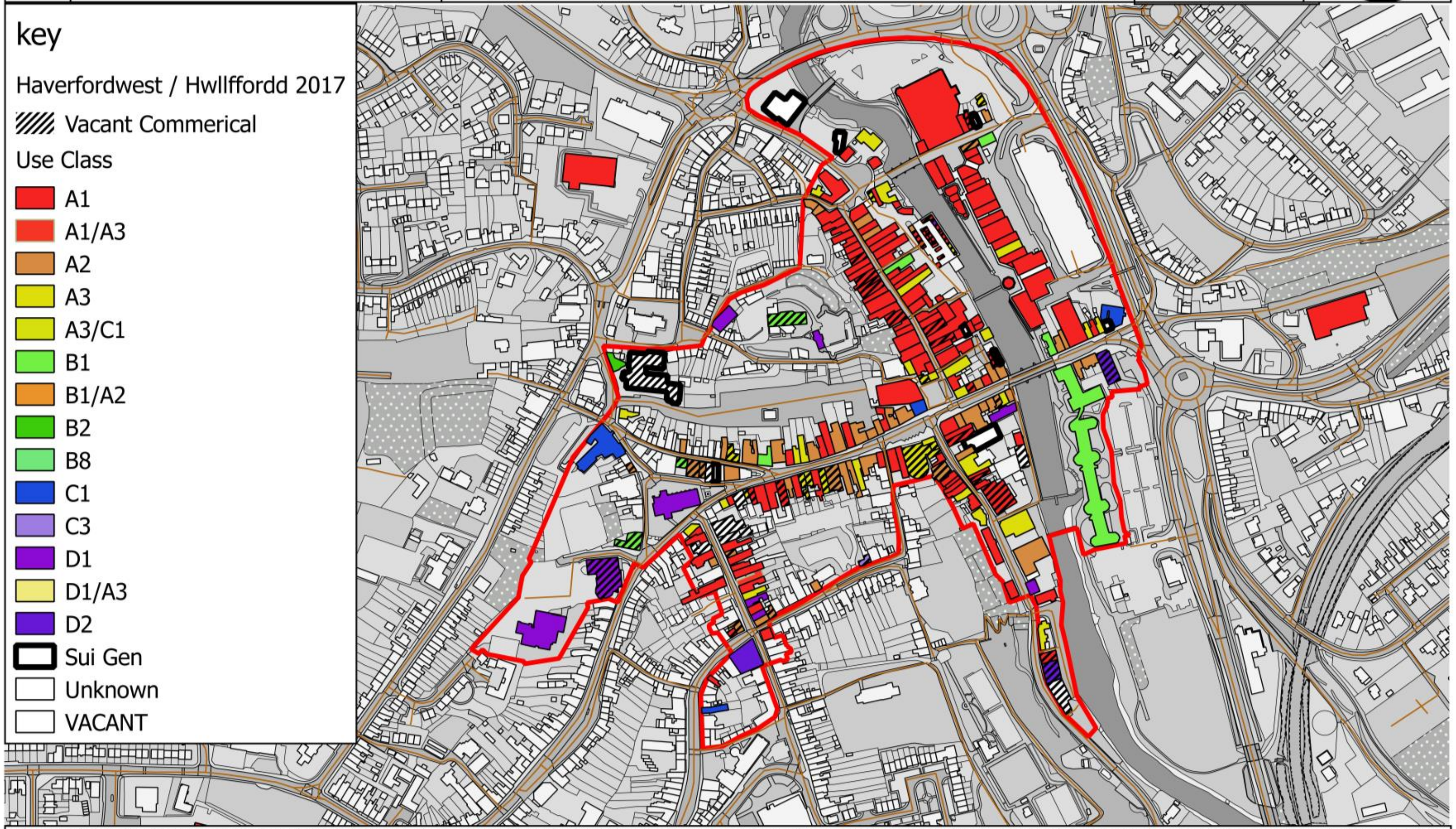
© Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2017 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.

Arolwg Manwerthu/Retail Survey Haverfordwest / Hwllffordd 2017

21 March 2017

Scale/Tafl (A4)

1:5.000



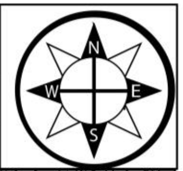
© Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2017 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.

