

Cynllun Datblygu Lleol Conwy i'w Archwilio Gan y Cyhoedd 2007 – 2022 (Argraffiad Diwygiedig 2011)



PAPUR CEFNDIR 15 DIWYGIEDIG - CYFLWYNO

Astudiaeth o Adwerthu

Awst 2012

Gellir gweld a lawrlwytho'r ddogfen hon ar wefan y Cyngor ar: www.conwy.gov.uk/cdll, Mae copïau hefyd ar gael yn y prif lyfrgelloedd ac yn swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio, 26 Castle Street, Conwy LL32 8AY neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd o'r ddogfen hon a fyddech gystal â chysylltu â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575181 / 575124 / 575445 / 575447.

Os hoffech gael rhan neu grynodedb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print bras, mewn Braille neu unrhyw ffurf arall, ffoniwch y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

CYNNWYS

Tudalen

1.	RHAGYMDRODD	4
2.	METHODOLEG	4
3.	DADANSODDIAD FESUL CANOLFAN	5
3.1	Llandudno.....	5
3.2	Bae Colwyn	9
3.3	Conwy	13
3.4	Abergele	19
3.5	Llanrwst	23
3.6	Cyffordd Llandudno	26
3.7	Bae Cinmel.....	30
4.	CASGLIADAU	35
4.1	Llandudno.....	35
4.2	Bae Colwyn	35
4.3	Conwy	35
4.4	Abergele	36
4.5	Llanrwst	36
4.6	Cyffordd Llandudno	37
4.7	Bae Cinmel.....	37
Atodiad 1	38
	Tabl 1 – Anghenion am Arwynebedd Llawr ar gyfer Nwyddau Cyfleuster i’w cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol.....	38
	Tabl 2 – Anghenion am Arwynebedd Llawr ar gyfer Nwyddau Cymharu i’w cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol.....	41

1. RHAGYMDRODD

- 1.1 Yn Hydref 2005, rhoddodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy gomisiwn i Scott Wilson Cyf i ymgymryd ag asesiad o gynhwysedd ac anghenion o ran adwerthu yng nghanol trefi'r Fwrdeistref Sirol. Y saith ardal a ddynodwyd ar gyfer yr astudiaeth oedd Llandudno, Bae Colwyn, Conwy, Abergele, Llanrwst, Cyffordd Llandudno a Bae Cinmel.
- 1.2 Mae'r astudiaeth yn nodi cyfleoedd a chyfyngiadau sy'n effeithio ar bob anheddiad ac yn rhoi asesiad o'r modd gorau i ddarparu ar gyfer anghenion o ran arwynebedd llawr at adwerthu yn y dyfodol. Mae prif ganfyddiadau a chasgliadau'r astudiaeth wedi'u cynnwys yn y papur cefndir hwn, a cheir crynodeb ohonynt yn Atodiad 1.
- 1.3 Mae'r Astudiaeth Adwerthu hefyd yn argymhell nifer o gamau gweithredu i'w cymryd gan y Cyngor yng nghyswllt polisi cynllunio, priffyrdd, cadwraeth, adfywio a materion tai. Ceir rhestr o'r rhain yn Atodiad 2.

2. METHODOLEG

- 2.1 Defnyddiodd Scott Wilson wybodaeth o amryw o ffynonellau i lunio'r Astudiaeth Adwerthu. Ymhlith y ffynonellau, roedd y rhai canlynol:
- Canllawiau Cynllunio Lleol a Chenedlaethol
 - Gwiriadau Iechyd o Ganol Trefi
 - Arolygon Aelwydydd
 - Dadansoddiad o boblogaeth a gwariant
- 2.2 O ran asesu anghenion am arwynebedd llawr yn y dyfodol, cynhaliwyd asesiad o'r anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer adwerthu gan siopau nwyddau cymharol a siopau nwyddau cyfleuster ym mhob un o'r canolfannau a enwyd ar gyfer 2003, 2005, 2010, 2015 a 2020.
- 2.3 Mae'r dwysedd masnachu gorau posibl ar gyfer siopau nwyddau cymharol a nwyddau cyfleuster yn y canolfannau wedi'u rhestru yn Mintel Retail Report (2005). Mae'r ffigurau a gafwyd drwy ddefnyddio'r cyfartaleddau hyn wedi'u galw'n ffigwr 'Targed', y credir ei fod yn nodweddiadol o ganolfannau o'r maint hyn sy'n 'iach' ac maent i'w gweld yn y tablau dan y pennawd Senario 2.

2.4 Gwneir argymhellion ynghylch y senario y byddai'n fwyaf buddiol ei gymhwyso ac, felly, ynghylch a oes angen neilltuo safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.

2.5 Ceir disgrifiad manylach o'r fethodoleg yn yr Astudiaeth Adwerthu.

3. DADANSODDIAD FESUL CANOLFAN

3.1 Llandudno

Cyffredinol

3.1.1 Mae Llandudno wedi'i dynodi'n Ganolfan Is-ranbarthol a hwn yw'r lleoliad siopa mwyaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Mae'r ganolfan hon yn cynnwys parc warysau adwerthu Mostyn Champney, sy'n union i'r dwyrain o ganol y dref.

3.1.2 Mae'r cymysgedd masnach yn Llandudno yn wahanol i'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr. Mae cyfartaledd yr unedau nwyddau cyfleuster yn weddol debyg i'r un ar gyfer Prydain, ac mae cyfartaledd yr unedau nwyddau cymharol yn uwch o lawer na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain, yn enwedig o ran nifer yr unedau. Mae hyn yn arwydd o rôl Llandudno fel Canolfan Is-ranbarthol, sy'n gwerthu ystod o nwyddau cymharol i boblogaeth mewn dalgyrch eang.

3.1.3 Mae'r sector gwasanaethu'n gryf yng nghanol y dref gan fod 21.55% o'r arwynebedd llawr gros wedi'i briodoli iddo. Mae hyn yn debyg i'r cyfartaledd Prydeinig o 20.97%. Yn ein barn ni, ceir lefelau digonol o fanciau, gwerthwyr tai, bwytai, tafarnau ac elfennau eraill y seilwaith gwasanaethu sylfaenol yn Llandudno.

3.1.4 Mae cyfradd yr unedau gwag yn Llandudno yn is o lawer na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr ac mae hyn yn awgrymu bod canol y dref yn iach a bod hyder mawr ymysg buddsoddwyr.

3.1.5 Mae 114 o unedau adwerthu cadwyn yn ôl diffiniad GOAD yng nghanol tref Llandudno. Mae hyn yn dangos cryfder cymharol Llandudno mewn perthynas â chanolfannau eraill yn y Fwrdeistref Sirol sy'n ei chael yn anodd denu adwerthwyr cadwyn.

- 3.1.6 Mae ystod eang ac amrywiol o adwerthwyr annibynnol yng nghanol y dref sy'n helpu i greu cymeriad canol y dref. Mae'r adwerthwyr hyn yn gweithredu ochr yn ochr ag adwerthwyr cadwyn cydnabyddedig gan greu canol tref sy'n fywiog ac yn ddichonadwy.
- 3.1.7 Mae'r cynnyrch yn Llandudno wedi gostwng ychydig yn ystod y cyfnod o 11 mlynedd (1994 - 2005) o uchafbwynt o 7.5 i lawr i 7. Mae hyn yn dangos bod hyder y buddsoddwyr wedi aros yn gyson ar lefel gymharol uchel.
- 3.1.8 Gyda golwg ar hygyrchedd, mae nifer o fysiau'n stopio yng nghanol tref Llandudno ac yn rhedeg i wahanol leoliadau yn Llandudno. Hefyd, ceir gorsaf drenau yn Augusta Street, tua hanner milltir i'r de o ganol y dref, sy'n darparu gwasanaethau i wahanol leoliadau ym Mhrydain Fawr.
- 3.1.9 Mae'r mynediad ar droed i ganol y dref yn ddigonol ar hyn o bryd. Mae parc adwerthu Mostyn Champney yn agos at ganol y dref fel y'i diffiniwyd ar y Map Cynigion yng Nghynllun Ardal Llandudno/Conwy. Mae'r cyfleusterau a'r llwybrau i'w dilyn gan feicwyr braidd yn brin yn Llandudno.
- 3.1.10 Mae darpariaeth dda ar gyfer mynediad mewn ceir i ganol y dref. Mae'r A470 yn rhoi mynediad hwylus i ganol tref Llandudno o'r A55. Yn ogystal â hynny, mae meysydd parcio ar y stryd yng nghanol y dref ac mae'n ymddangos bod defnydd da ohonynt. Ar ben hynny, mae 366 o fannau parcio yng Nghanolfan Victoria yn Mostyn Street.
- 3.1.11 Mae amgylchedd canol y dref yn ddeniadol gan fod amrywiaeth fawr o bensaernïaeth Fictoraidd yn Llandudno sydd o safon gymharol uchel.
- 3.1.12 At ei gilydd, mae canol tref Llandudno yn fywiog ac yn ddichonadwy ac mae'n cynnig dewis rhagorol o ran adwerthu i'r dalgylch cyfagos.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cyfleuster

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Llandudno	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	46,227,752	5,628	8,214	0
2005	46,698,366	5,628	8,298	84
2010	48,102,174	5,628	8,547	333
2015	49,713,858	5,628	8,833	619
2020	51,486,309	5,628	9,148	934

3.1.13 Mae Senario 1 ar gyfer anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster yn dangos, os bydd y masnachu yn Llandudno yn parhau ar y dwysedd presennol o £5,628 y m sgwâr, y bydd angen 333 m sgwâr net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd yr angen am arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster yn codi i 619 m sgwâr net, ac wedyn i 934 m sgwâr net erbyn 2020.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Llandudno	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	46,227,752	7,500	6,164	0
2005	46,698,366	7,500	6,226	0
2010	48,102,174	7,500	6,414	0
2015	49,713,858	7,500	6,629	0
2020	51,486,309	7,500	6,865	0

3.1.14 Mae Senario 2 ar gyfer nwyddau cyfleuster yn dangos, os defnyddir y dwysedd masnachu Targed o £7,500 y m sgwâr, nad oes angen arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster yn ystod cyfnod y Cynllun (hyd at 2020).

3.1.15 Nid yw'r lefel masnachu gyfredol yn Llandudno (Senario 1) wedi amharu o gwbl ar fywiogrwydd na dichonadwyedd Llandudno ac, yn wir, mae wedi ychwanegu at brysurdeb y ganolfan.

