



Cyngor Sir Penfro

Data Arolwg Manwerthu

Arolwg Mawrth 2019

Cynnwys

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

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 2019. Gwnaed arolwg o ganol y trefi canlynol:

- Abergwaun
- Hwlfordd
- Aberdaugleddau
- Arberth
- Penfro
- Doc Penfro

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

3. Canolbwyntiodd yr arolwg ar yr eiddo o fewn terfynau dynodedig Canol Trefi Cynllun Datblygu Lleol Sir Benfro (CDLI). Caiff y terfynau hyn eu dangos yn y mapiau yn adran 3 yr adroddiad hwn.
4. **Ar gyfer pob eiddo, casglwyd y wybodaeth ganlynol:**
- A oedd y llawr isaf yn eiddo masnachol
 - A oedd y llawr isaf yn cael ei ddefnyddio neu'n wag
 - Dosbarth defnydd y llawr isaf gan ddefnyddio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y newidiwyd).
5. Mae dadansoddiad pen desg o fapiau wedi rhoi arwynebedd llawr crynswth ar gyfer holl unedau manwerthu.
6. Ar gyfer eiddo gwag, gwnaed chwiliadau dilynol o ffeiliau cynllunio hanesyddol a defnyddiwyd arolygon blaenorol i benderfynu'r dosbarth defnydd hysbys diwethaf.
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 wrysau manwerthu. Mae defnyddiau A1 hefyd yn cynnwys trinwyr gwallt a bariau brechdanau (heblaw'r rhai'n gwerthu bwyd poeth) a rhai ystafelloedd arddangos.
9. Defnyddiau A2 yw'r rhai'n cynnig gwasanaethau ariannol a phroffesiynol i'r cyhoedd yn ymweld, gan gynnwys banciau, cymdeithasau adeiladu, gwerthwyr tai a swyddfeydd betio.

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

Math o eiddo Dosbarth A:

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

- Uned gymharu: Yr unedau hynny sy'n gwerthu cynhyrchion o natur barhaol i'r cyhoedd. Cynhyrchion yw'r rhain fel dillad, electroneg, cerddoriaeth neu lyfrau.
- Uned gyfleus: Yr unedau hynny sy'n gwerthu cynhyrchion o natur amharhaol i'r cyhoedd. Cynhyrchion yw'r rhain fel bwyd neu bethau ymolchi.
- Uned wasanaeth: Yr unedau hynny sy'n cynnig gwasanaeth i'r cyhoedd. Gwasanaethau yw'r rhain fel trinwyr gwallt, siopau betio neu werthwyr tai.

Crynodeb o ddata'r arolwg

12. Mae canran yr unedau dosbarth A gwag wedi cynyddu ers mis Mawrth 2017 ynghanol dau o'r trefi – marina Aberdaugleddau, ac Arberth. Mae gwacter defnydd dosbarth A wedi lleihau yng nghanol trefi Aberdaugleddau, Doc Penfro, Penfro, Hwlfordd ac Abergwaun. Mae cyfraddau gwacter yn parhau i fod yn uwch na chyfartaledd cenedlaethol y DU², heblaw am ym Mhenfro ac Arberth.
13. Mae Marchnad Riverside, sydd wedi cael ei ailddatblygu fel Glan-yr-afon ac sy'n cynnwys llyfrgell, caffi ar oriel gelf (a ddosberthir fel dosbarth defnydd D1 unigol), a chaiff ei gofnodi bellach fel un uned. Mae gwacter unedau A yng nghanol tref Hwlfordd yn parhau'n gyson.
14. Mae cyfraddau gwacter yn Hwlfordd, Doc Penfro, Aberdaugleddau (canol y dref a'r marina) ac Abergwaun yn parhau uwchlaw'r Cyfartaledd Cenedlaethol. Mae cyfraddau gwacter ym Mhenfro ac Arberth yn parhau i fod islaw Cyfartaledd Cenedlaethol y DU. Mae canolfannau sydd â swyddogaeth dwristiaeth a hamdden yn dal i wneud yn dda, yn enwedig y rhai yn y Parc Cenedlaethol. Mae nifer y

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

² Cyfradd gwacter 11.1% ar gyfer canol trefi, cyfartaledd y DU ar gyfer hanner cyntaf 2018.

siopau betio'n cyd-fynd yn fras ag arolygon blaenorol. Mae nifer y siopau elusennol wedi parhau i gynyddu rhywfaint ers 2016 ac mae bellach yn uwch na 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.