Arolwg Manwerthu/Retail Survey Milford Haven / Aberdaugleddau 2017

22 March 2017

Scale/Tafl (A4)

1:2,750



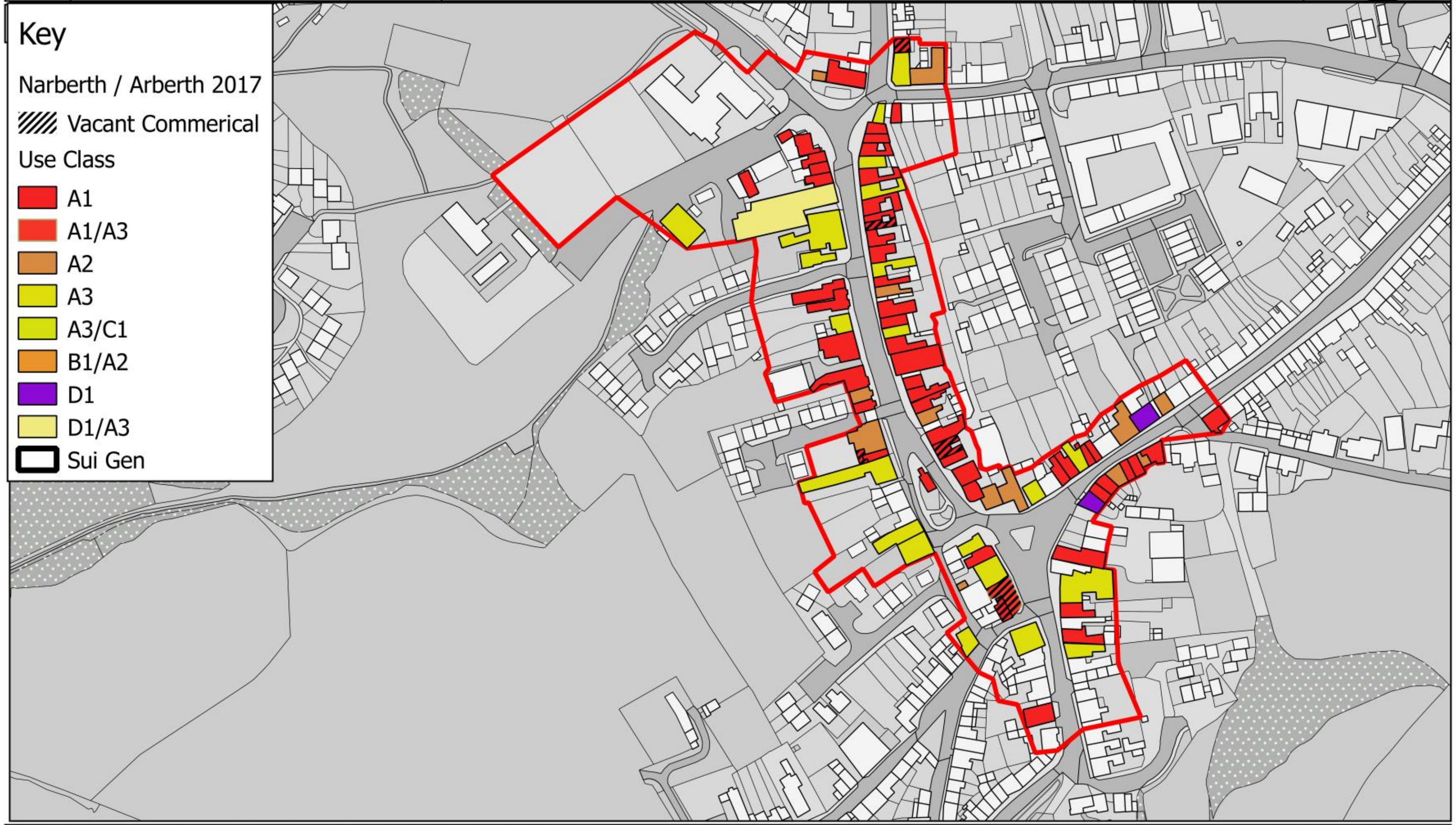
© Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2017 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.

