



Cyngor Sir Penfro

Data Arolwg Manwerthu

Arolwg Mawrth 2018

Cynnwys

1. Cyflwyniad a Chrynodeb	3
2. Data ar Ganol Trefi	6
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 2018. 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 2017.

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 tri o'r trefi –, Aberdaugleddau, Doc Penfro a Abergwaun, Aberdaugleddau. Mae gwacter defnydd dosbarth A wedi lleihau yng nghanol tref Marina Aberdaugleddau, Penfro a Hwlfordd, 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 er mwyn cynnwys llyfrgell, caffi ar oriel gelf, yn dylanwadu ar wacter yn Hwlfordd. Caiff ei gofnodi bellach fel un uned. Mae gwacter unedau A yng nghanol tref Hwlfordd yn llai na lefelau 2017, ond yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol o hyd.
14. Mae cyfraddau gwacter yn Hwlfordd, Doc Penfro, Aberdaugleddau ac Abergwaun yn parhau uwchlaw'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae cyfraddau gwacter ym Mhenfro bellach wedi dychwelyd 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 siopau betio'n cydfynd yn fras ag arolygon blaenorol. Mae nifer y siopau elusennol wedi

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.

cynyddu rhywfaint ers arolwg 2016 ond yn dal i fod yn is 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 2018

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	47	12	19	2	19	99	20%	20
Hwlfordd	120	39	27	1	38	225 ²	17%	51 ³
Aberdaugleddau	48	15	15	1	23	102	23%	26
Marina Aberdaugleddau ⁴	14	1	5	0	2	22	9%	2
Arberth	52	11	20	2	5	90	6%	5
Penfro	56	17	21	2	10	106	10%	19
Doc Penfro	56	16	11	0	29	112	26%	31
Dinbych-y- pysgod	Dim dadansoddiad ar gael				8	179	6	Dim dadansoddi- ad ar gael
Saundersfoot					3	65	3	
Tyddewi					2	60	2	
Solfach					1	13	8	
Trefdraeth					1	30	4	

Sylwch: Mae data ar unedau llawr isaf yn unig.
Cyfradd gwacter Canol Trefi y DU: 12.2% yn ail chwarter 2017 (Ffynhonnell: Local Data Company). Cyfradd gwacter ar gyfer Canol Trefi yng Nghymru oedd 13% yn 2017.

2.2 Arwynebedd Llawr Isaf Unedau Dosbarth A (cryswth m²)

² Mae Marchnad Riverside yn cael ei ailddatblygu ar hyn o bryd ac mae bellach yn ffurfio un uned sengl ac yn cyfrif am leihad mewn nifer yr unedau yng nghanol y dref.

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	7536	1397	2829	404	2457	14420
Hwlfordd	22141	5583	3941	141	6500	38307
Aberdaugleddau	5950	2294	2393	215	2530	13384
Marina Aberdaugleddau	1076	59	541	0	123	1800
Arberth	4634	1043	2619	1034	421	9753
Penfro	8372	2526	3160	360	2024	16443
Doc Penfro	9849	2593	1307	0	4244	17994
Dinbych-y-pysgod	Dim data ar gael				1254	21464
Saundersfoot					221	6816
Tyddewi					110	7837
Solfach					120	1510
Trefdraeth					145	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
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
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
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
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
2014 Gwag	9	42	21	0	2	7	17
2016 Gwag	16	45	18	1	2	8	21

