Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC61: Astudiaeth Gyntaf Ganol Trefi

Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd

Ionawr 2023

This document is also available in English.

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdlln Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

Gellir darparu'r ddogfen hon ar Gryno Ddisg, yn electronig neu mewn print bras a gellir ei chyfieithu i ieithoedd eraill. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Rhoddir trwydded ddirymiadwy nad yw'n gyfyngedig, heb freindal, i chi weld y Data Trwyddedig ar gyfer defnydd anfasnachol yn unig, o'r cyfnod y bydd ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;
Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu neu fel arall drefnu bod y Data Trwyddedig ar gael mewn unrhyw ffurf i drydydd partïon; a
Neilltuir hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon i'r Arolwg Ordnans.

CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

Sir Conwy, yr amgylchedd iawn i fyw, gweithio a darganfod

Conwy County, the right environment to live, work and discover

Astudiaeth Canol Trefi yn Gyntaf Conwy
Adroddiad Terfynol

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

11 Tachwedd 2022

LICHFIELDS

41832/06/SPM/CR
26011625v1

Cynnwys

1.0	**Cyflwyniad**	**1**
	Cefndir y prosiect	1
	Methodoleg	1
	Strwythur yr Adroddiad	2
2.0	**Cyd-destun y Polisi**	**3**
	Polisi Cynllunio Cenedlaethol	3
	Polisi Cynllunio Lleol	11
	Dogfennau'r Sylfaen Dystiolaeth	18
3.0	**Y Ddarpariaeth Bresennol a Thueddiadau**	**23**
	Cyflwyniad	23
	Canolfannau Dynodedig ym Mwrdeistref Sirol Conwy	23
	Prif Ffactorau sy'n Sbarduno Newid	25
4.0	**Yr Angen am Ddefnyddiau Swyddfa**	**35**
	Cyflwyniad	35
	Rhagweld y Galw Meintiol	35
	Arwyddion y Farchnad Eiddo	38
5.0	**Yr Angen am Ddefnyddiau Manwerthu a Bwyd/Diod**	**45**
	Cyflwyniad	45
	Ardal yr Astudiaeth a'r Boblogaeth	45
	Rhagolygon Gwario	45
	Y capasiti ar gyfer gofod manwerthu nwyddau cyfleus	48
	Y capasiti ar gyfer gofod llawr nwyddau cymhariaeth	49
	Y capasiti ar gyfer gofod llawr bwyd a diod	50
	Crynodeb	50
6.0	**Yr Angen am Ddefnyddiau Canol Tref Eraill**	**52**
	Cyflwyniad	52
	Marchnad Breswyl Canol y Dref	52
	Defnyddiau Hamdden Masnachol	59
	Gwasanaeth Cyhoeddus	62
	Crynodeb	62

7.0 Canol Tref Llandudno 64

Cyflwyniad 64

Llandudno fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau 65

Llandudno fel Canolfan Gyflogaeth 70

Anghenion Gweithredwyr 71

Barn Cwsmeriaid 72

Barn Busnesau 72

Dadansoddiad SWOT 73

Llandudno – Datblygu Dewisiadau 74

8.0 Canol Tref Abergele 79

Cyflwyniad 79

Abergele fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau 80

Abergele fel Canolfan Gyflogaeth 83

Anghenion Gweithredwyr 84

Barn Cwsmeriaid 84

Barn Busnesau 85

Dadansoddiad SWOT 85

Abergele – Datblygu Dewisiadau 86

9.0 Canol Tref Bae Colwyn 90

Cyflwyniad 90

Bae Colwyn fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau 92

Bae Colwyn fel Canolfan Gyflogaeth 96

Anghenion Gweithredwyr 98

Barn Cwsmeriaid 98

Barn Busnesau 99

Dadansoddiad SWOT 99

Bae Colwyn – Datblygu Dewisiadau 101

10.0 Canol Tref Conwy 108

Cyflwyniad 108

Conwy fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau 109

Conwy fel Canolfan Gyflogaeth 112

Anghenion Gweithredwyr 113

	Barn Cwsmeriaid	113
	Barn Busnesau	114
	Dadansoddiad SWOT	114
	Conwy – Datblygu Dewisiadau	115
11.0	**Canol Tref Cyffordd Llandudno**	**119**
	Cyflwyniad	119
	Cyffordd Llandudno fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau	120
	Cyffordd Llandudno fel Canolfan Gyflogaeth	123
	Anghenion Gweithredwyr	124
	Barn Cwsmeriaid	124
	Barn Busnesau	125
	Dadansoddiad SWOT	125
	Cyffordd Llandudno – Datblygu Dewisiadau	126
12.0	**Canol Tref Llanrwst**	**127**
	Cyflwyniad	127
	Llanrwst fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau	127
	Llanrwst fel Canolfan Gyflogaeth	130
	Anghenion Gweithredwyr	131
	Barn Cwsmeriaid	131
	Barn Busnesau	132
	Dadansoddiad SWOT	133
	Llanrwst – Datblygu Dewisiadau	134
13.0	**Canolfan Leol Deganwy**	**139**
	Cyflwyniad	139
	Deganwy fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau	140
	Deganwy fel Canolfan Gyflogaeth	142
	Gwasanaethau Cyhoeddus	143
	Anghenion Gweithredwyr	143
	Barn Cwsmeriaid	143
	Barn Busnesau	143
	Dadansoddiad SWOT	143
	Deganwy – Datblygu Dewisiadau	144

14.0 Canolfan Leol Bae Cinmel 146

Cyflwyniad 146

Cynllun Bro Bae Cinmel 147

Bae Cinmel fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau 148

Bae Cinmel fel Canolfan Gyflogaeth 151

Barn Cwsmeriaid 151

Barn Busnesau 151

Dadansoddiad SWOT 151

Bae Cinmel – Datblygu Dewisiadau 152

15.0 Canolfan Leol Llanfairfechan 154

Cyflwyniad 154

Llanfairfechan fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau 155

Llanfairfechan fel Canolfan Gyflogaeth 158

Gwasanaethau Cyhoeddus 159

Anghenion Gweithredwyr 159

Barn Cwsmeriaid 159

Barn Busnesau 159

Dadansoddiad SWOT 160

Llanfairfechan – Datblygu Dewisiadau 160

16.0 Canolfan Leol Hen Golwyn 164

Cyflwyniad 164

Hen Golwyn fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau 165

Hen Golwyn fel Canolfan Gyflogaeth 168

Anghenion Gweithredwyr 169

Barn Cwsmeriaid 169

Barn Busnesau 169

Dadansoddiad SWOT 169

Hen Golwyn – Datblygu Dewisiadau 170

17.0 Canolfan Leol Penmaenmawr 172

Cyflwyniad 172

Penmaenmawr fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau 174

Penmaenmawr fel Canolfan Gyflogaeth 176

	Anghenion Gweithredwyr	177
	Barn Cwsmeriaid	177
	Barn Busnesau	177
	Dadansoddiad SWOT	177
	Penmaenmawr – Datblygu Dewisiadau	178
18.0	**Canolfan Leol Llandrillo-yn-Rhos**	**180**
	Cyflwyniad	180
	Llandrillo-yn-Rhos fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau	181
	Llandrillo-yn-Rhos fel Canolfan Gyflogaeth	184
	Anghenion Gweithredwyr	185
	Barn Cwsmeriaid	185
	Barn Busnesau	185
	Dadansoddiad SWOT	185
	Llandrillo-yn-Rhos – Datblygu Dewisiadau	186
19.0	**Canolfan Leol Craig-y-Don**	**187**
	Cyflwyniad	187
	Craig-y-Don fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau	188
	Craig-y-Don fel canolfan gyflogaeth	191
	Gwasanaethau Cyhoeddus	192
	Anghenion Gweithredwyr	192
	Barn Cwsmeriaid	192
	Barn Busnesau	192
	Dadansoddiad SWOT	192
	Craig-y-Don – Datblygu Dewisiadau	193
20.0	**Argymhellion Strategol**	**194**
	Cyflwyniad	194
	Adolygiadau o’r Farchnad Eiddo	194
	Argymhellion	201
	Gwelliannau Ffisegol a Rheoli	205
21.0	**Argymhellion ar gyfer Canol Trefi Penodol**	**210**
	Cyflwyniad	210
	Dadansoddi Canol Trefi	210

Llandudno	213
Abergele	214
Bae Colwyn	214
Canol Tref Conwy	216
Cyffordd Llandudno	217
Llanrwst	217
Deganwy	218
Bae Cinmel	218
Llanfairfechan	218
Hen Golwyn	219
Penmaenmawr	219
Llandrillo-yn-Rhos	219
Craig-y-Don	220

1.0 Cyflwyniad

Cefndir y prosiect

1.1 Daeth Adolygiad Tir Cyflogaeth 2020 Bwrdeistref Sirol Conwy, a gynhaliwyd gan Lichfields, i'r casgliad bod gan y fwrdeistref nifer sylweddol o ofod swyddfa yn ei ganol trefi dynodedig (gyda rhai o'r gofodau hyn yn anaddas i'r diben bellach). Mewn ymateb, comisiynodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy [y Cyngor] Astudiaeth Canol Trefi yn Gyntaf (yr astudiaeth hon). Pwrpas yr Astudiaeth Canol Trefi yn Gyntaf [yr astudiaeth] yw asesu'r cyflenwad mewn mwy o fanylder a dadansoddi'r potensial ar gyfer ei ailddatblygu at ddibenion preswyl a defnyddiau canol tref eraill. Mae deall effeithiau posibl argyfwng COVID-19 hefyd yn un o amcanion allweddol yr astudiaeth. Bydd yr astudiaeth yn cynnwys nodi meysydd allweddol lle mae addasu/ailddatblygu eiddo yn dderbyniol mewn egwyddor, e.e. at ddibenion preswyl neu ddefnyddiau eraill. Mae'r astudiaeth yn canolbwyntio ar 13 o brif ganolfannau'r fwrdeistref, sef Llandudno, Bae Colwyn, Abergele, Conwy, Cyffordd Llandudno, Llanrwst, Craig-y-Don, Deganwy, Llanfairfechan, Hen Golwyn, Penmaenmawr, Llandrillo-yn-Rhos a Bae Cinmel.

Methodoleg

1.2 Roedd pedwar prif gam i'r prosiect, sef:

- Cam 1: Deall a briffio
- Cam 2: Adolygu'r farchnad eiddo
- Cam 3: Nodi dewisiadau a gwerthuso
- Cam 4: Cynnal astudiaeth a llunio argymhellion

Cam 1 – Deall a Briffio

1.3 Cynhaliwyd adolygiad o'r wybodaeth bresennol a baratowyd gan y Cyngor fel rhan o sylfaen dystiolaeth y Cynllun Lleol newydd. Roedd Cam 1 hefyd yn cynnwys archwiliadau a dadansoddiadau SWOT o'r 13 prif ganolfan i helpu i nodi cwmpas eang y camau gweithredu posibl i gynnal a gwella pob canolfan. Roedd yr archwiliadau hyn yn cynnwys dadansoddiad desg meintiol, ymweliadau safle ac arolygon.

1.4 Cynhaliodd NEMS Market Research arolwg o aelwydydd dros y ffôn, gan gynnal 400 o gyfweliadau ar draws cefnwlad y prif ganolfannau, wedi'u rhannu'n bedwar parth.

Cam 2: Adolygu'r Farchnad Eiddo

1.5 Cafodd Cam 2 ei danategu gan asesiad o angen ar gyfer defnyddiau canol tref, a ddiweddarwyd ac a estynnwyd i gynnwys manwerthu, bwyd/diod a defnydd swyddfa. Roedd y dadansoddiad hwn yn cynnwys ymarfer meincnodi i amlygu cryfderau a gwendidau'r arlwy manwerthu, bwyd/diod a swyddfa presennol, a oedd yn cynnwys dadansoddiad ansoddol o'r ddarpariaeth bresennol o eiddo masnachol o safbwynt gweithredwyr ac yn nodi rhwystrau posibl i lwyddiant.

1.6 Darparodd Adolygiad Tir Cyflogaeth 2020 bwynt cyfeirio ar gyfer yr angen meintiol ac ansoddol am ofod swyddfa. Mae asiant masnachol lleol (Richard Baddeley) wedi darparu sylwadau ar:

- A yw'r unedau swyddfa penodol/clwstwr o safleoedd yn dal yn addas i'r diben
- Rhwystrau i ailddatblygu
- Cryfder y farchnad fasnachol

- A oes modd addasu neu ailddatblygu'r safleoedd hyn at ddibenion amgen i B2 yn y sefyllfa economaidd sydd ohoni

1.7 O ran defnydd preswyl, fel rhan o Gam 2. archwiliwyd y posibilrwydd o allu darparu'r safleoedd yn ogystal â'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer tai. Mae canfyddiadau Astudiaeth Capasiti Manwerthu 2018 y fwrdeistref hefyd wedi'u diweddaru yn seiliedig ar yr amcanestyniadau poblogaeth a gwariant diweddaraf.

Cam 3: Nodi Dewisiadau a Gwerthuso

1.8 Fel rhan o Gam 3 rydym ni wedi ymgysylltu â budd-ddeiliaid a chynnal cyflwyniad/gweithdy. Mae arolwg busnes ar-lein, yn defnyddio Smart Survey, hefyd wedi'i ddefnyddio i weld beth yw barn busnesau lleol allweddol a grwpiau budd-ddeiliaid.

1.9 Mae'r newid posibl yn y dyfodol ymhob canolfan wedi'i ystyried o fewn cyd-destun y cyfleoedd datblygu a gwella sydd ar gael. Mae pob dewis a nodwyd wedi'i asesu o ran ei debygolrwydd o fod yn addas i wahanol fathau o fuddsoddiad. Mae'r asesiad o gyfleoedd posibl wedi ystyried amrywiaeth eang o faterion ffisegol a hyrwyddol. Cynhaliwyd asesiad o ffiniau canol trefi presennol a dynodiadau polisi, ac mae addasiadau posibl wedi'u hystyried.

Cam 4: Cynnal Astudiaeth a Llunio Argymhellion

1.10 Mae canfyddiadau Camau 1-3 yn tanategu gwaith gwerthuso dewisiadau a llunio strategaeth. Deuir â'r rhain at ei gilydd yng Ngham 4 i sefydlu strategaeth sy'n amlinellu argymhellion ar gyfer polisïau cynllunio gofodol sy'n addas i'w cynnwys mewn dogfennau cynllun datblygu ac amcanion adfywio ar gyfer pob canolfan.

Strwythur yr Adroddiad

1.11 Mae adroddiad yr astudiaeth hon wedi'i strwythuro fel a ganlyn:

1. Cyd-destun Polisi Cefndirol – y cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol, ynghyd â dogfennau sylfaen dystiolaeth perthnasol ar gyfer y fwrdeistref sirol.
2. Y ddarpariaeth a'r tueddiadau presennol, yn cynnwys ffactorau sy'n sbarduno a phatrymau gweithio mewn swyddfeydd yn y dyfodol
3. Yr angen am ddefnyddiau swyddfa
4. Yr angen am ddefnyddiau manwerthu a bwyd/diod
5. Yr angen am ddefnyddiau canol tref eraill
6. 13 Archwiliad Canol Tref a dadansoddiadau SWOT
7. Hwyluso Newid – yn cynnwys sylwadau ar ofynion arwynebedd llawr, canolfannau cydweithio a gwelliannau posibl eraill
8. Safleoedd sy'n darparu cyfle a datblygu dewisiadau
9. Ymyriadau polisi cynllunio, yn cynnwys argymhellion ynglŷn â hierarchaethau'r ganolfan, trothwyon effaith, adolygu ffiniau canol tref, cymysgedd briodol o ddefnyddiau a nodi cyfleoedd datblygu ac ymyriadau i'r dyfodol
10. Casgliadau ac argymhellion

2.0 Cyd-destun y Polisi

Polisi Cynllunio Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru

2.1 Gellir canfod y polisi cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021). Mae'r ddogfen yn nodi polisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Prif nod Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yw sicrhau bod y system gynllunio yn cyfrannu tuag at ddarparu datblygiad cynaliadwy ac yn gwella lles cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru.

2.2 Mae creu lleoedd wrth wraidd PCC ac mae PCC yn hyrwyddo datblygu Cynlluniau Lleoedd, dogfennau anstatudol a baratoir ar fenter y gymuned. Mae cynlluniau lleoedd yn arfau pwerus i hyrwyddo cydweithredu i wella lles a chreu lleoedd.

2.3 O ran tir a ddatblygwyd o'r blaen, mae paragraff 3.56 yn nodi:

"Dylai awdurdodau cynllunio weithio gyda thirfeddianwyr i sicrhau bod safleoedd sy'n addas eu lleoliad ac sydd wedi'u datblygu o'r blaen yn cael eu cyflwyno ar gyfer datblygiad ac i sicrhau ymagwedd gydlynol at eu datblygiad. Er mwyn cymell ailddefnydd priodol o dir a ddatblygwyd o'r blaen, dylai awdurdodau cynllunio gymryd yr awenau trwy ystyried a nodi'r ymyriadau penodol gan y sector cyhoeddus a/neu breifat y bydd eu hangen i helpu i gyflawni hyn."

2.4 O ran defnyddio Pwerau Prynu Gorfodol mae paragraff 3.57 yn nodi:

"Anogir Awdurdodau Cynllunio i gymryd camau priodol i ddatgloi potensial datblygu safleoedd. Mewn rhai achosion, efallai y bydd angen i'r awdurdod brynu tir er mwyn hwyluso datblygiad, ailddatblygiad neu welliannau. Os yn bosibl, dylid gwneud hyn â chytundeb y tirfeddiannwr. Pan na ellir dod i gytundeb o'r fath, dylai awdurdodau cynllunio ystyried defnyddio'r ystod lawn o bwerau sydd ar gael iddynt. Dylai hyn gynnwys, pan fo angen, defnyddio pwerau prynu gorfodol i gyflwyno tir a/neu adeiladau ar gyfer diwallu anghenion datblygu yn eu hardal a/neu i sicrhau canlyniadau datblygu gwell lle y gellir dangos achos grymus er budd y cyhoedd sy'n drech na'r budd preifat a gollir."

2.5 Mae PCC yn amlinellu y dylai canolfannau gwasanaeth lleol gael eu dynodi gan awdurdodau lleol fel y lleoliadau a ffefrir ar gyfer y rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd, yn cynnwys tai a chyflogaeth. Yn ôl paragraff 4.3.2:

"Dylai canolfannau manwerthu a masnachol gael eu nodi mewn cynlluniau datblygu a chynnwys canolfannau dinasoedd, trefi, rhanbarthau, lleol, pentrefi a chymdogaethau sefydledig, sy'n darparu amrywiaeth o gyfleoedd siopa, masnachol a hamdden yn ogystal â lleoedd cyflogaeth, addysg, hunaniaeth ddinesig a rhyngweithio cymdeithasol. Mae cyfleoedd i fyw yn y canolfannau hyn, ynghyd â'u cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da, yn golygu mai nhw yw'r lleoedd mwyaf cynaliadwy."

2.6 O ran manwerthu a chanolfannau masnachol, mae paragraffau 4.3.5 a 4.3.6 yn nodi:

"*Dylai awdurdodau cynllunio ddefnyddio eu cynllun datblygu i gynllunio strategaeth glir ar gyfer datblygiad manwerthu, gan gynnwys polisïau perthnasol, er mwyn darparu canolfannau manwerthu a masnachol bywiog, deniadol a hyfyw. Dylai'r strategaeth a'r polisïau lunio fframwaith ar gyfer dyfodol canolfannau manwerthu a masnachol yn yr ardal, gan ystyried strategaethau awdurdodau cyfagos, er mwyn hyrwyddo sector manwerthu llwyddiannus sy'n cefnogi cymunedau presennol a newydd.*"

2.7 Mae PCC yn hyrwyddo sefydlu hierarchaeth o ganolfannau manwerthu a masnachol, gan ystyried maint, graddfa, ffurf a swyddogaeth y canolfannau masnachol. Wrth ystyried lleoliadau ar gyfer darpariaeth fanwerthu a masnachol newydd, dylai asesiad ansoddol ystyried yr effeithiau cadarnhaol a negyddol a gall fod yn ystyriaeth bwysig os yw'n:

- Cefnogi amcanion a strategaeth fanwerthu cynllun datblygu a fabwysiadwyd neu'r polisïau yn y canllawiau hyn
- Hygyrch iawn ar droed, feic neu gludiant cyhoeddus
- Cyfrannu at leihad sylweddol mewn teithiau car
- Cyfrannu at gyd-leoli cyfleusterau mewn canolfannau manwerthu a masnachol presennol
- Cyfrannu'n sylweddol at fywiogrwydd, atyniad a dichonoldeb canolfan o'r fath
- Cynorthwyo i leddfu gor-fasnachu, neu dagfeydd traffig, o gwmpas siopau lleol tebyg
- Mynd i'r afael â diffygion diffiniedig yn y ddarpariaeth yn nhermau ansawdd a nifer, yn cynnwys darpariaeth a fyddai'n gwasanaethu datblygiad preswyl newydd
- Lleddfu diffyg darpariaeth nwyddau cyfleus mewn ardal dan anfantais

2.8 Mae PCC yn mynd yn ei flaen i nodi y dylai'r dewis cyntaf gynnwys lleoli datblygiad manwerthu a masnachol newydd o fewn canolfan fanwerthu a masnachol wedi'i dynodi yn yr hierarchaeth o ganolfannau datblygu lleoedd.

2.9 O ran galluogi canolfannau bywiog, mae PCC yn nodi:

"Mae'n bosibl y bydd angen agwedd hyblyg at gynllunio er mwyn sicrhau amrywiaeth o ddefnyddiau a gweithgareddau. Os nad oes modd sicrhau cydbwysedd priodol rhwng defnydd a gweithgareddau, dylai awdurdodau cynllunio ystyried gwneud newidiadau i'r defnyddiau derbyniol mewn prif ardaloedd neu ardaloedd eilaidd, neu i ffiniau'r ganolfan fanwerthu a masnachol."

Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair (Gorffennaf 2020)

2.10 Cafodd *Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair* ei gyhoeddi fis Gorffennaf 2020. Mae'r ddogfen hon yn nodi blaenoriaethau polisi cynllunio Llywodraeth Cymru i helpu i gymryd camau gweithredu yn ystod y cyfnod adfer ar ôl argyfwng pandemig COVID-19. Mae'n ceisio sicrhau bod gan y system gynllunio le canolog wrth ystyried materion ynglŷn â'r amgylchedd adeiledig a naturiol sydd wedi codi o'r sefyllfa hon.

2.11 Yn y papur hwn, mae Llywodraeth Cymru yn tynnu sylw at y polisïau cynllunio presennol allweddol a'r adnoddau y dylai pob sector eu defnyddio yn adferiad amgylcheddol, cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd Cymru, gan gydnabod yr angen o hyd i Gynllunwyr weithredu o fewn cyd-destun ehangach blaenoriaethau a chamau gweithredu ar bob graddfa.

2.12 Mae PCC yn cynnwys datganiadau polisi gan Lywodraeth Cymru ar amrywiaeth o faterion a phynciau cynllunio; materion sy'n dal yn berthnasol ac y dylai awdurdodau cynllunio lleol a'r sectorau datblygu eu hystyried yn eu cyfanrwydd. Fodd bynnag, yn y cyfnod yn union ar ôl COVID-19, mi fydd yna feysydd polisi penodol y dylai ystyriaethau a chamau gweithredu ganolbwyntio arnynt, er mwyn sbarduno adferiad ym mhob un o'r colofnau datblygu cynaliadwy.

2.13 Mae PCC yn dangos bod meysydd polisi yn gweithio'n fwy effeithiol pan gânt eu hystyried gyda'i gilydd er mwyn cael y budd mwyaf posibl. Rydym felly wedi nodi materion allweddol sy'n dod â meysydd polisi unigol ynghyd er mwyn sicrhau bod camau gweithredu mor effeithiol â phosibl. Yr 8 mater yw:

- *Cadw'n lleol: creu cymdogaethau*
- *Teithio llesol: ymarfer corff a dulliau teithio a ail-ddarganfyddir*
- *Adfywio canol ein trefi*
- *Lleoedd digidol – rhaff achub y cyfnod clo*
- *Newid arferion gwaith: ein hangen am dir cyflogaeth yn y dyfodol*
- *Ailddeffro sector twristiaeth a sector diwylliannol Cymru*
- *Isadeiledd Gwyrdd, iechyd a lles a chydnerthedd ecolegol*
- *Gwella ansawdd aer a seinweddau er mwyn sicrhau gwell iechyd a lles*

2.14 Mae pob mater yn tynnu sylw at y pwyntiau perthnasol yn PCC, gyda sylwadau ar agweddau penodol ar y sefyllfa bosibl ar ôl pandemig COVID-19. Er bod y rhan fwyaf o'r materion hyn yn weddol berthnasol i dwf economaidd, mae *"Newid arferion gwaith: ein hangen am dir cyflogaeth yn y dyfodol"* yn benodol berthnasol i'r diweddariad hwn i'r Adolygiad Tir Cyflogaeth.

2.15 Yn hynny o beth, mae Llywodraeth Cymru yn nodi bod gweithleoedd wedi mynd drwy newid enfawr yn ystod cyfnod clo COVID-19, gyda chynnydd sylweddol yn nifer y bobl sy'n gweithio gartref, yn enwedig yn sectorau'r economi sy'n seiliedig ar waith swyddfa. Hyd yn oed pan gaiff yr holl gyfyngiadau eu codi, mae hyn yn debygol o effeithio ar ein lleoliad gweithio yn yr hirdymor. Mae pobl a sefydliadau'n dod yn gyfarwydd â gweithio'n hyblyg a'r buddiannau a'r arbedion posibl (yn ogystal â'r effeithiau cadarnhaol ar ddatgarboneiddio a lleihau teithio diangen) a ddaw yn ei sgil. Mae hyn, yn ei dro, yn debygol o gael effaith ar y gofyn am weithleoedd yn y dyfodol ac mae potensial y bydd cryn dipyn o'r stoc bresennol yn mynd yn stoc dros ben.

2.16 Mae hyn oll yn digwydd yng nghyd-destun ehangach effaith economaidd y pandemig a Brexit a fydd yn effeithio ar bob sector diwydiannol a chyflogaeth:

"Bydd angen i'r system gynllunio addasu'n gyflym i'r newidiadau economaidd a fydd yn digwydd o ganlyniad i'r pandemig a allai gyflymu i raddau helaeth y tueddiadau sydd eisoes wedi dechrau digwydd. ***Bydd angen ail-archwilio rhagolygon economaidd er mwyn sicrhau bod y cyflenwad tir ar gyfer defnyddiau cyflogaeth yn ddigonol ac yn addas at y dyfodol,*** *gan ystyried yr angen am ddewis o safleoedd."* [tudalen 20, pwyslais Lichfields]

2.17 Mae'r ddogfen hefyd yn gofyn bod dyraniadau cyflogaeth yn cael eu hadolygu yng ngoleuni'r newidiadau hyn ac yn y mannau hynny lle y mae angen newid, dylid newid i'r defnydd gorau o dir ar gyfer creu lleoedd. Efallai y bydd hyn yn golygu y caiff safleoedd mewn ardaloedd trefol sydd â chysylltiadau cyhoeddus a theithio llesol da eu dynodi ar gyfer defnyddiau cymysg eraill.

Gall hefyd olygu y caiff safleoedd anghynaliadwy dros ben eu dileu mewn cynlluniau datblygu'n gyfan gwbl. Yn hynny o beth, nodwyd:

"O ran safleoedd cyflogaeth strategol, dylai awdurdodau cynllunio lleol barhau i asesu a oes angen y rhain o hyd neu sut mae anghenion wedi newid o bosibl, a chydweithio ledled rhanbarth i ddynodi tir, os oes tebygolrwydd realistig y caiff ei ddatblygu yn y tymor canolig.

Gyda chynnydd yn y niferoedd sy'n gweithio gartref, bydd angen hefyd inni feddwl yn wahanol am y gweithleoedd hyblyg a ddarparwn er mwyn i weithwyr o bell ddod ynghyd i rannu syniadau a mynediad at amgylchedd a chyfleusterau'r swyddfa. Ein canolfannau manwerthu a chanol ein trefi sydd fwyaf addas ar gyfer hyn a byddant yn fodd i atgyfnerthu eu ffyniant (gweler uchod). Bydd hyn yn gofyn am arloesedd ar ran datblygwyr ac awdurdodau cynllunio, gan gynnwys nodi safleoedd ac adeiladau addas yng nghanol cymunedau lle y gallant fod yn hygyrch mewn ffordd gynaliadwy." [tudalen 20]

Cymru'r Dyfodol – Y Cynllun Cenedlaethol 2040

2.18 Mae'r cynllun hwn, sef y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol gynt, yn darparu strategaeth ar gyfer mynd i'r afael â blaenoriaethau cenedlaethol allweddol drwy'r system gynllunio. Mae'r cynllun yn ymdrin â materion pwysig, yn cynnwys yr economi, tai a'r amgylchedd. Mae'n nodi lle dylid datblygu prosiectau o arwyddocâd cenedlaethol, fel prosiectau ynni, cludiant, dŵr a gwastraff. Mae hefyd yn nodi lleoliadau twf, pa isadeiledd a gwasanaethau sydd eu hangen a sut gall Cymru helpu i fynd i'r afael â newid hinsawdd. Mae'n ceisio gwneud y defnydd gorau o'r adnoddau, creu cymunedau hygyrch ac iach ac amddiffyn yr amgylchedd.