Arolwg Manwerthu/Retail Survey Narberth/ Arberth 2017

22 March 2017

Scale/Tafl (A4)

1:2.600



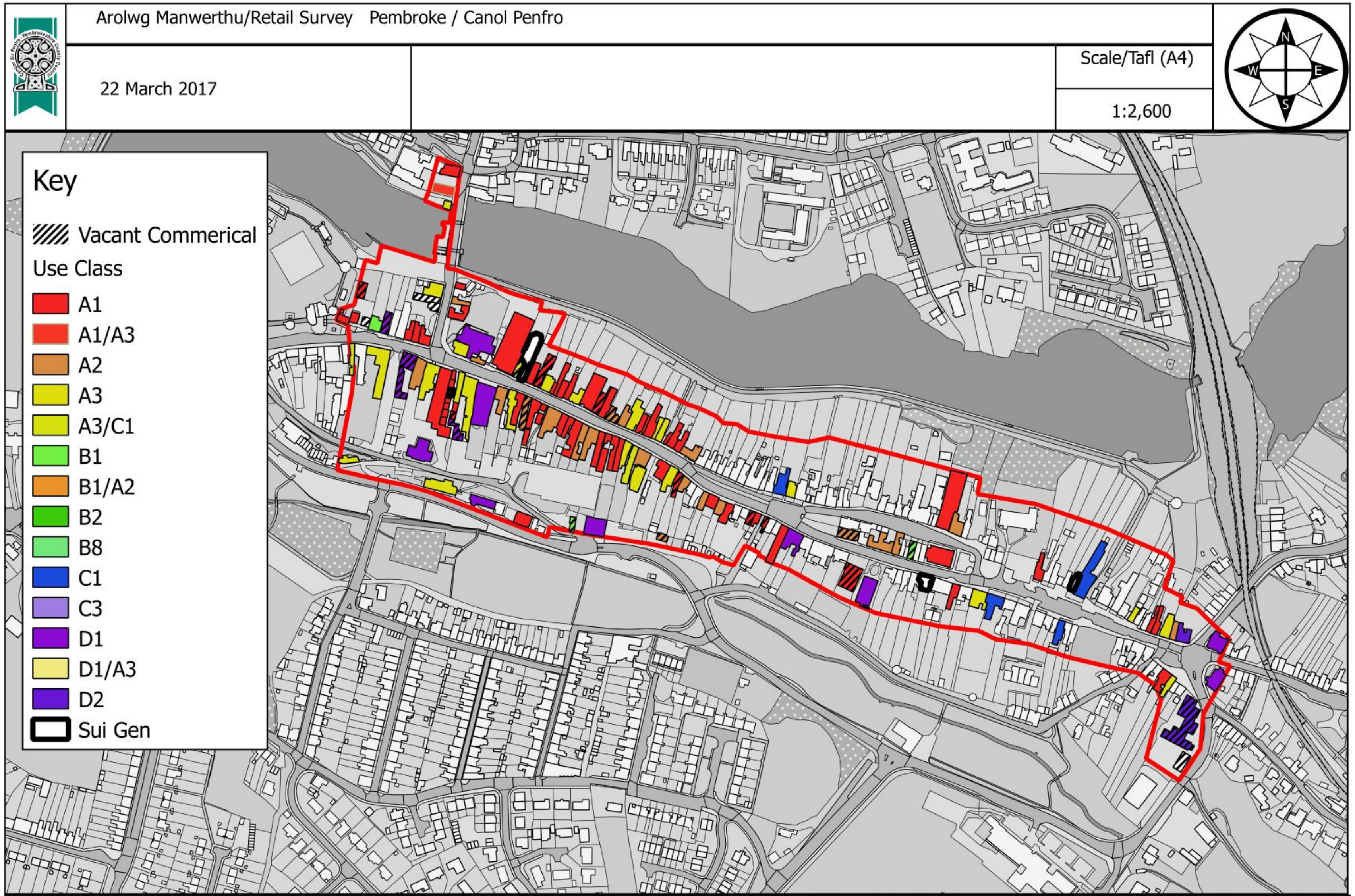
© Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2017 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.