2017 Gwag	15	62 ⁵	18	4	5	13	24
2018 Gwag	19	38 ⁶	23	1	5	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

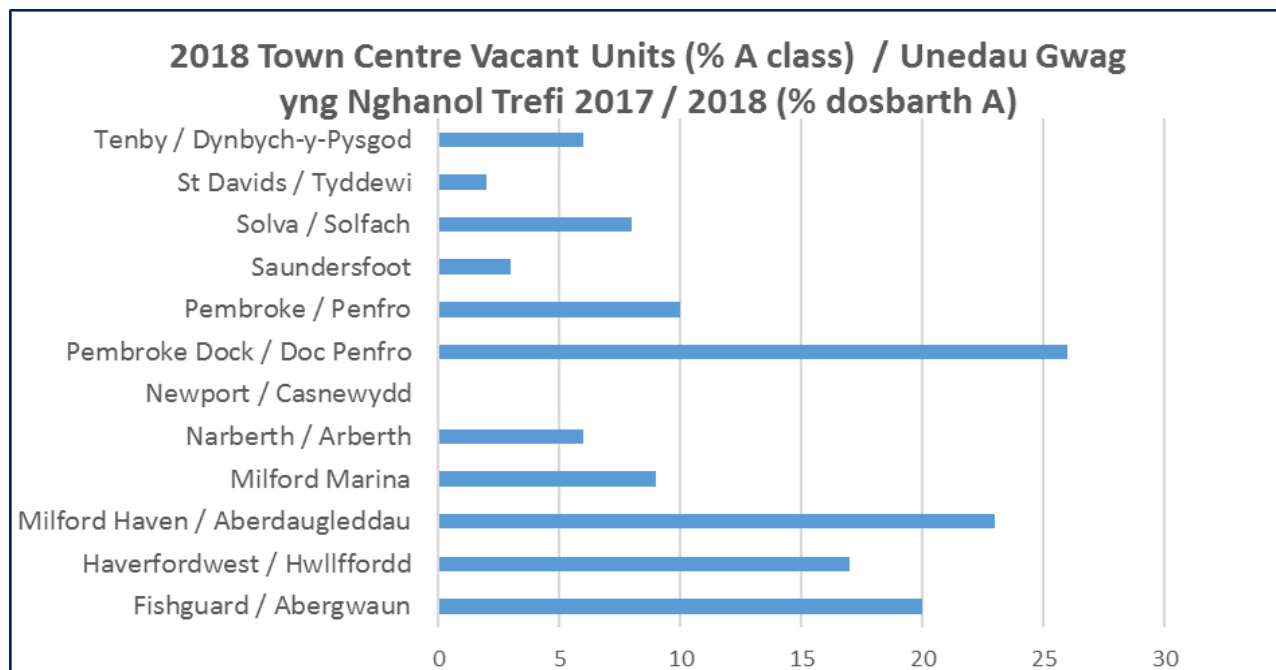
B. Arwynebedd llawr

Tref	Arwynebedd Llaur Cymharu (mewn defnydd)	Arwynebedd Llaur Cyfleuster (mewn defnydd)	Arwynebedd Llaur Gwasanaeth (mewn defnydd)	Arwynebedd Llaur Cymharu / Gwasanaeth (mewn defnydd)	Anhysbys	Gwag	Cyfanswm
Abergwaun	5184	1629	5353	0	0	2457	14426
Hwlfordd	18116	947	12744	0	0	6252	38307
Aberdaugleddau	4036	985	6464	29	0	2530	14044
Marina Aberdaugleddau	711	0	966	0	0	121	1800
Arberth	3308	627	4737	0	0	421	9095
Penfro	4870	1001	9655	0	0	1988	17514
Doc Penfro	4723	3860	5166	0	0	4183	17932

⁵ Gan gynnwys unedau Marchnad Riverside.

⁶ Mae Marchnad Riverside yn cael ei ailddatblygu ar hyn o bryd ac mae bellach yn ffurfio un uned sengl ac yn cyfrif am leihad mewn nifer yr unedau yng nghanol y dref.

2.4 Graff yn dangos Cyfraddau Gwacter Dosbarth A ar gyfer 2017/18



2.5 Newidiadau mewn siopau betio rhwng 2009 a 2018 (unedau mewn defnydd yn unig)

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

⁷ Gwnaed arolwg APCAP ym mis Gorffennaf 2017.

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	2018
Abergwaun	1	2	3	3	3	2	4	4
Hwlfordd	8	9	9	11	12	11	11	11
Aberdaugleddau	3	3	3	4	4	3	3	4
Arberth	0	3	3	3	3	3	2	3
Penfro	4	4	4	4	4	4	4	4
Doc Penfro	1	0	1	7	7	5	5	4
Cyfanswm	17	21	23	32	33	28	29	30
Trefdraeth	-	-	0	0	0	0	0	0
Saundersfoot	0	-	0	0	0	0	0	0
Solfach	-	-	-	0	0	0	0	0
Tyddewi	1	1	1	1	1	1	1	1
Dinbych-y-pysgod	5	6	6	4	4	4	3	4
Cyfanswm	6	7	7	5	5	5	4	5
Prif Gyfanswm	23	28	30	37	38	33	33	35