2. Data ar Ganol Trefi 2019

2.1 Nifer yr unedau Dosbarth A

Tref	A1 (mewn defnydd)	A2 (mewn defnydd)	A3 (mewn defnydd)	Dosbarth Acymysg	Dosbarth Agwag	Cyfanswm dosbarth A	%gwag (dosbarth A)	Cyfanswm yr unedau gwag (pob defnydd heblaw preswyl)
Abergwaun	45	10	22	2	16	95	17 %	21
Hwlfordd	120	39	25	1	38	223	17%	51
Aberdaugleddau	46	14	20	1	18	99	19 %	19
Marina Aberdaugleddau ³	13	0	7	0	3	23	13%	3
Arberth	52	10	20	2	8	92	9%	8
Penfro	57	18	22	2	9	108	9%	19
Doc Penfro	55	16	13	0	28	112	25 %	29
Dinbych-y- pysgod	Dim dadansoddiad ar gael				12	179	7	Dim dadansoddi -ad ar gael
Saundersfoot					1	63	2	
Tyddewi					3	62	5	
Solfach					0	13	0	
Trefdraeth					1	30	3	

Sylwch: Mae data ar unedau llawr isaf yn unig.

Cyfradd gwacter Canol Trefi y DU: 12.4% 2018 (Ffynhonnell: Local Data Company). Cyfradd gwacter ar gyfer Canol Trefi yng Nghymru oedd 14.8% yn 2018.

2.2 Arwynebedd Llawn 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	7146	939	3188	404	2162	13841
Hwlfordd	22363	5583	3812	141	5025	36925
Aberdaugleddau	5683	2226	3056	215	2194	13375
Marina Aberdaugleddau	1030	0	665	0	120	1875
Arberth	4770	691	2573	1034	708	9778
Penfro	8432	2679	3969	360	1851	17293
Doc Penfro	10845	2540	1510	0	3098	17994
Dinbych-y-pysgod	Dim data ar gael				1802	21280
Saundersfoot					71	6584
Tyddewi					260	7514
Solfach					0	1510
Trefdraeth					133	3910

2.3 Math o Unedau Dosbarth A 2014 -2018

A. Niferoedd unedau

	Abergwaun	Hwlfordd	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
2018 Cynharu (mewn defnydd)	32	90	34	9	40	33	38
2019 Cynharu (mewn defnydd)	32	91	34	9	39	33	37
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
2018 Cyfleuster (mewn defnydd)	4	3	3	0	4	6	5
2019 Cyfleuster (mewn defnydd)	4	3	2	0	4	6	5
2014 Gwasanaeth (mewn defnydd)	43	106	47	11	42	63	45
2016 Gwasanaeth (mewn defnydd)	45	100	49	9	43	65	44
2017 Gwasanaeth (mewn defnydd)	45	92	47	8	41	59	41
2018 Gwasanaeth (mewn defnydd)	43	94	45	11	41	60	40
2019 Gwasanaeth (mewn defnydd)	43	91	46	11	40	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	0	1	0	1	1	0
2018 Cymharu / Gwasanaeth (mewn defnydd)	0	0	1	0	0	0	0
2019 Cymharu / Gwasanaeth (mewn defnydd)	0	0	1	0	0	1	0
2016 Anhysbys (mewn defnydd)	0	0	0	0	0	1	0

2017 Anhysbys (mewn defnydd)	0	0	0	0	0	0	0
2018 Anhysbys (mewn defnydd)	0	0	0	0	0	0	0
2019 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 ⁴	18	4	5	13	24
2018 Gwag	19	38 ⁵	23	1	5	9	28
2019 Gwag	16	38	18	3	8	9	28
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
2018 Cyfanswm dosbarth A	98	225	106	22	90	108	111
2019 Cyfanswm dosbarth A	93	223	98	23	90	107	112

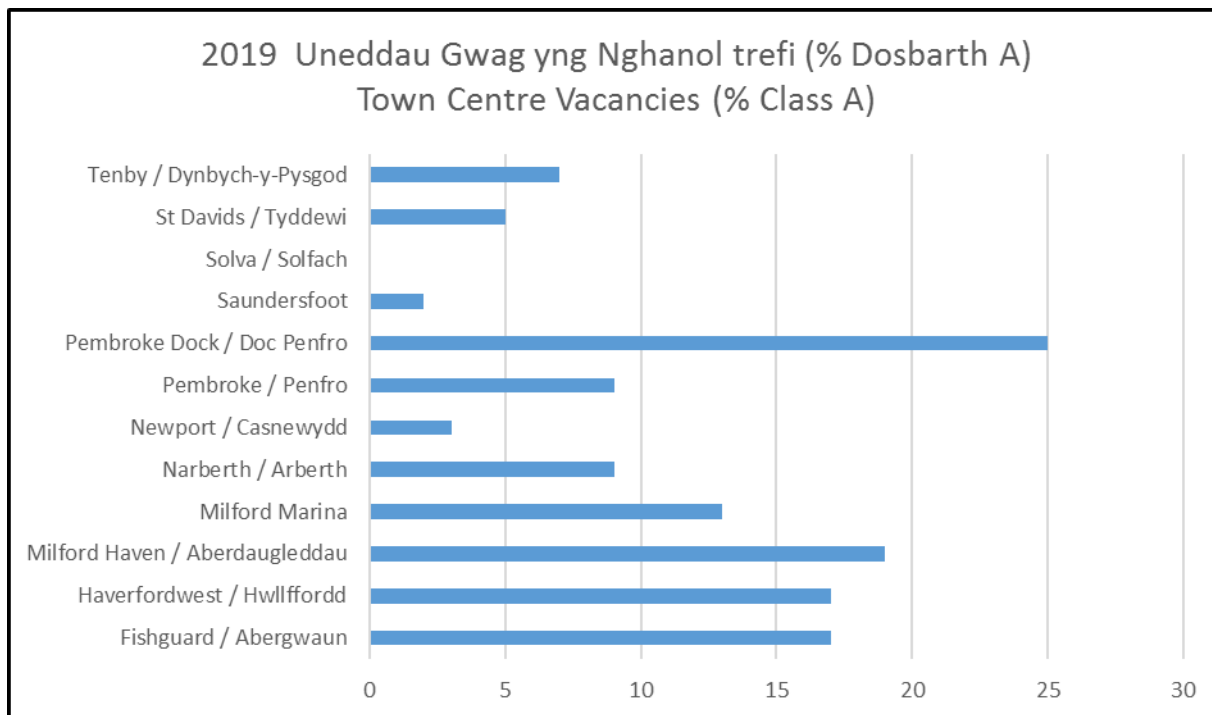
⁴ Gan gynnwys unedau Marchnad Riverside.