3.1.16 Felly, rydym yn argymhell dilyn Senario 1 gan na ddylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol geisio lliniaru'r mater hwn yn benodol. Wrth ystyried yr ymrwymiad presennol o ran arwynebedd llawr, sef 1,900 y metr sgwâr net, gellir gweld na fydd angen unrhyw arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster yn ystod cyfnod y cynllun (hyd at 2020). Er hynny, nodir bod yr arwynebedd llawr hwn yn cynnwys marchnad arfaethedig, a bydd honno'n cynnwys rhywfaint o arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymharol.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cymharu

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Llandudno	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	161,101,734	4,811	33,455	0
2005	171,924,322	4,811	35,734	2,249
2010	202,097,826	4,811	42,006	8,521
2015	235,237,207	4,811	48,894	15,409
2020	267,656,500	4,811	55,632	22,147

3.1.17 Mae Senario 1 ar gyfer Llandudno yn dangos lefel masnachu yn Llandudno ar hyn o bryd (£4,811 y m sgwâr). Priodolwyd swm mawr o wariant ar nwyddau cymharol i Gyffordd Llandudno, ac mae hynny'n peri syndod o ystyried bod nifer yr unedau nwyddau cymharol yng Nghyffordd Llandudno yn fach. Mae'n ymddangos bod rhai pobl, wrth ateb y cwestiynau yn yr arolwg, wedi cam-dybio mai Cyffordd Llandudno oedd parc adwerthu Mostyn Champney.

3.1.18 Er mwyn cywiro'r rhagdybiaeth ganfyddedig hon, rydym wedi ychwanegu cyfanswm yr arwynebedd llawr a'r gwariant ar gyfer nwyddau cymharol at y ffigurau ar gyfer Llandudno. Drwy hynny, mae Senario 1 yn dangos y bydd angen 8,521 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol yn Llandudno erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd y ffigur hwn yn codi i 15,409 m sg net ac erbyn 2020 bydd yn codi i 22,147 m sg net.

3.1.19 O ystyried yr ymrwymiad presennol o ran arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymharol sydd wedi'i nodi yn Nhabl 8.36, ni fydd angen arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol yn Llandudno tan 2015, sef 6,375 m sg. Bydd hyn yn codi i angen am 13,113 m sg net erbyn 2020.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Llandudno	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	161,101,734	4,500	35,800	2,315
2005	171,924,322	4,500	38,205	4,720
2010	202,097,826	4,500	44,911	11,426
2015	235,237,207	4,500	52,275	18,790
2020	267,656,500	4,500	59,479	25,994

3.1.20 Mae Senario 2 yn dangos, drwy ddefnyddio'r dwysedd masnachu Targed o £4,500 y m sgwâr, y bydd angen 11,426 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol yn Llandudno erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd y ffigur hwn yn codi i 18,790 m sg net ac erbyn 2020 bydd yn codi i 25,994 m sg net.

3.1.21 Gellir gweld bod Llandudno yn gorfasnachu o ryw ychydig mewn perthynas â'r ffigur Targed. Credir y dylai Llandudno barhau i fasnachu ar y lefel gyfredol, felly dylid dilyn Senario 1 gan nad yw'r dwysedd masnachu cyfredol yn peri niwed i'r ganolfan ac mae'n ganolfan fywiog a phrysur.

3.2 **Bae Colwyn** **Cyffredinol**

3.2.1 Bae Colwyn yw'r lleoliad siopa ail fwyaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy ar ôl Llandudno. Mae'n cynnwys tair ardal siopa, sef Bae Colwyn, Hen Golwyn a Llandrillo-Yn-Rhos. Fodd bynnag, mae'r gwiriad iechyd yn canolbwytio'n bennaf ar brif ganol tref Bae Colwyn. Mae canol tref Bae Colwyn yn gymharol fawr ac mae'n cynnwys ardal siopa awyr agored ar Ffordd yr Orsaf a chanolfan siopa Bay View.

3.2.2 O ran nifer yr unedau a'r arwynebedd llawr ar gyfer bwyd/nwyddau cyfleuster, mae Bae Colwyn yn debyg iawn i'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr ar y ddau gyfrif. O ran nwyddau cymharol, yn yr un modd â Llandudno, y Ganolfan Isranbarthol, mae lefel gyfartalog yr arwynebedd llawr ym Mae Colwyn yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr. Fodd bynnag, mae'r arwynebedd llawr gros yn llai. Mae canran gros yr arwynebedd llawr ym Mae Colwyn yn llai hefyd na'r hyn sydd yn Llandudno, oherwydd goruchafiaeth Llandudno dros Fae Colwyn fel canolfan isranbarthol.

- 3.2.3 Mae lefel gyfartalog yr arwynebedd llawr ar gyfer gwasanaethau ym Mae Colwyn yn is na'r cyfartaledd, a hynny mewn nifer o unedau sy'n is na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr. Ceir lefel gymharol uchel o unedau gwag ym Mae Colwyn, sef 15.94% o'i gymharu â chyfartaledd o 10.92% ar gyfer Prydain Fawr. Mae 65 o adwerthwyr cadwyn, yn ôl diffiniad GOAD, yng nghanol tref Bae Colwyn. Dyma'r nifer ail uchaf ar ôl Llandudno ac mae'n dangos cryfder Bae Colwyn o'i gymharu â'r canolfannau llai ym Mwrdeistref Sirol Conwy, sy'n ei chael yn anodd denu adwerthwyr cadwyn. Nifer bach o adwerthwyr cadwyn sydd yn yr ardal siopa awyr agored gan fod y rhan fwyaf o'r adwerthwyr cadwyn yng nghanolfan siopa Bay View.
- 3.2.4 Ceir ystod eang ac amrywiol o adwerthwyr annibynnol ym Mae Colwyn sy'n helpu i ffurfio cymeriad canol y dref ac yn creu darpariaeth siopa amrywiol. Er hynny, nodir bod cyfran uchel o adwerthwyr disgownt/siopau elusennau yng nghanol y dref. Mae hyn yn dangos bod bywiogrwydd a dichonadwyedd y rhan o ganol y dref sydd y tu allan i ganolfan siopa Bay View yn isel.
- 3.2.5 Mae'r cynnyrch ym Mae Colwyn wedi codi o 8 i 8.5 yn ystod cyfnod o 11 mlynedd (1994 - 2005). Roedd y cynnyrch uchaf yn ystod y cyfnod hwn (10) yn 2001. Mae cynnyrch Bae Colwyn yn uwch nag un Llandudno, sy'n dangos yr hyder tymor hir sydd gan fuddsoddwyr yn Llandudno o'i chymharu â Bae Colwyn. Nodwyd hefyd mai Bae Colwyn sydd â'r cynnyrch uchaf o blith yr holl ganolfannau a aseswyd, sy'n cynnwys Llandudno, Bangor a'r Rhyl.
- 3.2.6 O ran cludiant cyhoeddus, ceir amryw o wasanaethau bws ym Mae Colwyn sy'n cynnwys canol y dref a'r ardal o'i chwmpas, yn ogystal â chanolfannau eraill ym Mhrydain Fawr. Mae'r orsaf drenau yn y brif ardal siopa yn hwyluso mynediad rhwydd i ganol y dref ar drenau ac mae hefyd yn cysylltu'r ganolfan â chanolfannau eraill y tu allan i Fae Colwyn a Chymru.
- 3.2.7 Mae'r mynediad ar droed i ganol y dref yn weddol ddigonol. Er hynny, mae cyfleusterau i feicwyr a llwybrau i'w dilyn ganddynt yn eithaf prin ym Mae Colwyn.

- 3.2.8 Mae'r A547 a'r A55 yn rhedeg drwy ganol tref Bae Colwyn ac, oherwydd hynny, mae traffig yn cael y lle blaenaf yn yr amgylchedd hwn, yn enwedig ar Conway Road a Ffordd Abergele. Hefyd, oherwydd nifer fawr o leoedd parcio ar y stryd a'r tagfeydd a achosir ganddynt, bernir y byddai canol y dref yn elwa o gael mwy o barthau i gerddwyr. Mae angen lleoedd parcio oddi ar y stryd hefyd.
- 3.2.9 Mae canol tref Bae Colwyn yn amgylchedd deniadol. Oherwydd pwysigrwydd hanesyddol yr anheddiad, mae canol y dref wedi'i dynodi'n Ardal Gadwraeth. Yn y blynyddoedd diwethaf, mae Cynlluniau Grant wedi'u defnyddio i wella'r ardal adwerthu, a fu'n dirywio oherwydd diffyg buddsoddi ac amodau siopa cyfnewidiol.
- 3.2.10 At ei gilydd, bernir bod canol tref Bae Colwyn yn eithaf bywiog a dichonadwy. Fodd bynnag, mae nifer uchel yr unedau gwag yn amharu ar hynny oherwydd eu heffaith ar amwynder canol y dref, tanfasnachu gan siopau nwyddau cymharol, a thagfeydd yng nghanol y dref. Fodd bynnag, mae Bae Colwyn yn cynnig dewis rhagorol o ran adwerthu i'r dalgylch cyfagos.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cyfleuster

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Fae Colwyn	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	25,149,553	4,077	6,168	0
2005	25,405,584	4,077	6,231	63
2010	26,169,306	4,077	6,418	250
2015	27,046,120	4,077	6,633	465
2020	28,010,396	4,077	6,870	702

- 3.2.11 Mae Senario 1 yn dangos yr anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster os bydd canol tref Bae Colwyn yn dal i fasnachu ar y dwysedd cyfredol o £4,077 y m sgwâr. Mae'n dangos y bydd angen 250 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd hynny'n codi i 465 m sg net ac wedyn i 702 m sg net erbyn 2020.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Fae Colwyn	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	25,149,553	5,000	5,030	0
2005	25,405,584	5,000	5,081	0
2010	26,169,306	5,000	5,234	0
2015	27,046,120	5,000	5,409	0
2020	28,010,396	5,000	5,602	0

3.2.12 Mae Senario 2 yn dangos, drwy ddefnyddio'r dwysedd masnachu Targed o £5,000 y m sgwâr, na fydd angen arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster yn ystod cyfnod y Cynllun (hyd at 2020).

3.2.13 Yn gyffredinol, er ei bod yn amlwg bod siopau nwyddau cyfleuster yn tanfasnachu o'u cymharu â'r dwysedd masnachu Targed (Senario 2), nid yw hynny wedi amharu o reidrwydd ar fywiogrwydd na dichonadwyedd canol y dref. Wrth gynllunio ar gyfer twf yn y dyfodol, ni ddylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol roi cyfyngiadau penodol ar arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster er mwyn lliniaru'r tanfasnachu hwn. Mae Scott Wilson yn argymhell y dylai'r Awdurdod Cynllunio ddilyn Senario 2 a phaidio â neilltuo safleoedd adwerthu yn y Cynllun Datblygu Lleol, gan na chanfuwyd angen meintiol hyd at 2020. Yn lle hynny, dylai'r Awdurdod Cynllunio ystyried rhinweddau cynigion cynllunio penodol ar gyfer adwerthu nwyddau cyfleuster pan gyflwynir cynlluniau. Dylid ystyried cynlluniau o'r fath yng nghyd-destun y ffaith bod Bae Colwyn yn tanfasnachu.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cymharu

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Fae Colwyn	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	24,970,898	1,367	18,266	0
2005	26,648,408	1,367	19,493	1,227
2010	31,325,325	1,367	22,914	4,648
2015	36,461,956	1,367	26,672	8,406
2020	41,486,927	1,367	30,347	12,081

3.2.14 Mae Senario 1 yn dangos yr anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymharol yn y dyfodol ym Mae Colwyn os bydd y ganolfan hon yn dal i fasnachu ar y lefel gyfredol o £1,367 y m sgwâr. Mae'n dangos y bydd angen 4,648 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol ym Mae Colwyn erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd y ffigur hwn yn codi i 8,406 m sg net ac erbyn 2020 bydd yn codi i 12,081 m sg net.