Fframwaith Datblygu Cenedlaethol 2020-2040 Papur Esboniadol – Y Strategaeth Ofodol (Rhagfyr 2019)

2.19 Yn ystod yr ymgynghoriad ynghylch y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol (FfDC) Drafft, awgrymodd rai budd-ddeiliaid bod angen mwy o wybodaeth ynglŷn â sut cafodd y Fframwaith ei baratoi. I gynorthwyo budd-ddeiliaid, mae Llywodraeth Cymru wedi llunio casgliad o bapurau esboniadol er mwyn dangos y dystiolaeth sy'n ategu'r FfDC Drafft, a oedd yn cynnwys un ar y Strategaeth Ofodol.

2.20 Mae'r ddogfen hon yn esbonio sut cafodd strategaeth ofodol y FfDC drafft ei datblygu, a thynnir sylw at y modd mae'r polisïau'n ategu'r strategaeth. Mae'r papur yn nodi, wrth ddewis ble i ganolbwyntio datblygiadau, bod Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod gan Gymru ganolfannau poblogaeth a gwaith sefydledig. Maent yn cynnwys data ar ble mae pobl yn byw ac yn gweithio, dwysedd poblogaeth a chyflogaeth a'r isadeiledd cludiant a ddefnyddir i symud pobl a nwyddau. Cafodd lleoliad ardaloedd amgylcheddol a thirweddol dynodedig ei gynnwys yn y broses hefyd. Os oedd gwybodaeth a chynlluniau ar gyfer datblygiadau o arwyddocâd cenedlaethol ar gael cyfrannodd hynny at y broses o ddatblygu'r strategaeth ofodol. Roedd y cynlluniau Metro yn ne-ddwyrain Cymru, gogledd-ddwyrain Cymru a Bae Abertawe yn ystyriaethau pwysig ac yn ffactorau allweddol wrth nodi'r Ardaloedd Twf Cenedlaethol.

2.21 Mae'r FfDC Drafft yn cydnabod pwysigrwydd cefnogi ac annog datblygu cynaliadwy mewn ardaloedd gwledig. Mae'r polisi hwn yn nodi'r angen am dwf a datblygu mewn ardaloedd gwledig, ar raddfa sy'n briodol i'r ardal. Ar y lefel ranbarthol a lleol y penderfynir hyn orau ond mae'r FfDC Drafft yn cydnabod arwyddocâd Cymru wledig fel adnodd economaidd ac fel cartref i nifer sylweddol o bobl yng Nghymru. Mae'r testun ategol yn nodi sectorau sy'n cynnig cyfleoedd allweddol i ddatblygu cyflogaeth gwerth uchel er mwyn helpu i gynnal a datblygu poblogaeth wledig lewyrchus a ffyniannus.

2.22 Mae'r papur yn nodi bod trefi arfordirol y gogledd yn ardaloedd twf rhanbarthol, a dylent fod yn ffocws ar gyfer datblygu mewn Cynlluniau Datblygu Lleol. Mae'r trefi a nodwyd wedi'u rhannu'n ddau glwstwr; Caernarfon a Bangor yn y gorllewin; Llandudno, Bae Colwyn, y Rhyl a Phrestatyn yn y dwyrain. Mae'r rhain yn drefi gwasanaethu pwysig i gefn gwlad y gogledd.

Fframwaith Datblygu Cenedlaethol 2020-2040 Papur Esboniadol – Y Rhanbarthau (Rhagfyr 2019)

2.23 Paratowyd y papur esboniadol hwn i helpu darllenwyr y FfDC Drafft i ddeall y rhesymeg y tu ôl i'r patrwm rhanbarthol a geir yn y FfDC Drafft, gan dynnu sylw at y dystiolaeth allweddol sydd wedi cyfrannu at y patrwm rhanbarthol.

2.24 Mae'r FfDC Drafft wedi dynodi rhanbarthau oherwydd bod sail ddeddfwriaethol dros gynllunio'n rhanbarthol, a sefydlwyd yn Neddf Cynllunio (Cymru) 2015, sy'n gwneud darpariaethau ar gyfer cynlluniau datblygu strategol sy'n cwmpasu mwy nag un ardal awdurdod lleol. Drwy sefydlu patrwm rhanbarthol a chynnig strategaethau a pholisïau gofodol eang ar gyfer pob rhanbarth, mae'r FfDC Drafft wedi ceisio darparu arweiniad a hwb i sefydlu haen ranbarthol o gynllunio.

2.25 Daeth yr astudiaeth â'r gwahanol ddewisiadau o bob nod lles at ei gilydd, gan arwain at batrymau a oedd yn rhannu'r sir rhwng dau ranbarth. Felly, er mwyn gwneud yr argymhellion terfynol, ychwanegwyd ystyriaethau pellach. Mabwysiadodd y FfDC Drafft fodel tri rhanbarth y Cynllun Gweithredu ar yr Economi er mwyn sicrhau ei fod yn cyd-fynd â phwyslais ehangach Llywodraeth Cymru ar weithio'n rhanbarthol. Cafodd y sir ei chynnwys yn Rhanbarth Gogledd Cymru ochr yn ochr ag Ynys Môn, Gwynedd, Sir Ddinbych, Sir y Fflint a Wrecsam.

Fframwaith Datblygu Cenedlaethol 2020-2040 Papur Esboniadol – Ardaloedd Gwledig (Rhagfyr 2019)

2.26 Cafodd y papur esboniadol hwn ei baratoi i helpu darllenwyr y FfDC Drafft i ddeall sut mae'r FfDC Drafft yn ceisio ymdrin â materion gwledig ar draws Cymru, a thynnir sylw at y dystiolaeth allweddol sydd wedi hysbysu elfennau gwledig y cynllun.

2.27 Mae'r FfDC Drafft yn ceisio creu lleoedd gwledig llewyrchus lle gellir cael mynediad at gartrefi, swyddi a gwasanaethau. Mae'r FfDC Drafft yn cydnabod bod ardaloedd gwledig yn amrywiol, gyda chymunedau ffyniannus a chymunedau o amddifadedd, a bod ganddynt hanes a diwylliannau gwahanol. Mae hefyd yn cydnabod bod nifer o heriau yn wynebu ardaloedd gwledig, yn cynnwys newid hinsawdd, yr economi, tai, gwasanaethau, symud yn y boblogaeth, a'r Gymraeg. Mae Brexit hefyd yn fater o bwys wrth symud ymlaen, gan fod cyllid amaethyddol a rhaglenni adfywio'n feysydd polisi cyhoeddus pwysig sydd wedi'u llywio gan bolisïau a chyllid Ewropeaidd ehangach.

2.28 Mae'r FfDC Drafft yn nodi 11 canlyniad sy'n gyd-ddatganiad o ble hoffa Llywodraeth Cymru fod yn 2040. Mae'r canlyniadau hyn yn uchelgeisiau trosfwaol sy'n seiliedig ar egwyddorion cynllunio cenedlaethol a chanlyniadau creu lleoedd cynaliadwy PCC. Mae pob un o 11 canlyniad y FfDC yn berthnasol i ardaloedd gwledig.

2.29 Mae hyn yn cynnwys y FfDC Drafft yn gweld Cymru wledig lle mae pobl yn byw ac yn gweithio mewn lleoedd cysylltiedig, cynhwysol ac iach, ac mewn lleoedd gwledig llewyrchus lle gellir cael mynediad at gartrefi, swyddi a gwasanaethau. Mae'r FfDC Drafft hefyd yn cydnabod yr heriau sy'n wynebu'r economi gwledig ac yn cydnabod y dylai'r system gynllunio ymateb trwy gynorthwyo cymunedau gwledig a hwyluso datblygiadau newydd a chyfleoedd arallgyfeirio priodol. Nod y FfDC Drafft yw sicrhau cynnydd mewn tai a thwf yn yr economi, er mwyn cynnal a gwella mynediad at wasanaethau, a denu a dal gafael ar y boblogaeth oedran gweithio.

2.30 Mae'r FfDC Drafft yn nodi ardaloedd twf rhanbarthol, o fewn yr ardaloedd hyn dylid cefnogi canolfannau rhanbarthol fel canolbwynt ar gyfer gweithgareddau. Mae economïau gwledig cryf yn cefnogi cymunedau sefydlog a chydnerth, gan leihau'r ddibyniaeth ar nifer fechan o ganolfannau economaidd mwy. Dylid rhoi blaenoriaeth i weithgareddau economaidd a chanddynt gysylltiadau cryf ag ardaloedd gwledig, er enghraifft gweithgareddau'r economi sylfaenol fel prosesu bwyd a diod, a thwristiaeth a hamdden, a chynhyrchu ynni, yr economi amgylcheddol a busnesau sy'n ategu ffermio, coedwigaeth a gweithgareddau economaidd gwledig o fath arall. Mae'r ddarpariaeth well o safbwynt band eang yn y Gymru wledig yn cefnogi busnesau mwyfwy amrywiol (FfDC t.29).

2.31 Dylai cynlluniau datblygu gefnogi anghenion eu cymunedau gwledig gyda pholisïau cadarn ac uchelgeisiol. Pan gaiff twf ei nodi, dylai fod yn gymesur ag anghenion y cymunedau a'r ardaloedd lleol, a dylid cyflwyno tystiolaeth ynghylch y twf hwn yn y cynllun datblygu. Mae'r FfDC Drafft yn cydnabod yr heriau sy'n wynebu'r economi gwledig ac yn cydnabod y dylai'r system gynllunio ymateb trwy gefnogi datblygiadau newydd a chyfleoedd arallgyfeirio priodol.

2.32 Mae'r FfDC Drafft wedi ceisio pennu dinasoedd a threfi mawr yng Nghymru fel prif ardaloedd twf a datblygu. Y tu allan i'r ardaloedd hyn, bydd twf cymesur trefi a phentrefi mewn ardaloedd gwledig yn cael ei gefnogi pan fo hynny'n diwallu anghenion lleol ac yn ategu twf mewn trefi a dinasoedd mwy. Mae'r FfDC Drafft yn nodi ardaloedd twf rhanbarthol y tu allan i'r clystyrau trefol mawr lle dylid canolbwyntio datblygu o'r fath, mae hyn yn cynnwys aneddiadau sy'n gwasanaethu ardaloedd gwledig eu natur yn bennaf.

2.33 O ran yr Economi Gwledig, mae'r papur yn nodi bod economi gwledig cryf yn hanfodol i gefnogi cymunedau gwledig cynaliadwy a llewyrchus. Mae mentrau newydd ac ehangu busnesau sydd i'w cael eisoes yn cefnogi twf a sefydlogrwydd mewn ardaloedd gwledig. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLlau) ddyrannu safleoedd gwledig newydd mewn cynlluniau datblygu ar gyfer datblygu economaidd. Ar y cyfan dylai safleoedd datblygu, ac eithrio datblygu amaethyddol ac arallgyfeirio gwledig sydd â meini prawf ar wahân yn berthnasol iddynt, gael eu lleoli oddi mewn i, neu wrth ymyl, ffiniau aneddiadau, yn ddelfrydol lle ceir darpariaeth cludiant cyhoeddus. Ni ddylai absenoldeb safleoedd cyflogaeth a neilltuwyd atal cynigion ar gyfer mentrau ar raddfa fach mewn, neu wrth ymyl, aneddiadau gwledig bach. Dylid defnyddio polisïau yn seiliedig ar feini prawf mewn cynlluniau datblygu i asesu cynigion o'r fath.

Eiddo Masnachol: Dadansoddiad o'r Farchnad ac Ymyriadau Posibl – Adroddiad i Lywodraeth Cymru

2.34 Mae'r ddogfen hon, a gynhyrchwyd ar ran Llywodraeth Cymru ym mis Mawrth 2020, yn nodi dadansoddiad o'r farchnad eiddo masnachol yng Nghymru, yn cynnwys y galw presennol a'r galw tebygol, ymatebion y farchnad eiddo ac i ba raddau y mae bwlch mewn cyflenwad. Mae hefyd yn ystyried blaenoriaethau a dulliau posibl ar gyfer ymyrraeth fesul rhanbarth.

2.35 Lluniwyd yr adroddiad cyn cyfnod clo COVID-19, ac roedd y rhagolwg ar gyfer yr economi yn y dyfodol agos yn y DU yn un o dwf cymedrol, wedi'i leihau yng ngoleuni ansicrwydd Brexit. Fodd bynnag, roedd disgwyl i dwf gryfhau dros y tymor canolig. Mae'r adroddiad yn nodi bod twf cyflogaeth dros yr ugain mlynedd diwethaf wedi bod yn llawer cryfach mewn sectorau 'swyddfa' (gwasanaethau cyhoeddus a masnachol) nag mewn gweithgynhyrchu a logisteg. Canlyniad hyn yw bod y galw am swyddfeydd yn ymddangos yn gymharol uchel, a'r galw diwydiannol yn ymddangos yn wan, yn arbennig o edrych yn fwy hirdymor.

2.36 Mae'r adroddiad yn ystyried na fydd yr holl alw am ofod swyddfa a diwydiannol newydd yn cyd-fynd â thwf cyflogaeth net. Bydd rhywfaint o alw yn cael ei ysgogi gan ddarfodiad stoc bresennol (h.y. yr angen am eiddo newydd i ddiwallu anghenion busnesau, heb greu rhagor o swyddi), neu drwy newidiadau mewn dewisiadau gweithio a'r hyn a ffefrir gan ddefnyddwyr.

2.37 Mae'r adroddiad yn nodi bod y farchnad swyddfeydd yng Nghonwy yn eithaf bach gyda rhent oddeutu £8 y droedfedd sgwâr (gan godi i £11 y droedfedd sgwâr yng nghynllun gofod gwaith wedi'i reoli ym Mhenrhos Manor). Dywedodd asiantau bod peth capasiti dros ben wedi'i ysgogi o ganlyniad i golli galw o'r sector cyhoeddus wedi i Lywodraeth Cymru symud i gyfleuster pencadlys rhanbarthol a adeiladwyd at y diben yng Nghyffordd Llandudno.

2.38 Mae asiantau'n teimlo y bydd galw tebygol am unedau llai (hyd at 5,000 troedfedd sgwâr) a chanolig (10-15,000 troedfedd sgwâr) ar draws llawer o ardaloedd gorllewinol a gwledig gogledd Cymru, pe gellid eu galluogi i gael eu cwblhau.

2.39 Mae'r adroddiad yn nodi sawl ymyriad posibl y gallai'r sector cyhoeddus eu defnyddio i ddarparu datblygiad pan na all y farchnad weithredu ar ei phen ei hun yn cynnwys Cyfryngau Datblygu â Chymorth Asedau.

2.40 Mae Atodiad C yn nodi dull SQW ar gyfer amcangyfrif y galw Dosbarth B posibl a, gan adeiladu ar hyn, eu dull ar gyfer canfod yr 'angen' meintiol posibl ar gyfer ymyrraeth gan Lywodraeth Cymru neu bartneriaid sector cyhoeddus eraill. Drwy ddefnyddio tueddiadau'r gorffennol (Data Arolwg y Gofrestr Busnesau a Chyflogaeth (BRES) ac Arolwg o'r Llafurlu ar gyfer y blynyddoedd 2009-18 a 1996-18), mae'r adroddiad yn awgrymu bod angen 38,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr swyddfa ac 11,700 metr sgwâr o arwynebedd llawr diwydiannol yn defnyddio tuedd hanesyddol BRES a 25,200 metr sgwâr o arwynebedd llawr swyddfa a -8,100 metr sgwâr o arwynebedd llawr yn seiliedig ar duedd hanesyddol Swyddi'r Llafurlu.

2.41 Mae blaenoriaethau posibl ar gyfer gogledd Cymru wedi'u nodi fel a ganlyn:

Table 7-3: Potential priorities for intervention

Theme	Locations and issues
Offices	
1. City centre and strategic hub offices	There is no real evidence of demand at present, with agents sceptical of the prospects for new Grade A development.
2. Office-based managed workspace and grow-on space	As elsewhere, evidence of demand for workspace on flexible terms. Potentially focused on larger centres where demand less likely to be met by the market (e.g. Bangor, Colwyn Bay).
Industrial	
3. Industrial 'starter' units	There is evidence (from the data and from stakeholders with a knowledge of the market) that there is a weak supply of smaller units (industrial and hybrid), relative to **demand**. This is compounded by ageing stock, but delivery is unviable across much of the region. In terms of **policy**, this is a universal infrastructure offer which helps to broaden the choice to the market. Potentially several **locations**, although focused outside of Wrexham and Flintshire where there has been some recent private sector activity.
4. Industrial grow-on space	In terms of **demand**, there is limited stock in the 5,000 – 15,000 sq ft category across the region, and evidence that restricted opportunities to move constrains firms to their existing premises – compounding the challenges in relation to Theme 3. Potentially several **locations** although likely focused on the network of larger strategic sites.
5. Strategic industrial sites	While new investment demand is unpredictable, there is interest from local partners in bringing forward a network of sites for investment, and the North Wales Economic Ambition Board has proposed a joint venture agreement to bring forward a series of priority sites. However, market commentary notes caution in terms of the risk of market over-supply.
Cross-cutting	
6. Refurbishment	Responds to the **risk** of disinvestment as a result of high refurbishment/ renewal costs (or the **potential** to repurpose existing stock for alternative use. In **policy** terms, responds to environmental and resource efficiency drivers and improves the investment attractiveness of key business locations. Potentially focused on existing estates, outside of Flintshire and Wrexham

2.42 Lluniwyd **Nodyn Atodol** dilynol gan SQW ym mis Mehefin 2020 yng ngoleuni'r argyfwng COVID-19. Adroddwyd bod sectorau sy'n creu galw am ofod Dosbarth B yn debygol o fod rhywfaint yn fwy gwydn na'r economi yn gyffredinol, o leiaf yn y tymor byr. Mae pen trymaf yr effaith uniongyrchol wedi cael ei ysgwyddo gan y sectorau y bu'n rhaid iddynt 'gau i lawr', megis lletygarwch, twristiaeth, hamdden a'r celfyddydau a manwerthu nad yw'n fwyd, gyda cholled cynnyrch mwy cymedrol mewn sectorau sy'n draddodiadol wedi'u lleoli'n fwy mewn swyddfeydd, megis cyllid ac yswiriant, gwasanaethau proffesiynol a TG. Fodd bynnag, gallai maint y dirywiad arwain at newidiadau strwythurol yn economi Cymru.

2.43 Gallai effeithiau posibl ar y farchnad swyddfeydd gynnwys:

a Gallai profiad o weithio gartref gyflymu tuedd tuag at weithio mwy o bell a defnydd hyblyg o ofod swyddfeydd; a,

b Gallai fod cyfleoedd ar gyfer gweithleoedd mwy hyblyg, yn agosach at adref.

2.44 Gallai effeithiau posibl ar y farchnad ddiwydiannol gynnwys:

a Efallai yr effeithir llai ar y galw diwydiannol gan yr argyfwng ei hun;

b Dros y tymor hwy, gallai 'ailddosbarthu' gael effaith gadarnhaol ar y galw; a,

c Fodd bynnag, gallai'r amharu a'r ansicrwydd leihau ymhellach y rhagolygon ar gyfer twf mewn cyflenwi heb ymyrraeth.

2.45 Ar y cyfan, mae'r sail resymegol ganolog ar gyfer ymyrraeth Llywodraeth Cymru yn y farchnad eiddo masnachol yn parhau'n gryf, ac mae'n debygol o gael ei hatgyfnerthu gan yr argyfwng presennol, yn arbennig mewn amgylchiadau o ansicrwydd eang. Daw'r adroddiad i'r casgliad y gallai fod newid sylfaenol yn y galw am swyddfeydd, o ran y math o arwynebedd llawr a'r lleoliadau a ffefrir, a bydd angen meddwl yn ofalus amdanynt.

Polisi Cynllunio Lleol

Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2018 - 2033

2.46 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Conwy ym mis Hydref 2013, gan nodi'r weledigaeth ar gyfer y fwrdeistref rhwng 2007 a 2022. Yn ôl y weledigaeth, erbyn 2020, bydd cymunedau Conwy yn fwy cynaliadwy, byddant yn cynnig gwell ansawdd bywyd a byddant yn cael eu cefnogi gan strwythur oedran mwy cytbwys. Nodir hefyd, drwy hyrwyddo Ardal Strategaeth Datblygiad Trefol, y bydd aneddiadau arfordirol trefol hygyrch Abergele, Bae Colwyn, Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno yn dod yn ganolbwynt economaidd, cymdeithasol a diwylliannol i ardal y CDLl.

2.47 Amcan Gofodol 6 y CDLl yw:

"Datblygu cyrchfannau canol tref bywiog ar gyfer siopa, busnes a masnach, diwylliant, adloniant a hamdden trwy warchod a gwella bywiogrwydd, hyfywedd Llandudno fel canolfan fanwerthu is-ranbarthol strategol, ac adfywio canol tref Bae Colwyn a chanolfannau siopa allweddol eraill".

2.48 Mae Polisi DP/8 yn nodi Prif Gynllun Adfywio Trefol Bae Colwyn. Mae hyn yn gofyn am ganolbwyntio cynigion adfywio Bae Colwyn o fewn ardal y Prif Gynllun fel y dangosir ar y map cynigion. Bydd cynigion ac ymyriadau allweddol sy'n cynorthwyo nifer o amcanion adfywio trefol Bae Colwyn yn cael eu cefnogi, yn cynnwys (ymhlith pethau eraill):

"....

c) Cynyddu'r cysylltiadau â'r glan y môr, cysylltiadau dwyrain-gorllewin rhwng canol y dref, Dwyrain Colwyn a Pharc Eirias ar hyd Ffordd Abergele yn unol â Pholisi Strategaeth STR/1;

d) Darparu ar gyfer datblygiad adwerthu a masnachu canol y dref newydd yn unol â Pholisïau Strategol CFS/1 a STR/1.

...h) Darparu ar gyfer gwell datblygiad o Ganolfan Siopa Bay View a'i chysylltiadau â chanol y dref yn unol â Pholisïau Strategol CFS/1 a STR/1;

i) Creu canolbwynt newydd i ganol y dref."

2.49 Mae'r CDLl yn cynnwys nifer o faterion blaenoriaeth sy'n ymwneud ag adfywio a thai fforddiadwy a sut mae'r rheiny'n effeithio ar ardal y cynllun. Mae'r materion blaenoriaeth hyn yn cynnwys:

"***Taclo Ardaloedd Difreintiedig:*** *Bu cryn ddirywiad mewn twristiaeth ym Mae Colwyn. Mae angen hybu proses gynhwysfawr o adfywio Bae Colwyn er mwyn ehangu'r gweithgaredd economaidd, rhoi sylw i eithrio cymdeithasol, a lleihau amddifadedd, a chyfyngu ar a gostwng nifer y Tai Amlbreswyl (HMO) drwy'r Cynllun Ardal Adfywio Strategol a Chynllun Meistr Bae Colwyn.*"

2.50 Mae Polisi Strategol HOU/1 *'Diwallu'r Angen am Dai'* yn nodi bod y Cyngor, yn ystod oes y cynllun, yn bwriadu cynllunio a rheoli darparu oddeutu 6,520 o anheddau newydd ar gyfradd flynyddol gyfartalog o 478 annedd y flwyddyn. Mae hyn yn cynnwys tai wedi'u cwblhau, ymrwymiadau, safleoedd ar hap a dyraniadau newydd, a lefel wrth gefn o hyd at oddeutu 7,170 o anheddau.

2.51 Mae Polisi EMP/4 – Diogelu Safleoedd Swyddfa a Diwydiant B1, B2 a B8 yn nodi:

"1) Mae safleoedd cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant presennol B1, B2 a B8, fel y'u dangosir ar y Map Cynigion, wedi'u diogelu ar gyfer defnydd B1, B2 a B8 yn unig. Ni chaniateir datblygiad a fyddai'n arwain at golli safleoedd cyflogaeth presennol B1, B2 a B8 ar dir sydd wedi'i ddynodi. Caniateir cynigion am newid defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8 ar dir dynodedig presennol ar yr amod nad yw'r datblygiad a gynigir yn amharu ar y gofyniad tir cyflogaeth strategol, ei fod yn gydnaws â mwynderau preswylwyr eiddo cyfagos a'r amgylchedd yn gyffredinol, a'i fod yn dderbyniol o safbwynt polisïau eraill y Cynllun Datblygu Lleol.

2. Ni chaiff cynigion a fyddai'n arwain at golli tir neu adeiladau cyflogaeth B1, B2 a B8 nad ydynt o fewn ardal sydd wedi'i dynodi neu ei dyrannu, fel y dangosir ar y Map Cynigion, ond eu cefnogi mewn amgylchiadau eithriadol lle bo'r datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau eraill y Cynllun Datblygu Lleol, ac ar yr amod:

a) Nad oes siawns resymol y bydd modd marchnata'r safle ar gyfer datblygiad cyflogaeth B1, B2 a B8; neu

b) Bod y safle'n anghydnaws â'r ardal gyfagos ar gyfer defnydd cyflogaeth B1, B2 a B8, a byddai defnydd arall o'r tir o fudd i'r gymuned a'r ardal gyfagos;

Yn y naill a'r llall o'r achosion hyn, mae'n rhaid i'r ymgeisydd hefyd ddangos y canlynol yng nghyswllt defnydd heb gyflogaeth;

c) Y byddai'n gydnaws a'r defnydd cyflogaeth cyfagos; ac

d) Y bydd yn parchu cymeriad a mwynderau'r ardal gyfagos, ac wedi'i dirlunio'n unol â hynny.

2.52 Mae Polisi Strategol CFS/1 'Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol' yn nodi y bydd y Cyngor yn amddiffyn a, lle mae hynny'n bosib, gwella cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol trwy:

a) Warchod a gwella bywiogrwydd, cymeriad atyniadol a hyfywedd y canolfannau adwerthu yn Ardal y Cynllun trwy leoli datblygiad adwerthu priodol yn unol â Pholisi CFS/2 – 'Hierarchaeth Adwerthu';

b) Defnyddio dull gweithredu dilynol wrth benderfynu ar gynigion ar gyfer datblygiad adwerthu newydd yn Ardal y Cynllun yn nhermau dewis safle a sicrhau bod safleoedd amgen addas ar gael yn unol â Pholisi DP/6 – 'Canllawiau a Pholisi Cynllunio Cenedlaethol';

c) Gwarchod y cynnig adwerthu yn Llandudno a'r canol trefi trwy ddynodi prif ardaloedd siopa a / neu barthau siopa yn unol â Pholisïau CFS/3 - 'Prif Ardaloedd Siopa' a CFS/4 – 'Parthau Siopa';

d) Gwarchod cynnig adwerthu Llandudno trwy ddynodi Parc Llandudno a Mostyn Champney fel parciau adwerthu lle bydd adwerthu graddfa fawr yn cael ei ganoli a'i ddiogelu yn unol â Pholisi CFS/5 – 'Parciau Adwerthu'......"