⁵ 'Mae Marchnad Riverside' Glan y Afon uned sengl

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	5317	1510	5010	00		2162	13999
Hwlfordd	18475	829	12596	0		5025	36925
Aberdaugleddau	4028	697	6210	29		2194	13160
Marina Aberdaugleddau	724	0	971	0		179	1875
Arberth	3395	627	4012	0		708	8743
Penfro	4942	1001	9138	163		1851	17098
Doc Penfro	5839	3860	5196	0		3098	17994

2.4 Graff yn dangos Cyfraddau Gwacter Dosbarth A ar gyfer 2019



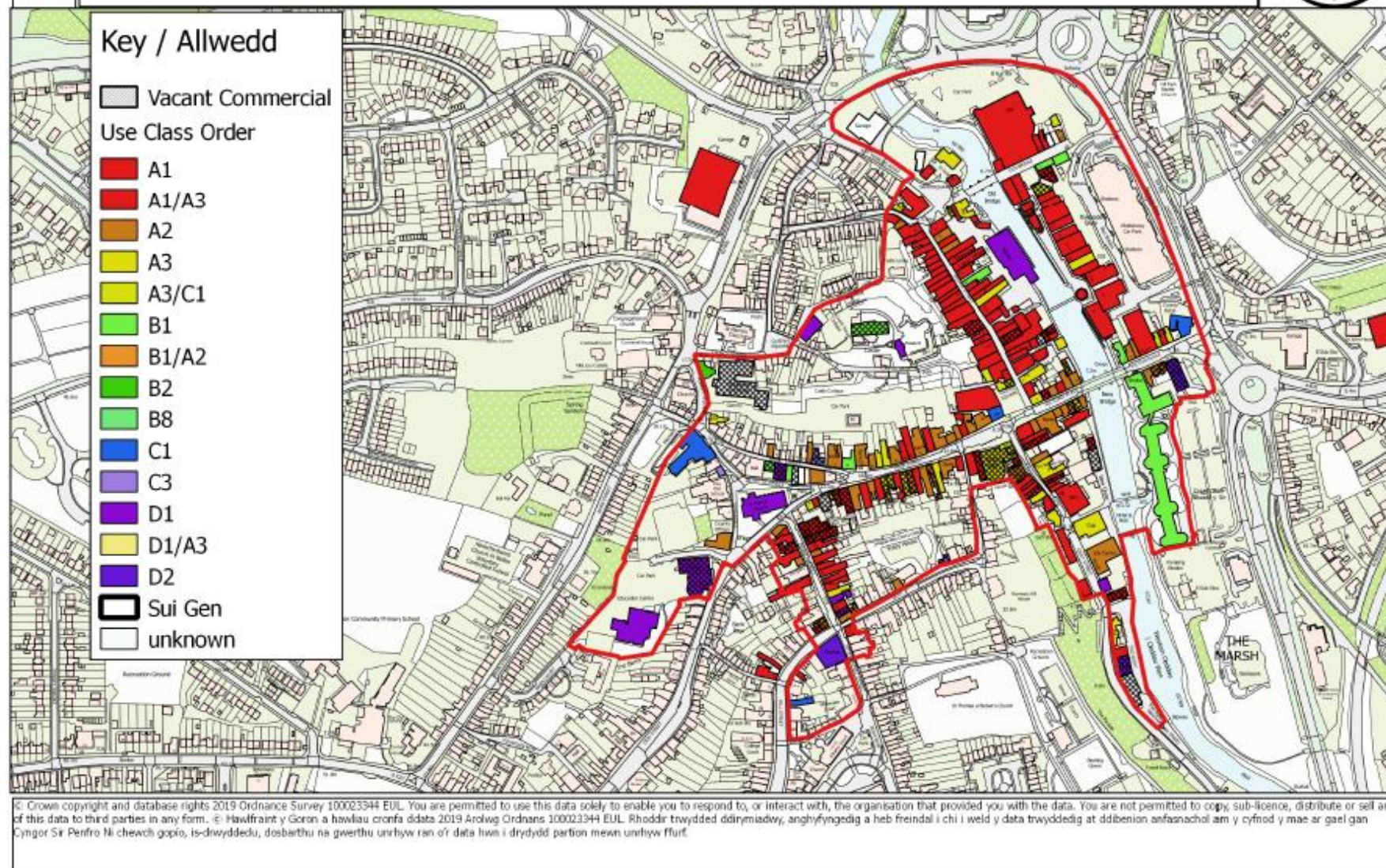
2.5 Newidiadau mewn siopau betio rhwng 2009 a 2019 (unedau mewn defnydd yn unig)