3.2.15 Mae Senario 2 yn dangos, drwy ddefnyddio'r dwysedd masnachu Targed o £2,500 y m sgwâr, na fydd angen arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol ym Mae Colwyn yn ystod cyfnod y Cynllun (hyd at 2020).

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Fae Colwyn	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	24,970,898	2,500	9,988	0
2005	26,648,408	2,500	10,659	0
2010	31,325,325	2,500	12,530	0
2015	36,461,956	2,500	14,585	0
2020	41,486,927	2,500	16,595	0

3.2.16 Rydym yn argymhell y dylid cyfyngu ar yr arwynebedd llawr hyd at 2020 ar y cynharaf er mwyn cynyddu'r gwariant a briodolir i'r siopau presennol gan gynyddu bywiogrwydd a dichonadwyedd Bae Colwyn drwy hynny. Dylid dilyn Senario 2, gan y dylid codi'r dwysedd masnachu at y gyfradd Targed er mwyn gwneud canol y dref yn fwy bywiog a sicrhau bod y busnesau presennol yn ddichonadwy.

3.3 Conwy

Cyffredinol

3.3.1 Mae Conwy yn dref hanesyddol ac mae wedi'i dynodi'n un o Safleoedd Treftadaeth y Byd gan UNESCO. Mae canol y dref mewn Ardal Gadwraeth ac mae'r muriau sy'n cwmpasu'r dref yn ogystal â'r Castell wedi'u dynodi'n henebion. Yn ogystal â hynny, ceir nifer fawr o adeiladau rhestredig Gradd I a II yng nghanol y dref. Mae'r hyn sydd ar gael o ran adwerthu yng nghanol y dref wedi'i gyfyngu gan natur hanesyddol y dref a ffactorau daearyddol.

- 3.3.2 O ran canran y nifer o unedau sy'n gysylltiedig â gwerthu bwyd/nwyddau cyfleuster, mae Conwy yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, sef 7.61% o'i gymharu â 9.38%. Hefyd, mae'r arwynebedd llawr gros sydd wedi'i briodoli i adwerthu bwyd/nwyddau cyfleuster tua hanner y cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, sef 7.02% o'i gymharu â 14.98%. Mae hyn yn dangos nad oes llawer o unedau bwyd/nwyddau cyfleuster yng nghanol tref Conwy. Ceir dadansoddiad o'r prinder darpariaeth hwn yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.
- 3.3.3 Mae'n bosibl bod gwerthiant bwyd/nwyddau cyfleuster yng Nghonwy yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr am fod y canol tref hwn yn agos iawn i Gyffordd Llandudno, sy'n cynnig ystod ehangach a mwy amrywiol o leoedd adwerthu nwyddau cyfleuster.
- 3.3.4 Mae nifer yr unedau nwyddau cymharol a lefel yr arwynebedd llawr ar eu cyfer yng nghanol tref Conwy yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr. Nodir hefyd mai Conwy yw'r unig brif ganolfan sy'n amlygu'r tueddiadau hyn yn ardal yr astudiaeth.
- 3.3.5 Mae lefel yr arwynebedd llawr ar gyfer gwasanaethau yng nghanol tref Conwy ychydig yn is na'r cyfartaledd. Fodd bynnag, mae'r arwynebedd llawr hwn yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr. Mae hyn yn dangos bod ychydig o ddiffyg o ran y sector gwasanaethau yng Nghonwy gan y byddid yn disgwyl cael mwy o unedau gwasanaeth oherwydd nifer yr ymwelwyr y mae Conwy yn eu denu.
- 3.3.6 Mae lefel yr unedau gwag tua dwywaith gymaint â'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, gan fod 20.65% o'r unedau'n wag o'i gymharu â chyfartaledd ar gyfer y DU o 10.87%. Mae hyn yn cyfateb i 19 o unedau gwag yng nghanol y dref. Gallai hynny fod yn ganlyniad i'r ffaith bod adeiladau hanesyddol/yr arwynebedd llawr yn anaddas ar gyfer anghenion busnesau modern.
- 3.3.7 Mae'r data GOAD ar gyfer 2005 yn dangos bod 13 o adwerthwyr cadwyn yn ôl diffiniad GOAD yng nghanol y dref. Oherwydd cyfyngiadau ffisegol canol y dref, h.y. topograffi a lleoliad, ac am fod muriau'r dref yn cyfyngu ar ganol y dref, bernir bod potensial canol y dref o ran twf yn gyfyngedig ac mai ychydig o le sydd ynddo i ddarparu ar gyfer adwerthwyr cadwyn.

- 3.3.8 O'i gymharu â hyn, mae nifer fawr o adwerthwyr annibynnol yng nghanol y dref. Yr adwerthwyr hyn sy'n helpu i greu a chadw cymeriad lleol canol y dref. Nodir hefyd fod ystod gymharol eang o siopau twristiaeth yng nghanol y dref, ac mae hynny'n adlewyrchu ei rôl fel cyrchfan i ymwelwyr.
- 3.3.9 Gyda golwg ar gludiant cyhoeddus, mae nifer o fysiau'n stopio yng nghanol tref Conwy ac yn darparu gwasanaethau i leoedd eraill yng Nghonwy ac i ganolfannau eraill yng Nghymru. Mae gorsaf drenau o fewn muriau'r Castell yng nghanol y dref. Mae'r orsaf ar Reilffordd Gogledd Cymru rhwng Crewe a Chaergybi a cheir gwasanaethau rhwng Conwy a Chaergybi, Bangor, Bae Colwyn, y Rhyl, Caer, Crewe a Llundain (Euston).
- 3.3.10 Er hynny, nid yw'r orsaf yn cynnig cynifer o wasanaethau trên ag y mae Llandudno neu Fae Colwyn ac nid oes gwasanaethau uniongyrchol i rai mannau fel Llundain na Crewe.
- 3.3.11 Yn gyffredinol, mae cysylltiadau eithaf da rhwng canol tref Conwy a'r ardal gyfagos a chanolfannau eraill yn y DU.
- 3.3.12 Mae'r mynediad ar droed i ganol tref Conwy yn ddigonol ar hyn o bryd. Fodd bynnag, ychydig o barthau i gerddwyr sydd yng nghanol y dref. Mae'r ddarpariaeth o gyfleusterau a llwybrau i feicwyr yn brin yng Nghonwy hefyd.
- 3.3.13 Ceir mynediad ar ffyrdd i Gonwy ar yr A55 a'r B5106. Mae'n eithaf anodd cael mynediad i ganol y dref ei hun oherwydd trefn a chylchrediad y rhwydwaith ffyrdd. Oherwydd hynny, ceir tagfeydd mewn rhai rhannau o ganol y dref, yn enwedig Berry Street, Castle Street a Ffordd Bangor.
- 3.3.14 Mae nifer fawr o fannau parcio oddi ar y stryd yng Nghonwy. Mae lleoedd parcio ar y stryd ar gael hefyd yng nghanol y dref. Yn gyffredinol, bernir bod nifer y lleoedd parcio yng nghanol y dref yn ddigonol.
- 3.3.15 Mae canol tref Conwy yn amgylchedd deniadol ac mewn tref hanesyddol ddeniadol. Mae yno henebion a nifer fawr o adeiladau rhestredig Gradd I a II.

Mae ansawdd amgylcheddol canol y dref yn gymharol dda. Fodd bynnag, mae hynny wedi'i danseilio gan y traffig sy'n mynd drwy'r canol.

3.3.16 Canolfan dwristiaeth yn hytrach na chanolfan adwerthu yw Conwy o ran ei rôl a'i swyddogaeth. Mae Conwy yn rhan o rwydwaith o ganolfannau na ddylent ddiwallu'r holl anghenion lleol o ran adwerthu, o reidrwydd, gan fod canolfannau eraill yn darparu ar gyfer hynny. Oherwydd hynny, dylai Conwy fodloni'r rhan fwyaf o'r anghenion lleol a darparu ar gyfer twristiaeth.

3.3.17 Yn gyffredinol, bernir bod Conwy yn ganolfan gymharol fywiog a dichonadwy.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cyfleuster

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Gonwy	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	4,857,571	8,477	573	0
2005	4,907,023	8,477	579	6
2010	5,054,534	8,477	596	23
2015	5,223,888	8,477	616	43
2020	5,410,135	8,477	638	65

3.3.18 Mae Senario 1 yn dangos yr anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster os bydd canol tref Conwy yn dal i orfasnachu ar y dwysedd masnachu cyfredol o £8,477 y m sgwâr. Mae'n dangos mai dim ond 23 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster y bydd ei angen erbyn 2010, a hynny'n codi i 43 m sg net erbyn 2015 ac wedyn i 65 m sg net erbyn 2020.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Gonwy	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	4,857,571	5,000	972	399
2005	4,907,023	5,000	981	408
2010	5,054,534	5,000	1,011	438
2015	5,223,888	5,000	1,045	472
2020	5,410,135	5,000	1,082	509

- 3.3.19 Mae Senario 2 ar gyfer arwynebedd llawr i nwyddau cyfleuster yn y dyfodol yn dangos, drwy ddefnyddio'r dwysedd masnachu Targed o £5,000 y m sgwâr, y bydd angen 438 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster erbyn 2010, a hynny'n codi i 472 m sg net erbyn 2015 ac wedyn i 509 m sg net erbyn 2020.
- 3.3.20 At ei gilydd, mae'n amlwg bod siopau nwyddau cyfleuster yn gorfasnachu'n sylweddol mewn cymhariaeth â'r dwysedd masnachu Targed (Senario 2). Gallai'r gorfasnachu yng Nghonwy fod yn niweidiol o ran y dewis sydd gan y trigolion ac ansawdd eu profiad o adwerthu. Gellid gwella'r ansawdd drwy ddatblygu cyfleuster adwerthu sy'n cynnig cyfleusterau siopa ychwanegol o ddydd i ddydd ar gyfer trigolion a gâi ei ategu gan y ddarpariaeth adwerthu ar raddfa fawr bresennol yng Nghyffordd Llandudno. Byddai hynny o gymorth i leihau'r angen i siopwyr deithio o ddydd i ddydd, ac yn cynnig gwell mynediad i ystod ehangach o nwyddau cyfleuster i drigolion sydd â gallu cyfyngedig i symud o gwmpas.
- 3.3.21 Fodd bynnag, derbynnir nad oes unrhyw safleoedd addas o fewn canol y dref ac, ar sail y cyd-destun yng Nghonwy, dylid datblygu unrhyw arwynebedd llawr newydd ar gyfer adwerthu o fewn canol y dref. Oherwydd nodweddion hanesyddol Conwy, dylid rhoi blaenoriaeth i gadw'r amgylchedd hanesyddol yn hytrach na bodloni'r angen a ganfuwyd am adwerthu nwyddau cyfleuster.
- 3.3.22 Felly, er mwyn sicrhau unrhyw arwynebedd llawr newydd ar gyfer nwyddau cyfleuster, byddai'n rhaid newid yr arwynebedd llawr presennol yn hytrach nag ailadeiladu. Oherwydd hynny, er ein bod yn argymhell y dylid dilyn Senario 2, mae'n hollbwysig y bydd dull y datblygu'n briodol i gyd-destun hanesyddol Conwy ac na fydd yn tanseilio bywiogrwydd na dichonadwyedd cyffredinol canol y dref drwy ddarparu datblygiadau amhriodol o fewn y ffurf drefol.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cymharu