3. **Mapiau Canol Trefi (gwelwch yr Atodiadau)**



Haverfordwest / Hwlffordd 2018

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

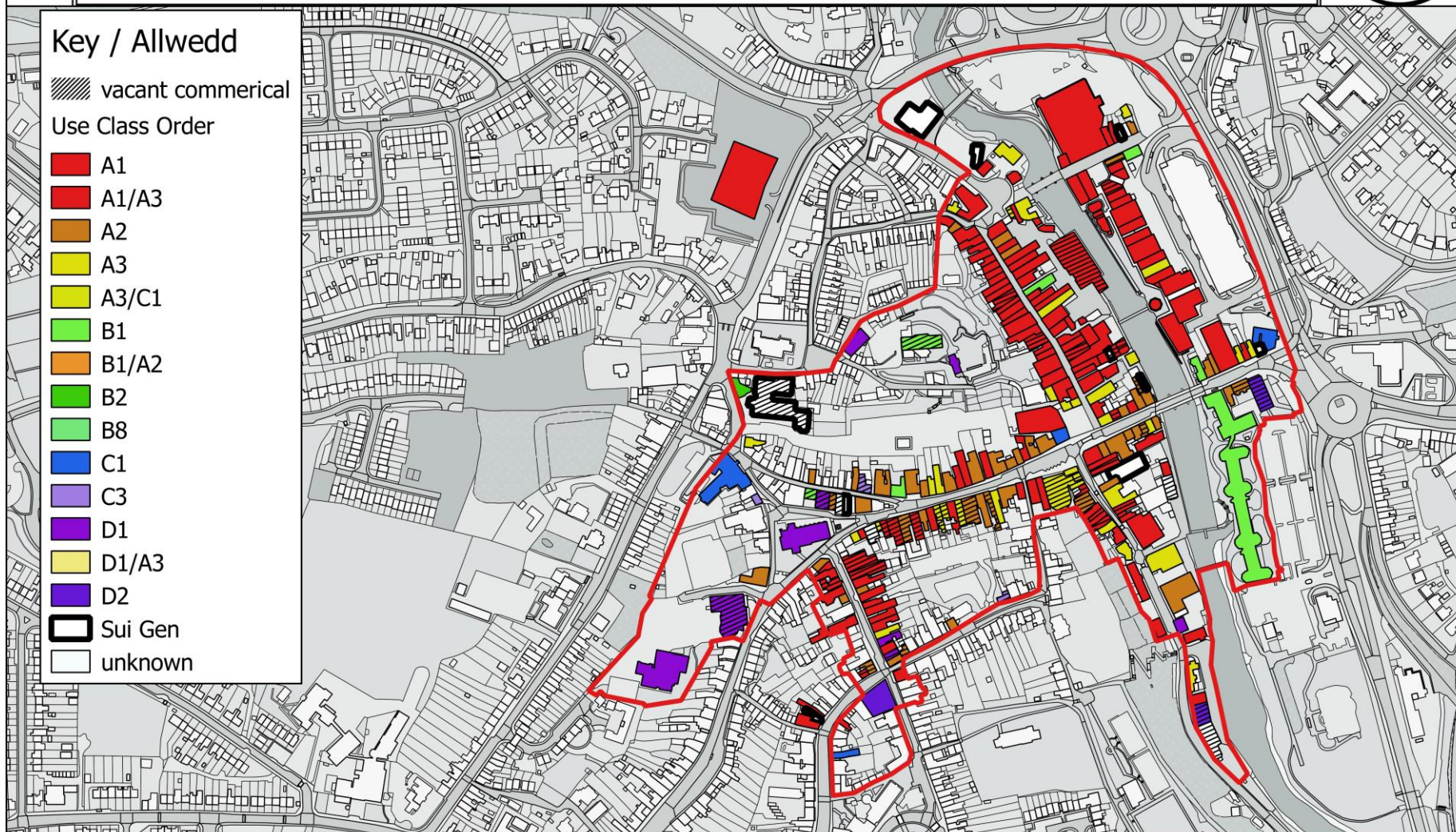
D1

D1/A3

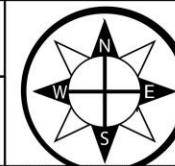
D2

Sui Gen

unknown



© Crown copyright and database rights 2018 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 2018 Arolwg Ordans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, anghyfngedig a heb freindal i chi i weld y data trwyddedig at ddibenion anfasnachol am y cyfnod y mae ar gael gan Cynor Sir Penfro Ni chewch gopio, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.