2.53 Mae Polisi CFS/2 yn crynhoi'r hierarchaeth adwerthu, gyda lleoliad canolfan siopa yn yr hierarchaeth fel rheol yn pennu lefel y ddarpariaeth siopa newydd. Y mwyaf yw'r ganolfan, y mwyaf tebygol yw hi o allu cefnogi datblygiad newydd. Mae'r rhain wedi'u crynhoi fel a ganlyn:

Canolfan Is-ranbarthol:

- Llandudno

Canolfannau Tref:

- Bae Colwyn
- Abergele
- Conwy
- Cyffordd Llandudno
- Llanfairfechan
- Llanrwst
- Penmaenmawr

Canolfannau Ardal:

- West End Bae Colwyn
- Craig-y-Don
- Bae Cinmel
- Hen Golwyn
- Llandrillo-yn-Rhos

2.54 Mae Deganwy, ynghyd â 23 canolfan arall, wedi'u dynodi'n Ganolfannau Lleol/Pentref.

2.55 Mae Polisi CFS/3 yn dynodi Llandudno a Bae Colwyn yn Brif Ardaloedd Siopa. Mae'r polisi yn nodi y caniateir newid defnydd llawr gwaelod eiddo yn yr ardaloedd hyn o siopau dosbarth A1 i ddefnydd arall yn unig ble:

- Nad oes angen yr eiddo mwyach ar gyfer defnydd A1 ac mae cadw defnydd A1 i'r eiddo wedi'i archwilio yn llawn, heb lwyddiant, trwy farchnata ar raddfa resymol ar y farchnad am o leiaf chwe mis; a
- Nad yw'r newid arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar y swyddogaeth adwerthu neu gymeriad atyniadol y brif ardal siopa

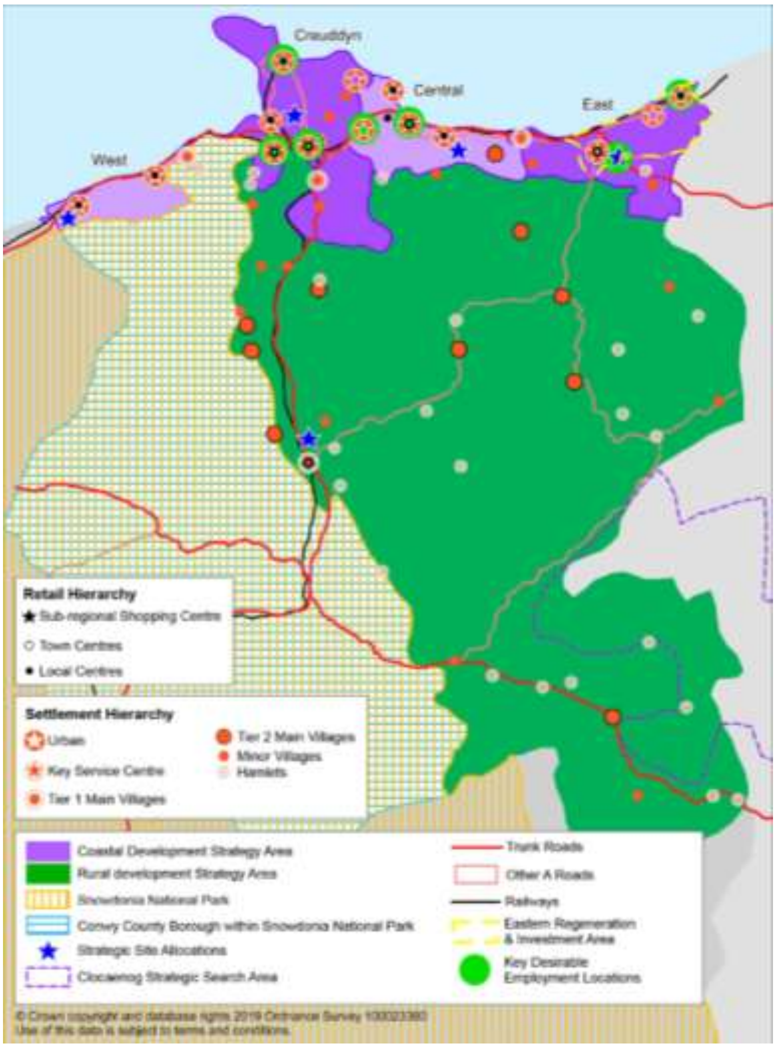
2.56 Mae Polisi CFS/4 y CDLl hefyd yn dynodi Parthau Siopa yn Llandudno, Bae Colwyn, Abergele, Conwy, Cyffordd Llandudno, Llanfairfechan, Llanrwst a Phenmaenmawr. Caniateir newid defnydd eiddo llawr gwaelod mewn parthau siopa o siopau A1 i ddefnydd arall ar yr amod bod y newid defnydd arfaethedig yn cynnal neu'n gwella bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd y ganolfan siopa, yn ogystal â chydymffurfio â'r egwyddorion datblygu.

Cynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy – Strategaeth a Ffefrir

2.57 Mae'r Cyngor bellach yn paratoi Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLlN) ar gyfer 2018-2033. Cynhyrchwyd Strategaeth a Ffefrir ar gyfer y CDLlN ym mis Gorffennaf 2019, sy'n nodi gweledigaeth, materion ac amcanion y Cyngor. Mae'r Cyngor hefyd wedi nodi ei lefelau twf a swyddi dewisol, ac yn lle y dylid cael y twf yma. Ymgynghorodd y Cyngor ynghylch y ddogfen hon rhwng 29 Gorffennaf 2019 a 20 Medi 2019. Mae'r polisïau perthnasol a ddatblygir yn sgil hyn, fel y'i nodir yn y Strategaeth a Ffefrir, wedi'u crynhoi isod:

2.58 Mae'r Strategaeth a Ffefrir yn bwriadu canolbwyntio twf yn y ddwy ardal strategaeth, Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol a'r Ardal Datblygu Strategaeth Gwledig. Mae'r diagram allweddol, sy'n amlygu'r hierarchaidd aneddiadau wedi'i ailgynhyrchu yn Ffigur 2.1 isod.

Ffigur 2.1 Diagram Allweddol CDLlN



Ffynhonnell: CBSC (Gorffennaf 2019): Cynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy – Strategaeth a Ffefrir

2.59 Mae'r CDLlN yn nodi na fydd canol tref Llandudno yn darparu ar gyfer unrhyw safle manwerthu cyfleustra mawr neu gymharol hyd at 2028, ond bydd yn cael ei warchod a, lle'n bosibl, ei wella. Y bwriad yw sicrhau cymysgedd cytbwys o ddefnyddiau sy'n cynnal y gweithgaredd drwy'r dydd a gyda'r nos. Bydd arlwy twristiaeth a llety o fewn Llandudno yn cael ei warchod, ei wella a'i arallgyfeirio ymhellach ar gyfer twristiaeth drwy'r flwyddyn. Bydd Llandudno yn cydnabod y newidiadau o ran arferion siopa, yn enwedig y cynnig cymharol [paragraff 2.41].

2.60 Mae'r Cynllun hefyd yn nodi y bydd safleoedd manwerthu cyfleustra a chymharol yn cael eu hyrwyddo ym Mae Colwyn i ddiwallu anghenion Astudiaeth Adwerthu Conwy.

2.61 Mae Hierarchaeth Fanwerthu ychydig yn wahanol wedi'i chynhyrchu ar gyfer y CDLlN, sy'n symud Llanfairfechan a Phenmaenmawr i lawr o fod yn 'Ganolfannau Tref' i fod yn 'Ganolfannau Lleol', tra bod yr hen 'Ganolfannau Ardal' wedi'u dynodi'n 'Ganolfannau Lleol'. Mae Deganwy a Hen Golwyn wedi'u symud i fyny i'r drydedd haen, a Chraig-y-Don wedi'i hail-ddynodi'n Ganolfan Leol.

Tabl 3.1 Hierarchaeth Fanwerthu'r CDLlN

	Canolfan
Canolfan Siopa Is-ranbarthol	Llandudno
Canolfannau Tref	Abergele Bae Colwyn Conwy Cyffordd Llandudno Llanrwst
Canolfannau Lleol	Craig-y-Don Deganwy Bae Cinmel Llanfairfechan Hen Golwyn Penmaenmawr Llandrillo-yn-Rhos West End Bae (Colwyn)

Ffynhonnell: CBSC (Gorffennaf 2019): Cynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy – Strategaeth a Ffefrir

2.62 Mae Polisi Strategol 16 (SP/16) 'Manwerthu' yn nodi y bydd canolfannau manwerthu a masnachol yng Nghonwy yn ganolbwyntiau gweithgarwch cymdeithasol ac economaidd ac yn bwynt ffocws i amrywiaeth o wasanaethau sy'n cefnogi anghenion cymunedau lleol. Anogir hyn trwy:

a *"Sefydlu hierarchaeth ar gyfer canolfannau manwerthu a fydd yn arwain lleoliad datblygiad manwerthu newydd;*

b *Tir sydd wedi'i ddyrannu at ddefnydd manwerthu i ddiwallu anghenion a nodwyd yn Astudiaeth Manwerthu Conwy;*

c *Darparu polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf ar gyfer cynigion manwerthu newydd ar safleoedd sydd heb eu dyrannu ac ar gyfer newidiadau i ddefnydd canol trefi;*

d *Dynodi Prif Ardal Siopa a ffiniau Parth Siopa;*

e *Annog dargadw cyfleusterau manwerthu y tu allan i'r Is-ranbarth a Chanol Trefi;*

f *Diogelu swyddogaeth manwerthu penodol Parc Llandudno a Pharciau Manwerthu Mostyn Champneys a swyddogaeth hamdden Parc Hamdden Cyffordd Llandudno*

g *Annog Strydoedd Blaen Siopau o safon uchel a Diogelwch Blaen Siopau."*

2.63 Mae'r testun ategol i'r polisi hwn yn nodi y bydd y cynigion ar gyfer datblygiad manwerthu yn cael eu hystyried yn unol â'r hierarchaeth hon. Llandudno, fel Canolfan Siopa Is-ranbarthol, yw'r lleoliad a ffefrir ar gyfer datblygiad manwerthu newydd, gyda chanol trefi ac yna'r canolfannau lleol i ddilyn. Bydd unrhyw cynnig manwerthu ar gyfer y tu allan i'r canolfannau hyn yn cael eu hasesu yn defnyddio polisi sy'n seiliedig ar feini prawf.

2.64 Mae'r testun ategol yn mynd yn ei flaen i nodi y bydd yn rhaid i ddatblygiad newydd mewn canolfan fanwerthu gadw at raddfa a swyddogaeth y ganolfan honno, a thalu sylw i leoliad y ganolfan yn yr hierarchaeth. Bydd yn rhaid i gynigion ar gyfer defnyddiau priodol ar gyfer canol tref, fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.3.21 PCC, fabwysiadu dull dilyniannol o weithredu, gan roi ffafriaeth i safleoedd yng nghanol y ganolfan is-ranbarthol a chanol trefi, ac yna safleoedd ar ffiniau canol trefi ac yna canolfannau lleol [paragraff 4.4.4].

2.65 Mae'r CDLlN yn cyfeirio at Astudiaeth Capasiti Manwerthu Conwy sy'n nodi angen am ddatblygiad manwerthu cyfleustra/ cymharol pellach yn ystod oes y CDLlN. Nodir yr angen canlynol ardal:

- Dwyrain Conwy 35,000 troedfedd sgwâr (3,252m^2)

- Canol Conwy 20,000 troedfedd sgwâr (1,858m^2) 25,000 troedfedd sgwâr (2,323m^2)
- Gogledd Conwy 5,000 troedfedd sgwâr (465m^2)
- Gorllewin Conwy 10,000 troedfedd sgwâr (929m^2)
- De Conwy 15,000 troedfedd sgwâr (1,394m^2)

2.66 Roedd yr angen hwn wedi'i ddiwallu yn y gorffennol drwy'r caniatâd a roddwyd i godi archfarchnad manwerthu ar safle'r hwn waith brics. Daeth y caniatâd hwn i ben fis Mai 2019 ac nid yw wedi'i adnewyddu. Mae'r angen a nodwyd yn ardal orllewinol y Fwrdeistref Sirol wedi'i diwallu gan ddatblygiad siop Lidl yng Nghyffordd Llandudno. Mae'r CDLlN yn nodi y bydd yn rhaid i ddyraniadau newydd mewn unrhyw ardal arall ddiwallu'r angen hwn a nodwyd. Bydd y rhain yn cael eu nodi yn ystod y cam adneuo. Bydd y dull dilyniannol o weithredu a hierarchaeth fanwerthu'r CDLlN yn llywio lleoliad y dyraniadau. Bydd arwynebedd llawr arfaethedig y safleoedd hyn yn hyblyg, yn unol â pharagraff 4.3.33 PCC, i sicrhau bod modd diwallu galw a chyfle newydd am fanwerthu.

2.67 Mae'r CDLlN yn nodi y bydd ffiniau Prif Ardaloedd Siopa a Pharthau Siopa mewn Canolfan Is-ranbarthol a Chanol Tref yn cael eu cyfleu yn ystod y cam adneuo. Ymhellach i hynny, cynghorir y bydd cynigion ar gyfer newid defnydd yn yr ardaloedd dynodedig hyn yn destun polisi sy'n seiliedig ar feini prawf a fydd yn sicrhau bywiogrwydd, cymeriad atyniadol a hyfywedd.

2.68 Mae'r CDLlN yn cyfeirio at baragraffau 4.3.30-32 PCC sy'n annog cymysgedd o ddefnyddiau er mwyn cynnig canolfannau manwerthu bywiog, hyfyw ac atyniadol, oherwydd dim ond rhan o'r hyn sy'n sicrhau bywiogrwydd canolfan yw defnyddiau A1.

"Bydd y ffiniau ar gyfer y Prif Ardaloedd Siopa a Pharthau Siopa yn cael eu hadolygu a'u cyhoeddi ym Mhapur Cefndir 27 yng ngham y CDLlG [sic] Adneuo. Bydd y rhain yn adlewyrchu canllawiau cenedlaethol, pan fydd y prif ardaloedd yn cynnwys cyfran uchel o ddefnyddiau manwerthu A2 a chymysgedd o ddefnyddiau mewn ardaloedd eilaidd. Bydd polisïau'n cael eu cynnwys ar y cam Adneuo, a fydd yn llywio'r math o ddefnyddiau a fydd yn cael eu hystyried yn rhai derbyniol yn yr ardaloedd hyn."[paragraff 4.4.11]

2.69 O ran datblygu economaidd, mae Polisi Strategol 27 (SP/27) '*Datblygu Economaidd*' y CDLlN yn nodi:

"Er mwyn helpu i ddarparu'r twf economaidd a ragwelir ar gyfer y Sir, bydd y CDLl yn darparu rhwng 12 a 14 hectar o dir cyflogaeth ar sail rhaniad o 50% defnyddiau swyddfa B1 a defnyddiau swyddfa a 50% defnyddiau B1c/B2/B8. Bydd polisi'n seiliedig ar feini prawf yn ceisio diogelu'r safleoedd cyflogaeth dosbarth B presennol lle mae eu hangen i sicrhau cyflenwad digonol o dir cyflogaeth yn y lleoliadau iawn, yn unol â'r cyfarwyddyd yn y Dadansoddiad o Farchnad Fasnachol Conwy."

2.70 Mae'r CDLlN yn cyfeirio at Adolygiad Tir Cyflogaeth 2019 sy'n darparu nifer o senarios o dwf economaidd hyd at 2033. Mae'r ail senario yn yr Adolygiad Tir Cyflogaeth, dan y teitl 'Polisi Ar' (hefyd Opsiwn Twf 4 yn y Papur Dewisiadau Twf) wedi'i ddewis gan y Cyngor fel y dewis a ffefrir. Daw hyn i'r casgliad bod ar Gonwy angen darparu ar gyfer 1,800 o swyddi ychwanegol yn y rhanbarthol yn ystod oes y CDLlN, sy'n cyfateb i oddeutu 12-14 hectar o dir cyflogaeth at ddefnydd Dosbarth B.

2.71 Ar hyn o bryd, yn nhermau meintiol, mae yna 13.32 ha o gyflenwad tir cyflogaeth, sy'n golygu bod angen dyrannu 0.68 ha ychwanegol o dir newydd yn y CDLlN i'w Archwilio gan y Cyhoedd, er mwyn rhoi dewis o leoliad a math yn unol â'r Dadansoddiad o'r Farchnad Fasnachol. Mae'r testun sy'n ategu'r Polisi yn nodi:

"Diogelir safleoedd cyflogaeth B1, B2, B8 dynodedig a phresennol (yn amodol ar feini prawf) rhag defnyddiau eraill oni bai y gellir dangos nad oedd galw mwyach am y defnydd presennol. Yn wir bydd defnydd mwy deallus o ofod swyddfa'n cael ei eirioli os nad oes galw mwyach am y stoc ar gyfer defnydd B1 traddodiadol yn unol â Dadansoddiad o Farchnad Fasnachol Conwy. Tra bod angen diogelu tir cyflogaeth B1, B2, B8 lle y bo angen, cydnabyddir hefyd y gall defnyddiau eraill fel clinigau D1, gwasanaethau ariannol A2 a rhai defnyddiau hamdden sui generis fod â photensial i greu cyflogaeth, lle ystyrir nad oes angen defnydd dosbarth B mwyach, gallai defnyddiau eraill fod yn dderbyniol yn amodol ar bolisi'n seiliedig ar feini prawf." [paragraff 6.2.16]

Y Lle Perffaith ar gyfer Busnes a Thwf: Strategaeth Twf Economaidd Sir Conwy 2017-2027

2.72 Cyhoeddwyd Strategaeth Twf Economaidd. Conwy yn 2017 ac mae'n cynnwys 6 thema drawsbynciol a 5 uchelgais allweddol sy'n hysbysu dull Conwy ar gyfer sicrhau twf economaidd. Mae'r themâu trawsbynciol sy'n berthnasol i'r astudiaeth hon yn cynnwys:

- Cyflogaeth, sgiliau a phrentisiaethau: tyfu maint a gallu'r gweithlu
- Twristiaeth drawsnewidiol: gwneud Conwy'n gyrchfan gwirioneddol ryngwladol drwy gydol y flwyddyn
- Gwneud i'r bunt yng Nghonwy weithio'n galetach: gan sicrhau bod mwy o'r arian sy'n cael ei gynhyrchu yng Nghonwy'n cael ei wario yng Nghonwy

2.73 Y 5 uchelgais allweddol cyntaf yw creu eiddo busnes o'r radd flaenaf i gefnogi twf a denu cwmnïau newydd. Yn y Strategaeth Twf Economaidd mae'r Cyngor yn nodi'r angen i greu eiddo busnes o ansawdd uchel mewn canol trefi er mwyn cefnogi a chyflymu'r duedd gynyddol o bobl sy'n symud i'r fwrdeistref sirol i gychwyn busnes; i hwyluso twf y sectorau digidol a chreadigol; ac i gefnogi rhaglenni adfywio.

2.74 Mae ail uchelgais y strategaeth hon yn ceisio manteisio ar yr hwb economaidd yn sgil swyddogaethau prif swyddfa, yn cynnwys cynnydd mewn sgiliau a Gwerth Ychwanegol Gros, yn ogystal â'r posibilrwydd o gysylltu â darparwyr addysg a chadw talentau ifanc yma.

"Mae busnesau prif swyddfa o ansawdd da hefyd yn gallu helpu i feithrin cysylltiadau agos ag addysg uwch a chyfleoedd i raddedigion, gan gadw talentau ifanc yn y sir. Mae Conwy yn dioddef o allfudo gan dalentau iau sy'n chwilio am eu swyddi cyntaf fel graddedigion. Drwy sefydlu prif swyddfeydd yn y sir, byddai cyfleoedd o'r fath ar gael iddynt a byddai llai o dalentau'n gadael y sir."

2.75 Y pedwerydd uchelgais allweddol yw: *"Datblygu economi'r nos ac arlwy i ymwelwyr yn ystod y gaeaf ar draws Sir Conwy gan ei gwneud yn gyrchfan i ymwelwyr drwy'r flwyddyn."* Yn y strategaeth hon mae'r Cyngor yn nodi ei uchelgais o ran manteisio ar ystod eang o archebion cynadleddau a busnes drwy gydol y flwyddyn, drwy sicrhau bod cymaint o'r rhain â phosibl yn cynnwys aros dros nos. Mae hyn yn cynnwys datblygu cynnig ehangach i ymwelwyr gyda'r nos, yn cynnwys cynnig mwy o lefydd bwyta sydd ar agor. Ymhellach i hyn, mae'r uchelgais hwn yn ceisio cynyddu nifer yr ymwelwyr yn ystod y gaeaf, drwy ddatblygu digwyddiadau ac atyniadau newydd:

"Yn bwysig i ddenu mwy o ymwelwyr yn ystod y misoedd hyn bydd rhaglenni i fuddsoddi mewn digwyddiadau i ddenu ymwelwyr ar draws y sir yn y cyfnod hwn yn y flwyddyn a datblygu/buddsoddi mewn atyniadau i'w mwynhau drwy'r gaeaf. Byddai hyn yn annog mwy o lety i fod ar gael ar yr adeg hon gan gyfrannu at wireddu'r uchelgais cyffredinol i gynhyrchu £1biliwn y flwyddyn o dwristiaeth."

2.76 Mae'r strategaeth hefyd yn nodi bod economi Conwy wedi'i ddominyddu gan y sector gwasanaethu sy'n cynnwys twristiaeth, llety, gofal, y sector cyhoeddus a manwerthu – sy'n cyfrif am 89.7% o swyddi'r sir. Mae hyn yn golygu bod oddeutu 41% o swyddi Conwy yn swyddi rhan-amser. Mae Conwy hefyd yn ymfalchïo yn ei diwylliant entrepreneuraidd ffyniannus, gyda nifer yr unigolion hunangyflogedig a busnesau newydd yn cynyddu bob blwyddyn, ac mae ganddi hefyd y gyfradd uchaf yn y gogledd o ran nifer y busnesau sy'n goroesi, gan ragori ar gyfartaledd Cymru a Phrydain – tystiolaeth glir bod Conwy yn lle gwych i sefydlu busnes.

2.77 Mae adfywio wedi'i amlygu fel her economaidd yng Nghonwy. Tra bod sector twristiaeth Conwy yn gryf ac yn tyfu, mae ei hetifeddiaeth hanesyddol o westai mawr a oedd yn gwasanaethu marchnad dwristaidd ddomestig gref tan y 1960au a'r 1970au wedi sbarduno marchnad dai sector preifat yn y cymunedau arfordirol sydd wedi'i ddominyddu gan dai amlfeddiannaeth. Gan ychwanegu cyflogau is y sector gwasanaethu, mae hyn wedi arwain at bocedi dwys o amddifadedd wrth ymyl canol trefi a gostyngiad yn ffortiwn economaidd y canolfannau hyn.

2.78 Mae'r strategaeth yn nodi bod Bae Colwyn wedi elwa ar raglen adfywio ganolog ac integredig, 'Bywyd y Bae' ers 2009. Drwy integreiddio rhaglenni adfywio a rhaglenni Cymunedau yn Gyntaf ail-fuddsoddodd raglen Bywyd y Bae yn isadeiledd twristiaeth a hamdden y dref, ei stoc tai, a chanol y dref a'i phobl. Roedd buddsoddiad newydd y Cyngor mewn gofod swyddfa yng nghanol y dref yn nodi cam o newid ym mhosibiliadau masnachol y dref, gan atgyfnerthu rôl y dref fel canolfan wasanaeth a masnachol yng nghanol gogledd Cymru.

2.79 Mae ymyraethau adfywio tebyg yn cael eu halinio gyda mentrau creu lleoedd mewn trefi fel Abergele a Llanrwst. Er bod gan y ddwy dref gyfleoedd gwahanol iawn, mae ar y ddwy angen rheoli eu posibiliadau adfywio yn sgil y dyraniadau tai sylweddol sy'n mynd i gynyddu eu poblogaeth. Dyma un o amcanion clir y Strategaeth Twf Economaidd, sef bod y trefi hyn yn dod yn drefi bywiog unwaith eto, gan ddarparu cydbwysedd o gyfleoedd manwerthu, hamdden a gwasanaethau, a lle o'r radd flaenaf i fyw, gweithio ac ymweld ag o.

2.80 Ymhellach i hyn mae'r strategaeth yn nodi bod creu eiddo swyddfa o'r radd flaenaf mewn canol trefi yn cefnogi ac yn cyflymu twf y sectorau digidol a chreadigol, ac yn helpu rhaglenni adfywio drwy fod yn gatalyddion ar gyfer buddsoddiad pellach gan y sector preifat a datblygiadau isadeiledd.

Dogfennau'r Sylfaen Dystiolaeth

Dadansoddiad o Farchnad Eiddo Masnachol Conwy (Mehefin 2018)

2.81 Yn dilyn Adolygiad Tir Cyflogaeth 2016, comisiynodd y Cyngor Lichfields i wneud gwaith pellach ar ffurf Asesiad o'r Farchnad Eiddo Masnachol. Roedd y gwaith hwn yn canolbwyntio ar ddadansoddi'r farchnad eiddo masnachol leol i ddeall canolbwynt a nodweddion y galw am dir cyflogaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

2.82 Prif gasgliadau'r adroddiad hwn oedd:

- Bod y sir yn bennaf yn cynnwys defnydd diwydiannol (ffatrïoedd a warysau), er bod hynny dros amser wedi gostwng tra bod lefel y stoc swyddfeydd wedi cynyddu
- Bod cyfran fawr o eiddo dosbarth B y sir wedi'u lleoli mewn ardaloedd trefol ar hyd yr arfordir a choridor yr A55
- Bod asiantau wedi derbyn mwy o ymholiadau gan fusnesau sy'n dymuno bod mewn parciau busnes y tu allan i drefi o ganlyniad i fynediad i'r A55, cyfleusterau maes parcio da ac eiddo o ansawdd gwell
- Ychydig iawn o fusnesau sy'n hoff o leoliadau canol tref oni bai eu bod nhw'n agos at wasanaethau cludiant cyhoeddus a meysydd parcio

- Mae asiantau yn adrodd am fwlch yn y cyflenwad o unedau diwydiannol modern, yn arbennig yn y braced maint 2,000tr2 i 5,000tr2 sy'n addas ar gyfer defnydd B1c, B2 a B8
- Mae'r farchnad swyddfeydd yng Nghonwy yn gymharol fach a chynhenid, ac mae yna brinder mas critigol i ddenu meddianwyr swyddfeydd mwy
- Mae llawer o'r stoc canol tref / trefol yn tueddu i fod yn hen ac o ansawdd neu ffurfwedd wael yn aml. O ganlyniad, mae'r galw sy'n bodoli ar gyfer yr unedau hyn yn tueddu i fod yn gynhenid o ran natur
- O ran swyddfeydd gwag, efallai bod cwmpas i ddefnyddio adeiladau swyddfa at ddefnydd amgen. Dylid defnyddio hwn i hwyluso darpariaeth gofod swyddfa sy'n adlewyrchu'r galw yn y farchnad yn well

Adolygiad Tir Cyflogaeth Bwrdeistref Sirol Conwy – Diweddariad COVID-19 (Hydref 2020)

2.83 Comisiynodd y Cyngor Lichfields i baratoi diweddariad i'r Adolygiad Tir Cyflogaeth y bu iddynt ei gynhyrchu ar ran y Cyngor ym mis Mawrth 2019. Roedd yr adroddiad hwnnw, sydd ynddo'i hun yn ddiweddariad i'r Adolygiad Tir Cyflogaeth blaenorol a gynhaliwyd gan Lichfields yn 2017, i fod i gyd-fynd yn llwyr â gwaith CDLl parhaus y Cyngor. Mae Diweddariad Adolygiad Tir Cyflogaeth 2017 yn cynnwys estyniad i gyfnod y CDLl (i 2018-2033) ac yn darparu'r angen a aseswyd yn wrthrychol am dir cyflogaeth Dosbarth B dros gyfnod y cynllun newydd, gan ystyried y dogfennau polisi cynllunio a'r data diweddaraf.

2.84 Oherwydd pandemig COVID-19 a'r ansicrwydd ynghylch canlyniadau Brexit, gofynnwyd i Lichfields ailedrych a diweddaru Diweddariad 2019 yr Adolygiad Tir Cyflogaeth, gan roi sylw i'n dealltwriaeth o effeithiau lleol y pandemig a dadansoddiad o'r rhagolygon econometreg diweddaraf.

2.85 Nododd yr adroddiad bod y pandemig wedi cael effaith fawr ar sectorau hamdden, adloniant, manwerthu a lletygarwch Bwrdeistref Sirol Conwy a bod adferiad y sectorau hyn yn ansicr. Roedd yn dangos bod yr amcanestyniadau poblogaeth diweddaraf sy'n seiliedig ar 2018 yn fwy optimistaidd na'r hyn a oedd yn seiliedig ar 2014, ond mae hyn yn dal i awgrymu y bydd gan y sir boblogaeth sy'n heneiddio'n gyflym a chyflenwad llafur sy'n lleihau. Fodd bynnag, mae'r adroddiad hefyd yn nodi nifer o resymau dros fod yn gadarnhaol, fel amgylchedd naturiol deniadol y fwrdeistref i annog unigolion llwyddiannus i symud i'r ardal a lleoliad yr ardal fel cartref busnesau bach, sy'n golygu bod y gofynion o ran lle yn fwy hyblyg.

2.86 Daw adroddiad i'r casgliad y byddai angen **rhwng 14 a 20 ha** (gros) o ofod Dosbarth B dros gyfnod y cynllun (2018-2033). Mae hyn yn seiliedig ar senarios a arweinir gan alw a chyflenwad, yn ogystal â senario yn ystyried cyflenwad tir cyflogaeth Dosbarth B yn y gorffennol. Mae hyn yn amrediad llai na'r 12-21 ha a nodwyd yn flaenorol, ac yn adlewyrchu'r amcanestyniadau swydd mwy optimistaidd sy'n cyd-fynd â lleihad yn nifer y tir cyflogaeth sy'n cael ei ddatblygu.

2.87 I sicrhau fframwaith polisi hyblyg ac ymatebol, mae'r adroddiad yn argymell y dylai'r Cyngor feddwl am y cyfleoedd a'r risgiau a ddaw yn sgil dulliau polisi penodol yn hytrach na chanolbwyntio ar fodloni gofynion meintiol a ragwelir yn unig (a fydd yn codi a gostwng dros amser). Mae'r strategaeth yn nodi y gallai hynny ymwneud â sut y gellir blaenoriaethu darpariaeth mewn rhai lleoliadau neu ar gyfer rhai mathau o ddefnydd, neu sut y gellir creu cwmpas ar gyfer cwrdd â chyfleoedd mewnfuddsoddi sydd heb eu diffinio eto, ond hefyd i beidio â diogelu safleoedd cyflogaeth etifeddiaeth sydd heb unrhyw ddefnydd cyflogaeth cynhyrchiol. Bydd yn rhaid cydbwyso'r gwaith cynllunio ar gyfer cyflogaeth yn erbyn pwysau gan ddefnyddiau eraill, yn ogystal ag amcanion eraill y Cynllun Lleol, megis twf hamdden, manwerthu a thai a gynlluniwyd. Mae gofod cyflogaeth Dosbarth B hefyd yn cystadlu gyda

defnydd heb fod yn Ddosbarth B, a allai hefyd gynhyrchu buddion economaidd lleol neu fod ag anghenion a nodwyd a ddylid eu cefnogi.