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Gonwy	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	5,327,555	1,619	3,291	0
2005	5,685,453	1,619	3,512	221
2010	6,683,276	1,619	4,128	837
2015	7,779,179	1,619	4,805	1514
2020	8,851,269	1,619	5,468	2177

3.3.23 Mae Senario 1 ar gyfer anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymharol yn y dyfodol yn dangos, drwy ddefnyddio'r dwysedd masnachu cyfredol o £1,619 y m sgwâr, y bydd angen 837 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol yng Nghonwy erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd y ffigur hwn yn codi i 1,514 m sg net ac erbyn 2020 bydd yn codi i 2,177 m sg net.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Gonwy	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	5,327,555	2,500	2,131	0
2005	5,685,453	2,500	2,274	0
2010	6,683,276	2,500	2,673	0
2015	7,779,179	2,500	3,113	0
2020	8,851,269	2,500	3,541	250

3.3.24 Mae Senario 2 yn dangos, drwy ddefnyddio'r dwysedd masnachu Targed o £2,500 y m sgwâr, na fydd angen arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol tan 2020, ac mai hwnnw fydd 250 m sg net.

3.3.25 Bernir nad yw'r tanfasnachu cyfredol yng Nghonwy, fel y'i gwelir yn Senario 1, wedi amharu o gwbl ar fywiogrwydd na'i dichonadwyedd. Mae'r math o siopau sydd yng nghanol y dref yn ein harwain i ddisgwyl dwyseddau masnachu is oherwydd natur dwristaidd yr ardal. Oherwydd hynny, mae Scott Wilson yn argymhell y dylid dilyn Senario 2, gan nad oes angen neilltuo safleoedd penodol. Fodd bynnag, os cyflwynir cynllun sy'n ategu rôl a swyddogaeth Conwy, dylid

cydnabod na fyddai cynnydd ym maint yr arwynebedd llawr yn niweidiol o reidrwydd i fywiogrwydd Conwy.

3.4 **Abergele**

Cyffredinol

- 3.4.1 Mae Abergele tua saith milltir i'r dwyrain o Fae Colwyn. Mae'n ganolfan hirfain sydd â chymeriad neilltuol o ran ei threflun ac mae nifer o adeiladau nodedig yng nghanol y dref drwyddi draw.
- 3.4.2 O ran nifer yr unedau bwyd/nwyddau cyfleuster, mae Abergele yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, sef 6.34% o'i gymharu â 9.38%. Er hynny, dylid nodi bod siop Tesco, nad yw ond yn cyfrif fel un uned, yn darparu arwynebedd llawr sylweddol ac ystod eang o nwyddau cyfleuster.
- 3.4.3 Mae nifer yr unedau nwyddau cymharol yn Abergele yn is o lawer na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, ac mae hynny'n arwydd o'i rôl yn yr hierarchaeth adwerthu. Mae canran yr unedau gwag yn Abergele yn gymharol isel, sef 5.63% o'i gymharu â chyfartaledd o 10.87% ar gyfer Prydain Fawr.
- 3.4.4 Mae nifer cyfartalog yr unedau gwasanaethau yn Abergele yn uwch o lawer na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr. Mae hyn yn dangos bod Abergele yn cynnig darpariaeth dda o fanciau, gwerthwyr tai, bwytai, tafarnau a gwasanaethau sylfaenol eraill.
- 3.4.5 Nid oes llawer o adwerthwyr cadwyn yng nghanol y dref. Gyda golwg ar adwerthwyr nwyddau cyfleuster cadwyn, ceir siop Tesco fawr yn Market Street. Mewn cymhariaeth â hynny, mae nifer cymharol fawr o adwerthwyr nwyddau cymharol a nwyddau cyfleuster annibynnol yng nghanol y dref.
- 3.4.6 Wrth gymharu nifer yr unedau adwerthu â'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, gellir gweld bod siopau nwyddau cymharol yn brin. Oherwydd hynny, bernir bod y ganolfan yn wan o ran adwerthu nwyddau cymharol. Mae'r diffyg adwerthwyr nwyddau cymharol yn ganlyniad i agosrwydd Abergele at Fae Colwyn a'r Rhyl gan fod nifer mwy o siopau adwerthu yn y canolfannau hynny ac, o ganlyniad, nifer mwy o adwerthwyr nwyddau cymharol. Mae hefyd yn arwydd o rôl Abergele yn yr

hierarchaeth adwerthu. Oherwydd hynny, bernir bod agosrwydd Abergele i'r canolfannau hynny yn lleihau ei gallu i gadw sector adwerthu mawr ac amrywiol, er bod canol y dref yn diwallu anghenion lleol bob dydd yn ddigonol.

- 3.4.7 Mae darpariaeth dda o wasanaethau bws rheolaidd yn Abergele ac mae nifer o'r arosfannau yn Market Street. Mae gorsaf drenau Pensarn ar Marine Road ac mae'n cynnig gwasanaethau trên aml i Landudno a Manceinion. Mae'r orsaf tua un filltir i'r gogledd-ddwyrain o ganol y dref ac, oherwydd hynny, nid yw o fewn cyrraedd hwylus ar droed i ganol y dref. Nodir, er hynny, fod bws rhif 12 yn stopio ar Marine Road ger yr orsaf a'i fod yn mynd i ganol y dref.
- 3.4.8 O ran cludiant cyhoeddus, mae nifer o wasanaethau bws yn rhedeg i ganol tref Abergele yn rheolaidd. Hefyd, er bod canol tref Abergele yn eithaf pell o'r orsaf, gellir ei chyrraedd drwy ddefnyddio gwasanaeth bws sy'n rhedeg yn aml.
- 3.4.9 Ceir sy'n cael y lle blaenaf yn Abergele ac mae'r ddarpariaeth o gyfleusterau a llwybrau i feicwyr yn brin.
- 3.4.10 Mae treflun canol tref Abergele yn meddu ar gymeriad neilltuol ac mae nifer o adeiladau nodedig ym mhob rhan o ganol y dref. Fodd bynnag, oherwydd y llif traffig mawr yng nghanol y dref, ystyrir bod yr amgylchedd yn Abergele o ansawdd isel.
- 3.4.11 At ei gilydd, mae treflun Abergele yn ddeniadol. Fodd bynnag, mae ceir wedi cael y lle blaenaf yno ac mae hynny'n amharu ar fywiogrwydd a dichonadwyedd y dref.

**Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cyfleuster
Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol**

Senario 1	Gwariant a briodolir i Abergele	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	13,501,605	3,766	3,585	0
2005	13,639,052	3,766	3,621	36
2010	14,049,058	3,766	3,730	145
2015	14,519,778	3,766	3,855	270
2020	15,037,452	3,766	3,993	408

3.4.12 Mae Senario 1 yn dangos yr anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster yn y dyfodol os bydd Abergele yn dal i danfasnachu ar y dwysedd cyfredol o £3,766 y m sgwâr. Mae'n dangos y bydd angen 145 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd hynny'n codi i 270 m sg net ac wedyn i 408 m sg erbyn 2020.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Abergele	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	13,501,605	5,000	2,700	0
2005	13,639,052	5,000	2,728	0
2010	14,049,058	5,000	2,810	0
2015	14,519,778	5,000	2,904	0
2020	15,037,452	5,000	3,007	0

3.4.13 Mae Senario 2 ar gyfer nwyddau cyfleuster yn dangos, drwy ddefnyddio'r dwysedd masnachu Targed o £5,000 y m sgwâr, na fydd angen arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster yn ystod cyfnod y Cynllun.

3.4.14 Nid yw'r tanfasnachu presennol wedi amharu o reidrwydd ar fywiogrwydd a dichonadwyedd canol y dref. Wrth gynllunio ar gyfer twf yn y dyfodol, ni ddylai'r Awdurdod Cynllunio gyfyngu'n benodol ar arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster i liniaru'r tanfasnachu hwn. Fodd bynnag, mae Scott Wilson yn argymhell y dylai'r Awdurdod Cynllunio ddilyn Senario 2 a pheidio â neilltuo safleoedd adwerthu yn y Cynllun Datblygu Lleol, gan na chanfuwyd angen meintiol hyd at 2020. Yn lle hynny, dylai'r Awdurdod Cynllunio ystyried rhinweddau cynllunio cynigion penodol ar gyfer adwerthu nwyddau cyfleuster pan gyflwynir cynlluniau o'r fath. Dylid ystyried y cynlluniau hyn yng nghyd-destun y ffaith bod Abergele yn tanfasnachu.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cymharu

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Abergele	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	4,500,575	1,622	2,774	0
2005	4,802,917	1,622	2,960	186
2010	5,645,851	1,622	3,480	706
2015	6,571,641	1,622	4,051	1277
2020	7,477,313	1,622	4,609	1835

3.4.15 Mae Senario 1 ar gyfer anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymharol yn Abergele yn y dyfodol yn dangos bod y ganolfan hon yn masnachu ar ddwysedd o £1,622 y m sgwâr. Erbyn 2010 bydd angen 706 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol, a bydd hynny'n codi i 1,277 m sg net erbyn 2015 ac wedyn i 1,835 m sg net erbyn 2020.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Abergele	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	4,500,575	2,500	1,800	0
2005	4,802,917	2,500	1,921	0
2010	5,645,851	2,500	2,258	0
2015	6,571,641	2,500	2,629	0
2020	7,477,313	2,500	2,991	217

3.4.16 Mae Senario 2 ar gyfer nwyddau cymharol yn dangos, drwy ddefnyddio'r dwysedd masnachu Targed o £2,500 y m sgwâr, na fydd angen arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol tan 2020, sef 217 m sg net.

3.4.17 Mae Scott Wilson yn argymhell y dylai'r Awdurdod Cynllunio ddilyn Senario 2 a pheidio â neilltuo safleoedd adwerthu yn y Cynllun Datblygu Lleol, gan na chanfuwyd unrhyw angen meintiol hyd at 2020. Yn lle hynny, dylai'r Awdurdod Cynllunio ystyried rhinweddau cynllunio cynigion neilltuol ar gyfer adwerthu nwyddau cyfleuster pan gyflwynir cynlluniau. Dylid ystyried y cynlluniau hynny yng nghyd-destun y ffaith bod Abergele yn tanfasnachu.