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

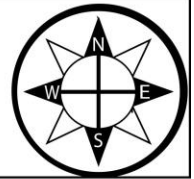


© Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2018 Arolwg Ordans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymadwy, 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 chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.



Fishguard / Abergwaun 2018

Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref

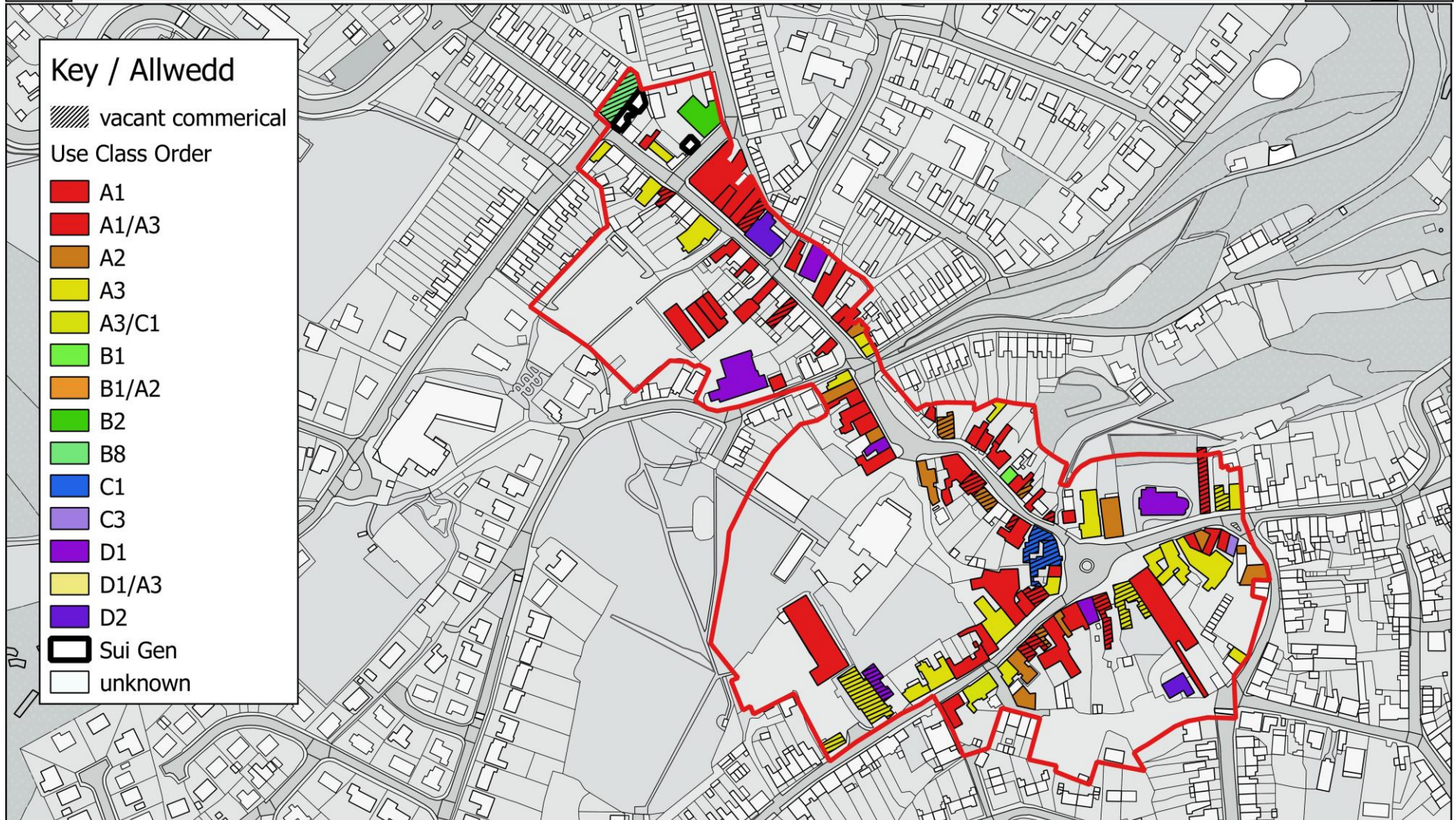


Key / Allwedd

vacant commerical

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 2018 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 2018 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 gopio, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.