2.88 Mae'r strategaeth yn argymell rhannu'r gyfran defnydd tir Dosbarth B yn 50% B1a/b swyddfa a 65% B1c/B2/B8. Mae hyn yn seiliedig ar y newidiadau cyflogaeth a ragwelir dros y cyfnod hyd at 2031, newidiadau i'r stoc gyfredol dros y blynyddoedd diweddar a dadansoddiad o ymholiadau a gofnodwyd gan CBSC. Wrth nodi'r targed darparu tir cyflogaeth ar gyfer y sir, dylai'r Cyngor hefyd ystyried dwysedd cyflogaeth uchel gofod swyddfa o gymharu â gofod diwydiannol a warysau.

Asesiad o Anghenion Sgiliau Conwy (Mawrth 2019)

2.89 Yn 2018 penododd y Cyngor Lichfields i gynnal Asesiad o Anghenion Sgiliau ar gyfer y sir. Roedd hyn yn ddilyniant i astudiaethau cynharach a gynhaliwyd gan Lichfields, yn cynnwys Adolygiad Tir Cyflogaeth ac Astudiaeth o Yrwyr Twf. Mae'r adroddiad yn archwilio'r angen tebygol o ran sgiliau yn sgil sectorau twf allweddol a phrosiectau datblygu a nodwyd yn yr Adolygiad Tir Cyflogaeth (diweddariad 2019), gan ganolbwyntio ar sut mae'r rhain yn cyd-fynd â chyrsiau addysg uwch sydd ar gael yn yr is-ranbarth ac a oes modd cyfiawnhau cyrsiau a chyfleusterau addysg uwch newydd yng Nghonwy. Roedd y sectorau allweddol hyn yn cynnwys:

1 Ynni a'r Amgylchedd;
2 Deunyddiau a Gweithgynhyrchu Uwch;
3 Adeiladu;
4 Creadigol a Digidol;
5 Gofal Cymdeithasol ac Iechyd;
6 Lletygarwch a Thwristiaeth;
7 Bwyd a Diod.

Mae'r adroddiad yn gwerthuso gofynion sgiliau nifer o sectorau sy'n berthnasol i'r Astudiaeth hon.

Mae'r casgliadau wedi'u crynhoi isod dan y penawdau allweddol.

Creadigol a Digidol

2.90 Mae'r sector Creadigol a Digidol yn gyflogwr twf arloesi yng Nghonwy a gogledd Cymru ac mae wedi'i nodi gan CBSC a Llywodraeth Cymru fel sector blaenoriaeth. Mae gan y sector hwn weithlu cymwys iawn a 'rhydd'.

2.91 Mae Sir Conwy wedi gweld cynnydd sylweddol mewn lefelau cyflogaeth o fewn y sector creadigol a digidol o gymharu â gweddill y gogledd a Chymru. Mae hyn yn amlygu potensial i adeiladu ymhellach ar sylfaen gadarn y gweithlu yn y sector hwn.

2.92 Mae'r adroddiad yn dweud y dylai'r Cyngor hyrwyddo'r ffordd o fyw amgen a gynigir gan y sir fel lle deniadol i fyw – i ddenu gweithlu tra chymwys sy'n symudol.

Iechyd a Gofal Cymdeithasol

2.93 Mae'r sector Iechyd a Gofal Cymdeithasol yng Nghonwy a'r gogledd yn cynnwys ystod o is-sectorau amlddisgyblaethol gan gynnwys iechyd drwy'r GIG a staff o fewn Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr [BIPBC]; gofal cymdeithasol drwy awdurdodau lleol; a gwasanaethau iechyd preifat fel deintyddion, optegwyr a mannau iechyd / cymdeithasol eraill.

2.94 Mae yna hefyd drosiant uchel ar draws Conwy a gweddill y Gogledd o unigolion (ar bob lefel sgiliau) yn y sector ehangach – gan gynnwys prinder meddygon teulu, nyrsys a gweithwyr gofal proffesiynol.

2.95 Credir, yn hytrach na chyfleuster Addysg Uwch newydd ar gyfer y sector twf allweddol hwn, y dylai'r Cyngor weithio gyda budd-ddeiliaid allweddol i gefnogi datblygu sgiliau priodol er mwyn helpu i gadw a recriwtio mwy o staff cymorth cymwys.

Twristiaeth a Lletygarwch

2.96 Mae gan Gonwy sector Twristiaeth a Lletygarwch cryf iawn. Fodd bynnag, mae'n rhaid i'r Cyngor barhau i weithio gyda busnesau lleol i hyrwyddo'r sector hwn trwy gydol y flwyddyn, gan fod cyflogaeth dymhorol yn parhau i fod yn asgwrn cefn y sector.

2.97 Mae'r problemau'n ymwneud yn bennaf â phrinder staff yn y sector yn hytrach na diffyg cyrsiau yn y gogledd. Mae'n annhebygol y byddai cyfleuster Addysg Uwch ychwanegol yng Nghonwy yn datrys y problemau staffio presennol sy'n wynebu'r sector twristiaeth. Gall mwy o wybodaeth am lwybrau gyrfa fod yn ddull rhagweithiol priodol o fynd i'r afael â phrinder gweithlu.

Papur Cefndir 22 Asesiad Twristiaeth Conwy (Mawrth 2020)

2.98 Mae Asesiad Twristiaeth Sir Conwy yn adrodd ar ddata STEAM 0228, sy'n awgrymu bod mwy na 9 miliwn o bobl wedi ymweld â'r sir yn 2018, gydag effaith economaidd o fwy na £900 miliwn sy'n cefnogi bron i 12,000 o swyddi'n uniongyrchol ac yn anuniongyrchol. Mae'r asesiad yn adrodd ar ystod o ddata, yn cynnwys tueddiadau twristiaeth, atyniadau allweddol a sefydliadau bwyd, darparwyr llety fesul is-ardal a phroffil ymwelwyr.

2.99 Mae'r asesiad yn darparu canlyniadau arolygon ymwelwyr a gynhaliwyd yn 2016 a 2018 ar y tair tref fwyaf yn y fwrdeistref, sef Conwy, Llandudno a Bae Colwyn.

- **Pethau Cadarnhaol am Gonwy:** Y castell, y muriau a'r hanes yw'r prif agweddau cadarnhaol, gyda nifer o bobl yn ymweld oherwydd hanes a diwylliant y dref. Mae'r siopau, y caffis a'r bwytai hefyd yn boblogaidd. Cafodd y cei sylw gan y rheiny â phlant, a ddywedodd fod llawer o bethau i'w gwneud yn y dref i ddiddanu plant.
- **Pethau Negyddol Conwy:** Yr agwedd fwyaf negyddol o bell ffordd oedd diffyg mannau parcio, a dywedodd nifer fawr o bobl eu bod nhw wedi cael trafferth parcio o gwmpas y dref.
- **Pethau Cadarnhaol am Landudno:** Roedd yna amrywiaeth o sylwadau cadarnhaol am Landudno fel cyrchfan i dwristiaid. Ar frig y rhestr oedd y promenâd, y pier, y Gogarth a'r traethau a'r golygfeydd godidog. Mae ymwelwyr yn hoff o'r ffaith bod y promenâd yn darparu llwybr gwastad ar gyfer cerdded, a bod yr ardal gyfan yn lân ac yn hygyrch. Soniodd nifer fawr o ymwelwyr am y siopau fel agwedd gadarnhaol o'r dref, ochr yn ochr â'r caffis a'r bwytai, gydag ymwelwyr yn canmol staff am fod yn gyfeillgar. Soniwyd am Venue Cymru gan nifer llai o ymwelwyr fel atyniad allweddol yn y dref, fel theatr a chanolfan gynadledda.
- **Pethau Negyddol Llandudno:** Gormod o wylanod oedd y prif beth negyddol am y cyrchfan, ochr yn ochr â pharcio. Roedd yna hefyd bryder ynghylch diffyg gweithgareddau neu atyniadau tywydd gwlyb. Awgrymodd nifer llai o ymwelwyr bod angen gwella arwyddion o gwmpas y dref, ac roedd rhai teuluoedd â phlant hŷn yn teimlo bod angen mwy o bethau i'w diddanu nhw, tra bod teuluoedd gyda phlant bach yn fwy tebygol o ddweud bod digon ar gael i ddiddanu eu plant hwy.
- **Pethau Cadarnhaol am Fae Colwyn:** Soniodd yr holl ymwelwyr am y datblygiad ar y traeth fel y brif agwedd gadarnhaol, ochr yn ochr â'r promenâd gwastad. Dywedodd ymwelwyr bod yr ardal yn lle da iawn i blant ac roedden nhw'n hoffi bod yr ardal yn darparu amgylchedd diogel. Roedd ymwelwyr hefyd yn canmol y bistro a'r cyfleuster chwaraeon dŵr.

- **Pethau Negyddol Bae Colwyn:** Ar adeg cynnal yr arolwg, roedd yna waith adeiladu mawr yn cael ei wneud ar ddarn o'r traeth a'r promenâd, a dyma oedd y prif fater negyddol yn sylwadau'r ymwelwyr. Roedd rhai yn teimlo bo ar ganol y dref angen cynnig mwy o bethau i ymwelwyr.

Papur Testun 3: Manwerthu a Chanol Trefi (Gorffennaf 2019)

2.100 Nod papurau testun CDLlN Conwy yw dehongli tystiolaeth a nodi materion allweddol i fynd i'r afael â nhw yn y CDLlN. Mae'n darparu tri amcan trosfwaol ar gyfer manwerthu i'w cyflawni drwy'r CDLlN.

- Hyrwyddo canolfannau manwerthu a masnachol trefol a gwledig hyfyw fel y lleoliadau mwyaf cynaliadwy i fyw, gweithio, siopa, cymdeithasu a chynnal busnes
- Cynnal a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac apêl canolfannau manwerthu a masnachol
- Gwella mynediad at, ac o fewn, canolfannau manwerthu a masnachu drwy bob math o drafnidiaeth, yn enwedig cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus

2.101 I sicrhau bod canolfannau yn fywiog mae'r papur yn nodi y dylai polisïau annog defnyddiau amrywiol.

Papur Cefndir 25: Gwiriadau Iechyd Canolfannau Manwerthu (Awst 2018)

2.102 Mae'r Papur Cefndir hwn yn dangos bod canolfannau manwerthu Conwy yn perfformio'n dda ar y cyfan, ac yn addasu i'r newidiadau mewn tueddiadau manwerthu. Mae'r pwyntiau canlynol yn berthnasol:

- Mae lefel ymweliadau twristiaid â rhai canolfannau wedi effeithio ar ganlyniadau, ac mae defnyddiau'n wahanol i'r cyfartaledd ar gyfer trefi tebyg oherwydd hyn
- Mae lefel rhai defnyddiau'n anghytbwys mewn ardaloedd. Mae polisi cenedlaethol yn annog amrywiaeth o ddefnyddiau, ond dylai hyn fod yn gytbwys a darparu canolfannau bywiog, hyfyw a deniadol
- Mae nifer y brandiau manwerthu allweddol sy'n denu cwsmeriaid ychydig yn isel yn Llandudno, er efallai y gallai hyn fod wedi cael sylw gyda newidiadau mwy diweddar
- Mae lleoedd gwag yn uchel mewn rhai canolfannau ac angen monitro pellach. Mae Bae Colwyn yn un dref o bryder. Mae mentrau adfywio ar y gweill i roi sylw i hyn
- Mae'r amgylchedd hanesyddol yn rhan allweddol o'n canolfannau ac yn cyfrannu at eu hymdeimlad unigryw o gymeriad. Bydd diogelu a chynnal y rhain a nodweddion allweddol yn cyfrannu tuag at ganolfannau masnachu bywiog, hyfyw a deniadol
- Mae ein canolfannau'n hygyrch drwy lwybrau cludiant cyhoeddus a gwasanaethau
- Mae'r canfyddiadau'n dangos y gall fod problem gyda lefel y ddarpariaeth parcio yn Llandudno
- Mae trosedd yn isel ac mae defnyddwyr canol y dref yn teimlo'n ddiogel fel arfer

3.0 Y Ddarpariaeth Bresennol a Thueddiadau

Cyflwyniad

3.1 Mae'r adran hon yn amlinellu tueddiadau cenedlaethol sy'n debygol o ddylanwadu ar yr angen am swyddfeydd, gofod manwerthu a chyfleusterau canol tref yn y fwrdeistref, a'r posibiliadau o ran denu buddsoddiad newydd i ganolfannau allweddol. Mae hefyd yn crynhoi'r ddarpariaeth bresennol yn y fwrdeistref, sy'n darparu'r man cychwyn ar gyfer rhagdybiaethau a geir nes ymlaen yn yr adroddiad hwn.

Canolfannau Dynodedig ym Mwrdeistref Sirol Conwy

3.2 Ceir crynodeb o'r canolfannau dynodedig dewisol (o fewn y CDLl a fabwysiadwyd) yn Nhabl 3.1, yn seiliedig ar arolwg defnydd tir Lichfields ym mis Hydref 2021 a mis Ionawr 2022. Mae'r wybodaeth hon yn cadarnhau mai Llandudno yw'r ganolfan fwyaf yn nhermau nifer yr unedau manwerthu/gwasanaeth ac o ran nifer yr allfeydd adwerthu nwyddau cymhariaeth. Mae'r canol trefi, ac eithrio Bae Colwyn, yn llawer llai ac yn amrywio'n sylweddol o ran nifer yr unedau siop h.y. rhwng 36 a 99 uned siop.

Tabl 3.1 Prif Ganolfannau Bwrdeistref Sirol Conwy – nifer yr allfeydd fesul defnydd (2021/2022)

Canolfan	Cyfanswm yr unedau gwasanaeth/ manwerthu	Manwerthu nwyddau cymhariaeth	Manwerthu nwyddau Cyfleus	Bwyd / Diod	Gwasanaethau nad ydynt yn ymwneud â manwerthu	Gwag unedau
Canolfan Is-ranbarthol						
Llandudno (yn cynnwys parciau manwerthu)	346	143	23	74	68	38
Canol tref						
Bae Colwyn	264	82	17	44	73	48
Conwy	99	35	16	25	14	9
Abergele	90	20	9	18	30	13
Llanrwst	82	22	7	11	21	21
Llanfairfechan	44	11	4	6	13	10
Cyffordd Llandudno	41	7	5	11	14	4
Penmaenmawr	36	14	2	9	7	4
Canolfannau ardal						
Llandrillo-yn-rhos	92	33	6	24	24	5
Hen Golwyn	72	15	12	15	18	12
Craig-y-Don	59	16	6	12	24	1
Bae Cinmel	24	4	2	9	7	2
Canolfan leol						
Deganwy	31	7	1	11	9	3
Cyfanswm	**1,280**	**409**	**110**	**269**	**322**	**170**

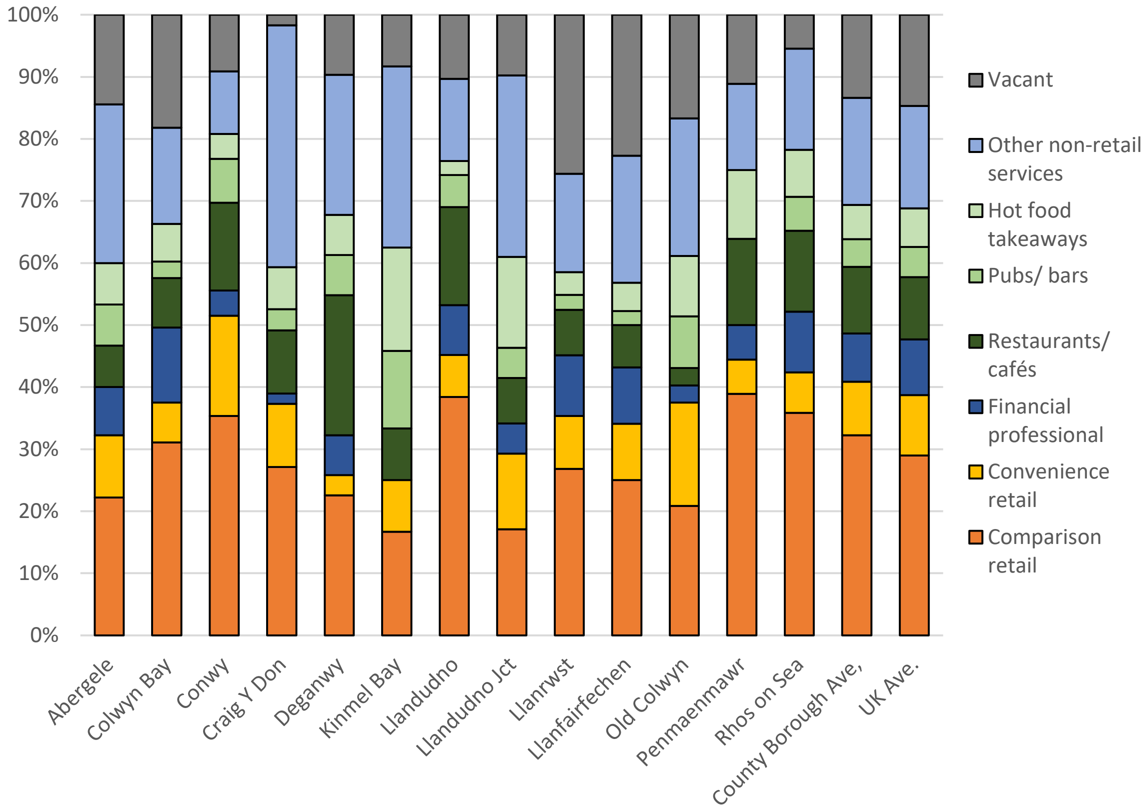
Ffynhonnell: Arolwg Lichfields (Hydref 2021 ac Ionawr 2022).

3.3 Mae dros hanner allfeydd nwyddau cymhariaeth yn y fwrdeistref wedi'u lleoli yn Llandudno a Bae Colwyn, lle ceir y rhan fwyaf o'r allfeydd cadwyn cenedlaethol.

3.4 Mae Strategaeth a Ffefrir y CDLlN yn cynnig hierarchaeth fanwerthu ddiwygiedig, sy'n lleihau nifer y canol trefi o 8 i 5 ac yn israddio pob Canolfan Ardal i Ganolfan Leol. Mae Llandrillo-yn-Rhos , Llanfairfechan a Penmaenmawr oll yn cael eu hisraddio o Ganolfannau Trefi i Ganolfannau Lleol. Mae Craig-y-Don wedi'i heithrio rhag bod yn Ganolfan Leol.

3.5 Mae Ffigur 3.1 yn dangos cyfansoddiad y prif ganolfannau dewisol o ran cymysgedd a chyfran y defnyddiau gwahanol, yn cynnwys cyfran yr unedau siop o fewn pob categori defnydd. Caiff hyn wedyn ei gymharu â chyfartaledd y fwrdeistref sirol a'r cynllun Goad. Darperir rhagor o fanylion yn adrannau 7 i 19.

Ffigur 3.1 Cymysgedd o ddefnyddiau manwerthu a gwasanaeth



Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields 2021/22 a chyfartaledd 2021 cynllun Goad Experian

3.6 Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau yn amrywio'n sylweddol gan adlewyrchu cymeriad gwahanol a rôl pob canolfan, ond mae gan bob canolfan raddfa resymol o amrywiaeth rhwng manwerthu, gwasanaethau anfanwerthol ac allfeydd bwyd/diod.

3.7 Mae'r gynrychiolaeth gyfrannol o allfeydd siopa nwyddau cymhariaeth yn gryf iawn yn Llandudno, Penmaenmawr a Llandrillo-yn-Rhos. Mae'r sector bwyd/diod (h.y. bwytai, caffis, tafarndai a barrau) wedi'i gynrychioli'n dda yn y prif gyrchfannau twristiaeth yng Nghonwy, Llandudno a Llandrillo-yn-Rhos. Mae'r ddarpariaeth bwyd i fynd yn uchel yng Nghyffordd Llandudno, Hen Golwyn a Phenmaenmawr.

3.8 Mae'r defnyddiau anfanwerthol ymhob canolfan yn chwarae rhan bwysig yn y cynnig cyffredinol ac yn annog cwsmeriaid i siopa'n lleol. Mae'r defnyddiau anfanwerthol hyn yn cynnwys:

- Gwasanaethau ariannol a phroffesiynol, yn cynnwys banciau, cymdeithasau adeiladu, gwasanaethau ariannol, gwerthwyr tai ac asiantaethau cyflogaeth
- Gwasanaethau anfanwerthol eraill, yn cynnwys amrywiaeth eang o ddefnyddiau, megis siopau trin gwallt, sychlanhawyr, trefnwyr teithiau, salonau harddwch a swyddfeydd post

3.9 Mae gan bob canolfan, ac eithrio Conwy, ddewis rhesymol o wasanaethau anfanwerthol.

3.10 Mae nifer yr unedau gweigion hefyd yn amrywio'n sylweddol, gyda lefelau cymharol isel yng Nghonwy, Craig-y-Don, Deganwy, Llandudno, Cyffordd Llandudno a Llandrillo-yn-Rhos. Mae

nifer yr unedau gweigion yn arbennig uchel yn Llanrwst, Llanfairfechan, Hen Golwyn a Bae Colwyn.

3.11 Mae modd arddangos perfformiad canol trefi drwy werth masnachol yr eiddo yno, e.e. lefelau rhent Parth A a gyflawnwyd ar gyfer eiddo manwerthu. Mae lefelau rhent Prif Barth A wedi'u nodi yn Nhabl 3.2. Mae'r rhenti hyn yn tueddu i adlewyrchu safle'r ganolfan ar yr hierarchaeth siopa a nifer yr ymwelwyr, ac felly mae canolfannau mwy yn tueddu i ofyn rhenti uwch. Mae'r duedd hon yn amlwg yng Nghonwy. O ganlyniad, mae gwerth eiddo manwerthu ar y cyfan yn gysylltiedig â maint y ganolfan a'i safle ar yr hierarchaeth.

Tabl 3.2 Prif ganolfannau Bwrdeistref Sirol Conwy – lefelau rhent Prif Barth A

Canolfan	Rhent Prif Barth A £ y m^2
Llandudno	750
Conwy	250
Bae Colwyn	225
Llandrillo-yn-Rhos	225
Abergele	220
Cyffordd Llandudno	190
Deganwy	175
Craig-y-Don	170
Penmaenmawr	150
Llanrwst	145
Bae Cinmel	130
Llanfairfechan	125
Hen Golwyn	100

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio

3.12 Mae'r dadansoddiad o hierarchaeth canolfannau yn nodi bod gan y fwrdeistref rwydwaith sefydledig o ganolfannau sy'n gwasanaethu eu hardaloedd penodol. Dylid parhau i amddiffyn a gwella'r rhwydwaith o ganol trefi a chanolfannau lleol i sicrhau mynediad priodol i gyfleusterau pwysig ar gyfer pob aelod o'r gymuned ac i sicrhau patrymau siopa cynaliadwy.

Prif Ffactorau sy'n Sbarduno Newid

Effaith COVID-19 a Brexit

3.13 Mae tueddiadau hanesyddol yn dangos bod gwariant defnyddwyr wedi cynyddu'n gyson yn nhermau real, gan ddilyn tuedd o dwf cylchol ar y cyfan. Mae'r twf hwn wedi arwain at y galw am ofod manwerthu newydd. Ers y dirwasgiad diwethaf mae twf gwariant wedi bod yn arafach o lawer ac mae'r galw am ofod manwerthu wedi lleihau.

3.14 Mae Experian yn ddarparwr data a ddefnyddir yn aml ar gyfer astudiaethau ar sylfaen dystiolaeth cynllun datblygu. Mae Experian yn darparu data ar wariant defnyddwyr a rhagolygon economaidd eraill. Mae rhagolygon diweddaraf Experian (Ionawr 2022) yn awgrymu twf arafach mewn gwariant hyd y gellir rhagweld. Disgwylir y bydd siopa o gysur eich gartref/ar y we yn cynyddu yn gynt na siopa traddodiadol mewn adeiladau. Mae amcanestyniadau twf gwariant tymor byr Experian (2021 a 2022) ar gyfer manwerthu a hamdden bellach yn adlewyrchu Brexit a'r pandemig COVID-19. Mae prif oblygiadau Brexit a'r pandemig i'r sylfaen dystiolaeth yn debygol o fod fel a ganlyn:

- Effaith ar ddibynadwyedd amcanestyniadau demograffeg ac economaidd h.y. rhagolygon twf poblogaeth a gwariant Experian
- Effeithiau tymor byr ar y gymysgedd o ddefnyddiau ac ymddygiad cwsmeriaid sy'n debygol o ystumio sefyllfa'r flwyddyn sylfaen

- Effeithiau adeileddol hirdymor a all effeithio ar natur canol trefi a'r ffordd y mae pobl yn siopa, bwyta/yfed ac yn cymryd rhan mewn gweithgareddau hamdden

3.15 Yr ansicrwydd allweddol sy'n ymwneud â'r ddau bwynt cyntaf yw hyd yr argyfwng COVID-19 a'r cyfnod adfer tebygol. Mae'r goblygiadau adeileddol hirdymor yn anoddach eu rhagfynegi a'u mesur ar y cam hwn, ond mae data diweddar yn darparu arwydd cynnar da.

3.16 Yn y tymor byr, mae gweithredwyr wedi wynebu risgiau mwy i'r llif arian a chostau cynyddol yn sgil gostyngiad yn y galw gan ddefnyddwyr ac amhariadau i gadwyni cyflenwi. Cynnyrch dianghenraid, lletygarwch a gwasanaethau hamdden a gafodd eu heffeithio fwyaf yn ystod argyfwng COVID-19. Gall amhariadau tymor byr ar y gadwyn gyflenwi arwain at bwysau chwyddiannol, a all effeithio ar y galw gan ddefnyddwyr. Mae manwerthwyr gydag isadeiledd i ddelio ag archebion ar-lein/danfon i'r cartref yn elwa, o leiaf yn y tymor byr. Mae'n bur debyg y bydd newid adeileddol cyflym i siopa aml-sianel (gartref, teledu ac ar y rhyngrwyd), gan leihau'r galw am ofod corfforol o fewn canol trefi yn sgil effaith y pandemig. Roedd y newid adeileddol yma eisoes wedi dechrau cyflymu cyn y pandemig.

3.17 Gan gadw'r tueddiadau hyn mewn cof, yn dilyn argyfwng COVID-19 mae'n bur debyg y bydd cynnydd yn nifer yr unedau gwag mewn canol trefi, gyda rhai busnesau yn anffodus, yn enwedig manwerthwyr cynnyrch nad yw'n fwyd, bwytai a hamdden, ddim yn ailagor. Fodd bynnag, ni allwn ar hyn o bryd fod yn siŵr beth fydd y cynnydd tebygol. Mae llawer o weithredwyr cenedlaethol eisoes wedi cyhoeddi achosion o golli swyddi a chau siopau e.e. GAP.

3.18 Gall argyfwng COVID-19 a Brexit gael rhywfaint o effaith tymor byr o ran lefelau ymfudo a gweithgarwch adeiladu. O ystyried mai ffocws yr Astudiaeth hon yw asesu amcanestyniadau hirdymor (h.y. o'r flwyddyn sylfaen i 2025, 2028 i 2033), dylai'r strategaeth i'r dyfodol dybio y bydd amcanestyniadau poblogaeth yn dychwelyd i'r lefelau rhagamcanol erbyn 2025. Ni ddylai argyfwng COVID-19 effeithio'n sylweddol ar yr amcanestyniadau poblogaeth dros dro 2025, ac yn sicr nid rhai'r blynyddoedd i ddod.

3.19 Mae gwybodaeth y Swyddfa Ystadegau Gwladol [SYG] am werthiannau misol Prydain yn dangos bod maint gwerthiannau yn ystod cyfnod clo cyntaf COVID-19 dros 22% yn is ym mis Ebrill 2020 o gymharu â'r sefyllfa cyn COVID-19 ym mis Chwefror 2020 (wedi addasu'n dymhorol). Fodd bynnag, yn ystod y cyfnod rhwng y cyfnodau clo (Gorffennaf ac Awst 2020) roedd maint gwerthiannau wedi adfer i'r lefelau cyn COVID. Erbyn mis Hydref 2020 roedd gwerthiannau manwerthu yn 7% yn uwch na'r ffigwr cyn COVID ym mis Chwefror 2020. Fodd bynnag, yn sgil ail-gyflwyno cyfyngiadau COVID-19 gwelwyd gostyngiad mewn gwerthiannau rhwng mis Tachwedd 2020 a mis Ionawr 2021 – 5% yn is na'r lefelau cyn COVID. Ar ôl mis Ionawr 2021, ac erbyn mis Ebrill 2021, roedd maint gwerthiannau wedi adfer i 9% uwchlaw'r lefelau cyn COVID. Mae'r ffigyrau diweddaraf ar gyfer mis Tachwedd 2021, wedi addasu'n dymhorol, yn 6% uwchlaw'r lefelau cyn COVID.