3.5 **Llanrwst**

Cyffredinol

- 3.5.1 Mae Llanrwst yn dref farchnad bwysig sydd mewn lleoliad gwledig. Oherwydd hynny, mae'n ganolbwynt i'r cymunedau gwledig sydd o'i chwmpas ac mae'r dref yn cyflawni rôl a swyddogaeth leol bwysig.
- 3.5.2 Gyda golwg ar nifer yr unedau bwyd/nwyddau cyfleuster, mae Llanrwst yn debyg iawn i'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, sef 9.6% o'i gymharu â 9.38%. Fodd bynnag, mae canran yr unedau nwyddau cymharol yn is o lawer na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr. Mae nifer yr unedau gwasanaeth yn debyg i'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr.
- 3.5.3 Mae canran yr unedau gwag yn Llanrwst yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, sef 6.4% o'i gymharu â chyfartaledd o 10.87% ar gyfer Prydain Fawr. Mae hyn yn cyfateb i wyth uned wag yng nghanol y dref.
- 3.5.4 Mae lefel isel yr arwynebedd llawr gwag yn dangos ffyniant economaidd cymharol y ganolfan hon ac, felly, ei bywiogrwydd a'i dichonadwyedd sylweddol. Er hynny, nodir bod llawer o'r unedau adwerthu wedi'u defnyddio i ddibenion amrywiol dros y cyfnod dan sylw (yn enwedig rhai ar gyfer nwyddau cyfleuster). Nid yw'r gostyngiad yng nghyfraddau'r unedau gwag yn arwydd uniongyrchol o fwy o fywiogrwydd a dichonadwyedd yn yr economi adwerthu.
- 3.5.5 Dim ond dwy siop adwerthu fawr sydd yng nghanol tref Llanrwst, sef siop Somerfield yn Stryd yr Arad a siop Spar ar Sgwâr Ancaster. Mewn cymhariaeth â hynny, ceir ystod dda o adwerthwyr annibynnol sy'n darparu gwasanaeth lleol i ddalgylch yr anheddiad. Yr adwerthwyr hyn sy'n helpu i greu a chadw cymeriad lleol y ganolfan wledig hon.
- 3.5.6 Gyda golwg ar gludiant cyhoeddus, gwasanaethir Llanrwst gan nifer o wasanaethau bws. Mae dwy orsaf drenau'n gwasanaethu Llanrwst, sef Llanrwst a Gogledd Llanrwst, ar Reilffordd Dyffryn Conwy. Mae trenau'n rhedeg i Gyffordd Llandudno, Llandudno a Blaenau Ffestiniog yn rheolaidd.

- 3.5.7 Yn gyffredinol, ceir dewisiadau o ran cludiant cyhoeddus yn Llanrwst sy'n cysylltu'r dref wledig hon â'r ardal gyfagos a chanolfannau eraill yng Nghymru.
- 3.5.8 Mae ceir yn cael y lle blaenaf yn Llanrwst gan fod yr A548 yn mynd drwy ganol y dref. Derbynnir bod llwybrau i gerddwyr yng nghanol y dref. Er hynny, mae'r rhain yn eithaf cul ac felly nid ydynt yn caniatáu symud rhwydd ac, yn benodol, mae'r llwybr i gerddwyr rhwng siop Somerfield a'r brif ardal siopa yn gymharol gul. Nid oes darpariaeth o gyfleusterau a llwybrau i feicwyr yn Llanrwst.
- 3.5.9 O ran lleoedd i barcio ceir, mae maes parcio ger siop Somerfield a maes parcio ger y pwll nofio. Mae ychydig o fannau parcio ar y stryd ar gael hefyd. Fodd bynnag, yn gyffredinol, y lleoedd parcio ger siop Somerfield yw'r rhai mwyaf canolog. Bernir bod lefel y lleoedd parcio yn Llanrwst yn ddigonol.
- 3.5.10 Mae Llanrwst yn dref farchnad ddeniadol ac iddi gymeriad neilltuol. Mae ynddi nifer o adeiladau nodedig a mannau agored sydd, gyda'i gilydd, yn peri bod canol y dref yn ddeniadol i'r llygad. Mae'r adwerthu yng nghanol y dref yn seiliedig ar Sgwâr Ancaster a'i gyffiniau.
- 3.5.11 Yn gyffredinol, mae Llanrwst yn cynnig amrywiaeth o adwerthu ac, at ei gilydd, bernir bod canol y dref yn fywiog ac yn ddichonadwy. Mae'n dref farchnad ddeniadol mewn lleoliad gwledig ac mae'n gymharol bell oddi wrth ganolfannau eraill y Fwrdeistref.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cyfleuster

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Lanrwst	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	1,863,883	1,257	1,483	0
2005	1,882,858	1,257	1,498	15
2010	1,939,459	1,257	1,543	60
2015	2,004,441	1,257	1,595	112
2020	2,075,906	1,257	1,652	169

- 3.5.12 Mae Senario 1 yn dangos beth fydd yr anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster os bydd Llanrwst yn dal i danfasnachu ar y dwysedd cyfredol

o £1,257. Mae'n dangos y bydd angen 60 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd hyn yn codi i 112 m sg net ac erbyn 2020 bydd yn codi i 169 m sg net.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Lanrwst	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	1,863,883	4,000	466	0
2005	1,882,858	4,000	471	0
2010	1,939,459	4,000	485	0
2015	2,004,441	4,000	501	0
2020	2,075,906	4,000	519	0

3.5.13 Mae Senario 2 ar gyfer adwerthu nwyddau cyfleuster yn dangos, drwy ddefnyddio dwysedd masnachu targed o £4,000 y m sgwâr, na fydd angen am arwynebedd ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster yn ystod cyfnod y Cynllun (hyd 2020).

3.5.14 Nid yw'r tanfasnachu presennol wedi amharu o reidrwydd ar fywiogrwydd na dichonadwyedd y ganolfan. Ni ddylai'r Awdurdod Cynllunio roi cyfyngiadau penodol ar arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster er mwyn lliniaru'r tanfasnachu hwn. Er hynny, mae Scott Wilson yn argymhell y dylai'r Awdurdod Cynllunio ddilyn Senario 2 a pheidio â neilltuo safleoedd adwerthu yn y Cynllun Datblygu Lleol, gan na chanfuwyd bod angen meintiol hyd at 2020. Yn lle hynny, dylai'r Awdurdod Cynllunio ystyried y rhinweddau cynllunio sydd i gynigion penodol ar gyfer adwerthu nwyddau cyfleuster pan gyflwynir cynlluniau. Dylid ystyried y cynlluniau hynny yng nghyd-destun y ffaith bod Llanrwst yn tanfasnachu.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cymharu

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Lanrwst	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	1,832,984	573	3,200	0
2005	1,956,121	573	3,415	215
2010	2,299,430	573	4,014	814
2015	2,676,483	573	4,673	1,473
2020	3,045,348	573	5,317	2,117

3.5.15 Mae Senario 1 ar gyfer nwyddau cymharol yn dangos bod Llanrwst yn masnachu ar gyfradd o £573 y m sgwâr ar hyn o bryd. Mae'n dangos y bydd angen 814 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol yn Llanrwst erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd y ffigur hwn yn codi i 1,473 m sg net ac erbyn 2020 bydd yn codi i 2,117 m sg net.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Lanrwst	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	1,832,984	2,000	916	0
2005	1,956,121	2,000	978	0
2010	2,299,430	2,000	1,150	0
2015	2,676,483	2,000	1,338	0
2020	3,045,348	2,000	1,523	0

3.5.16 Mae Senario 2 yn dangos beth fydd yr anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymharol os bydd Llanrwst yn masnachu ar gyfradd o £2,000 y m sgwâr. Mae'n dangos na fydd angen arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol yn ystod cyfnod y Cynllun.

3.5.17 Bernir y dylid cyfyngu ar yr arwynebedd llawr er mwyn cynyddu bywiogrwydd a dichonadwyedd y ganolfan. Rydym yn argymhell y dylid dilyn Senario 2 er mwyn codi'r dwysedd masnachu at y gyfradd targed er mwyn gwneud y ganolfan yn fwy bywiog a sicrhau y bydd y busnesau presennol yn ddichonadwy.

3.6 Cyffordd Llandudno

Cyffredinol

- 3.6.1 Mae Cyffordd Llandudno i'r de-ddwyrain o Landudno, ac mae'n cynnwys dwy ardal siopa a pharc adwerthu ac ynddo siopau cyfleuster ar gyfer rhai sy'n teithio mewn ceir. Nodir bod yr unedau adwerthu ar Conwy Road yn gymysg â thai. Gyda golwg ar nifer yr unedau adwerthu bwyd/nwyddau cyfleuster, mae'r cyfartaledd yng Nghyffordd Llandudno ychydig yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, sef 10.39% o'i gymharu â 9.38%.
- 3.6.2 Mae nifer is o lawer o unedau nwyddau cymharol yng Nghyffordd Llandudno o'i chymharu â'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, sef 14.29% o'i gymharu â 49.02%, ac mae hyn yn arwydd o'i rôl fel canolfan fach sy'n diwallu anghenion lleol.
- 3.6.3 Mae nifer yr unedau gwasanaethau yng Nghyffordd Llandudno yn debyg i'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, sef 27.27% o'i gymharu â chyfartaledd o 29.26% ar gyfer Prydain Fawr.
- 3.6.4 Mae canran yr unedau gwag yng Nghyffordd Llandudno yn eithaf tebyg i'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, sef 9.09% o'i gymharu â chyfartaledd o 10.87% ar gyfer Prydain Fawr. Mae hyn yn cyfateb i saith uned wag yng nghanol y dref. Mae lefel yr arwynebedd llawr gwag yn dangos ffyniant economaidd cymharol Cyffordd Llandudno ac, felly, ei bywiogrwydd a'i dichonadwyedd eithaf cryf.
- 3.6.5 Mae'r anheddiad yn cynnig ystod o nwyddau sy'n diwallu anghenion poblogaeth y dalgylch lleol. Mae darpariaeth dda o adwerthwyr nwyddau cyfleuster cadwyn, yn cynnwys siop Iceland, siop Netto, siop Co-op a siop Tesco.
- 3.6.6 Nid oes unrhyw adwerthwyr nwyddau cymharol cenedlaethol yn y brif ardal siopa. Mae hyn yn dangos diffyg yng Nghyffordd Llandudno o ran y sector nwyddau cymharol. Fodd bynnag, anodd yw denu adwerthwyr cadwyn mawr i Gyffordd Llandudno am fod poblogaeth y dalgylch lleol yn fach ac oherwydd ei hagosrwydd i Landudno. Yn hytrach, dylai Cyffordd Llandudno ymsefydlu fel canolfan leol sy'n diwallu anghenion bob dydd y boblogaeth leol.