Pembroke / Penfro 2018

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

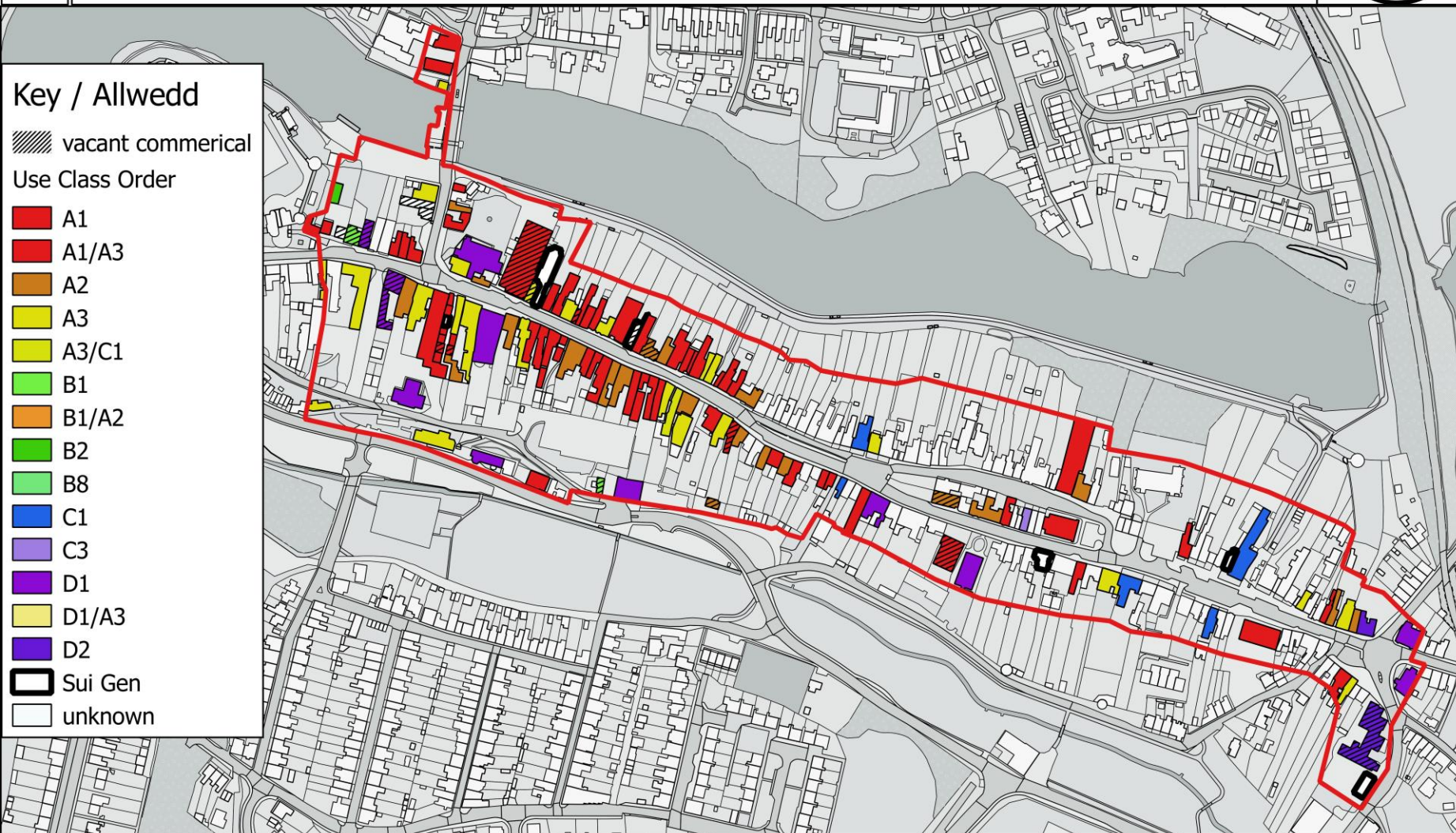
D1

D1/A3

D2

Sui Gen

unknown



© Crown copyright and database rights 2018 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 hawlau cronfa ddata 2018 Arolwg Ordnans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, 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.