3.20 Cafodd y sector nwyddau cymhariaeth (dim bwyd) ei effeithio'n benodol gyda gostyngiad o 50% mewn gwerthiannau o fis Chwefror i fis Ebrill 2020, tra bod y sector bwyd wedi gweld twf o 10% mewn gwerthiannau yn ystod mis Mawrth 2020, yn rhannol oherwydd pobl yn prynu mewn panig ar ddechrau'r argyfwng. O fis Mawrth tan fis Tachwedd 2020 roedd maint gwerthiannau bwyd yn gyson uwch na'r lefel ym mis Chwefror.

3.21 Mae data'r SYG yn awgrymu bod gwerthiannau manwerthu ar-lein (wedi addasu'n dymhorol) wedi cyrraedd uchafbwynt a 73% yn uwch ym mis Mai 2020 o gymharu â mis Chwefror 2020. Mae'r ffigyrau ar gyfer mis Mehefin i fis Mai 2021 yn gyson uwch na'r ffigyrau gwerthiannau cyn COVID ym mis Chwefror 2020, gan gyrraedd y brig unwaith eto bron i 81% yn uwch na'r lefelau cyn COVID ym mis Chwefror 2021.

3.22 Yn ystod cyfnodau clo cyntaf COVID-19 dyblodd gwerthiannau ar-lein siopau bwyd yn ystod mis Mai a mis Mehefin 2020, ond roeddynt yn dal yn cynrychioli cyfran weddol fach o gyfanswm y gwerthiannau yn y sector hwn, gan gyrraedd oddeutu 11.9% ym mis Ionawr 2021, a lleihau ychydig i 9.7% ym mis Tachwedd 2021. O ran canran gwerthiannau ar-lein y sector cynnyrch nad yw'n fwyd, bu i gyfanswm y gwerthiannau bron â threblu rhwng mis Chwefror a mis Ebrill 2020, gan gyfrif am 45% o'r gwerthiannau. Erbyn mis Tachwedd 2021 roedd gwerthiannau ar-lein y sector hwn yn dal yn 23.2% o gyfanswm y gwerthiannau, o gymharu â'r lefel cyn COVID a oedd yn 16.1% ym mis Chwefror 2020.

3.23 Mae'n anodd rhagfynegi goblygiadau hirdymor hyn ar werthiannau manwerthu a chyfanswm y gwerthiannau ar-lein. Er hynny, mae data'r SYG ar gyfer y cyfnod ar ôl y cyfnod clo yn awgrymu bod gwerthiannau manwerthu wedi adfer i'r lefelau twf blaenorol, ond mae canran y gwerthiannau manwerthu ar-lein yn ganran uwch o gyfanswm y gwerthiannau, a fydd yn effeithio ar fanwerthu traddodiadol ar y stryd.

3.24 Gan adlewyrchu'r tueddiadau hyn mae amcanestyniadau diweddaraf Experian yn nodi lefelau twf eithaf cymedrol o gymharu â thueddiadau hanesyddol. Mae'n rhy gynnar i gynllunio ar gyfer newid sylweddol tuag at siopa ar-lein uwchlaw'r lefelau twf sydd eisoes wedi'u rhagfynegi gan Experian, ond mae newid mwy tuag at siopa ar-lein yn bosibl. Dylid monitro ac adolygu'r rhagolygon hirdymor hyn.

3.25 Mae'r tueddiadau siopa ar-lein i'w gweld yma yng Nghonwy. Mae'r arolwg o aelwydydd a gynhaliwyd ym mis Hydref 2021 yn awgrymu bod oddeutu 22% o'r ymatebwyr yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa heblaw bwyd ar-lein. Mae canlyniadau'r arolwg yn awgrymu ei bod yn rhy gynnar i gynllunio ar gyfer newid sylweddol tuag at siopa ar-lein uwchlaw'r lefelau twf sydd eisoes wedi'u rhagfynegi gan Experian, ond mae newid mwy tuag at siopa ar-lein yn bosibl.

Tueddiadau gwario hirdymor

3.26 Wrth gwrs, mae yna ansicrwydd wrth gynllunio'n seiliedig ar amcanestyniadau twf gwariant hirdymor. Er gwaethaf yr ansicrwydd yma, mae'n rhaid i gynlluniau datblygu dybio dychweliad at gyfraddau rhesymol o dwf a normalrwydd cymharol ond, wedi dweud hynny, ni ddylid anwybyddu'r effeithiau tymor byr. Mae'n well cynllunio ar gyfer dychweliad at dwf nag addasu'r strategaeth os yw'r lefelau twf yn is na'r amcanestyniadau gwreiddiol, yn hytrach na pheidio â chynllunio ar gyfer twf oherwydd yr ansicrwydd sylweddol. Bydd y dull olaf yma'n debygol o fethu ymateb mewn pryd os ceir lefelau twf uwch, a bydd unrhyw dwf yn mynd i fan arall. Er hynny, dylid mabwysiadu dull gofalus ar gyfer twf gwariant, fel yr awgrymir bellach gan Experian, gan gofio am yr ansicrwydd ynghylch twf siopa ar-lein.

3.27 Ar gyfer nwyddau cyfleus, mae rhagolygon diweddaraf Experian (Ionawr 2022) yn awgrymu gostyngiad o 2% y pen mewn gwariant yn ystod 2022, ac yna twf cyfyngedig (0.1% y flwyddyn) wedi hynny. Mae Experian yn rhagweld twf gwariant araf ac y bydd y rhan fwyaf o'r twf hwn yn ymwneud â gwerthiannau ar-lein. Mae unrhyw angen am ofod manwerthu nwyddau cyfleus ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn debygol o fod yn gysylltiedig â thwf poblogaeth neu ardaloedd ansoddol o brinder.

3.28 O ran gwariant nwyddau cymhariaeth, disgwylir lefelau uwch o dwf yn y dyfodol (rhwng 2.8% a 2.9% y flwyddyn), ond bydd hynny'n dal yn is na'r tueddiadau hanesyddol blaenorol (8% y flwyddyn rhwng 1997 a 2007). Yn hanesyddol mae gwariant ar nwyddau cymhariaeth wedi cynyddu mwy na'r gwariant ar nwyddau cyfleus, ac mae argymhellion cyfraddau twf cenedlaethol diweddaraf Experian yn cyd-fynd â'r tueddiadau hyn yn y gorffennol.

3.29 Mae ffurfiau newydd ar fanwerthu (aml-sianel a siopa gartref) wedi ac yn mynd i barhau i dyfu. Mae siopa gartref/yn electronig a danfon i'r cartref wedi cynyddu gyda'r twf yn nefnydd cyfrifiaduron personol, ffonau clyfar a'r rhyngrwyd. Mae siopa drwy glicio a chasglu / clicio a

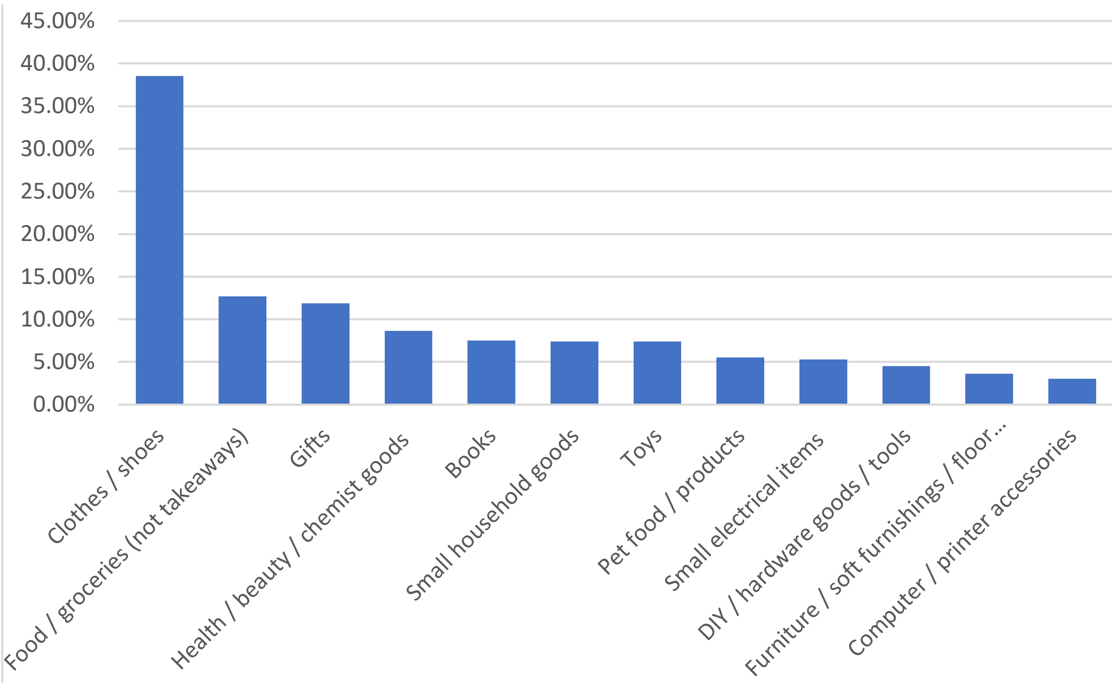
dychwelyd wedi dod yn boblogaidd iawn. Mae tueddiadau diweddar yn awgrymu twf parhaus cadarn mewn gweithgarwch aml-sianel. Mae Retail Planner Briefing Note 19 Experian (Ionawr 2022) yn nodi:

"After having eased in 2021, we expect the SFT (special forms of trading) market share to continue to grow strongly in the mid-term, hitting above 30% in 2025. The pace of e-commerce is anticipated to moderate over the longer term, reaching 36.5% of total retail sales by 2040."

3.30 Mae'r asesiad capasiti gofod llawr yn yr Astudiaeth hon yn ystyried twf mewn manwerthu electronig yn seiliedig ar amcanestyniadau diweddaraf Experian. O ystyried y tebygolrwydd y bydd gwriant aml-sianel yn parhau i dyfu yn gynt na mathau eraill o wariant defnyddwyr, mae'r asesiad o anghenion yn mabwysiadu amcanestyniadau twf eithaf gofalus ar gyfer gwariant gan ystyried y bydd gweithredwyr yn cynyddu eu trosiant/dwysedd gwerthiannau, yn sgil twf mewn siopa gartref a chlicio a chasglu.

3.31 Mae'r arolwg o aelwydydd yn dangos bod llawer o aelwydydd bellach yn prynu eitemau ar y we yn rheolaidd, a'r eitemau hynny'n cael eu danfon i'w cartref. Fel y nodir uchod, mae oddeutu 22% o'r ymatebwyr yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa, ac eithrio bwyd, ar-lein. Mae'r prif gynnyrch a brynir yn aml ar-lein wedi'u nodi yn Ffigur 3.2. Mae'r canlyniadau hyn yn dangos bod amrywiaeth eang o nwyddau'n cael eu prynu ar y we i'w danfon i'r cartref. Fodd bynnag, dillad/esgidiau yw'r eitemau mwyaf cyffredin a brynir ar-lein. Mae canlyniadau'r arolwg o aelwydydd yn dangos bod 8.5% o aelwydydd wedi gwneud eu siopa bwyd mawr diwethaf ar y we/defnyddio gwasanaeth danfon i'r cartref.

Ffigur 3.2 Eitemau/gwasanaethau a brynir ar-lein yn rheolaidd a'u danfon i'r cartref (% yr ymatebwyr)



Ffynhonnell: Canlyniadau arolwg dros y ffôn NEMS, Hydref 2021

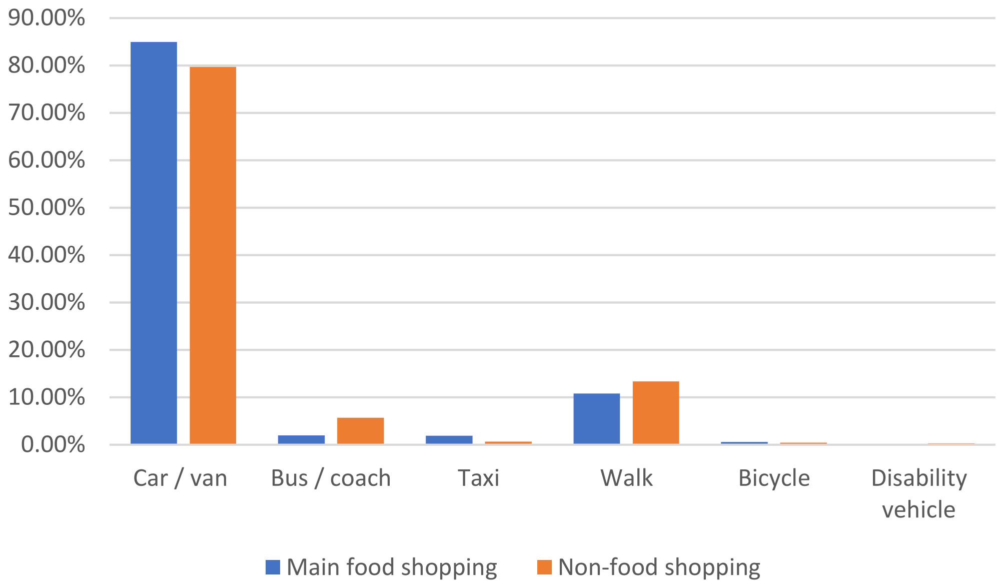
Dull teithio a gweithgareddau cyfunol

3.32 Fel y nodir uchod, roedd 22% o'r ymatebwyr yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa nwyddau heblaw bwyd ar-lein ac roedd 8.5% wedi gwneud eu siopa bwyd diwethaf ar y we/danfon. Mae Experian yn awgrymu bod 30% o'r gwerthiannau manwerthu yn 2021 wedi'u gwneud ar-lein. Mae'r ffigyrau yn awgrymu nad oes ar lawer o aelwydydd angen teithio i wneud eu siopa bwyd a

mathau eraill o siopa. Er gwaethaf y cynnydd yn nifer yr aelwydydd yn siopa ar y we, mae'r rhan fwyaf yn parhau i deithio i gyrchfannau siopa mewn car. Mae'r canlyniadau ar gyfer siopa bwyd a mathau eraill o siopa (ac eithrio siopa ar y rhyngrwyd/gartref) wedi'u dangos yn Ffigur 3.3.

3.33 Teithio mewn car (gyrwyr neu deithiwr) yw'r dull teithio mwyaf poblogaidd ar gyfer mynd i siopa bwyd a gwneud mathau eraill o siopa, ac ychydig iawn o gwsmeriaid sy'n defnyddio cludiant cyhoeddus neu'n cerdded i wneud eu siopa. Yn seiliedig ar brofiad diweddar Lichfields, mae defnyddio car yn llawer mwy cyffredin mewn ardaloedd gwledig y tu allan i brif ddinasoedd y DU h.y. fel rheol dros 80% o aelwydydd ar gyfer y siopa mawr wythnosol.

Ffigur 3.3 Dull teithio ar gyfer siopa heblaw bwyd a siopa bwyd mawr (% yr ymatebwyr a oedd yn teithio)

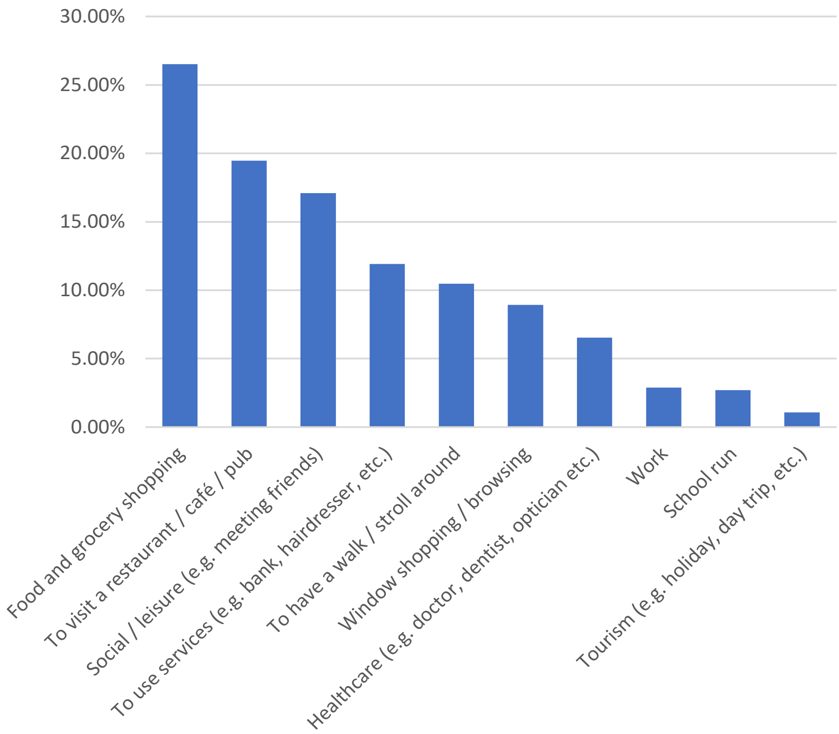


Ffynhonnell: Canlyniadau arolwg dros y ffôn NEMS, Hydref 2021

3.34 Mae defnyddio car ychydig yn uwch ar gyfer gwneud y prif siopa bwyd o gymharu â siopa am nwyddau eraill, oherwydd bod llawer o aelwydydd yn gwneud siopa bwyd mawr unwaith yr wythnos neu'n llai aml. Mae defnyddio bws a cherdded ychydig yn uwch ar gyfer siopa heblaw bwyd.

3.35 Mae canlyniadau'r arolwg o aelwydydd yn dangos bod ychydig dros 30% o'r ymatebwyr sy'n teithio i siopa cynnyrch nad yw'n fwyd yn defnyddio'r daith honno ar gyfer gweithgaredd arall hefyd. Mae'r prif weithgareddau a gyfunir wedi'u nodi yn Ffigur 3.4.

Ffigur 3.4 Gweithgareddau a gyfunir â theithiau siopa heblaw bwyd (% yr ymatebwyr a deithiodd i wneud mwy nag un peth)



Ffynhonnell: Canlyniadau arolwg dros y ffôn NEMS, Hydref 2021

Y galw am ofod canol tref

3.36 Mae twf is mewn gwariant a phwysau datchwyddol (h.y. gostwng prisiau) yn y sector cynnyrch nad yw'n fwyd wedi effeithio ar y stryd fawr yn ystod y degawdau diwethaf. Oherwydd y tueddiadau hyn, mae cyfradd gyfartalog y siopau gwag yn y DU (yn seiliedig ar ddata cynllun Goad) wedi cynyddu o 10% yn 2005 i oddeutu 14% yn 2012. Fe wellodd y cyfraddau hyn i 11.8% yn 2018 ond yn 2021 fe gynyddont eto i 14.7%. Mae'n bur debyg y bydd cynnydd sydyn yn nifer y siopau gweigion mewn llawer o ganol trefi, wrth i effaith lawn pandemig COVID-19 ddod i'r amlwg yn ystod y 12 mis nesaf.

3.37 Ym mis Hydref 2021 roedd cyfanswm o 170 o unedau siop gwag ym mhrif ganolfannau Conwy. Mae cyfradd gyfartalog siopau gwag y canolfannau hyn yn 13.4% – ychydig yn is na chyfartaledd y DU (14.7%). Mae'r dirywiad cyffredinol yn nifer yr allfeydd nwyddau cymhariaeth o fewn canol trefi i'w weld yn amlwg yng nghanol trefi Conwy. Mae arolwg defnydd tir Lichfields yn awgrymu bod cyfanswm y siopau nwyddau cymhariaeth yn y 13 prif ganolfan yn 405 allfa, sef 32% o'r holl unedau siop.

3.38 Mae perchnogion eiddo, landlordiaid a chronfeydd wedi dod dan bwysau cynyddol gyda gweithredwyr mewn trafferthion yn ceisio ail-drafod eu telerau drwy drefniant gwirfoddol ar ran cwmni h.y. proses fethdalu sy'n caniatáu i gwmni gyda phroblemau dyled ddod i gytundeb gyda chredydwyr i'w helpu nhw i dalu rhan neu ei holl ddyledion. Mewn mannau eraill mae manwerthwyr wedi bod yn parhau i addasu eu portffolios i'r maint cywir, gyda gweithredwyr yn cyhoeddi achosion o gau siopau. Mae'r tueddiadau hyn wedi effeithio ar incwm rhent a gwerth cyfalaf asedau manwerthu/hamdden, ac mae'r pandemig hefyd, o leiaf yn y tymor byr, yn debygol o waethygu'r sefyllfa hon. Ac eithrio Llandudno ac, i raddau llai, Bae Colwyn, ychydig iawn o fanwerthwyr cenedlaethol aml-sianel sydd ym mhrif ganolfannau'r fwrdeistref ac felly efallai nad ydynt wedi'u heffeithio gymaint wrth i bortffolios siopau gael eu haddasu.

3.39 Tra bod trefniant gwirfoddol ar ran cwmni wedi creu cur pen i landlordiaid mewn perthynas â thrafod rhenti, ar yr un pryd mae wedi rhyddhau gofod sy'n gallu darparu cyfleodd newydd. Mae eiddo wedi'u gwagio wedi'u hailgynllunio a'i hail-ddefnyddio at ddibenion hamdden ac adloniant.

3.40 Yn ogystal â mathau newydd o fanwerthu, mae gweithredwyr manwerthu wedi ymateb i newidiadau yng ngofynion cwsmeriaid. Mae manwerthwyr hefyd wedi newid eu dulliau masnachu i gynnwys siopau llai yng nghanol trefi a chanolfannau lleol (fel siopau bychain Tesco Express / Metro, Sainsbury's Local, Little Waitrose a Marks & Spencer's Simply Food). Mae yna lawer o siopau bwyd mawr arfaethedig heb eu hadeiladu ar hyd a lled y wlad. Mae cwmnïau wedi symud oddi wrth siopau mawr i siopau llai, gan adlewyrchu newidiadau mewn arferion siopa cwsmeriaid. Mae gweithredwyr bwyd rhad Ewropeaidd Aldi a Lidl wedi ehangu'n gyflym iawn yn ystod y degawd diwethaf. Mae'r duedd hon i'w gweld yn amlwg yng Nghonwy, gydag Aldi a Lidl yn agor pedair siop fwyd ddisgownt.

3.41 Mae manwerthwyr tebyg hefyd wedi ymateb i amodau'r farchnad. Mae'r sector warysau nwyddau swmpus wedi rhesymoli, yn cynnwys achosion o gyfuno a methiannau, ac wedi lleihau maint siopau. Mae llawer o fanwerthwyr traddodiadol eraill y stryd fawr wedi symud i siopau mawr y tu allan i ganol y dref e.e. Next ac M&S. Mae Matalan hefyd wedi agor llawer o siopau dillad ddisgownt ar hyd a lled y DU. Mae warysau dillad chwaraeon, yn cynnwys Decathlon a Sports Direct, hefyd wedi ehangu i adeiladau y tu allan i ganol trefi. Roedd y tueddiadau hyn wedi dechrau arafu cryn dipyn cyn y pandemig ac mae'n annhebygol y bydd hyn yn cynyddu yn y dyfodol agos.

3.42 Mae'r galw am eiddo o fewn y sector nwyddau swmpus, yn cynnwys dodrefn, carpedi a nwyddau trydanol a DIY wedi bod yn wan iawn yn ystod y blynyddoedd diweddar. Mae hyn wedi arwain at lefydd gwag ar barciau warws a chynigion i ehangu ystod y nwyddau swmpus a werthir i nwyddau an-swmpus. Gall hyn arwain at fanwerthwyr yn symud, gan greu mwy o unedau gwag yng nghanol trefi. Mae'r sector warysau manwerthu wedi'i gynrychioli'n weddol dda yn Llandudno. Fodd bynnag, yn ystod y pum mlynedd ddiwethaf mae pwysau wedi bod i newid o nwyddau swmpus i nwyddau an-swmpus, ac mae'r duedd hon yn debygol o barhau.

3.43 Mewn canol trefi, mae llawer o fanwerthwyr aml-sianel y stryd fawr wedi newid eu ffurf. Ers ugain mlynedd a mwy mae nifer y manwerthwyr aml-sianel stryd fawr cenedlaethol sydd wedi symud i unedau siop modern a mawr (dros 200m^2) wedi cynyddu, gyda mwy a mwy yn symud i ganolfannau rhanbarthol ac is-ranbarthol mawr. Mae ar lawer fanwerthwyr aml-sianel bellach angen cynrychiolaeth mewn llai o lefydd i wasanaethu dalgylchoedd. Mae'r duedd hon yn amlwg yng Nghonwy, gyda Llandudno yn ganolbwynt siopau nwyddau cymhariaeth aml-sianel, sydd ag ychydig iawn o gynrychiolaeth mewn canolfannau llai.

3.44 Ar y cyfan, mae'r galw gan weithredwyr am ofod wedi lleihau ers y dirwasgiad diwethaf ac, o'r manwerthwyr aml-sianel cenedlaethol sy'n chwilio am unedau, maent yn fwy tebygol o barhau i ffafrio Llandudno. Mae canolfannau eraill yng Nghonwy yn is yn yr hierarchaeth ac felly mae'r galw gan weithredwyr aml-sianel yn mynd i fod yn llawer is yn y canolfannau hynny i'r dyfodol. Mae llawer o'r galw am ofodau mewn canolfannau llai wedi dod gan y sectorau disgownt ac elusennol neu wasanaethau anfanwerthol, yn hytrach na'r sector nwyddau cymhariaeth sydd fel rheol yn ddrytach. Mae'r polareiddiad hwn wrth fuddsoddiad mewn canolfannau mwy yn debygol o barhau i'r dyfodol. Fodd bynnag, gall unedau gwag llai fod yn ddeniadol i fasnachwyr annibynnol a gwasanaethau anfanwerthol, gan dybio dychweliad i lefelau twf arferol yn dilyn pandemig COVID-19. O fewn y prif ganolfannau, mae rhai siopau nwyddau cymhariaeth cadarn wedi cau oherwydd ailstrwythuro cenedlaethol, fel Bhs, Debenhams a House of Fraser, ac mae hynny wedi achosi gwagleoedd mawr mewn sawl canol tref. Mae'r duedd hon yn amlwg iawn yn Llandudno, yn enwedig ers cau Debenhams yn ddiweddar.

3.45 Mae'r sector siopau elusen wedi tyfu'n gyson yn ystod y 30 blynedd diwethaf, ac ni cheir arwydd y bydd y duedd hon yn dod i ben. Nid yw polisïau cynllunio yn gallu rheoli nifer y siopau elusen oherwydd eu bod o'r un dosbarth defnydd â siopau eraill (Dosbarth A1). Mewn sawl canolfan, mae siopau elusen wedi meddiannu nifer o eiddo gwag yn ystod dirwasgiadau. Mae'r duedd hon i'w gweld yng nghanolfannau Conwy, gyda phresenoldeb siopau elusen gryf iawn yn y rhan fwyaf o drefi. Mae siopau elusen yn aml iawn yn gallu fforddio rhenti uwch na siopau annibynnol bach oherwydd eu bod yn gallu manteisio ar ostyngiad mewn trethi busnes. Nid yw'n debygol y bydd y siopau elusen hyn yn cael eu disodli gan siopau traddodiadol pan fydd y farchnad wedi adfer, yn enwedig mewn ardaloedd ymylol mewn canol trefi.

3.46 Mae defnyddiau anfanwerthol yn chwarae rhan bwysig yn arlwy cyffredinol canol trefi ac yn annog cwsmeriaid i siopa'n lleol. Mae'r defnydd anfanwerthol yma'n cynnwys y defnyddiau Dosbarth A a Sui Generis canlynol:

- Siopau trin gwallt, sychlanhawyr, asiantaethau teithio, rhai siopau brechdanau (nid busnesau bwyd i fynd), trefnwyr angladdau a swyddfeydd post
- Banciau, cymdeithasau adeiladau, gwasanaethau ariannol, swyddfeydd betio, siopau gwystlo, gwerthwyr tai ac asiantaethau cyflogaeth
- Bwytai, caffis a bwyd poeth i fynd
- Tafarndai/barrau

3.47 Mae twf siopau benthyg arian/benthyciadau diwrnod cyflog, siopau betio a siopau bwyd poeth i fynd yn destun pryder i lawer o awdurdodau cynllunio lleol. Nid yw'r duedd hon i'w gweld yn amlwg yn y fwrdeistref, gyda nifer gweddol fach o siopau betio yn y rhan fwyaf o ganolfannau. Mae'r ddarpariaeth o fwydydd poeth i fynd yn is neu'n debyg i gyfartaledd y DU yn y rhan fwyaf o ganolfannau'r fwrdeistref, ac eithrio yn rhai o'r canolfannau llai sy'n gwasanaethu anghenion lleol.

3.48 Mae'r sectorau bwyd/diod, hamdden ac adloniant yn sectorau creadigol sy'n symud yn gyflym, gyda llif cyson o syniadau newydd yn dod i'r fei. Mae rhai o'r defnyddiau hyn wedi arwain at dwf yn economi gyda'r nos canol trefi, yn enwedig bwytai, tafarndai/barrau a gweithgareddau adloniant. Yn y sectorau hyn mae cynnydd sylweddol wedi bod yn nifer y cadwyni cenedlaethol aml-sianel sy'n ceisio cynyddu eu gorchudd daearyddol, yn bennaf mewn canolfannau mwy.