- 3.6.7 Ceir ystod dda o adwerthwyr annibynnol yng Nghyffordd Llandudno sy'n gwasanaethu dalgylch yr anheddiad. Oherwydd diffyg adwerthwyr cadwyn, mae'n bwysig bod masnachwyr annibynnol yn cynnig ystod eang o wasanaethau a'u bod hefyd yn helpu i gadw cymeriad lleol yr anheddiad.
- 3.6.8 Gyda golwg ar gludiant cyhoeddus, mae nifer o fysiau'n stopio yng Nghyffordd Llandudno. Mae'r bysiau hyn yn darparu gwasanaeth lleol. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf ohonynt yn cysylltu Cyffordd Llandudno â chanolfannau eraill yng ngogledd Cymru, gan gynnwys Llandudno a Chonwy.
- 3.6.9 Mae gorsaf drenau yng Nghyffordd Llandudno sydd ger y brif ardal siopa ar Conwy Road. Mae'r orsaf hon ar y Brif Reilffordd ar arfordir gogledd Cymru rhwng Crewe a Chaerdybi. Ceir gwasanaethau aml i Gaerdybi, Bangor, Llandudno, Bae Colwyn, y Rhyl, Caer, Crewe, Caerdydd, Manceinion a Llundain (Euston).
- 3.6.10 At ei gilydd, mae'r ddarpariaeth o gludiant cyhoeddus yng Nghyffordd Llandudno yn gymharol dda. Mae amryw o wasanaethau bws yn stopio yng Nghyffordd Llandudno ac yn cysylltu'r ganolfan hon â'r ardal o'i chwmpas a gweddill Cymru. Mae'r orsaf drenau mewn lleoliad da sy'n hwyluso mynediad i'r ganolfan hon o ganolfannau eraill yng Nghymru a Lloegr.
- 3.6.11 Mae Cyffordd Llandudno yn ganolfan gymharol gryno ac mae ynddi dai sy'n agos iawn i'r brif ardal siopa yn Conwy Road. Oherwydd hynny, bernir bod y ganolfan yn cynnig mynediad rhwydd ar droed i ganol y dref.
- 3.6.12 Mae'r ddarpariaeth o lwybrau a chyfleusterau i feicwyr yn brin braidd yng Nghyffordd Llandudno.
- 3.6.13 Mae mynediad digonol mewn ceir i Gyffordd Llandudno gan fod yr A55 yn rhedeg yn agos i'r ganolfan hon. Mae'r A547 yn rhedeg i'r gorllewin o ganol y dref ac mae'r A470 yn rhedeg i'r dwyrain o ganol y dref. Mae'r brif ffordd siopa, Conwy Road, yn rhedeg rhwng y ddwy brif ffordd hyn.
- 3.6.14 Mae un brif ardal parcio yng Nghyffordd Llandudno, sef y maes parcio mawr ar lefel y llawr ar ochr ddeheuol Conwy Road. Mae lleoedd parcio ar y stryd ar gael hefyd yn y

ganolfan hon. Bernir bod y ddarpariaeth ar gyfer parcio yng Nghyffordd Llandudno yn ddigonol.

3.6.15 Yr amgylchedd ffyrdd sy'n fwyaf amlwg yn y ganolfan hon gan fod Conwy Road (yr A547) yn rhedeg drwy'r ardal siopa ac yn cario llif traffig cymharol fawr, gan amharu ar ddymunoldeb yr amgylchedd. Mae hefyd yn niweidiol i fywiogrwydd a dichonadwyedd canol y dref. Fodd bynnag, gan fod y ganolfan yn un fach ac oherwydd pwysigrwydd yr A547, bernir y byddai mesurau tawelu traffig yn profi'n annichonadwy.

3.6.16 I grynhoi, mae Cyffordd Llandudno yn cynnwys ardal siopa gymharol fach. Er hynny, mae'n ganolfan weddol fywiog a dichonadwy sy'n diwallu anghenion lleol.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cyfleuster

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Gyffordd Llandudno	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	21,484,278	5,757	3,732	0
2005	21,702,995	5,757	3,770	38
2010	22,355,413	5,757	3,883	151
2015	23,104,440	5,757	4,013	281
2020	23,928,184	5,757	4,157	425

3.6.17 Mae Senario 1 yn dangos yr anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster yng Nghyffordd Llandudno yn y dyfodol os bydd y dwysedd masnachu cyfredol o £5,757 yn parhau. Mae'r dwysedd masnachu hwn yn gymharol isel o gofio bod y rhan fwyaf o'r arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster yng Nghyffordd Llandudno yn cael ei ddarparu drwy adwerthwyr cadwyn, sydd â dwysedd masnachu cymharol uchel. Mae'n dangos y bydd angen 151 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd hyn yn codi i 281 m sg net ac erbyn 2020 bydd yn codi i 425 m sg net.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Gyffordd Llandudno	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	21,484,278	7,500	2,865	0
2005	21,702,995	7,500	2,894	0
2010	22,355,413	7,500	2,981	0
2015	23,104,440	7,500	3,081	0
2020	23,928,184	7,500	3,190	0

3.6.18 Mae Senario 2 yn dangos Cyffordd Llandudno yn masnachu ar y dwysedd masnachu gorau posibl o £7,500 y m sgwâr. Mae'n dangos na fydd angen arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster hyd at 2020.

3.6.19 Er ein bod o'r farn nad yw'r lefel masnachu gyfredol yng Nghyffordd Llandudno, fel y'i dangosir yn Senario 1, wedi amharu mewn unrhyw fodd ar fywiogrwydd na dichonadwyedd y ganolfan hon, mae Scott Wilson o'r farn hefyd y byddai darparu arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster yng Nghyffordd Llandudno yn niweidiol i Gyffordd Llandudno ac i'r aneddiadau o'i chwmpas. Rydym felly'n argymhell y dylid dilyn Senario 2 gan y dylai'r awdurdod cynllunio lleol gyfyngu ar unrhyw arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster yng Nghyffordd Llandudno.

3.7 **Bae Cinmel** **Cyffredinol**

3.7.1 Mae Bae Cinmel yn dref lan môr gymharol fach sydd tua dwy filltir i'r gorllewin o ganol tref y Rhyl.

3.7.2 Mae'r dibenion adwerthu yng nghanol tref Bae Cinmel yn wahanol iawn i'r cyfartaleddau ar gyfer Prydain Fawr. O ran unedau adwerthu bwyd/nwyddau cyfleuster, mae canran y nifer o unedau (14%) yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr (9%). Amcangyfrifir bod 40,000 o leoedd gwely hunanarlwyo mewn carafannau a chabanau ym Mae Cinmel ac yn nhreflan Tywyn gerllaw, felly mae'r unedau hyn yn diwallu anghenion lleol am nwyddau cyfleuster.

- 3.7.3 Mae nifer yr unedau sy'n gwerthu nwyddau cymharol yn is o lawer na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr, sef 17.24% o'i gymharu â 49.02% oherwydd ei rôl yn yr hierarchaeth adwerthu a'i swyddogaeth o ran gwasanaethu ymwelwyr.
- 3.7.4 Mae nifer yr unedau gwasanaethau yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr hefyd, am fod Bae Cinmel yn gyrchfan i ymwelwyr ar yr arfordir. Mae canran yr unedau gwag yn is o lawer na'r cyfartaledd ar gyfer Prydain Fawr hefyd, gan mai dim ond 3.45% o'r unedau sy'n wag o'i gymharu â 10.87%.
- 3.7.5 Mae'r anheddiad yn cynnig dewis o nwyddau sy'n diwallu anghenion poblogaeth y dalgylch lleol ac ymwelwyr. Mae darpariaeth dda o adwerthwyr nwyddau cyfleuster, yn cynnwys siop Asda ar St. Asaph Avenue. Fodd bynnag, nid oes unrhyw adwerthwyr nwyddau cymharol cenedlaethol yn y brif ardal siopa (heblaw siop Asda, sy'n gwerthu amryw o nwyddau cymharol). Mae hyn yn ganlyniad i'r ffaith bod Bae Cinmel yn agos iawn i'r Rhyl a bod Bae Cinmel yn ganolfan gwasanaethau lleol.
- 3.7.6 Nifer fach o unedau adwerthu sydd ym Mae Cinmel. Er hynny, ceir ystod dda o adwerthwyr annibynnol sy'n darparu gwasanaeth i ddalgylch yr anheddiad. Oherwydd diffyg adwerthwyr cadwyn, mae'n bwysig bod masnachwyr annibynnol yn cynnig ystod eang o wasanaethau a'u bod hefyd yn helpu i gadw cymeriad lleol yr anheddiad.
- 3.7.7 Nid oes gorsaf drenau ym Mae Cinmel, er y ceir un yn nhref gyfagos y Rhyl. Mae trenau'n rhedeg o'r Rhyl i Gaergybi, Bangor, Llandudno, Bae Colwyn, Caer, Crewe, Llundain (Euston) a Manceinion. Ceir llwybrau bysiau lleol a chenedlaethol hefyd sy'n mynd drwy'r Rhyl ac yn stopio ym Mae Cinmel.
- 3.7.8 Nid yw mor rhwydd cael mynediad ar gludiant cyhoeddus i Fae Cinmel ag i ganolfannau eraill yn ardal yr astudiaeth. Mae hynny i'w ddisgwyl, fodd bynnag, gan mai tref dwristiaid gymharol fach yw hon. Bernir bod y ddarpariaeth gludiant cyhoeddus yn ddigonol.
- 3.7.9 Mae Bae Cinmel yn ganolfan gryno a chymharol fach sy'n cynnwys tai a llety i ymwelwyr sy'n agos iawn i'r brif ardal siopa. Oherwydd hynny, bernir bod y

ganolfan yn cynnig mynediad rhwydd i ganol y dref ar droed. Mae cyfleusterau a llwybrau i feicwyr yn brin braidd ym Mae Cinnel.

- 3.7.10 Mae'r A458 (Ffordd y Foryd) yn rhedeg drwy ganol y dref, gan roi mynediad hwylus i'r ardal siopa ym Mae Cinnel. Mae lle i barcio ceir ar St Asaph Avenue yng nghefn siop ASDA. Mae'r lle parcio hwn o fewn pellter hwylus ar droed i'r ardal siopa ym Mae Cinnel. Bernir bod y lefel parcio ym Mae Cinnel yn ddigonol.
- 3.7.11 Mae Bae Cinnel yn dref lan môr ddeniadol a bernir bod ynddi ganol tref bywiog a dichonadwy, sy'n cynnig dewis digonol o wasanaethau i wasanaethu'r boblogaeth leol ac ymwelwyr.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cymharu

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Fae Cinnel	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	17,145,687	5,691	3,013	0
2005	17,320,236	5,691	3,044	31
2010	17,840,403	5,691	3,135	122
2015	18,438,570	5,691	3,240	227
2020	19,096,065	5,691	3,356	343

- 3.7.12 Mae Senario 1 yn dangos yr anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster yn y dyfodol ym Mae Cinnel os bydd y ganolfan yn dal i fasnachu ar y dwysedd cyfredol o £5,691 y m sgwâr. Mae'n dangos y bydd angen 122 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd hyn yn codi i 227 m sg net ac erbyn 2020 bydd yn codi i 343 m sg net.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Fae Cinnel	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	17,145,687	7,500	2,286	0
2005	17,320,236	7,500	2,309	0
2010	17,840,403	7,500	2,379	0
2015	18,438,570	7,500	2,458	0

2020	19,096,065	7,500	2,546	0
------	------------	-------	-------	---

3.7.13 Mae Senario 2 yn dangos, os defnyddir y dwysedd masnachu Targed o £7,500 y m sgwâr ar gyfer Bae Cinmel, na fydd angen unrhyw arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster hyd at 2020.