Cyfanswm Siopau Betio									
Tref	2009	2011	2012	2013	2014	2016	2017	2018 ⁶	2019
Abergwaun	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Hwlfordd	2	2	2	2	2	3	3	3	3
Aberdaugleddau	2	2	3	3	3	3	3	3	3
Arberth	0	0	1	2	1	1	1	1	1
Penfro	1	1	1	2	2	2	1	1	2
Doc Penfro	0	1	1	2	2	3	2	2	2
Cyfanswm	6	7	9	12	11	13	11	11	11
Trefdraeth	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A
Saundersfoot	0	-	0	0	0	0	0	0	N/A
Solfach	0	-	-	0	0	0	0	0	N/A
Tyddewi	0	-	0	0	0	0	0	0	N/A
Dinbych-y-pysgod	2	2	2	3	3	2	2	2	N/A
Cyfanswm	2	2	2	3	3	2	2	2	N/A
Prif Gyfanswm	8	9	11	15	14	15	13	13	N/A

2.6 Newidiadau mewn siopau elusen rhwng 2009 a 2019 (unedau mewn defnydd yn unig)

Siopau Elusen									
Tref	2009	2011	2012	2013	2014	2016	2017	2018	2019
Abergwaun	1	2	3	3	3	2	4	4	4
Hwlfordd	8	9	9	11	12	11	11	11	11
Aberdaugleddau	3	3	3	4	4	3	3	4	7
Arberth	0	3	3	3	3	3	2	3	3
Penfro	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Doc Penfro	1	0	1	7	7	5	5	4	6
Cyfanswm	17	21	23	32	33	28	29	30	35
Trefdraeth	-	-	0	0	0	0	0	0	N/A
Saundersfoot	0	-	0	0	0	0	0	0	N/A
Solfach	-	-	-	0	0	0	0	0	N/A
Tyddewi	1	1	1	1	1	1	1	1	N/A
Dinbych-y-pysgod	5	6	6	4	4	4	3	4	N/A
Cyfanswm	6	7	7	5	5	5	4	5	N/A
Prif Gyfanswm	23	28	30	37	38	33	33	35	N/A

3. Mapiau Canol Trefi (gwelwch yr Atodiadau)



© Crown copyright and database rights 2019 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. © Hwlffordd y Goron a hwlffordd 2019 Arolwg Ordans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddrymiadwy, anghyfngedig 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 cheir gopïo, is-dwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.