3.49 Yn ddiweddar mae rhai bwytai cadwyn wedi mynd i drafferthion ac wedi gorfod cau, sy'n awgrymu bod gweithredwyr wedi gorymestyn. Mae'r galw wedi parhau i gynyddu o ran siopau coffi, fel Starbucks, Costa Coffee a Café Nero. Mae tafarndai/bwytai cadwyn brand wedi buddsoddi llawer, ac nid o reidrwydd mewn canolfannau mawr chwaith. Mae bwytai thema hefyd wedi ehangu'n gyflym. Y sector canol tref yma sydd wedi'i effeithio fwyaf gan argyfwng COVID-19, ac ni ellir dweud beth fydd y twf posibl yn y tymor byr.

3.50 Y categorïau arlwy bwyd a diod allweddol yw:

- *Prynu byrbwyll*: wedi'i nodweddu gan ystod y cynnyrch sydd fel rheol yn weledol iawn ac yn rhywbeth y gallwch chi afael ynddo er mwyn ei fwyta wrth fynd
- *Bwyd cyflym i'w fwyta:* bwyd y mae modd ei brynu a'i fwyta'n gyflym, felly mae'r pris yn rhesymol iawn a'r awyrgylch yn llai pwysig. Mae'r sector yma wedi'i ddominyddu gan fwydydd cyflym traddodiadol sy'n cael eu goginio mewn cyfeintiau mawr, fel byrgyrs a chyw iâr wedi'i ffrio
- *Cael eich nerth yn ôl ac ymlacio:* diod, byrbryd a seibiant byr mewn amgylchedd cartrefol, yn hytrach na chanolbwyntio ar fwyta prif gwrs

- *Ciniawa hamddenol/achlysurol:* yn cynnwys sawl math o fwyd, o darddiadau ethnig gwahanol. Mae'r awyrgylch a'r amgylchedd yr un mor bwysig â'r bwyd, diod a'r gwasanaeth a ddarperir. Mae'r steil yn anffurfiol, ond fel rheol ceir gwasanaeth wrth y bwrdd

3.51 Mae canran y defnyddiau anfanwerthol mewn canol trefi ar draws y wlad wedi cynyddu'n sylweddol. Mae'r duedd hon i'w gweld ym Mwrdeistref Sirol Conwy, ond mae gostyngiad tymor byr yn debygol yn dilyn COVID-19. Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau ym mhrif ganolfannau'r fwrdeistref wedi'i harchwilio'n fanylach yn adrannau 7-19 yr adroddiad hwn.

3.52 Mae'r cynnydd mewn gofodau siop gwag wedi arwain at gynnydd mewn eiddo sydd ar gael am gyfnodau dros dro, yn cynnwys bwytai, barrau, siopau ac orielau dros dro. Mae rhai landlordiaid wedi dewis prydlesi hyblyg, gan newid eu hagwedd at ofodau tymor byr. Mae brandiau annibynnol newydd wedi elwa ar hyn, er nad yw'r brand yn gydnabyddedig. Mae brandiau e-fasnachu hefyd yn edrych ar bresenoldeb wyneb yn wyneb, fel rhan hanfodol o'u strategaeth farchnata a ffordd effeithiol i ymgysylltu gyda chwsmeriaid presennol a newydd all-lein. Mae brandiau wedi agor allfeydd dros dro mewn lleoliadau gwahanol i brofi a dysgu cyn ymrwymo i siop barhaol. Fe all y duedd hon gynyddu yn dilyn argyfwng COVID-19.

3.53 Nid yw'r tueddiadau a'r newidiadau a amlygir yn yr adran hon, yn cynnwys twf siopa gartref, yn bethau newydd ac maent wedi bod yn effeithio ar y stryd fawr ers blynyddoedd lawer. Mewn ymateb i'r tueddiadau hyn, mae canol trefi wedi newid ac arallgyfeirio. Mae'r sectorau bwyd a diod, hamdden a gwasanaethau anfanwerthol wedi llwyddo i feddiannu gofodau nad ydynt bellach yn ddeniadol i denantiaid manwerthu. Mae yna dueddiadau cylchol wedi bod yn nifer yr unedau gwag sy'n adlewyrchu'r tueddiadau macro-economaidd, ond yn y rhan fwyaf o achosion mae canol trefi wedi adfer yn ystod cyfnodau o dwf cryfach. Mae llawer yn credu bod y dirywiad diweddar yn un strwythurol yn hytrach na chylchol, a bod angen dull mwy hyblyg ar gyfer defnydd canol tref.

3.54 Mae'r tueddiadau diweddaraf yn awgrymu bod adferiad unedau gwag wedi bod yn araf mewn canolfannau gwannach, a bod llawer o fanwerthwyr stryd fawr yn dal yn profi problemau. Yn ystod y dirwasgiad diwethaf cynyddodd cyfraddau unedau siop gwag Goad UK i fwy na 14%, ac nid yw wedi dychwelyd i'r lefel cyn y dirwasgiad (oddeutu 8%). Mae canran yr unedau gwag yn y DU bellach yn fwy na 14% ac mae disgwyl i'r ganran gynyddu ar ôl argyfwng COVID-19, ac felly mae angen cymryd gofal wrth ystyried y twf i'r dyfodol.

3.55 Bydd ymddygiad siopa pobl yn parhau i newid, ac mae'n rhaid i'r stryd fawr ymateb i hynny. Bydd yn rhaid i bob canolfan ganolbwyntio ar eu manteision o gymharu â mathau eraill o siopa aml-sianel, e.e. defnyddio'r rhyngrwyd fel ffenestr siop ychwanegol, cynnig gwasanaeth clicio a chasglu a darparu profiad manwerthu a hamdden cyfunol i'r rheiny sy'n chwilio am "ddiwrnod allan" neu "noson allan".

Patrymau Gweithio mewn Swyddfa i'r Dyfodol

3.56 Mae pandemig Covid-19 wedi cael effeithiau digynsail ar y farchnad swyddfeydd, gyda'r rhan fwyaf o gwmnïau'n cael eu gorfodi i newid i fodel gweithio gartref 100% am gyfnod, gan hefyd wneud trefniadau hirdymor ar gyfer mwy o hyblygrwydd yn y gweithlu. O ran swyddi swyddfa mae gweithio gartref, er nad yw'n ofynnol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, yn debygol o barhau'n fwyfwy cyffredin o gymharu â'r tueddiadau cyn COVID-19. Gorfodwyd cwmnïau gyda phatrymau gweithio 100% yn y swyddfa i addasu'n gyflym i'r cyfyngiadau, gan greu'r isadeiledd technolegol i ganiatáu i weithwyr weithio gartref o hyd. I lawer roedd hyn yn gyfle i brofi dulliau gweithio hybrid i'r dyfodol, gyda llawer o gwmnïau yn parhau i ganiatáu mwy o hyblygrwydd. Fodd bynnag, i rai bydd hyn hefyd wedi amlygu gwerth cymdeithasu dyddiol a'r gred bod rhyngweithio wyneb yn wyneb yn sbardun allweddol ar gyfer arloesi.

3.57 Yn ôl arolwg diweddaraf y Swyddfa Ystadegau Gwladol o agweddau busnes ac unigolion tuag at weithio gartref, cynyddodd canran yr oedolion a oedd yn gwneud rhywfaint o waith gartref i 37% yn 2020 o gymharu â 27% yn 2019[1]. Yn ôl y disgwyl, dywedwyd mai gwella'r cydbwysedd rhwng bywyd a gwaith yw'r peth mwyaf cadarnhaol ac mai heriau mewn perthynas â chydweithio yw'r peth mwyaf negyddol am weithio gartref. O'r oedolion a oedd yn gweithio gartref yn ystod y pandemig, roedd ar 85% eisiau dull gweithio "hybrid".

3.58 Mae'r newid hwn yn y disgwyliadau wedi golygu bod cwmnïau erbyn hyn yn cynllunio ar gyfer lefel uwch o hyblygrwydd, ac mae llawer yn arbrofi gyda dulliau newydd o weithio, gyda 32% o gwmnïau yn dweud nad ydynt yn siŵr faint o'u gweithlu fydd yn parhau i fynd i'r swyddfa'n rheolaidd. Dywedodd 24% o'r cwmnïau eu bod yn bwriadu cynyddu'r trefniadau gweithio gartref i'r dyfodol, gyda'r ganran uchaf (49%) ymhlith yr holl gwmnïau yn cael ei chofnodi dan y diwydiant TG a chyfathrebu.

3.59 O'r herwydd, mae sawl model newydd yn debygol o ddod i'r amlwg ar draws sectorau amrywiol, gyda rhai cwmnïau yn caniatáu trefniadau gweithio hyblyg, eraill yn pennu nifer penodol o ddyddiau swyddfa bob wythnos/pythefnos ac eraill yn dychwelyd i'r swyddfa bob dydd.

3.60 Am y rheswm hwn, mae'n anodd rhagfynegi'r newid yn y gofod sydd ei angen ar gwmnïau corfforaethol ar ôl yr argyfwng, ac mae'n haws datgelu'r effeithiau drwy edrych ar y sefyllfa yn ystod yr adferiad economaidd. Mae asiantau ac arbenigwyr eiddo masnachol yn ystyried y bydd swyddfa go iawn unwaith eto yn camu i ganol y llwyfan, i hwyluso rhyngweithio a chydweithio wyneb yn wyneb ac i wella iechyd, lles a chynhyrchaeth gweithwyr.

3.61 Yn yr hirdymor, efallai y bydd rhai cwmnïau yn ailedrych ar eu portffolios, gan ystyried sut i wneud eu gweithgareddau yn fwy gwydn, gan efallai mabwysiadu strategaeth aml-safle / prif ganolfan a lloerennau. Fe all hyn fod o fudd i leoliadau y tu allan i ganol dinasoedd, gyda chwmnïau yn cadw eu prif bresenoldeb mewn canolfannau masnachol mwy ac yn agor swyddfeydd lloeren bychain mewn trefi cyfagos a pharciau swyddfa.

3.62 Mae'r pandemig wedi effeithio'n fawr iawn ar y sector gofod hyblyg, gyda llawer o leoliadau hyblyg ar agor i fusnes ond yn cael eu defnyddio gan lai o bobl. I'r dyfodol, mae'n bur debyg y bydd y galw am ofod hyblyg yn parhau i fod yn nodwedd bwysig er mwyn darparu defnydd swyddfa tymor byr a hyblyg i gwmnïau sy'n edrych ar leihau a chwmnïau newydd nad ydynt yn barod i ymrwymo i ofodau mawr, yn ogystal â darparu swyddfa leol i weithwyr nad oes yn rhaid iddynt bellach deithio i'r brif swyddfa.

[1](SYG 2021): Business and individual attitudes towards the future of homeworking, UK: April to May 2021

4.0 Yr Angen am Ddefnyddiau Swyddfa

Cyflwyniad

4.1 Gellir defnyddio data eiddo masnachol CoStar i ddysgu mwy am ofodau diwydiannol a swyddfa mewn manylder. Mae CoStar yn gronfa ddata eiddo masnachol ar-lein a gedwir gan dîm o ymchwilwyr marchnad sy'n olrhain eiddo sy'n ymddangos ar y farchnad. Er nad yw CoStar yn cynnwys pob eiddo a gofod masnachol fel Asiantaeth y Swyddfa Brisio, caiff ei ystyried yn weddol gywir ar gyfer eiddo mawr ac mae'n darparu cipolwg a dadansoddiad o'r farchnad nad oes modd ei gael gan eraill.

Rhagweld y Galw Meintiol

4.2 Ym mis Hydref 2020 paratôdd Lichfields, ar ran y Cyngor, ddiweddariad i'r Adolygiad Tir Cyflogaeth. Roedd yr Adolygiad Tir Cyflogaeth yn archwilio anghenion tir cyflogaeth Dosbarth B (h.y. swyddfa a diwydiannol) yn ystod oes y cynllun, sef 2018 i 2033, gan ystyried y pandemig a'r ansicrwydd ynghylch canlyniadau Brexit. Roedd hyn yn cynnwys dadansoddiad o'r rhagolygon econometreg diweddaraf ar gyfer sut gall economi'r sir newid a'r effaith ar sectorau amrywiol yn ystod y tymor byr a chanolig, ac yn profi'r effaith ar sectorau diwydiannol allweddol.

4.3 Modelodd Lichfields nifer o senarios meintiol gan ystyried yr angen am ofod swyddfa a diwydiannol (h.y. gweithgynhyrchu a warysau) dros 15 mlynedd y cynllun ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy. Ystyriwyd nifer o ffactorau i hysbysu'r farn derfynol ar y lefel briodol o angen:

1. Mae senario gwaelodlin Experian yn rhagweld cynnydd bychan yn nifer y swyddi Dosbarth B rhwng 2018 a 2033. Mewn cymhariaeth, mae senario Polisi Ar a Thwf Swyddi Targed y Strategaeth Twf Economaidd yn cynhyrchu cynnydd mwy mewn swyddi Dosbarth B oherwydd ailstrwythuro economaidd a galw lleol cynyddol am eiddo.
2. Mae yna gynnydd net blynyddol bychan wedi bod yn nifer y tir cyflogaeth bron bob blwyddyn rhwng 2007 a 2020. Os caniateir i'r duedd hon barhau, yna bydd yn arwain at gynnydd net cymedrol yng nghyflenwad tir cyflogaeth sy'n cyfateb i 11.17 ha. Dros y ddwy flynedd ddiwethaf mae'r cyfraddau cwblhau wedi gostwng o gymharu â'r cyfartaledd hirdymor a gofnodwyd yn flaenorol, a fydd yn cael effaith gymedrol ar angen.
3. Mae data ymholiadau yn awgrymu bod yna fwy o alw am warysau ac eiddo storio nag unedau swyddfa. Fodd bynnag, mae lefel yr ymholiadau wedi bod yn gyfnewidiol ac roedd gostyngiad amlwg yn ystod y dirwasgiad blaenorol ac yn 2013.
4. Mae yna all-lif net o 4,784 o drigolion sy'n teithio allan o Fwrdeistref Sirol Conwy i weithio mewn ardaloedd eraill. Mae gan y fwrdeistref gymhareb dwysedd swyddi is o 0.72 o gymharu â chyfartaledd Cymru, sef 0.74, ac awdurdodau cyfagos. Byddai ailgydbwyso'r defnydd tir yn y sir i sicrhau bod mwy o swyddi (a rhai o ansawdd gwell) yn cael eu darparu yn gallu helpu i wrth-droi'r tueddiad hwn a dal allgymudwyr yn ôl, gan leihau cyfraddau allgymudo net. Mae'r senario hwn yn creu mwy o ofyniad am dir cyflogaeth Dosbarth B o'i gymharu â'r holl senarios eraill. Mae data newydd y SYG ar ddwysedd swyddi yn awgrymu bod y sefyllfa yn gwrthdroi, a bod gan y fwrdeistref bellach lefelau dwysedd swyddi uwch na chyfartaledd Cymru, ar lefel o 0.81 o gymharu â 0.78. Oherwydd hyn, ystyriwyd y dylai'r senario hwn gadw 3,500 o'r twf swyddi net a geisir yn Strategaeth Datblygu Economaidd y fwrdeistref hyd at 2027, gyda'r lefelau twf yn dychwelyd i waelodlin Experian ar gyfer gweddill oes y cynllun.
5. Mae'r holl senarios cyflenwad llafur yn dangos bod y gweithlu llafur yn mynd i gynyddu hyd at 2033, serch hynny mae lefel y twf swyddi yn dal yn is na'r rheiny a gysylltir gyda'r

amcanestyniadau econometreg. Yn seiliedig ar hyn, bydd angen rhwng 14.20 a 15.46 ha (gros).

Tabl 4.1 Cymariaethau senarios tir cyflogaeth gros Bwrdeistref Sirol Conwy (2018-2033)

Senario		B1a/b	B1c/B2	B8	Cyfanswm*
1) Gwaelodlin Experian	Net	1.82	-0.70	0.82	**1.93**
	Gros				14.23
	+ Ffactor hyblygrwydd				**16.44**
2) Polisi Ar	Net	3.70	1.13	0.82	**5.65**
	Gros				17.95
	+ Ffactor hyblygrwydd				**20.15**
3) Targed Swyddi Strategaeth Twf Economaidd CBSC + Llai o Allgymudo	Net	3.22	0.16	2.01	**5.39**
	Gros				17.69
	+ Ffactor hyblygrwydd				**19.90**
4) Prif Ragamcan (Canolog) yn seiliedig ar ddata 2018	Net	1.16	-1.07	0.25	**0.34**
	Gros				12.64
	+ Ffactor hyblygrwydd				**14.84**
6) Amrywiolyn Twf Isel yn seiliedig ar ddata 2018	Net	0.89	-1.22	0.02	**-0.31**
	Gros				11.99
	+ Ffactor hyblygrwydd				**14.20**
6) Amrywiolyn Twf Uchel yn seiliedig ar ddata 2018	Net	1.41	-0.93	0.47	**0.96**
	Gros				13.26
	+ Ffactor hyblygrwydd				**15.46**
7) Cyfraddau Manteisio'r Gorffennol	Net				11.17
	Gros				16.53
	+ Ffactor hyblygrwydd				**18.74**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields, o Adolygiad Tir Cyflogaeth CBSC – Diweddariad COVID-19 (Hydref 2020)
Fe allai gwallau talgrynnu olygu nad yw symiau'n adio'n union.

4.4 O ganlyniad, ar sail yr ystyriaethau hyn, ar gyfer y fwrdeistref, daeth yr Adolygiad Tir Cyflogaeth i gasgliad bod angen **rhwng 14 ha a 20 ha (gros) o dir cyflogaeth hyd at 2033.** Mae senario 4 (rhagamcanion poblogaeth is-genedlaethol sy'n seiliedig ar ddata 2018) yn cynrychioli ochr isaf y raddfa, ac mae senario 2 'Polisi Ar' yn cynrychioli'r ochr uchaf.

4.5 **O ran yr ystod yma, argymhellwyd y dylid clustnodi oddeutu 65% ar gyfer defnydd diwydiannol/warysau B1c/B2/B8, a'r 35% sy'n weddill ar gyfer gofod swyddfa.** Mae hyn yn seiliedig ar y newidiadau cyflogaeth a ragwelir hyd at 2031, newidiadau i'r stoc bresennol yn ystod y blynyddoedd diwethaf a dadansoddiad o ymholiadau a gofnodwyd gan y Cyngor.

4.6 O ran sut mae'r galw yma'n berthnasol i'r cyflenwad, mae Papur Cefndir 17: Cyflenwad Tir Cyflogaeth y CDLlN yn nodi bod yna gyfanswm o 13.46 ha o dir wedi'i ddyrannu ar ôl heb ei ddatblygu, gydag **8.86 ha** wedi'i asesu'n addas i gael ei gynnwys yn y CDLlN fel cyflenwad wedi'i ddwyn ymlaen. Ac eithrio'r safle 29.7 ha ym Mharc Busnes Tir Llwyd (a gafodd ei eithrio oherwydd cyfyngiadau llifogydd), mae'r adroddiad yn nodi **0.5 ha o dir cyflogaeth wedi'i ddiogelu** posibl nad yw wedi'i gyflwyno eto (tir yn Nhŷ Gwyn), a **2.86 ha** sydd â **chaniatâd cynllunio yn barod** (Mai 2019) ar gyfer defnyddiau B1, B2 a/neu B8. Mae'r adroddiad hefyd yn nodi bod 10,997m² neu **1.1 ha**, sy'n cynnwys eiddo wedi'i ddatblygu/ei feddiannu ac eiddo gwag ar safleoedd cyflogaeth presennol (y mae posibl ei ddwysau os caiff ei feddiannu).

4.7 Fel y gwelir yn Tabl 4.2, mae hyn yn awgrymu bod y cyflenwad tir cyflogaeth presennol yng Nghonwy, sy'n cynnwys yr holl ddyraniadau, caniatâd ar gyfer Dosbarth B, tir wedi'i ddiogelu ac eiddo gwag presennol, yn dod i 17.92 ha, sy'n lleihau i **13.32** ha yn seiliedig ar yr asesiad ansoddol cychwynnol (Mawrth 2019).

4.8 Mae hyn wedi'i ddadansoddi fesul canolfan isod, ac yn dangos bod y rhan fwyaf o'r cyflenwad yn Abergele (5.38 ha), Conwy (2.42 ha), Cyffordd Llandudno (1.78 ha) a Llandudno (1.4 ha). Dylid nodi y bydd y CDLlN a fydd yn cael ei archwilio gan y cyhoedd yn diweddaru'r ffigyrau hyn yn briodol.

Tabl 4.2 Cyflenwad Tir Cyflogaeth (Mai 2019)

	Safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLl sydd ar ôl	Asesiad ansoddol ar gyfer dwyn ymlaen	Tir cyflogaeth wedi'i ddiogelu, heb ei ddatblygu eto	Safleoedd eraill gyda chaniatâd cynllunio	Stoc gwag ar safleoedd cyflogaeth presennol
Canolfan Is-ranbarthol					
Llandudno	Hen Iard Nwyddau: 1.4 ha	Hen Iard Nwyddau: 1.4 ha			
Canol trefi					
Bae Colwyn				Ffordd Coed Pella: 0.3 ha	Hen Laethdy, Parc Busnes yr Hufenfa: 0.010 ha Hen Domen y Cyngor, Unedau Diamond: 0.009 ha Hen Domen y Cyngor, Parc Elwy: 0.021 ha Quinton Hazell: 0.407 ha Hen Domen y Cyngor, Ffordd Conwy: 0.067 ha Swyddfeydd Llys Eirias: 0.063 ha
Conwy	Penmaen Road, Conwy: 0.5 ha	Penmaen Road, Conwy: 0.5 ha		Penmaen Road, Conwy: 1.9 ha Parc Busnes Riverside, Conwy: $60m^2$ (0.015 ha)	Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Telford Lodge: 0.009 ha
Llandrillo-yn-Rhos					
Abergele	Parc Busnes Abergele: 0.6 ha De Ddwyrain Abergele: 1.0 ha De Ddwyrain Abergele: 3.7 ha	Parc Busnes Abergele: 0.6 ha De Ddwyrain Abergele: 1.0 ha De Ddwyrain Abergele: 3.7 ha			Parc Busnes Pensarn: 0.008 ha Parc Busnes Abergele: 0.070 ha
Llanrwst			Ty Gwyn: 0.5 ha		
Llanfairfechan	Tir yng Ngorsaf Betrol Orme View (safle wedi'i ddyrannu): 0.5 ha Tir yng Ngorsaf Betrol Orme View (safle wedi'i ddiogelu): 0.5 ha				
Cyffordd Llandudno	Esgyryn, Narrow Lane, Cyffordd Llandudno: 2.26 ha I'r Gogledd Ddwyrain o hen iard nwyddau: 0.4 ha	Esgyryn, Narrow Lane, Cyffordd Llandudno: 0.96 ha I'r Gogledd Ddwyrain o hen iard nwyddau: 0.4 ha			Tre Marl 3: 0.392 ha Ffordd Glan-y-Môr: 0.025 ha

	Safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLl sydd ar ôl	Asesiad ansoddol ar gyfer dwyn ymlaen	Tir cyflogaeth wedi'i ddiogelu, heb ei ddatblygu eto	Safleoedd eraill gyda chaniatâd cynllunio	Stoc gwag ar safleoedd cyflogaeth presennol
Penmaenmawr					
Canolfannau ardal					
Hen Golwyn					
Craig-y-Don					
Bae Cinmel			Parc Busnes Tir Llwyd: 29.7 ha, ond heb ei gynnwys oherwydd cyfyngiadau llifogydd	Foryd Bank: 439m^2 (0.11 ha) St Asaph Avenue: 728m^2 (0.182 ha) Engineer House, Stad Ddiwydiannol Tir Llwyd: 160 m^2 (0.04 ha)	Tir Llwyd: 0.019 ha
Canolfan leol					
Deganwy					
Gwledig					
Cerrigydrudion	Safle R5 oddi ar y B5105: 1.0				
Dolgarrog	Tir ger y Neuadd Goffa: 0.3 ha	Tir ger y Neuadd Goffa: 0.3 ha			
Llangernyw	Safle R44 Llangernyw: 0.3 ha				
Llansannan	Tir yn Llansannan: 1.0 ha				
Cyfanswm	**13.46 ha**	**8.86 ha**	**0.5 ha**	**2.86 ha**	**1.1 ha**

Ffynhonnell: CBSC (Mai 2019): *Papur Cefndir 17 Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2013-2033: Cyflenwad Tir Cyflogaeth*

Arwyddion y Farchnad Eiddo

Trosolwg Masnachol

4.9 Mae'r farchnad swyddfeydd yng Nghonwy yn canolbwyntio ar dair prif ardal, sef Bae Colwyn, Llandudno ac Abergele. Bae Colwyn sydd â'r arwynebedd mwyaf, o ran swyddfeydd traddodiadol a swyddfeydd newydd sbon, yn bennaf ar Rodfa'r Tywysog a Wynnstay Road gyda gofod ychwanegol ger canol y dref ym Mharc Busnes Heritage Gate a Penrhos Manor. Yn union fel trefi eraill, mae yna ofod uwchben siopau manwerthu y mae modd ei droi yn swyddfa yn dibynnu ar y galw. Mae cyfyngiadau COVID wedi effeithio ar farchnad Bae Colwyn, yn enwedig o ran defnyddio swyddfeydd y Cyngor yng Nghoed Pella sy'n aml yn eithaf gwag.

4.10 Prin y cafwyd unrhyw ymholiad ar gyfer gofod swyddfa yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf, ond mae pandemig COVID-19 wedi effeithio ar hynny. Daw'r hynny o alw sydd yna yn bennaf gan fusnesau sy'n ystyried symud, ac anaml iawn mae'r ymholiadau yn ymwneud â lleoliadau canol tref oherwydd ansawdd, maint ac oed y stoc sydd ar gael mewn lleoliadau o'r fath. Mae yna enghreifftiau diweddar o hyn ym Mae Colwyn, yn cynnwys Richard Broun Associates yn symud o'u swyddfeydd 3 llawr hen ffasiwn ar Mostyn Road ym Mae Colwyn i ofod modern ac agored yn Princes Park. Mae Spillane Financial Services hefyd wedi symud o Commodore House ym Mae Colwyn i hen fanc Williams & Glyns. Yn wir, mae'n arfer cyffredin gan fusnesau sy'n ystyried symud i edrych ar ddarpariaethau y tu allan i ganol y dref mewn adeiladau swyddfa presennol a pharciau wrth iddynt ehangu neu chwilio am eiddo sy'n fwy modern gyda lle parcio.

4.11 **Mae asiantau o'r farn bod gweithio gartref wedi lleihau'r galw presennol am ofod swyddfa confensiynol mewn canol trefi yn sylweddol.** Er y bydd y galw o bosibl yn cynyddu wrth i weithwyr ddychwelyd i'r swyddfa, nid yw'n glir os na phryd y bydd y galw yn cyrraedd y lefelau cyn COVID, sy'n golygu y gall troi gofodau swyddfa yn ôl yn eiddo preswyl fod yn ddewis mwy deniadol i berchnogion eiddo yn yr oes wedi COVID. Fodd bynnag, mae asiantau hefyd wedi nodi bod cost troi swyddfa yn eiddo preswyl, os yw hynny'n bosibl, yn aml yn rhwystr i berchnogion eiddo.

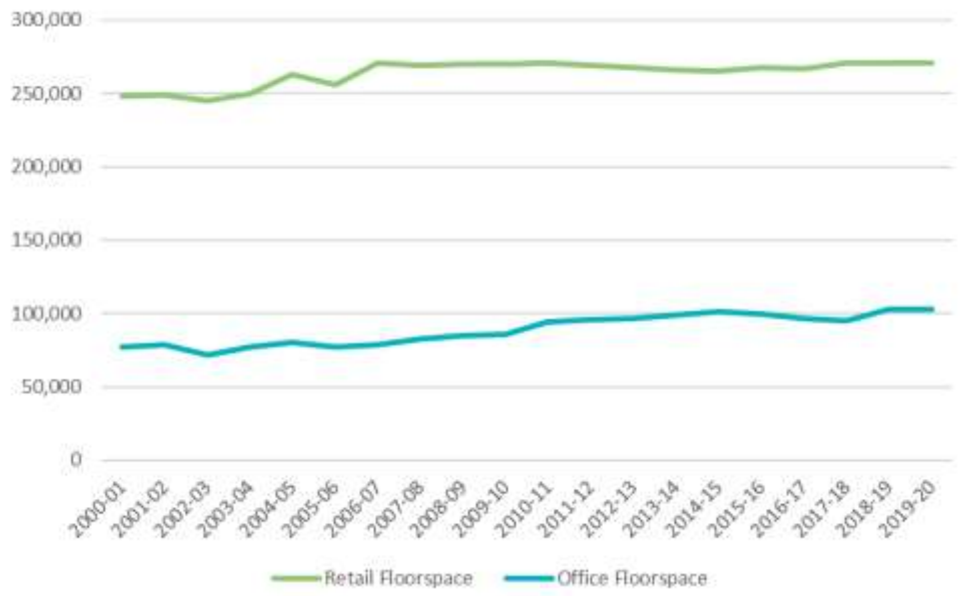
4.12 O ran gofod swyddfa gwag mae yna dair uned ar gael ar Barc Busnes Gogledd Cymru yn Abergele, sef cyfanswm o 2,000 troedfedd sgwâr a'r safleoedd canlynol yn Heritage Gate, Bae Colwyn a Rhodfa'r Tywysog:

- Plas Eirias: 1,500 troedfedd sgwâr
- Bryn Eirias: 9,960 troedfedd sgwâr
- Princes Park 1: 2,500 troedfedd sgwâr
- Princes Park 2: 2,058 troedfedd sgwâr
- Raymond Court: 4,100 troedfedd sgwâr

Tueddiadau Arwynebedd

4.13 Yn ôl data diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio, roedd gan Fwrdeistref Conwy oddeutu 271,000m² o arwynebedd llawr manwerthu yn 2019/20 (cynnydd o 23,000m² neu 9.3% ers 2000/01). Mewn cymhariaeth, cynyddodd yr arwynebedd manwerthu ar draws Cymru 16.4% yn ystod yr un cyfnod, a 9.8% ar draws Cymru a Lloegr. Mae hyn yn dangos bod manwerthu yn tyfu'n arafach yng Nghonwy na chyfartaledd Cymru.