Pembroke Dock / Doc Penfro 2018

Town Centre Survey / Arolwg Canol Tref

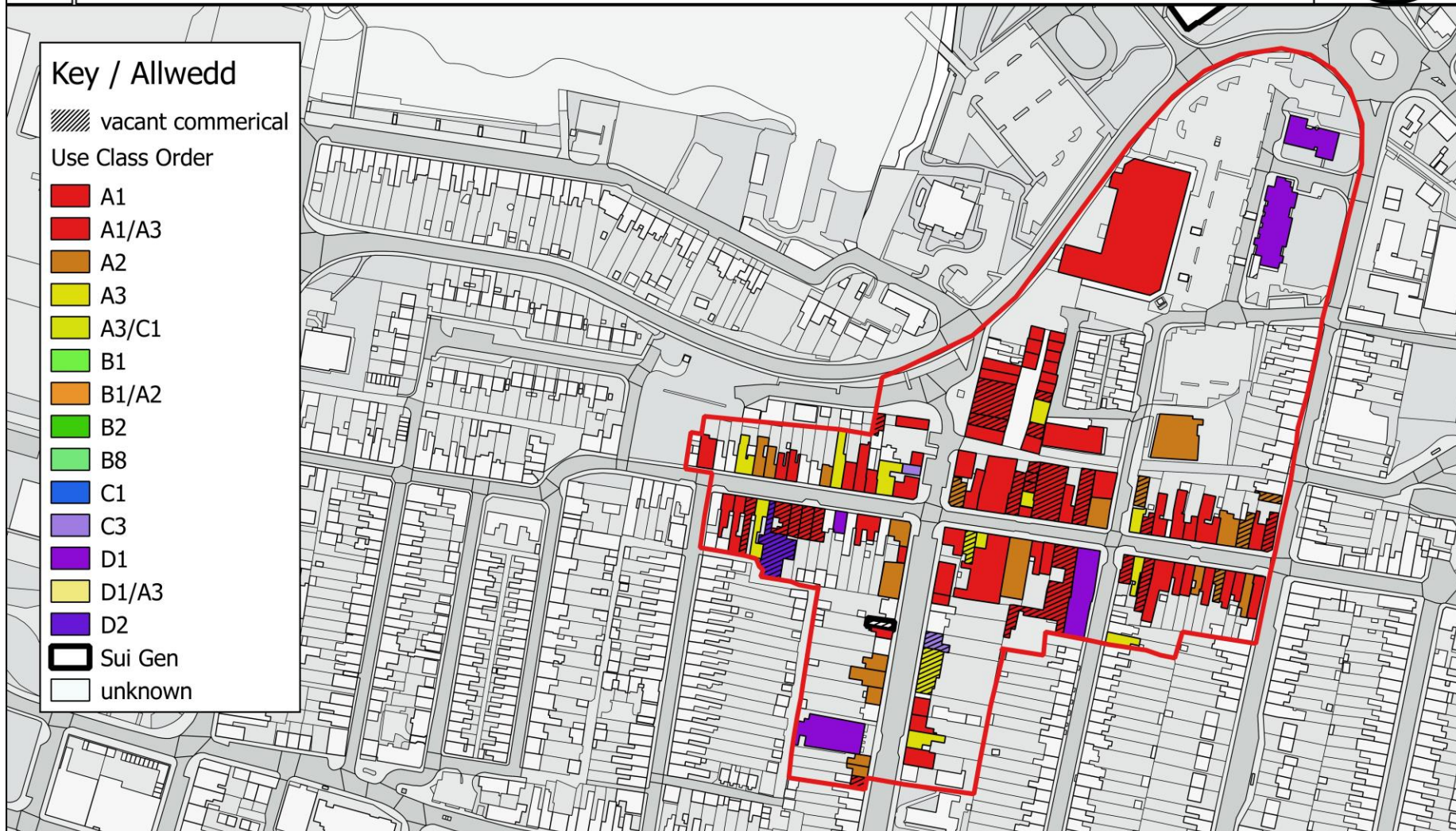


Key / Allwedd

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

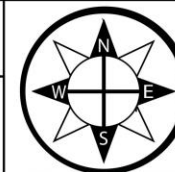


© Crown copyright and database rights 2018 Ordnance Survey 100023344 EUL. You are permitted to use this data solely to enable you to respond to, or interact with, the organisation that provided you with the data. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form. © Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2018 Arolwg Ordans 100023344 EUL. Rhoddir trwydded ddirymiadwy, 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 chewch gopio, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.