Milford Haven / Aberdaugleddau 2019

Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref



Key / Allwedd

 vacant commercial

Use Class Order

 A1

 A1/A3

 A2

 A3

 A3/C1

 B1

 B1/A2

 B2

 B8

 C1

 C3

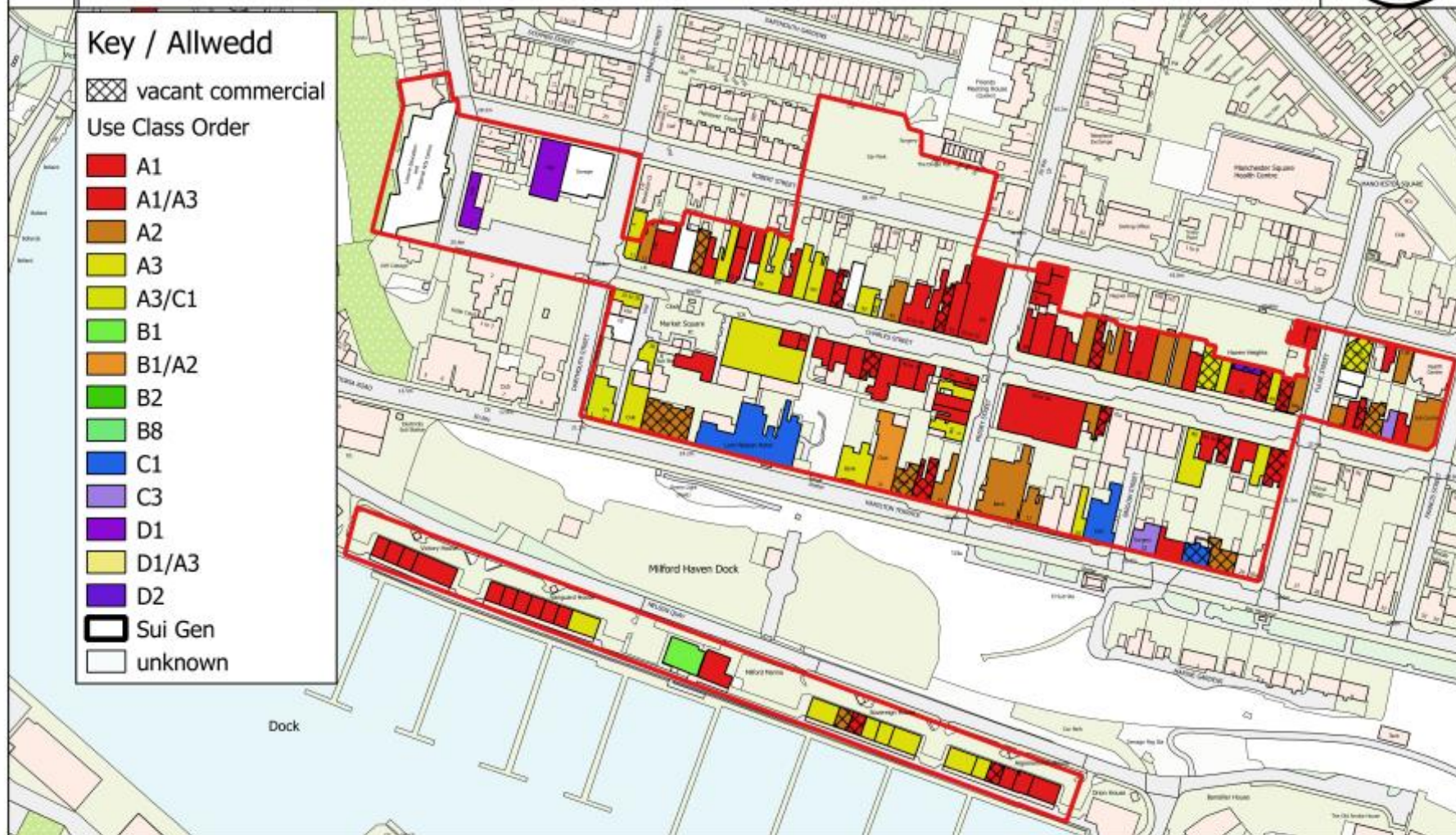
 D1

 D1/A3

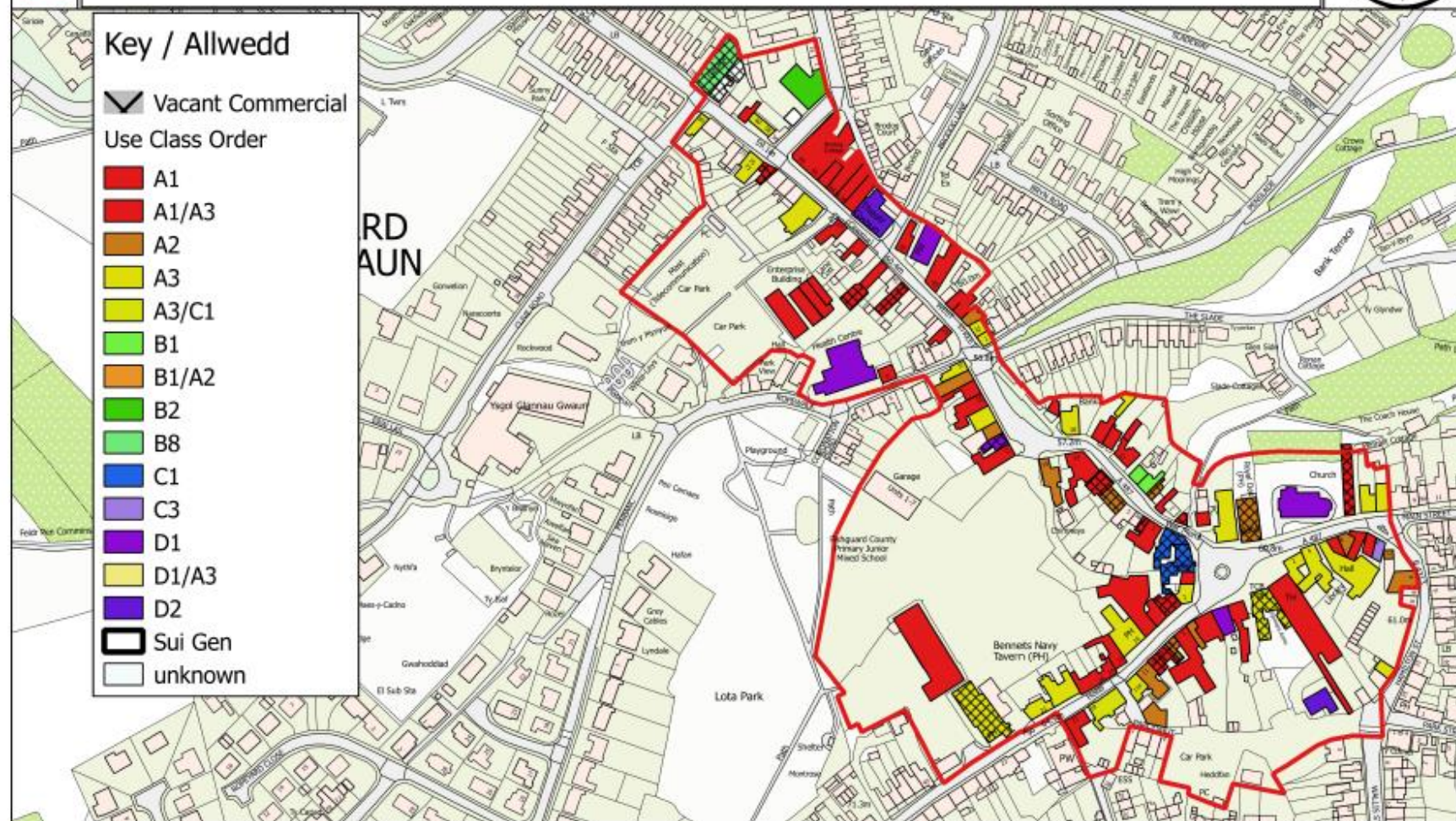
 D2

 Sui Gen

 unknown



© Crown copyright and database rights 2019 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 2019 Arolwg Ordians 100023344 EUL. Rhoddi trwydded datrymiadwy, anghyfngedig a heb freindal i chi i weid y data trwydded at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngror Sir Penfro Ni cheirwch gopio, is-dwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydded partion mewn unrhyw ffurf.



© Crown copyright and database rights 2019 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 Gornau a hawliau cronfa ddata 2019 Arolwg Ordyns 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddilymadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwydded at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chewch gopïo, is-dwyddedig, dosbarthu na gwerthu'n unigryw ran o'r data heb i chi i weld y data trwydded mewn unrhyw ffurf.