Ffigur 4.1 Gofod llawr manwerthu a swyddfa yng Nghonwy, 2001-2020



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio (2020)

4.14 Roedd cyfanswm gofod swyddfa yn y fwrdeistref yn oddeutu 103,000m² yn 2019/20, cynnydd o 26,000m² neu 33.8% ers 2000. Mae gofod swyddfa yn cyfrif am 15.3% o'r gofod cyflogaeth yn y sir, canran uwch na chyfartaledd Cymru (11.7%) ond llai na chyfartaledd Cymru a Lloegr. Mae hon yn lefel lawer uwch o dwf na'r hyn a welwyd ar draws Cymru (24.7%) a Chymru a Lloegr

(10.5%) yn ystod yr un cyfnod. Mae hyn yn dangos bod gan y fwrdeistref farchnad swyddfa gymharol gref yng Nghymru, sydd wedi gweld twf cadarn yn ystod y ddau ddegawd diwethaf.

Oed ac Ansawdd Stoc Swyddfa

4.15 Mae system sgorio CoStar yn defnyddio meini prawf a brofwyd sy'n helpu i ddadansoddi ansawdd y stoc swyddfa a diwydiannol presennol. Mae meini prawf CoStar yn ystyried dyluniad pensaernïol, strwythurau/systemau, amwynderau, safle/tirlunio/tu allan ac ardystiadau.

4.16 Mae Tabl 4.3 yn dangos ansawdd y stoc swyddfa bresennol yng Nghonwy, fesul eiddo ac arwynebedd llawr. Mae'r fwrdeistref wedi'i dominyddu gan eiddo dwy a tair seren ansawdd (86.5% o'r holl eiddo). Mae 11 eiddo (8.7%) wedi derbyn un seren a 6 (4.8%) wedi derbyn sgôr ansawdd 4 seren, a dim un yn bodloni meini prawf y sgôr uchaf. O ran arwynebedd llawr, mae'r 11 eiddo gydag un seren yn fach, gan ddod i 1,628m² neu 2.6% o'r holl stoc. Mae 70.3% o'r holl arwynebedd yn ddwy neu'n dair seren, gydag ychydig llai na 17,000m² neu 27.1% o'r holl stoc (6 eiddo) yn cyrraedd safon ansawdd pedair seren.

4.17 Mae pedwar o'r chwe eiddo pedair seren yn The Point yng Nghyffordd Llandudno, gyda'r ddau arall ym Mae Colwyn, yn cynnwys swyddfeydd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ac eiddo yn Heritage Park.

Tabl 4.3 Ansawdd stoc swyddfa Conwy

	Eiddo		Arwynebedd	
	#	%	Metr sgwâr	%
1 seren	11	8.7%	1,628	2.6%
2 seren	58	46.0%	20,196	32.2%
3 seren	51	40.5%	23,882	38.1%
4 seren	6	4.8%	16,974	27.1%
5 seren	0	0.0%	0	0.0%

Ffynhonnell: CoStar (Mawrth 2022)

4.18 Mae Tabl 4.4 yn nodi oed eiddo a gofod swyddfa yng Nghonwy. Dylid nodi nad yw pob eiddo o fewn CoStar yn cynnwys dyddiad adeiladu, felly mae'r tabl yn darparu syniad o batrymau oed yn seiliedig ar y data sydd ar gael. Mae'r tabl yn dangos bod eiddo mwy newydd yn tueddu i fod yn fwy, gyda 28.7% o'r holl arwynebedd wedi'i adeiladu ers 2010, sef chwe eiddo (mae 5 o'r rhain wedi'u sgorio yn eiddo 4 seren (allan o'r 6 a nodir uchod)). Fodd bynnag, ar ben arall y glorian, cafodd 54.6% o'r holl eiddo eu codi cyn 1950. Er mai 31.6% o'r cyfanswm arwynebedd yw hyn, mae hyn yn dangos bod llawer o stoc hŷn a bach yn y fwrdeistref.

Tabl 4.4 Oed stoc swyddfa Conwy

	Eiddo		Arwynebedd	
	Nifer	%	Metr sgwâr	%
Ar ôl 2010	6	6.2%	15,200	28.7%
2000au	11	11.3%	8,288	15.7%
1990au	7	7.2%	6,990	13.2%
1980au	5	5.2%	771	1.5%
1970au	2	2.1%	346	0.7%
1960au	6	6.2%	1,050	2.0%
1950au	7	7.2%	3,542	6.7%
Cyn 1950	53	54.6%	16,699	31.6%

Ffynhonnell: CoStar (Mawrth 2022)

Argaeledd Gofodau

4.19 Mae Tabl 4.5 yn dangos argaeledd gofod swyddfa a nifer y gofodau swyddfa gwag yng Nghonwy. Mae gofod swyddfa sydd ar gael yn ofod sy'n cael ei farchnata ar hyn o bryd, pa un ai yw'n wag neu beidio. Mae gofod gwag yn ofod nad yw'n cael a all fod ar y farchnad neu beidio. Mae oddeutu 2,544m² o ofod swyddfa'n cael ei farchnata ar hyn o bryd (4.1% o'r holl ofod). Ar yr un pryd mae oddeutu 2,359m² (3.8% o'r holl ofod) wedi'i nodi'n wag.

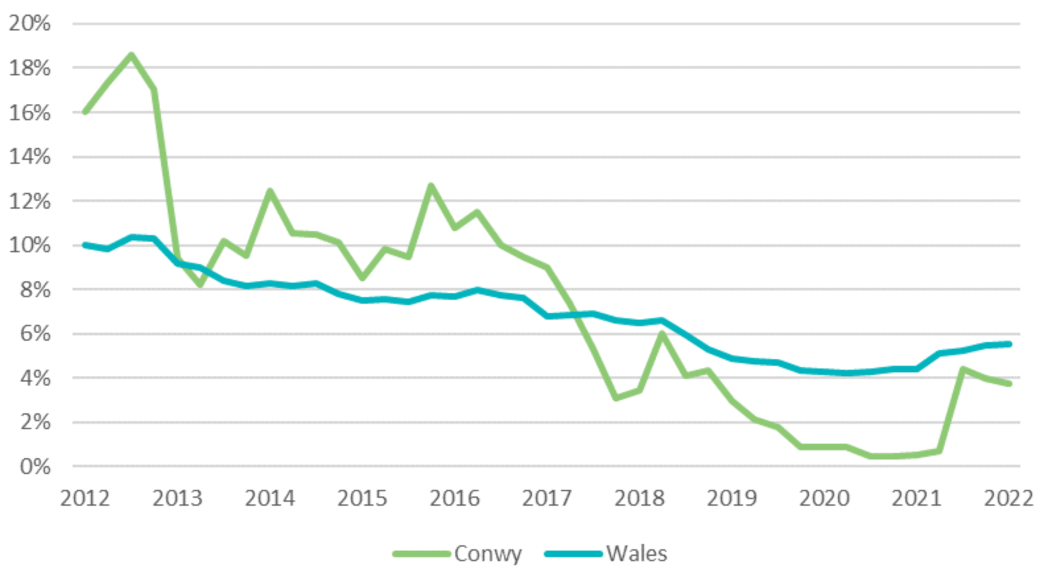
Tabl 4.5 Argaeledd gofod swyddfa a nifer y gofodau gwag yng Nghonwy

	Nifer	Arwynebedd	Ar gael		Gwag	
Swyddfeydd	126	62,679	2,544	4.1%	2,359	3.8%

Ffynhonnell: CoStar (Mawrth 2022)

4.20 Mae Ffigur 4.2 yn dangos nifer y gofodau swyddfa gwag yng Nghonwy a Chymru ers 2012. Mae'r niferoedd yng Nghonwy wedi bod yn gostwng yn ystod y cyfnod hwn, gyda'r nifer mwyaf o eiddo gwag i'w cael yn 2012 (17.3%); gyda chyfartaledd 10 mlynedd o 7.5%. Mae'r niferoedd yng Nghonwy hefyd wedi bod yn is na chyfartaledd Cymru ers 2017. Mae hyn yn dangos nad oes gorgyflenwad o ofod swyddfa mewn gwirionedd, a bod eiddo o bosibl yn wag oherwydd ansawdd gwael a/neu oherwydd bod yr eiddo yn y lleoliad anghywir.

Ffigur 4.2 Nifer yr eiddo swyddfa gwag yng Nghonwy a Chymru



Ffynhonnell: CoStar (Mawrth 2022)

Lefelau Rhent

4.21 Yn ystod chwarter 4 2021, roedd rhent cyfartalog y farchnad ar gyfer gofod swyddfa yng Nghonwy yn oddeutu £11.20 y droedfedd sgwâr a disgwylir i'r lefelau godi dros 12.00 y droedfedd sgwâr yn 2022. Mae rhenti yn y fwrdeistref wedi bod yn codi ers 2020, a hynny ar ôl cyfnod hir o aros fwy neu lai'r un fath ers 2012; gyda'r cyfartaledd 10 mlynedd yn oddeutu £10.50 y droedfedd sgwâr. Mae cyfartaledd rhenti Cymru wedi codi'n fwy cyson yn ystod y cyfnod hwn, o £11.00 y droedfedd sgwâr yn 2014 i ychydig yn llai na £13.50 yn y chwarter diwethaf.

Ffigur 4.3 Rhent y farchnad fesul metr sgwâr yng Nghonwy a Chymru

Ffynhonnell: CoStar (Mawrth 2022)

Cyfraddau Datblygu

4.22 Mae'r data ar gyflawniadau gros ar gyfer 2007/08 i 2019/20 wedi'i ddadansoddi. Nid oedd y data yn nodi cyflawniadau blynyddol na dosbarth defnydd y rhan fwyaf o'r datblygiadau cyn 2017/18, ond roedd yn nodi bod 11.7 o hectarau wedi'u datblygu dros y cyfnod hwn. Ers hynny mae 2.63 ha arall wedi'i ddatblygu dros dair blynedd. Cofnodwyd bod cyfanswm gros y tir a ddatblygwyd ar gyfer defnydd cyflogaeth Dosbarth B rhwng 2007/08 a 2019/20 yn **14.33 ha. Mae hynny yn gyfartaledd o 1.10 ha y flwyddyn yn ystod y cyfnod o 13 o flynyddoedd.**

4.23 Dros y tair blynedd diwethaf (ers 2017/18) bu rhai cyflawniadau cymharol arwyddocaol, sydd yn cynnwys:

1. Hen safle llaethdy, Ffordd yr Orsaf, Mochdre – 0.7 hectar (tua 3,000 m^2) o ddatblygiad diwydiannol ysgafn / storio a dosbarthu B1 a B8;
2. Esgyryn, Narrow Lane, Cyffordd Llandudno – 0.2 hectar (tua 750m^2) o ofod swyddfa B1;
3. 0.85 hectar (tua 1,500m^2) o ofod swyddfa a diwydiannol ysgafn B1 ym Mharc Tŷ Gwyn, Llanrwst;
4. Swyddfeydd y Cyngor Coed Pella, Bae Colwyn – 0.3 hectar B1a (nad oedd wedi'i gynnwys yn AMR 2018/19 gan nad oedd y safle wedi'i ddyrannu neu'i ddynodi yn y CDLl);
5. Vale Road (hen safle NWWN), Cyffordd Llandudno – 0.15 hectar B1/B8;
6. Garej – Ystâd Ddiwydiannol Parc Tŷ Gwyn, Llanrwst o fewn safle cyflogaeth a ddiogelir – 0.18 hectar B2; a
7. Tir Llwyd – Unedau 1 a 2 Pure Commercial, Bae Cinmel – 0.25 ha B1, B2 a B8 (ar safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu).

4.24 Er bod defnydd o dir cyflogaeth wedi bod yn gyffredinol gyfyngedig ac eithrio 2017/2018, mae'r dosbarthiad cyffredinol wedi bod yn unol â tharged Strategaeth Twf y CDLl.

Colledion

4.25 Mae'r Cyngor hefyd wedi darparu manylion ynghylch colli tir cyflogaeth Dosbarth B. Rhwng 2007/08 a 2019/20, nodwyd colledion tir cyflogaeth Dosbarth B ar bedwar safle. Fodd bynnag, mae'r sefyllfa o ran y safle Tre Marl 1 4.7 ha nawr wedi newid. Roedd y safle hwn yn wreiddiol wedi'i gynnwys fel colled o dir cyflogaeth oherwydd cais a gymeradwywyd am archfarchnad fwyd a bwyty newydd. Fodd bynnag, mae trafodaethau dilynol gyda'r Cyngor wedi nodi na roddwyd y caniatâd hwn ar waith a'i fod nawr wedi dod i ben. Ar ben hynny, er bod y tir o fewn safle Cyflogaeth a Ddiogelir, deallir y byddai'r rhan fwyaf o'r defnyddiau yno yn cael eu dosbarthu fel Sui Generis yn hytrach na Dosbarth B. Am y rhesymau hyn, mae'r safle wedi cael ei dynnu oddi ar y rhestr o golledion.

4.26 Ers Adolygiad Tir Cyflogaeth 2019 mae caniatâd wedi'i roi, a'r gwaith yn mynd rhagddo, ar gyfer cynllun preswyl yn hen iard nwyddau, Builder Street, Llandudno (cais rhif 0/48144 a gymeradwywyd ar 06/2022), sydd wedi arwain at golli 1.4 ha o dir cyflogaeth B1. Nid oes unrhyw golled ychwanegol wedi'i gofnodi ers Adolygiad Tir Cyflogaeth 2019 (h.y. hyd at 2022/23, ond nodir bod yr adeilad swyddfa B1 (0.33 ha) ar y safle ger Linney Cooper, Builder Street, Llandudno wedi'i ddymchwel). A bod yn fanwl gywir, nid yw'r safle wedi'i "golli" eto, ond mae cais wedi'i gyflwyno ar gyfer unedau diwydiannol B1/B2/B2 (cyf 0/47438) na fydd yn cynnwys 'swyddfeydd ar wahân' ond, yn hytrach, yn canolbwyntio ar ddefnydd diwydiannol gyda swyddfeydd ategol. Cymeradwywyd y cais yng nghyfarfod Pwyllgor Cynllunio'r Cyngor ym mis Medi 2020.

4.27 Mae cyfanswm y colledion felly yn lleihau i **6.05 ha** (ac eithrio Tre Marl 1 fel y nodir uchod), neu **0.378 ha y flwyddyn (dros 16 o flynyddoedd).** Ceir crynodeb o'r colledion yn Tabl 4.6. Roedd yna raniad 50/50 rhwng colledion B1 a B2/B8.

Tabl 4.6 Colledion tir cyflogaeth Dosbarth B rhwng 2007/08 a 2019/ 2020

Safle	Natur y golled	ha	Dosbarth y defnydd blaenorol
Parc Busnes Abergele	Colli'r safle dyranedig yma'n rhannol o ganlyniad i ddatblygu canolfan gofal dementia	0.45	B1
Esgyryn	Colli'r safle dyranedig yma yn rhannol o ganlyniad i ddatblygu preswyl ac ysgol	2.9	B1
Hen Safle NWWN	Colli safle gwelliant er mwyn datblygu archfarchnad	1.3	B2 / B8
Hen iard nwyddau, Llandudno	Colli'r safle dyranedig yma yn rhannol o ganlyniad i ddatblygu preswyl	1.4	B1
Cyfanswm		**6.05**	

Ffynhonnell: Data Monitro CBSC

4.28 Yn ystod y cyfnod rhwng 2007/08 a 2022/23, mae gosod cyflawniadau gros o 14.33 ha yn erbyn colledion o 6.05 ha yn golygu bod yna enillion net o 8.29 ha o dir cyflogaeth Dosbarth B, neu 0.52 ha yn flynyddol. Ceir crynodeb o hyn yn Tabl 4.7.

Tabl 4.7 Crynodeb o gyflawniadau gros a net (2007/08 i 2019/20)

		Hectar
Cyflawniadau gros	Cyfanswm	14.33
	Cyfartaledd blynyddol	**0.90**
Colledion	Cyfanswm	6.05
	Cyfartaledd blynyddol	**0.38**
Cyflawniadau net	**Cyfanswm**	**8.28**
	Cyfartaledd blynyddol	**0.52**

Ffynhonnell: Data Monitro CBSC

Y Dyfodol

4.29 Mae Strategaeth a Ffefrir y CDLlN yn cynnig pum safle strategol mewn lleoliadau cynaliadwy a hygyrch, wedi'u cefnogi gan yr isadeiledd gofynnol a fydd yn cael eu cwblhau fesul cam yn ystod oes y cynllun.

Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol

1. Llanfairfechan – Tai defnydd cymysg (400 annedd), tai fforddiadwy, ysgol gynradd, rhandiroedd ac ardal hamdden. Bydd y safle'n cael ei ddatblygu fesul cam rhwng 2021 a 2029.

2. Llanrhos – Tai defnydd cymysg (250 annedd), tai fforddiadwy, ysgol gynradd, **1 ha o dir cyflogaeth B1,** rhandiroedd ac ardal hamdden. Bydd y safle'n cael ei ddatblygu fesul cam rhwng 2024 a 2031.

3. Hen Golwyn – Tai (450 annedd), tai fforddiadwy, rhandiroedd ac ardal hamdden. Bydd y safle'n cael ei ddatblygu fesul cam rhwng 2024 a 2033.

4. Abergele – Cyflogaeth defnydd cymysg (**4.7 ha o B1, B2 a B8**), manwerthu, ardal hamdden ac ysgol gynradd. Bydd y safle'n cael ei ddatblygu fesul cam rhwng 2021 a 2027.

Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig:

5. Canolfan wasanaethu allweddol Llanrwst – Tai (200 annedd), tai fforddiadwy, rhandiroedd ac ardal hamdden. Bydd y safle'n cael ei ddatblygu fesul cam rhwng 2021 a 2026.

5.0 Yr Angen am Ddefnyddiau Manwerthu a Bwyd/Diod

Cyflwyniad

5.1 Mae'r adran hon yn darparu asesiad meintiol o'r cwmpas ar gyfer gofodau manwerthu a bwyd/diod newydd yn y Fwrdeistref Sirol hyd at 2033. Mae'r amcanestyniadau yn mabwysiadu rhagolygon diweddaraf Experian ar gyfer twf poblogaeth, gwariant cyfartalog y pen, ffurfiau arbennig ar fasnachu a chyfraddau twf dwysedd gwerthiannau. Ystyriaeth arall yw goblygiadau hirdymor posibl argyfwng COVID-19.

Ardal yr Astudiaeth a'r Boblogaeth

5.2 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti meintiol yn seiliedig ar ardal astudio ddiffiniedig sy'n cynnwys dalgylchoedd y prif gyrchfannau siopa yn y fwrdeistref. Mae'r ardal hon wedi'i rhannu'n pedwar parth neu ardal fanwerthu, fel y nodir yn Atodiad 1.

5.3 Mae amcanestyniadau MMG3 Experian yn awgrymu twf o +2.4% ym mhoblogaeth ardal yr astudiaeth rhwng 2022 a 2033, gan gynyddu o 118,878 yn 2022 i 121,787 yn 2033 fel y dangosir yn Nhabl 1, Atodiad 1.

Twristiaeth

5.4 Yn ogystal â'r boblogaeth breswylio, mae Bwrdeistref Sirol Conwy yn croesawu ymwelwyr nad ydynt yn byw yn yr ardal. Mae Proffil Twristiaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer gogledd Cymru (2017-2019) yn nodi bod y rhanbarth wedi denu cyfartaledd o 26.65 miliwn o dwristiaid y flwyddyn, sy'n cynnwys 3.65 miliwn o deithiau domestig dros nos, 0.3 miliwn o deithiau rhyngwladol dros nos a 22.7 o deithiau dydd.

5.5 Mae Bwrdeistref Sirol Conwy yn denu cyfran sylweddol o'r ymwelwyr sy'n teithio i ogledd Cymru. Mae adroddiad tueddiadau terfynol STEAM ar gyfer 2008-2019 yn dangos bod 9.79 miliwn o bobl wedi ymweld â'r fwrdeistref yn 2019 – 2.57 miliwn o bobl a arhosodd dros nos a 7.22 miliwn a ymwelodd am y diwrnod.

5.6 Treuliodd y rheiny a arhosodd dros nos gyfanswm o 11.14 miliwn noson yma, sef cyfartaledd o 4.3 noson y pen. Treuliwyd y rhan fwyaf o'r nosweithiau yma (80%) mewn llety heb ei wasanaethu. Cyfanswm nifer y diwrnodau a dreuliwyd yn y fwrdeistref oedd 18.36 miliwn diwrnod (11.14 diwrnod ar gyfer ymwelwyr a oedd yn aros dros nos a 7.22 taith undydd).

5.7 Mae adroddiad STEAM yn dangos bod nifer yr ymweliadau gan dwristiaid wedi cynyddu'n gyson o 15.47 miliwn yn 2008 i 18.36 miliwn yn 2019. Mae'r cynnydd hwn o 18.7% yn oddeutu +1.5% bob blwyddyn. Mae'n deg tybio bod y fwrdeistref yn gallu cynnal lefel dwristiaeth 2019 i'r dyfodol.

5.8 Mae ymwelwyr twristaidd (teithiau dydd ac ymwelwyr sy'n aros dros nos) yn cyfateb i 50,300 mil o bobl ychwanegol bob dydd drwy gydol y flwyddyn, sy'n swm aruthrol o gymharu â phoblogaeth ardal yr astudiaeth.

Rhagolygon Gwario

5.9 Mae'r holl werthoedd ariannol a nodir yn yr adroddiad hwn yn seiliedig ar brisiau 2020, sy'n cyd-fynd â gwybodaeth ddiweddaraf Experian am wariant. Mae ffigyrau gwariant lleol diweddaraf Experian ar gyfer ardal astudio Conwy yn 2020 wedi'u cael. Mae cyfraddau rhagolygon twf tymor byr Experian Business Strategies (EBS) yn ystod 2021, 2022 a 2023 yn

adlewyrchu'r amgylchiadau economaidd presennol, yn cynnwys argyfwng COVID-19. Mae'r newidiadau yn y rhagolwg yn ystod y tair blynedd yma fel a ganlyn:

1 Nwyddau cyfleus: -5.5%;

2 Nwyddau cymhariaeth: +7.0%;

3 Hamdden: +52.8%.

5.10 Mae rhagolygon tymor byr Experian, yn enwedig ar gyfer nwyddau cymhariaeth a hamdden, yn tybio adferiad COVID-19 yn ystod 2021 a 2022. Mae rhagolygon twf tymor canolig a hirdymor cyfartalog Experian wedi'u mabwysiadu, fel a ganlyn:

1 Nwyddau cyfleus: twf o +0.1% y flwyddyn yn ystod 2024 ac wedi hynny;

2 Nwyddau cymhariaeth: twf o +2.8% y flwyddyn rhwng 2024 a 2028 a +2.9% y flwyddyn ar ôl 2028;

3 Hamdden: twf o +1.1% y flwyddyn o 2024 i 2028 a +0.9% y flwyddyn ar ôl 2028.

5.11 Mae'r ffigyrau twf hyn yn ymwneud â thwf gwirioneddol ac nid ydynt yn cynnwys chwyddiant.

5.12 Didyniadau diweddaraf Experian a gywirwyd ar gyfer mathau arbennig o fanwerthu (yn cynnwys siopa gartref ac ar-lein drwy fusnesau anfanwerthol) yn 2020 oedd:

1 5.4% o wariant ar nwyddau cyfleus; a

2 25/6% o wariant ar nwyddau cymhariaeth.

5.13 Mae amcanestyniadau Experian yn awgrymu y bydd y canrannau uchod wedi cynyddu i 7.3% a 29.1% erbyn 2033. Mae Tabl 1 Atodiad 2 yn nodi rhagolygon gwariant ar nwyddau cyfleus y pen ymhob parth yn ardal yr astudiaeth hyd at 2033, ac eithrio ar gyfer mathau arbennig o fanwerthu. Disgwylir y bydd y gwariant cyfartalog ar nwyddau cyfleus yn lleihau oherwydd cynnydd cyfrannol uwch mewn mathau arbennig o fanwerthu. Mae'r rhagolygon ar gyfer gwariant ar nwyddau cymhariaeth y pen wedi'u nodi yn Nhabl 1 Atodiad 3, ac mae'r gwariant ar fwyd/diod yn wedi'i nodi yn Nhabl 1 Atodiad 4.

5.14 Gan ystyried twf mewn poblogaeth, rhagwelir y bydd gwariant preswylwyr ardal yr astudiaeth ar nwyddau cyfleus yn cynyddu 1.9% o £276.05 miliwn yn 2022 i £281.16 miliwn yn 2033, fel y dangosir yn Nhabl 2 (Atodiad 2).

5.15 Rhagwelir y bydd y gwariant ar nwyddau cymhariaeth yn cynyddu 30% rhwng 2022 a 2033, gan gynyddu o £356.19 miliwn yn 2022 i £463.09 miliwn yn 2033, fel y dangosir yn Nhabl 2 (Atodiad 3).

5.16 Rhagwelir y bydd y gwariant ar fwyd a diod yn cynyddu 14.3% rhwng 2022 a 2033, gan gynyddu o £151.33 miliwn yn 2022 i £172.93 miliwn yn 2033, fel y dangosir yn Nhabl 2 (Atodiad 4).

Twristiaeth

5.17 Wedi'i wasgaru ar draws y flwyddyn, mae amcangyfrifon ymwelwyr yn awgrymu, ar gyfartaledd, bod 30,500 o ymwelwyr dros nos ac 19,800 o ymwelwyr eraill wedi ymweld â Bwrdeistref Sirol Conwy bob dydd, sef cyfanswm o 50,300 o bobl bob dydd. Bydd y twristiaid yma'n defnyddio siopau, bwytai, barrau a chyfleusterau eraill yn ystod eu hymweliad.

5.18 Mae Proffil Twristiaeth Llywodraeth Cymru ar gyfer Gogledd Cymru 2017-2019 yn dangos bod y rhanbarth, ar gyfartaledd, wedi denu 26.65 miliwn o dwristiaid bob blwyddyn. Mae'r teithiau twristaidd yma wedi cynhyrchu gwariant uniongyrchol o £1.47 biliwn y flwyddyn.

5.19 Mae Bwrdeistref Sirol Conwy yn denu cyfran sylweddol o'r ymwelwyr sy'n teithio i ogledd Cymru. Mae adroddiad tueddiadau terfynol STEAM ar gyfer 2008-2019 yn dangos bod

ymwelwyr twristaidd y fwrdeistref wedi cynhyrchu gwariant uniongyrchol o £745.2 miliwn. Dyma ddadansoddiad o'r gwariant:

1 Llety: £179.67 miliwn (24.1%);

2 Siopa: £263.67 miliwn (35.4%);

3 Bwyd a diod: £168.58 miliwn (22.6%);

4 Hamdden: £53.35 miliwn (7.2%); a

5 Cludiant: £79.93 miliwn (10.7%).

5.20 Mae'r adroddiad STEAM yn nodi bod ymwelwyr wedi gwario £263.67 miliwn ar siopa a £168.58 miliwn ar arlwyo (bwyd/diod) yn y fwrdeistref yn 2019. Mae hyn yn ar gyfartaledd yn oddeutu £14.40 fesul ymwelydd dros nos ar siopa a £9.20 ar arlwyo, bob dydd. O ran y gwariant ar siopa, nid yw adroddiad STEAM yn gwahaniaethu rhwng nwyddau cymhariaeth a nwyddau cyfleus, ac felly mae Lichfields wedi mabwysiadu rhaniad 65:35. Mae lwfans ar gyfer y gwariant hwn wedi'i gynnwys yn y dadansoddiad.