Narberth / Arberth 2018

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

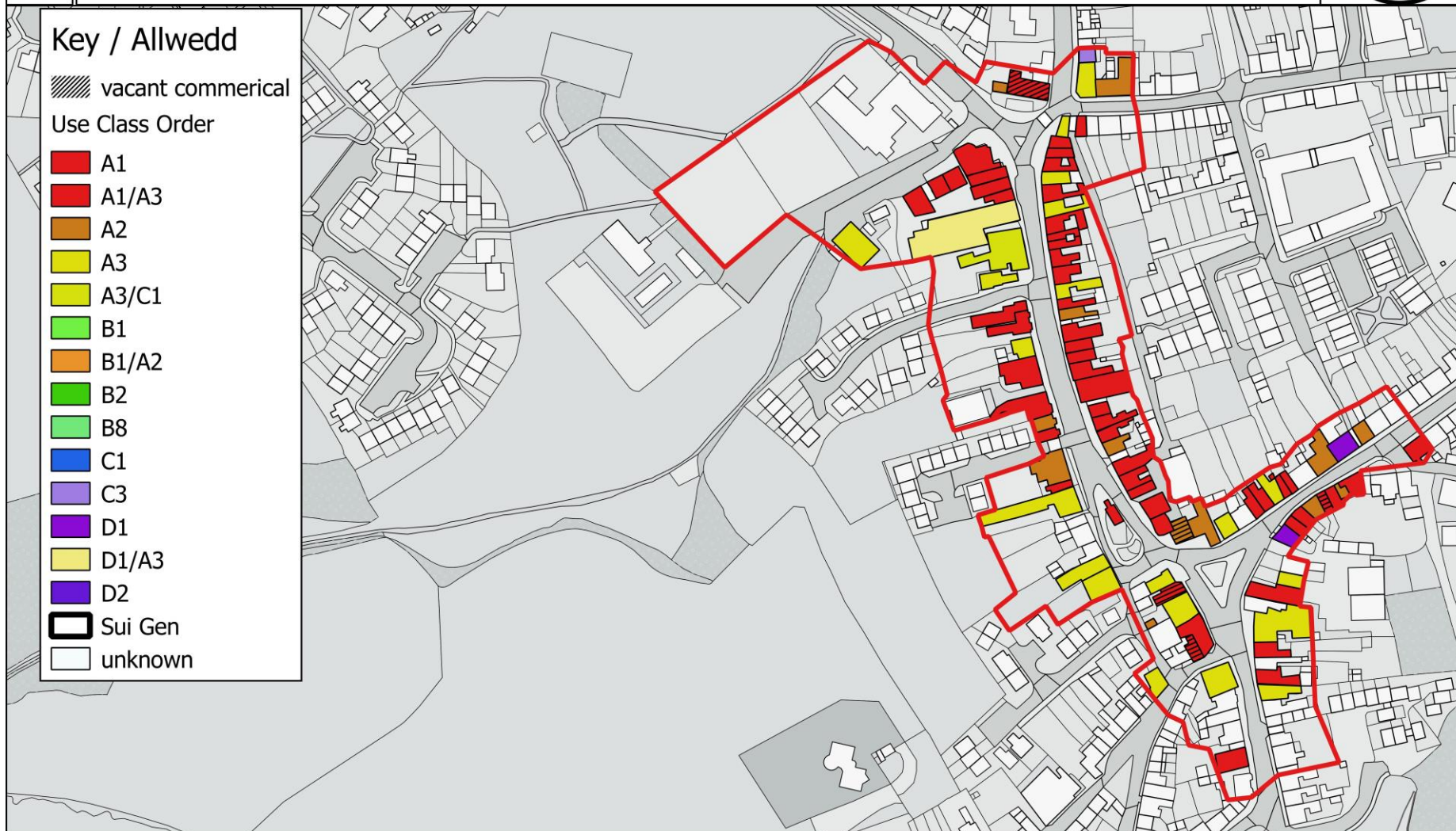
D1

D1/A3

D2

Sui Gen

unknown



© Crown copyright and database rights 2018 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 2018 Arolwg Ordans 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 gopio, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu unrhyw ran o'r data hwn i drydydd partion mewn unrhyw ffurf.