Pembroke / Penfro 2019

Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref



Key / Allwedd

vacant commercial

Use Class Order

A1

A1/A3

A2

A3

A3/C1

B1

B1/A2

B2

B8

C1

C3

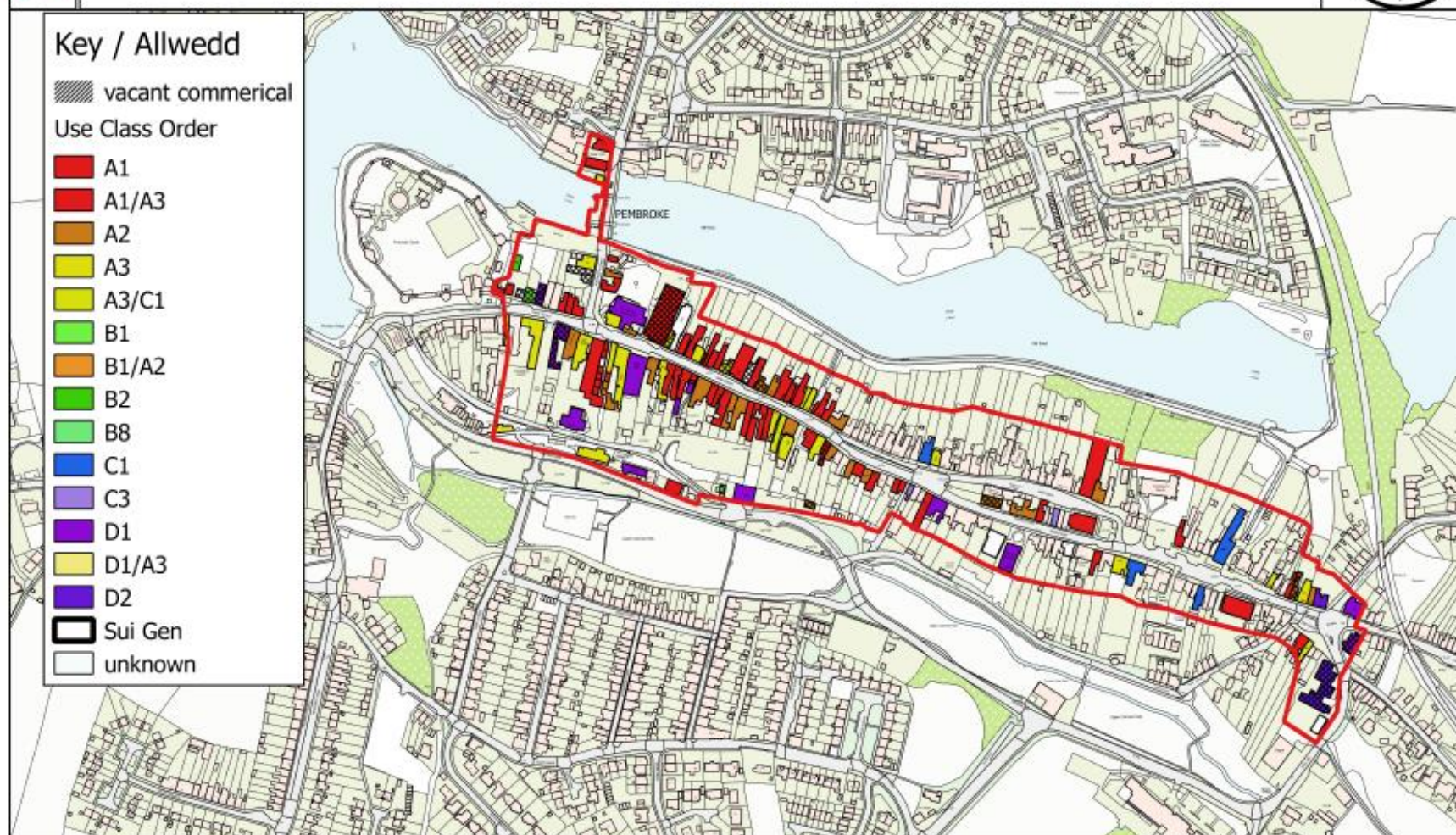
D1

D1/A3

D2

Sui Gen

unknown

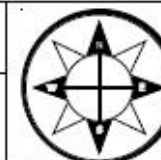


© Crown copyright and database rights 2019 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2019 Arolwg Ordans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddrymladwy, anghyfngedig a heb freindal i chi i weid y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cyngor Sir Penfro Ni chechw gopio, is-dwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.