3.7.14 Bernir nad yw'r lefel masnachu gyfredol ym Mae Cinmel wedi amharu ar fywiogrwydd na dichonadwyedd canol y dref. Ceir y brif ddarpariaeth o nwyddau cyfleuster ym Mae Cinmel gan siop ASDA ac nid oes angen ansoddol am arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster, yn enwedig gan adwerthwyr graddfa fawr. Mae Scott Wilson yn argymhell y dylid cyfyngu ar ddarparu rhagor o arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster ym Mae Cinmel, yn enwedig gan adwerthwyr fformat mawr. Ni ddylid neilltuo rhagor o safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol, fel y mae Senario 2 yn dangos. Wedi dweud hynny, os cyflwynir cynllun sy'n seiliedig ar siop(au) nwyddau cyfleuster fformat bach, sy'n gwasanaethu marchnad leol, byddai cyfiawnhad dros yr angen meintiol am y cynllun ar sail Senario 1. Er hynny, nid yw Scott Wilson yn argymhell y dylid neilltuo safleoedd penodol ar gyfer siopau nwyddau cyfleuster fformat bach.

Asesiad o Anghenion Arwynebedd Llawr – Nwyddau Cymharu

Senario 1 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Cyfredol

Senario 1	Gwariant a briodolir i Fae Cinmel	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	2,990,924	2,870	1,042	0
2005	3,191,850	2,870	1,112	70
2010	3,752,034	2,870	1,307	265
2015	4,367,281	2,870	1,522	480
2020	4,969,160	2,870	1,731	689

3.7.15 Mae Senario 1 ar gyfer anghenion am arwynebedd llawr i nwyddau cymharol yn y dyfodol ym Mae Cinmel yn dangos, os bydd y ganolfan yn dal i fasnachu ar y dwysedd cyfredol o £2,870 y m sgwâr, y bydd angen 265 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol ym Mae Cinmel erbyn 2010. Erbyn 2015 bydd y ffigur hwn yn codi i 480 m sg net ac erbyn 2020 bydd yn codi i 689 m sg net.

Senario 2 – Yn seiliedig ar y Dwysedd Masnachu Gorau Posibl

Senario 2	Gwariant a briodolir i Fae Cinmel	£ y m sgwâr gwirioneddol	Angen o ran arwynebedd llawr (m sgwâr net)	Angen o ran arwynebedd llawr ychwanegol (m sgwâr net)
2003	2,990,924	2,500	1,196	154
2005	3,191,850	2,500	1,277	235
2010	3,752,034	2,500	1,501	459
2015	4,367,281	2,500	1,747	705
2020	4,969,160	2,500	1,988	946

- 3.7.16 Mae Senario 2 ar gyfer nwyddau cymharol ym Mae Cinmel yn dangos, drwy ddefnyddio'r dwysedd masnach Targed o £2,500 y m sgwâr, y bydd angen 459 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol erbyn 2010, a hynny'n codi i 705 m sg net erbyn 2015 ac wedyn i 946 m sg net erbyn 2020.
- 3.7.17 Mae'n amlwg bod angen am arwynebedd llawr i nwyddau cymharol ar sail y model adwerthu sydd wedi'i ddefnyddio yn yr adroddiad hwn, gan fod siop ASDA yn denu masnach i'r ardal. Fodd bynnag, wrth benderfynu anghenion am arwynebedd llawr ar gyfer y dyfodol, rhaid ystyried rôl a swyddogaeth Bae Cinmel. Dylid targedu'r ddarpariaeth ar gyfer nwyddau cymharol ym Mae Cinmel yn bennaf ar ddiwallu anghenion trigolion lleol ac ymwelwyr yng nghyd-destun siopa pob dydd. Felly, er bod yr astudiaeth hon wedi canfod angen am arwynebedd llawr ychwanegol ym Mae Cinmel, dylid ystyried unrhyw gynigion yng nghyd-destun lleol Bae Cinmel gan ddal sylw ar rôl a swyddogaeth y ganolfan.
- 3.7.18 Ni ddylai'r Cyngor geisio dilyn yr un o'r senarios uchod yn benodol ac mae Scott Wilson yn argymhell na ddylid neilltuo unrhyw safleoedd adwerthu yn y Cynllun Datblygu Lleol. Fodd bynnag, pe collid siop ASDA o Fae Cinmel, mae'n debygol y byddai masnach yn cael ei dargyfeirio i uwchfarchnadoedd yn Abergele a'r Rhyl. Byddai Bae Cinmel yn cyflawni rôl fwy lleol ar gyfer trigolion lleol ac ymwelwyr o ddydd i ddydd.

4. CASGLIADAU

4.1 Llandudno

4.1.1 Mae Llandudno yn tanfasnachu ar hyn o bryd yng nghyd-destun nwyddau cyfleuster. Fodd bynnag, nid yw hynny wedi amharu o gwbl ar fywiogrwydd na dichonadwyedd Llandudno ac, yn wir, mae wedi ychwanegu at egni canol y dref. Wrth ystyried yr ymrwymiad presennol o ran arwynebedd llawr, gellir gweld na fydd angen unrhyw arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster yn ystod cyfnod y cynllun hyd at 2020.

4.1.2 Aseswyd yr anghenion am arwynebedd llawr yn y dyfodol ar gyfer Llandudno hefyd. Mae'n ymddangos bod rhai pobl, wrth ateb cwestiynau'r arolwg, wedi camdybio mai Cyffordd Llandudno oedd Parc Adwerthu Mostyn Champney. Er mwyn cywiro'r rhagdybiaeth ganfyddedig hon, rydym wedi ychwanegu cyfanswm yr arwynebedd llawr a'r gwariant yng nghyswllt nwyddau cymharol at y ffigurau ar gyfer Llandudno. Erbyn 2010, bydd angen 8,521 m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharol. Erbyn 2015, bydd hynny'n codi i 15,409 m sg ac erbyn 2020 bydd yn codi i 22,147 m sg net.

4.2 Bae Colwyn

4.2.1 Mae Bae Colwyn yn tanfasnachu ar hyn o bryd o ran nwyddau cyfleuster. Wrth gynllunio ar gyfer twf yn y dyfodol, ni ddylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol roi cyfyngiadau penodol ar arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster er mwyn lliniaru'r tanfasnachu hwn. Mae Scott Wilson yn argymhell y dylai'r Awdurdod Cynllunio ddilyn Senario 2 a pheidio â neilltuo safleoedd adwerthu yn y Cynllun Datblygu Lleol. Yn hytrach, dylai'r Awdurdod Cynllunio ystyried rhinweddau cynllunio cynigion neilltuol ar gyfer unedau adwerthu nwyddau cyfleuster pan gynigir cynlluniau o'r fath, yng nghyd-destun y ffaith bod Bae Colwyn yn tanfasnachu.

4.2.2 Gyda golwg ar nwyddau cymharol, rydym yn argymhell y dylid cyfyngu ar arwynebedd llawr tan 2015 ar y cynharaf. Dylid dilyn Senario 2.

4.3 Conwy

4.3.1 Mae siopau nwyddau cyfleuster yng Nghonwy yn gorfasnachu'n sylweddol ar hyn o bryd. Byddai budd ansoddol o ddatblygu cyfleuster adwerthu sy'n darparu

cyfleusterau siopa ychwanegol. Er hynny, derbynnir nad oes unrhyw safleoedd addas o fewn canol y dref. Oherwydd nodweddion hanesyddol Conwy, dylid rhoi blaenoriaeth i gadw'r amgylchedd hanesyddol yn hytrach na bodloni'r angen am adwerthu nwyddau cyfleuster.

4.3.2 Mae Conwy yn tanfasnachu ar hyn o bryd o ran nwyddau cymharol. Oherwydd hynny, mae Scott Wilson yn argymhell y dylid dilyn Senario 2, gan nad oes angen neilltuo safleoedd penodol. Fodd bynnag, os cyflwynir cynllun sy'n ategu rôl a swyddogaeth Conwy, dylid cydnabod na fyddai cynnydd ym maint yr arwynebedd llawr yn amharu o reidrwydd ar fywiogrwydd Conwy.

4.4 **Abergele**

4.4.1 Mae siopau nwyddau cyfleuster yn Abergele yn tanfasnachu ar hyn o bryd. Mae Scott Wilson yn argymhell y dylai'r Awdurdod Cynllunio ddilyn Senario 2 a pheidio â neilltuo safleoedd adwerthu yn y Cynllun Datblygu Lleol, gan na chanfuwyd bod angen meintiol hyd at 2020. Yn hytrach, dylai'r Awdurdod Cynllunio ystyried rhinweddau cynllunio cynigion penodol ar gyfer adwerthu nwyddau cyfleuster pan gyflwynir cynlluniau o'r fath, yng nghyd-destun y ffaith bod Abergele yn tanfasnachu.

4.4.2 Mae Abergele yn tanfasnachu o ran nwyddau cymharol, felly mae Scott Wilson yn argymhell y dylai'r Awdurdod Cynllunio ddilyn Senario 2 a pheidio â neilltuo safleoedd adwerthu yn y Cynllun Datblygu Lleol. Yn hytrach, dylai'r Awdurdod Cynllunio ystyried rhinweddau cynllunio cynigion penodol ar gyfer adwerthu nwyddau cymharol pan gyflwynir cynlluniau o'r fath, yng nghyd-destun y ffaith bod Abergele yn tanfasnachu.

4.5 **Llanrwst**

4.5.1 O ran nwyddau cyfleuster, mae Senario 1 yn dangos bod Llanrwst yn tanfasnachu ar hyn o bryd. Mae Scott Wilson yn argymhell y dylai'r Awdurdod Cynllunio ddilyn Senario 2 a pheidio â neilltuo safleoedd adwerthu yn y Cynllun Datblygu Lleol. Yn hytrach, dylai'r Awdurdod Cynllunio ystyried rhinweddau cynllunio cynigion penodol ar gyfer adwerthu nwyddau cymharol pan gyflwynir cynlluniau o'r fath, oherwydd bod Llanrwst yn tanfasnachu.