Arolwg Manwerthu/Retail Survey Pembroke / Canol Penfro

22 March 2017

Scale/Tafl (A4)

1:2,600



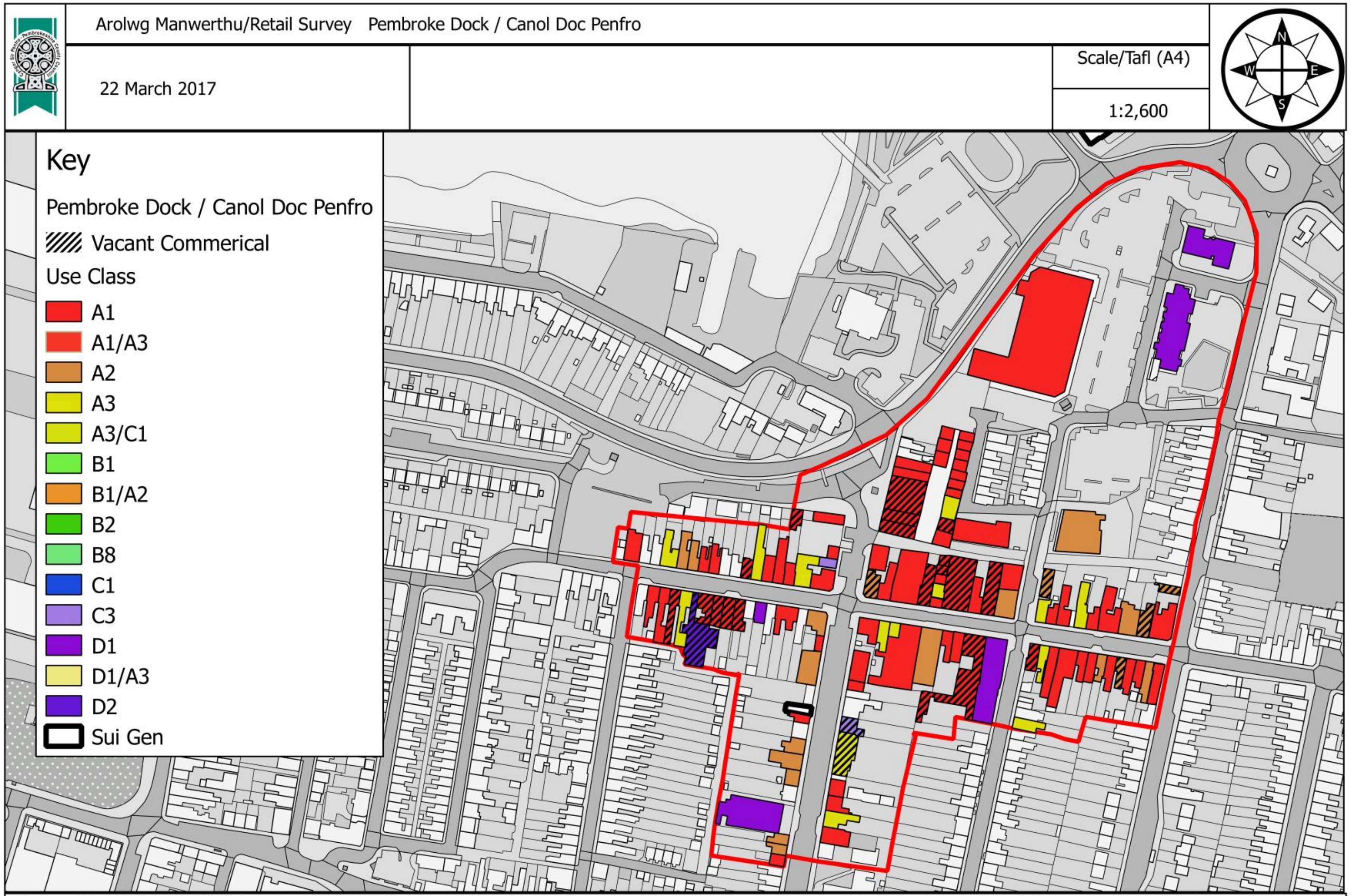
© Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2017 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.

Arolwg Manwerthu/Retail Survey Pembroke Dock / Canol Doc Penfro

22 March 2017

Scale/Tafl (A4)

1:2,600



© Crown copyright and database rights 2017 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2017 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.