Pembroke Dock / Doc Penfro 2019

Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref

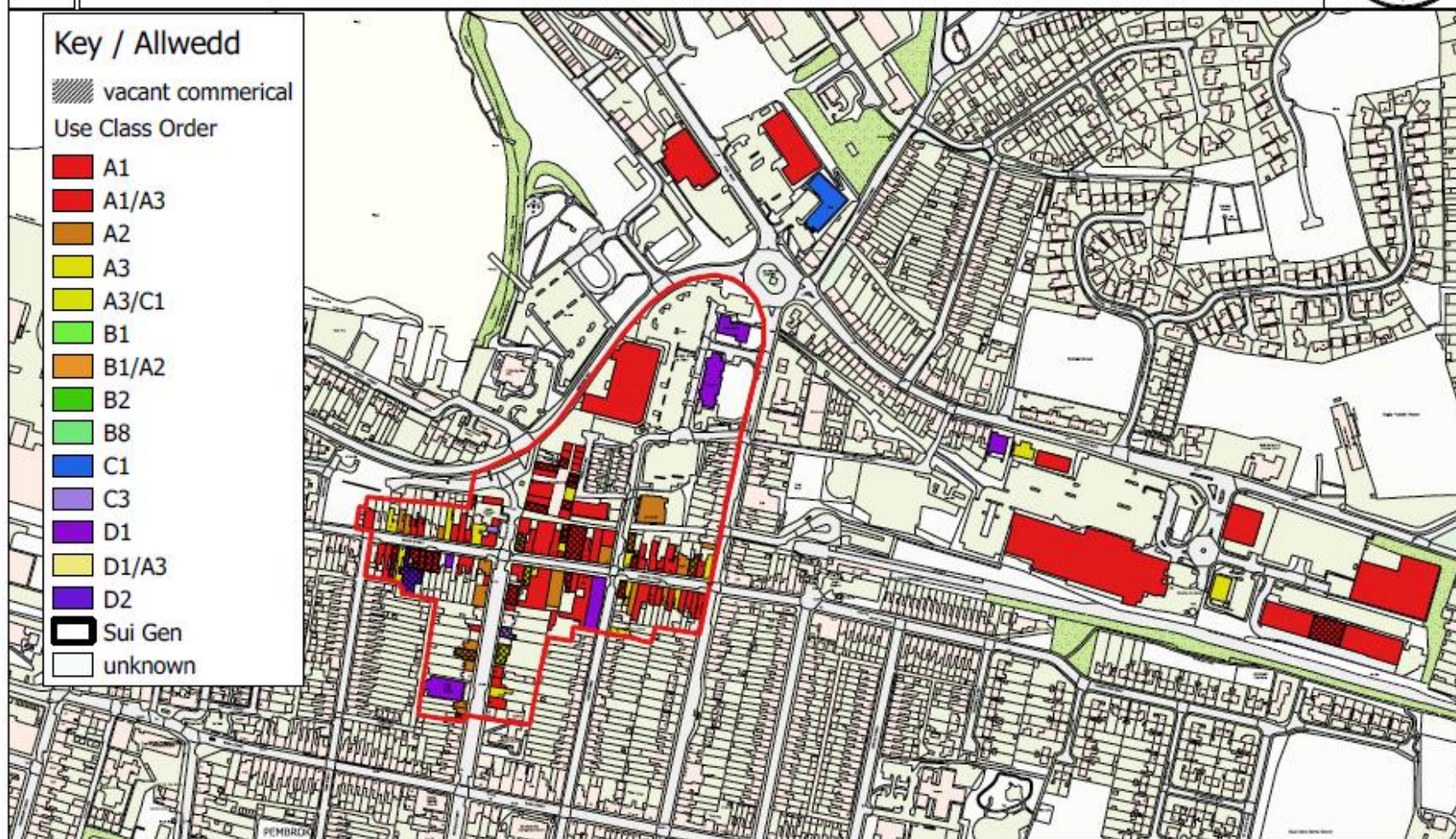


Key / Allwedd

vacant commercial

Use Class Order

- A1
- A1/A3
- A2
- A3
- A3/C1
- B1
- B1/A2
- B2
- B8
- C1
- C3
- D1
- D1/A3
- D2
- Sui Gen
- unknown



© Crown copyright and database rights 2019 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 hawlsu cronfa ddata 2019 Arolwg Ordans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddrymiadwy, anghyfngedig 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 chechw gopio, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.