4.5.2 Mae'r asesiad o ran nwyddau cymharol yn dangos bod Llanrwst yn tanfasnachu ar hyn o bryd. Bernir y dylid cyfyngu ar yr arwynebedd llawr er mwyn cynyddu bywiogrwydd a dichonadwyedd canol y dref. Rydym yn argymhell dilyn Senario 2.

4.6 **Cyffordd Llandudno**

4.6.1 Bernir nad yw'r tanfasnachu presennol wedi amharu o gwbl ar fywiogrwydd na dichonadwyedd y ganolfan hon. Dylid nodi y gellid cael ychydig o fudd o ddatblygu arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cyfleuster o ran y modd y mae'r ganolfan yn gweithredu oherwydd nodweddion yr adwerthwyr presennol yn y ganolfan. Nid yw Scott Wilson yn argymhell y dylid neilltuo unrhyw arwynebedd llawr ychwanegol yng Nghyffordd Llandudno. Dylid dilyn Senario 2.

4.7 **Bae Cinmel**

4.7.1 Mae Bae Cinmel yn tanfasnachu ar hyn o bryd, felly mae Scott Wilson yn argymhell y dylid cyfyngu ar ddarpariaeth bellach o arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster, yn enwedig gan adwerthwyr graddfa fawr. Ni ddylid neilltuo safleoedd pellach yn y Cynllun Datblygu Lleol. Os cyflwynir cynllun a fyddai'n gwasanaethu'r farchnad leol, gelir cyfiawnhau'r angen meintiol am y cynllun ar sail Senario 1.

4.7.2 Dylid targedu'r ddarpariaeth ar gyfer nwyddau cymharol yn bennaf ar ddiwallu anghenion trigolion lleol ac ymwelwyr ar gyfer siopa o ddydd i ddydd. Er bod yr astudiaeth hon wedi canfod angen am arwynebedd llawr ychwanegol ym Mae Cinmel, dylid ystyried unrhyw gynigion yn eu cyd-destun, gan ddal sylw ar rôl a swyddogaeth y ganolfan. Mae Scott Wilson yn argymhell na ddylid neilltuo unrhyw safleoedd adwerthu nwyddau cymharol yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Atodiad 1

Tabl 1 – Anghenion am Arwynebedd Llaur ar gyfer Nwyddau Cyfleuster i’w cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol

Lleoliad		Nwyddau Cyfleuster (m sg) Senario 1 (ar y lefel fasnachu wirioneddol)	Nwyddau Cyfleuster (m sg) Senario 2 (ar lefel fasnachu’r targed)	Argymhellion Scott Wilson	Sylwadau Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Llandudno	2010	333	0	Nid yw’r tanfasnachu presennol wedi amharu ar Landudno. Oherwydd yr ymrwymiad presennol o ran arwynebedd llawr, ni fydd angen unrhyw arwynebedd llawr ychwanegol yng nghyfnod y cynllun.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
	2015	619	0		
	2020	934	0		
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£5,628	£7,500		
Bae Colwyn					
Bae Colwyn	2010	250	0	Mae’n amlwg bod siopau nwyddau cyfleuster yn tanfasnachu. Er hynny, nid yw hynny wedi effeithio ar fywiogrwydd na dichonadwyedd canol y dref. Ni ddylai’r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) roi cyfyngiadau penodol ar yr arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster i liniaru’r tanfasnachu. Dylid ystyried pob cynnig ar gyfer adwerthu nwyddau cyfleuster yn ôl ei rinweddau ei hun.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
	2015	465	0		
	2020	702	0		
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£4,077	£5,000		
Conwy					
Conwy	2010	23	438	Mae siopau nwyddau cyfleuster yn gorfasnachu’n sylweddol a gallai hynny amharu ar ddewis trigolion ac ansawdd y profiad adwerthu. Er y ceid budd ansoddol o ddatblygu cyfleuster adwerthu sy’n darparu ar gyfer siopa ychwanegol o ddydd i ddydd, derbynnir nad oes safleoedd addas yng nghanol y dref. Er y dylid dilyn Senario 2, dylid rhoi blaenoriaeth i gadw’r amgylchedd hanesyddol yn hytrach na diwallu anghenion adwerthu.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
	2015	43	472		
	2020	65	509		
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£8,477	£5,000		

Lleoliad		Nwyddau Cyfleuster (m sg) Senario 1 (ar y lefel fasnachu wirioneddol)	Nwyddau Cyfleuster (m sg) Senario 2 (ar lefel fasnachu'r targed)	Argymhellion Scott Wilson	Sylwadau Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Abergele	2010	145	0	Mae Abergele yn tanfasnachu ar hyn o bryd. Er hynny, ni ddylai'r ACLI roi cyfyngiadau penodol ar arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster i liniaru'r tanfasnachu, ond yn hytrach ystyried cynigion fesul un. Os ceir arwynebedd llawr, mae'n hollbwysig ei ddefnyddio i ddibenion adwerthu o ansawdd da, sy'n gallu denu gwariant newydd a dod â buddion i'r adwerthwyr presennol. Dylid dilyn Senario 2.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
	2015	270	0		
	2020	408	0		
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£3,766	£5,000		
Llanrwst	2010	60	0	Mae Llanrwst yn tanfasnachu ar hyn o bryd. Ni ddylai'r ACLI roi cyfyngiadau penodol ar arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster i liniaru'r tanfasnachu, ond yn hytrach ystyried cynigion fesul un. Dylai unrhyw arwynebedd llawr newydd fod ar gyfer adwerthu o ansawdd da sy'n gallu denu gwariant newydd gan ddod â budd i'r adwerthwyr presennol. Dylid dilyn Senario 2.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
	2015	112	0		
	2020	169	0		
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£1,257	£4,000		
Cyff Llandudno	2010	151	0	Nid yw lefel bresennol y masnachu wedi amharu ar fywiogrwydd / dichonadwyedd canol y dref ac er y gellid dod ag ychydig o fudd o ran rhedeg canol y dref drwy ddatblygu mwy o arwynebedd llawr, argymhellir y dylid dilyn Senario 2 er mwyn peidio â dargyfeirio gwariant o ganolfannau cyfagos fel Llandudno.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
	2015	281	0		
	2020	425	0		
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£5,757	£7,500		

Lleoliad		Nwyddau Cyfleuster (m sg) Senario 1 (ar y lefel fasnachu wirioneddol)	Nwyddau Cyfleuster (m sg) Senario 2 (ar lefel fasnachu'r targed)	Argymhellion gan Scott Wilson	Sylwadau Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Bae Cinmel	2010	122	0	Mae'r arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleuster ym Mae Cinmel yn tanfasnachu ar hyn o bryd, er nad yw hynny wedi cael effaith niweidiol. Dylid cyfyngu ar arwynebedd llawr pellach ar gyfer nwyddau cyfleuster (yn enwedig ar gyfer adwerthwyr fformat mawr). Er hynny, gellid cyfiawnhau cael siop nwyddau cyfleuster fach i wasanaethu'r farchnad leol ar sail Senario 1.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
	2015	227	0		
	2020	343	0		
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£5,691	£7,500		

Tabl 2 – Anghenion am Arwynebedd Llwr ar gyfer Nwyddau Cymharu i'w cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol

Lleoliad		Nwyddau Cymharu (m sg) Senario 1 (ar y lefel fasnachu wirioneddol)	Nwyddau Cymharu (m sg) Senario 2 (ar lefel fasnachu'r targed)	Argymhellion Scott Wilson	Sylwadau Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Llandudno / Cyff Llandudno	2010	8,521	11,426	Mae siopau nwyddau cymharu yn gorfasnachu. Argymhellir y dylid dilyn Senario 1. Oherwydd yr ymrwymadau presennol, ni fydd angen arwynebedd llwr ychwanegol tan 2015.	Nid oes angen dyrannu safleoedd ar unwaith (cyn 2015). Fodd bynnag, adolygir yr angen posibl am arwynebedd llwr ychwanegol drwy Astudiaeth o Adwerthu yn 2011.
	2015	15,409	18,790		
	2020	22,147	25,994		
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£4,811	£4,500		
Bae Colwyn	2010	4,648	0	Mae Bae Colwyn yn tanfasnachu ar hyn o bryd. Oherwydd hynny, dylid cadw maint yr arwynebedd llwr fel y mae tan 2015. Argymhellir y dylid dilyn Senario 2 er mwyn cynyddu'r dwysedd masnachu i hybu bywiogrwydd canol y dref. Dylai unrhyw arwynebedd llwr newydd a gyflwynir yng nghyfnod y cynllun fod o ansawdd da ac yn fodd i ddod â buddion i'r adwerthwyr presennol.	Nid oes angen dyrannu safleoedd ar unwaith (cyn 2015). Fodd bynnag, adolygir yr angen posibl am arwynebedd llwr ychwanegol ar ôl 2015 drwy Astudiaeth o Adwerthu yn 2011.
	2015	8,406	0		
	2020	12,081	0		
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£1,367	£2,500		
Conwy	2010	837	0	Mae Conwy yn tanfasnachu ond nid yw hynny'n amharu ar fywiogrwydd y dref. Felly ni ddylai'r ACLI geisio lliniaru'r mater hwn. Dylid dilyn Senario 2.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
	2015	1514	0		
	2020	2,177	250		
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£1,619	£2,500		

Lleoliad		Nwyddau Cymharu (m sg) Senario 1 (ar y lefel fasnachu wirioneddol)	Nwyddau Cymharu (m sg) Senario 2 (ar lefel fasnachu'r targed)	Argymhellion Scott Wilson	Sylwadau Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
Abergele	2010 2015 2020	706 1,277 1,835	0 0 217	Mae Abergele yn tanfasnachu ond nid yw hynny wedi amharu ar fywiogrwydd y dref. Felly ni ddylai'r ACLI geisio lliniaru'r mater hwn. Dylid dilyn Senario 2.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£1,622	£2,500		
Llanrwst	2010 2015 2020	814 1,473 2,117	0 0 0	Mae Llanrwst yn tanfasnachu'n sylweddol. Oherwydd hynny, nid oes angen unrhyw arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharu. Dylai unrhyw arwynebedd llawr newydd a gyflwynir yn ystod cyfnod y cynllun fod o ansawdd da a chynnig modd i ddod â buddion i'r adwerthwyr presennol. Mae hefyd yn bwysig monitro Llanrwst i sicrhau na fydd ansawdd y ddarpariaeth yn gostwng dros amser.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£573	£2,000		
Bae Cinmel	2010 2015 2020	265 480 689	459 705 946	Mae angen arwynebedd llawr i nwyddau cymharu ar gyfer y dyfodol ym Mae Cinmel. Dylid targedu'r ddarpariaeth honno ar ddiwallu anghenion trigolion lleol ac ymwelwyr o ran siopa pob dydd. Ni ddylai'r ACLI geisio dilyn unrhyw un o'r senarios eraill.	Nid oes angen dyrannu safleoedd yn y Cynllun Datblygu Lleol.
		£ y m sg gwirioneddol	£ y m sg y targed		
Dwyseddau Masnachu		£2,870	£2,500		