Narberth / Arberth 2019

Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref

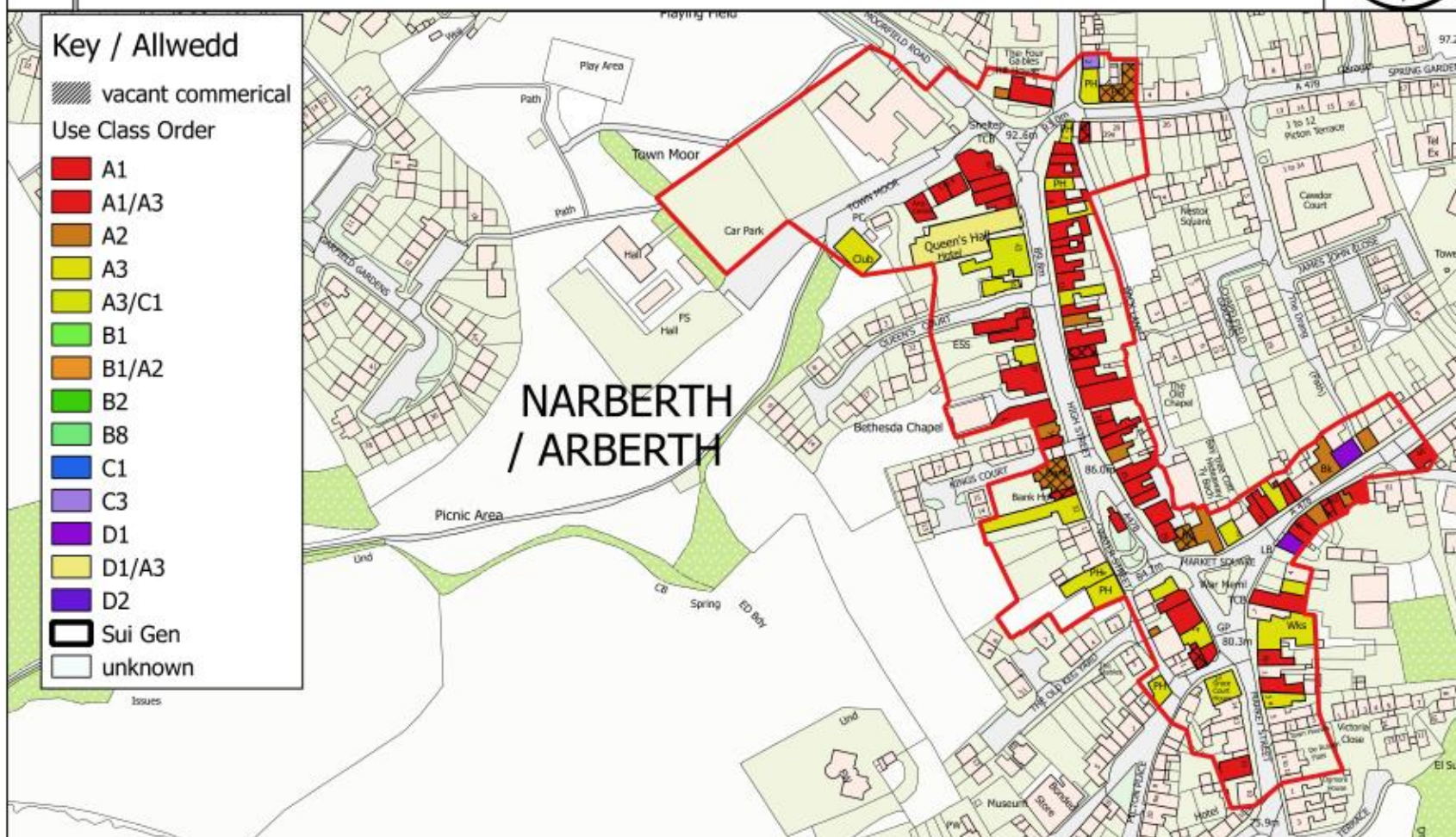


Key / Allwedd

vacant commercial

Use Class Order

- A1
- A1/A3
- A2
- A3
- A3/C1
- B1
- B1/A2
- B2
- B8
- C1
- C3
- D1
- D1/A3
- D2
- Sui Gen
- unknown



© Crown copyright and database rights 2019 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. © Hawffraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2019 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddrymiadwy, anghyfyngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion antasnachol 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.