5.21 Amcangyfrif bod gwariant blynyddol ymwelwyr twristaidd yn £432.25 miliwn, wedi'i rannu fel a ganlyn: £92.30 miliwn ar nwyddau cyfleus, £171.37 miliwn ar nwyddau cymhariaeth a £168.58 miliwn ar fwyd a diod. Yn y cyd-destun hwn, mae'r gwariant ychwanegol a gynhyrchir gan ymwelwyr twristaidd yn hanfodol i'r economi leol ac i ganol trefi Conwy.

Twf yn nwysedd y trosiant

5.22 Mae Retail Planner Briefing Note 19 (Ionawr 2021) Experian yn dangos bod disgwyl i unedau manwerthu nwyddau cymhariaeth gynyddu eu gwerthiannau cyfartalog 9.7% yn ystod 2022 a 2023, gan adfer o effaith argyfwng COVID-19. Wedi dweud hynny, rhagwelir llai o dwf yn y tymor canolig (+2.2% y flwyddyn hyd at 2028) a'r hirdymor (+2.6% ar ôl 2028). Mae'r cynnydd yma wedi'i fabwysiadu ac yn mynd i amsugno'r rhan fwyaf o'r twf mewn gwariant yn y dyfodol. Mae'r lefelau twf hyn yn weddol uchel o gymharu â rhagolygon hanesyddol ond maent yn cyd-fynd â'r cynnydd uchel disgwyliedig yn nifer y bobl sy'n siopa am nwyddau manwerthu gartref/ar-lein h.y. bydd cyfanswm gwerthiannau busnesau manwerthu yn cynyddu ar raddfa llawer uwch na nifer y gwerthiannau wyneb yn wyneb mewn adeilad siop.

5.23 O ran manwerthu nwyddau cyfleus, mae Experian yn nodi cynnydd o 4.3% yn ystod 2022 a 2023, ond rhagwelir twf is yn y tymor canolig (0.1% y flwyddyn hyd at 2028) ac ni ragwelir unrhyw dwf mewn dwysedd gwerthiannau wedi hynny.

5.24 Nid yw Experian yn darparu amcanestyniadau ar gyfer dwysedd gwerthiannau bwyd a diod. Tybir y bydd twf sylweddol yn 2022 a 2023, yn unol â'r twf mewn gwariant. Mae'r twf hwn yn adlewyrchu'r cyfnod angenrheidiol o adfer sydd ei angen yn y sector hwn yn dilyn pandemig COVID-19. Mae twf cyfartalog o 1% y flwyddyn wedi'i fabwysiadu hyd at 2025, gan ystyried adferiad ar ôl COVID-19. Mae cyfradd dwf is o 0.5% y flwyddyn wedi'i nodi ar ôl 2025.

Cyfran marchnad y flwyddyn sylfaen

5.25 Mae patrymau gwariant 2022 yn mabwysiadu cyfran marchnad o fewn pob parth yn ardal yr astudiaeth, wedi'i hamcangyfrif yn defnyddio canlyniadau arolwg siopa aelwydydd mis Gorffennaf 2021. Tybir y bydd y gyfran marchnad yma yn aros yn sefydlog i'r dyfodol, ond mae cyfanswm y gwariant ar fathau arbennig o fanwerthu a dynnir wedi cynyddu yn seiliedig ar ragolygon diweddaraf Experian.

Y capasiti ar gyfer gofod manwerthu nwyddau cyfleus

5.26 Mae'r gwariant sydd ar gael ar gyfer nwyddau cyfleus yn y fwrdeistref wedi'i ragamcanu ar gyfer 2025, 2028 a 2033, a cheir crynodeb yn Nhabl 9, Atodiad 2. Mae disgwyl i'r gwariant hwn sydd ar gael yn y fwrdeistref gynyddu o £342.14 miliwn yn 2022 i £346.16 miliwn yn 20233. Mae'r cynnydd hwn yn ganlyniad i dwf yn y boblogaeth, sy'n mantoli'r gostyngiad bach yn y gwariant y pen (ac eithrio mathau arbennig o fanwerthu).

5.27 Mae trosiant meincnod y prif siopau bwyd a'r gofodau llawr presennol wedi'i amcangyfrif yn Nhabl 8, Atodiad 2. Mae'r tabl hwn yn defnyddio data gofod gwerthu siopau bwyd Oxford Retail Consultants [ORC] a dwysedd gwerthiannau cyfartalog cwmnïau diweddaraf GlobalData. Mae'r holl ddata yma ar gyfer siopau bwyd a siopau nwyddau cyfleus presennol y fwrdeistref yn dod â'r trosiant meincnod i £315.15 miliwn. Nid yw'r trosiant meincnod yma'n cynnwys siopau nwyddau cyfleus bychain y tu allan i brif ganolfannau'r fwrdeistref.

5.28 Mae ffigyrau gwariant y flwyddyn sylfaen, o'u cymharu â'r trosiant meincnod, yn awgrymu bod gofod gwerthiannau manwerthu nwyddau cyfleus yn y fwrdeistref gyda'i gilydd yn masnachu'n foddhaus ar 2% yn uwch na'r meincnod, ond mae'r perfformiad yn amrywio o dref i dref.

5.29 Mae Tabl 9 Atodiad 2 yn tynnu trosiant y gofod llawr presennol o'r gwariant sydd ar gael i gyfrifo swm y gwariant sydd dros ben a all fod ar gael i ddatblygiad newydd. Mae yna weddill o +£7.78 miliwn yn 2022 oherwydd bod y perfformiad masnachu yn uwch na'r meincnod. Fodd bynnag, rhagwelir y bydd y swm yma wedi lleihau i ddiffyg o -£7.16 miliwn erbyn 2025 oherwydd twf mewn mathau arbennig o fanwerthu a dwysedd gwerthiannau. Y diffyg a ragwelir ar gyfer 2033 yw -£4.48 miliwn.

5.30 Mae'r gweddill/ddiffyg mewn gwariant wedi'i drosi'n amcangyfrifon o gapasiti gofod llawr (Tabl 10, Atodiad 2), yn seiliedig ar ddwysedd gwerthiannau cyfartalog o £12,000 bob metr sgwâr net yn 2022, sy'n gyfartaledd lledgywir ar gyfer y prif siopau bwyd. Credir y bydd y dwysedd cyfartalog hwn yn y trosiant yn cynyddu yn unol â chyfraddau twf argymelledig Experian. Ceir crynodeb o'r canlyniadau yn Nhabl 5.1.

Tabl 5.1 Capasiti arwynebedd llawr nwyddau cyfleus (m^2 gros) – (cronnol)

Ardal/Tref	2025	2028	2033
Parth 1 – Bae Colwyn	1,095	1,090	1,142
Parth 1 – Hen Golwyn	380	379	405
Parth 1 – Llandrillo-yn-Rhos	-369	-372	-369
Parth 1 – Is-gyfanswm Canol Conwy	**1,106**	**1,098**	**1,179**
Parth 2 – Abergele	-482	-481	-448
Parth 2 – Bae Cinmel	-2,371	-2,378	-2,366
Parth 2 – Is-gyfanswm Dwyrain Conwy	**-2,853**	**-2,859**	**-2,814**
Parth 3 – Llanrwst	337	347	375
Parth 3 – lleoedd eraill yng Nghonwy	-103	-110	-100
Parth 3 – Is-gyfanswm Conwy Wledig	**233**	**237**	**275**
Parth 4 – Conwy	423	417	419
Parth 4 – Craig-y-Don	-156	-157	-156
Parth 4 – Deganwy	25	25	28
Parth 4 – Llandudno	-96	-100	-16
Parth 4 – Cyffordd Llandudno	118	117	120
Parth 4 – Cyffordd Llandudno, nid canol y dref	719	723	790
Parth 4 – Llanfairfechan	-153	-153	-152
Parth 4 – Penmaenmawr	-183	-183	-182

Parth 4 – Is-gyfanswm Gorllewin Conwy / y Creuddyn	**697**	**689**	**852**
Cyfanswm Bwrdeistref Sirol Conwy	**-816**	**-835**	**-509**

Ffynhonnell: Tabl 10, Atodiad 2

5.31 Mae'r gweddill mewn gwariant hyd at 2033 yn dangos bod yna gapasiti ar gyfer gofod llawr nwyddau cyfleus ychwanegol mewn rhai lleoliadau yn y fwrdeistref, ond mewn mannau eraill rhagwelir y bydd gormod o gyflenwad.

Y capasiti ar gyfer gofod llawr nwyddau cymhariaeth

5.32 Mae'r gwariant sydd ar gael ar gyfer nwyddau cymhariaeth wedi'i amcanestyn ar gyfer 2025, 2028 a 2033, a cheir crynodeb o hynny yn Nhabl 8, Atodiad 3. Mae disgwyl i'r gwariant hwn sydd ar gael yn y fwrdeistref gynyddu o £458.98 miliwn yn 2022 i £588.59 miliwn yn 20233.

5.33 Mae Tabl 9 Atodiad 3 yn tynnu trosiant y gofod llawr presennol (yn cynnwys lwfans ar gyfer twf mewn dwysedd gwerthiannau) o'r gwariant sydd ar gael i gyfrifo swm y gwariant sydd dros ben sydd ar gael ar gyfer datblygiad newydd. Mae'r amcanestyniadau yn awgrymu y bydd y twf yn y gwariant sydd ar gael yn cael ei fantoli gan dwf disgwyliedig yn nwysedd y trosiant hyd at ac ar ôl 2033, h.y. bydd busnesau manwerthu presennol yn amsugno'r twf mewn gwariant. Mae'r dybiaeth hon yn cyd-fynd â thwf rhagamcanol Experian mewn gwerthiannau ar-lein busnesau manwerthu. Bydd y twf mewn dwyseddau trosiant gweithredwyr manwerthu yn rhannol oherwydd gwerthiannau ar-lein a chlicio a chasglu, na fydd yn effeithio'n uniongyrchol ar yr angen am ofod llawr manwerthu. Mae'r didyniadau sydd eisoes wedi'u gwneud ar gyfer mathau arbennig o fanwerthu yn unig yn ymwneud â gwerthiannau ar-lein drwy fusnesau anfanwerthol.

5.34 Mae'r diffyg mewn gwariant ar nwyddau cymhariaeth wedi'i drosi'n amcanestyniadau gofod llawr nwyddau cymhariaeth yn Nhabl 9, Atodiad 3, a cheir crynodeb yn Nhabl 5.2 isod.

Tabl 5.1 Capasiti arwynebedd llawr nwyddau cymhariaeth (m^2 gros) – (cronnol)

Ardal	2025	2028	2033
Parth 1 – Bae Colwyn	-511	-508	-469
Parth 1 – Hen Golwyn	-27	-27	-27
Parth 1 – Llandrillo-yn-Rhos	-81	-81	-77
Parth 1 – Is-gyfanswm Canol Conwy	**-618**	**-617**	**-573**
Parth 2 – Abergele	-131	-125	-110
Parth 2 – Bae Cinmel	-77	-77	-74
Parth 2 – Is-gyfanswm Dwyrain Conwy	**-209**	**-202**	**-184**
Parth 3 – Llanrwst	-92	-85	-71
Parth 3 – lleoedd eraill yng Nghonwy	-44	-42	-38
Parth 3 – Is-gyfanswm Conwy Wledig	**-136**	**-127**	**-110**
Parth 4 – Conwy	-78	-77	-72
Parth 4 – Craig-y-Don	-37	-37	-36
Parth 4 – Deganwy	-12	-13	-13
Parth 4 – Llandudno	-3,946	-3,876	-3,597
Parth 4 – Cyffordd Llandudno	-25	-25	-23
Parth 4 – Cyffordd Llandudno, nid canol y dref	-76	-75	-68
Parth 4 – Llanfairfechan	-12	-13	-13
Parth 4 – Penmaenmawr	-13	-13	-13
Parth 4 – Is-gyfanswm Gorllewin Conwy / y Creuddyn	**-4,200**	**-4,128**	**-3,835**

Cyfanswm Bwrdeistref Sirol Conwy	**-5,163**	**-5,074**	**-4,702**

Ffynhonnell: Tabl 9, Atodiad 3

5.35 Rhagwelir diffyg mewn gwariant ar nwyddau cymhariaeth ymhob blwyddyn, sy'n awgrymu gormod o gyflenwad o ofod llawr manwerthu, sy'n arwain at amcanestyniadau gofod llawr negyddol.

Y capasiti ar gyfer gofod llawr bwyd a diod

5.36 Mae'r gwariant sydd ar gael ar gyfer bwyd a diod wedi'i amcanestyn ar gyfer 2025, 2028 a 2033, a cheir crynodeb o hynny yn Nhabl 8, Atodiad 4. Disgwylir i gyfanswm y gwariant a ddenir i'r fwrdeistref gynyddu o £296.11 miliwn yn 2022 i £333.64 miliwn yn 2033. Mae Tabl 9 Atodiad 4 yn tynnu trosiant y gofod llawr presennol o'r gwariant sydd ar gael i gyfrifo swm y gwariant sydd dros ben sydd ar gael i ddatblygiad newydd.

5.37 Mae hyn yn wariant dros ben o +£1.51 miliwn yn 2025. Mae twf parhaus mewn poblogaeth a chyfraddau gwario yn creu gweddill uwch o +£8.08 miliwn yn 2028, ac yna +£16.13 miliwn yn 2033. Mae'r gwariant dros ben wedi'i drosi'n amcanestyniadau gofod llawr bwyd/diod yn Nhabl 9, Atodiad 4, a cheir crynodeb yn Nhabl 5.3.

Mae'r gwariant dros ben hyd at 2033 yn dangos bod yna le ar gyfer gofod llawr bwyd/diod ychwanegol yn y fwrdeistref, o 3,009 metr sgwâr gros.

Tabl 5.3 Capasiti gofod llawr bwyd a diod (metr sgwâr gros) – (cronnol)

Ardal	2025	2028	2033
Parth 1 – Bae Colwyn	43	229	454
Parth 1 – Hen Golwyn	10	58	116
Parth 1 – Llandrillo-yn-Rhos	17	88	174
Parth 1 – Is-gyfanswm Canol Conwy	**69**	**176**	**743**
Parth 2 – Abergele	17	91	176
Parth 2 – Bae Cinmel	3	22	44
Parth 2 – Is-gyfanswm Dwyrain Conwy	**20**	**113**	**220**
Parth 3 – Llanrwst	22	91	171
Parth 3 – lleoedd eraill yng Nghonwy	36	171	328
Parth 3 – Is-gyfanswm Conwy Wledig	**58**	**262**	**500**
Parth 4 – Conwy	45	250	488
Parth 4 – Craig-y-Don	4	25	50
Parth 4 – Deganwy	6	29	56
Parth 4 – Llandudno	68	394	770
Parth 4 – Cyffordd Llandudno	19	78	150
Parth 4 – Cyffordd Llandudno, nid canol y dref	0	0	0
Parth 4 – Llanfairfechan	1	7	13
Parth 4 – Penmaenmawr	2	10	20
Parth 4 – Is-gyfanswm Gorllewin Conwy / y Creuddyn	**146**	**794**	**1,547**
Cyfanswm Bwrdeistref Sirol Conwy	**293**	**1,545**	**3,009**

Ffynhonnell: Tabl 9, Atodiad 4

Crynodeb

5.38 Mae'r amcanestyniadau gofod llawr cyfunol o'r atodiadau asesiadau o'r capasiti yn awgrymu gor-gyflenwad o ofod llawr ym Mharth 2 – Dwyrain Conwy a Pharth 4 – Gorllewin Conwy / y

Creuddyn. Mae'r gor-gyflenwad ym Mharth 2 – Dwyrain Conwy yn bennaf oherwydd y siop Asda ym Mae Cinmel. Mae'r gor-gyflenwad ym Mharth 4 – Gorllewin Conwy / y Creuddyn yn ymwneud â gostyngiad rhagamcanol yn y capasiti ar gyfer gofod llawr nwyddau cymhariaeth.

5.39 Ym Mharth 1 – Canol Conwy a Pharth 3 – Conwy Wledig mae yna dan-gyflenwad bychan gyda'r gostyngiad rhagamcanol yn y capasiti ar gyfer gofod llawr nwyddau cymhariaeth yn cael ei fantoli gan angen rhagamcanol am fwy o ofod llawr nwyddau cyfleus a bwyd/diod.

Tabl 5.4 Crynodeb o'r amcanestyniadau gofod llawr (metr sgwâr gros) – Cronnol

	Cyfleus	Cymhariaeth	Bwyd / Diod	**Cyfanswm**
Erbyn 2025				
Parth 1 – Canol Conwy	1,106	-618	69	**557**
Parth 2 – Dwyrain Conwy	-2,853	-209	20	**-3,042**
Parth 3 – Conwy Wledig	233	-136	58	**155**
Parth 2 – Gorllewin Conwy	697	-4,200	146	**-3,357**
Erbyn 2028				
Parth 1 – Canol Conwy	1,098	-617	376	**857**
Parth 2 – Dwyrain Conwy	-2,859	-202	114	**-2,947**
Parth 3 – Conwy Wledig	237	-127	262	**372**
Parth 2 – Gorllewin Conwy	275	-4,128	794	**-3,059**
Erbyn 2033				
Parth 1 – Canol Conwy	1,179	-573	743	**1,349**
Parth 2 – Dwyrain Conwy	-2,814	-184	220	**-2,778**
Parth 3 – Conwy Wledig	275	-110	500	**665**
Parth 2 – Gorllewin Conwy	852	-3,835	1,547	**-1,436**

Ffynhonnell: Tabl 10 yn Atodiad 2, Tabl 9 yn Atodiad 3 a Thabl 9 yn Atodiad 4.

6.0 Yr Angen am Ddefnyddiau Canol Tref Eraill

Cyflwyniad

6.1 Mae'r adran hon yn diweddaru'r asesiad o anghenion ar gyfer defnyddiau canol tref eraill, yn cynnwys hamdden fasnachol, adloniant a defnyddiau diwylliannol h.y. sinema/sinema aml-sgrin, bowlio deg, bingo, theatrau, clybiau nos a chlybiau iechyd a ffitrwydd preifat.

Marchnad Breswyl Canol y Dref

6.2 Gall datblygiad preswyl chwarae rhan bwysig wrth sicrhau bywiogrwydd canolfannau ac felly fe all fod yn briodol annog datblygiadau preswyl ar safleoedd addas i gynyddu nifer y bobl sy'n byw yn y dref ac felly'n cefnogi gwasanaethau a chyfleusterau canol y dref. Gall poblogaeth uwch helpu i gefnogi economi'r nos, yn enwedig y sector bwyd a diod.

6.3 Er bod dyhead i ehangu'r arlwy preswyl mewn canol trefi, mae diffyg safleoedd addas ar gyfer codi tai newydd neu dai fforddiadwy yn y cyffiniau yn rhwystr allweddol i dwf.

6.4 Mae cymdeithasau tai yn targedu tir sydd eisoes wedi'i ddatblygu, yn cynnwys safleoedd hen gartrefi nyrsio sy'n dod ar gael yn amlach oherwydd cwtogi gweithrediadau yn sgil COVID-19 a materion hyfywedd economaidd. Er enghraifft, mae Wales & West Housing wedi caffael safle ar Water Street yn Abergele a safle mawr ar Bay View Road ar gyfer datblygu fflatiau.

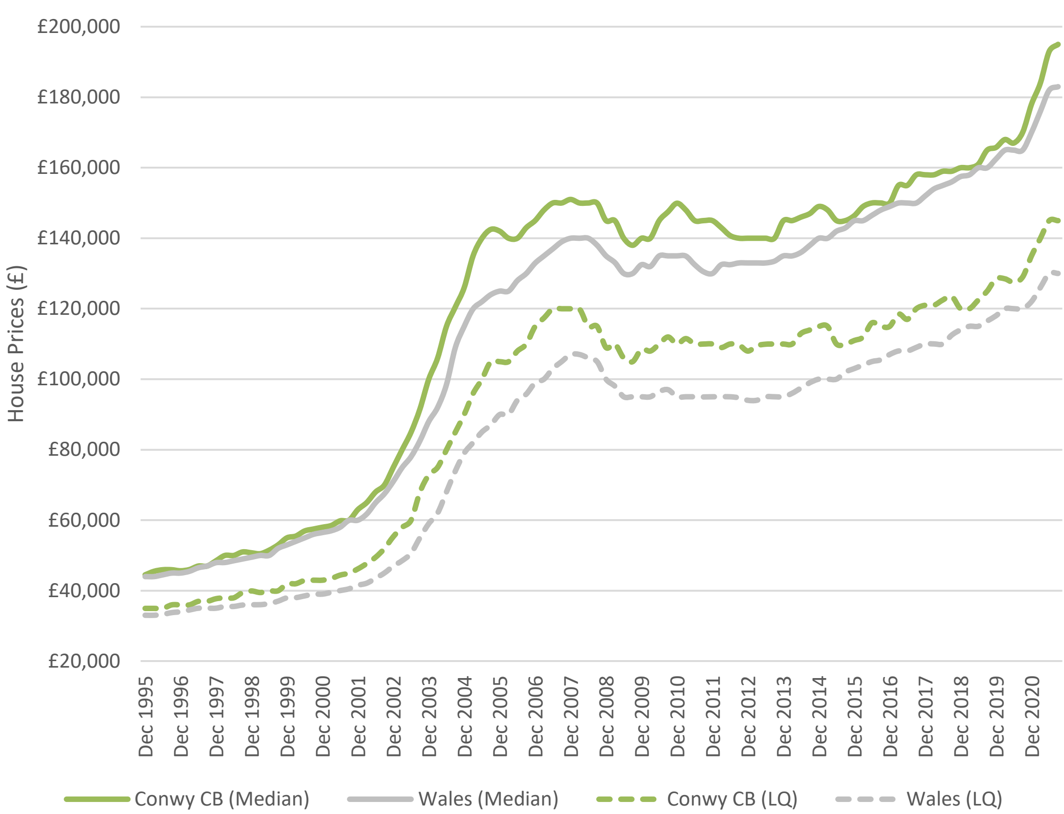
6.5 Adroddodd asiantau nad oes llawer o awch i droi'r lloriau manwerthu uchaf yn fflatiau, yn bennaf oherwydd cost cydymffurfio â rheoliadau adeiladu a thân a'r adenillion ar fuddsoddiad.

Prisiau Tai

6.6 Mae prisiau tai wedi codi'n sylweddol yn y fwrdeistref rhwng 1995 a 2021, gyda chynnydd serth rhwng 2001 a 2005 ac eto ar ôl dechrau pandemig COVID-19. Mae'r duedd hon i'w gweld ar draws Cymru, er bod prisiau'r fwrdeistref sirol yn gyson uwch. Roedd prisiau canolrifol tai yn weddol sefydlog rhwng 2005 a 2015, ond bu iddynt ddechrau codi wedyn.

6.7 Mae Ffigur 6.1 yn dangos, ers 1995, bod prisiau canolrifol tai yn y fwrdeistref wedi codi o £44,500 i £195,000 ym mis Medi 2021, cynnydd o 338% sy'n trechu'r twf ar gyfer Cymru gyfan (gyda'r prisiau tai cenedlaethol wedi cynyddu 316% i £139,000). Fel y gwelir yn Ffigur 6.1, mae twf prisiau tai'r chwartel isaf ychydig yn is yn lleol ac yn genedlaethol. Mae prisiau'r chwartel isaf bellach yn £145,000 yn y fwrdeistref, sy'n uwch na'r £97,000 a welir ar draws Cymru gyfan, ac yn golygu bod y twf wedi bod yn 314% yn ystod y cyfnod hwnnw.

Ffigur 6.1 Prisiau tai'r chwartel isaf ac uchaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy a Chymru (Rhagfyr 1995 - Medi 2021)



Ffynonellau: Set data 9 HPSSA. Prisiau tai canolrifol cenedlaethol ac is-ranbarthol, ffigyrau chwarterol, a set data 15 HPSSA. Prisiau tai chwartel isaf cenedlaethol ac is-ranbarthol, ffigyrau chwarterol

6.8 Mae Tabl 6.1 a Ffigur 6.2 yn cyflwyno prisiau canolrifol, chwartel isaf a chwartel uchaf 'a dalwyd' yn y fwrdeistref, fesul pob un o'r 13 canolfan sy'n rhan o astudiaeth 2021. Mae'r data yn dangos bod y prisiau tai isaf i'w cael ym Mae Cinmel a Chraig-y-Don, ond mae gan y ganolfan olaf nifer fawr o eiddo drud a werthwyd yn 2021, gan arwain at ystod eang iawn rhwng prisiau'r chwartel isaf a phrisiau'r chwartel uchaf (sydd wedi'u heffeithio ymhellach gan nifer isel yr eiddo sy'n newid dwylo). O'r canolfannau mwy, mae prisiau tai Bae Colwyn yn gyson is na chyfartaledd y fwrdeistref, gyda'r pris canolrifol yn £176,000 o gymharu â £190,000 i'r fwrdeistref gyfan. Mae prisiau tai canolrifol Abergele yn debyg iawn i rai Bae Colwyn, ond mae'r gwahaniaeth rhwng y chwartel isaf ac uchaf yn llai.

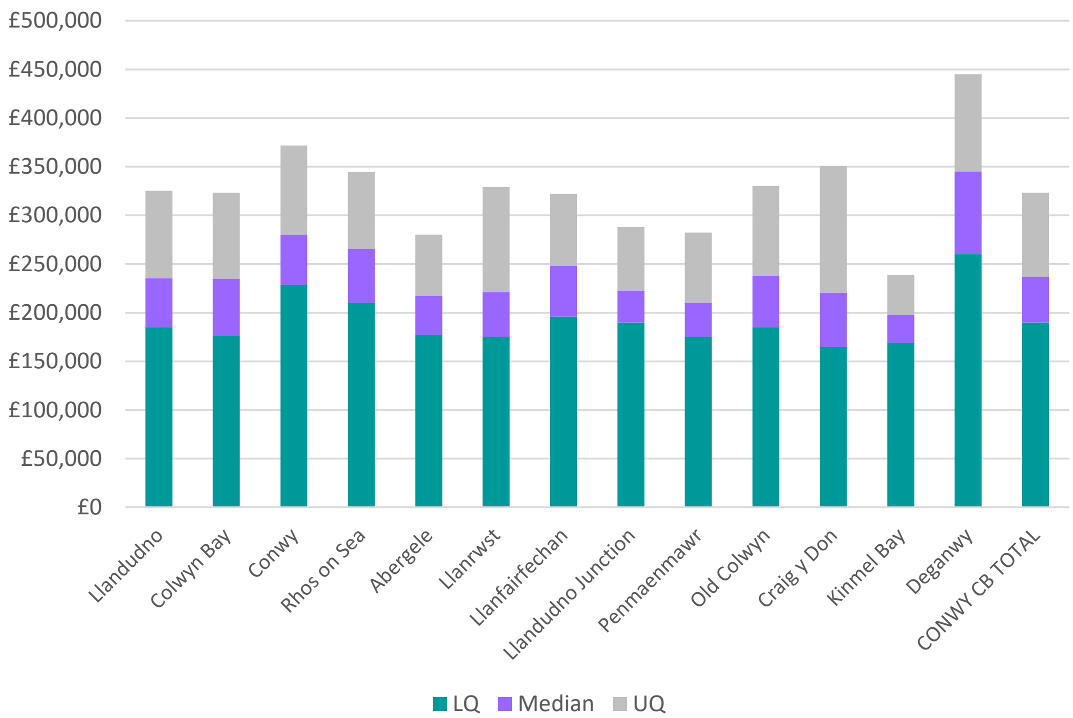
6.9 Mae prisiau tai Llandudno hefyd ychydig yn is na chyfartaledd y fwrdeistref gyfan, yn enwedig ar ben isaf y raddfa, gyda thref Conwy ar y llaw arall yn gweld y prisiau tai uchaf. Y ganolfan gyda'r prisiau 'a dalwyd' uchaf yw Deganwy, gyda chanolrif uchel iawn o £260,000 a phrisiau chwartel uchaf cyn uched â £360,000.

Tabl 6.1 Prisiau Tai Chwartel Canol, Isaf ac Uchaf (2021) Bwrdeistref Sirol Conwy

	Chwartel Isaf	Canolrif	Chwartel Uchaf
Canolfan Is-ranbarthol			
Llandudno	£134,500	£185,000	£275,000
Canol trefi			
Bae Colwyn	£117,250	£176,000	£264,500
Conwy	£176,750	£228,500	£320,000
Llandrillo-yn-Rhos	£154,750	£210,000	£289,400
Abergele	£136,875	£177,000	£240,063
Llanrwst	£129,000	£175,000	£283,000
Llanfairfechan	£144,000	£196,000	£270,000
Cyffordd Llandudno	£157,000	£190,000	£255,000
Penmaenmawr	£140,000	£175,000	£247,500
Canolfannau ardal			
Hen Golwyn	£132,375	£185,000	£277,713
Craig-y-Don	£109,238	£165,000	£295,000
Bae Cinmel	£139,950	£168,750	£210,000
Canolfan leol			
Deganwy	£175,000	£260,000	£360,000
Cyfanswm	**£143,000**	**£190,000**	**£276,250**

Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir (2021): Data Pris a Dalwyd

Ffigur 6.2 Prisiau Tai Chwartel Canol, Isaf ac Uchaf (2021) Bwrdeistref Sirol Conwy

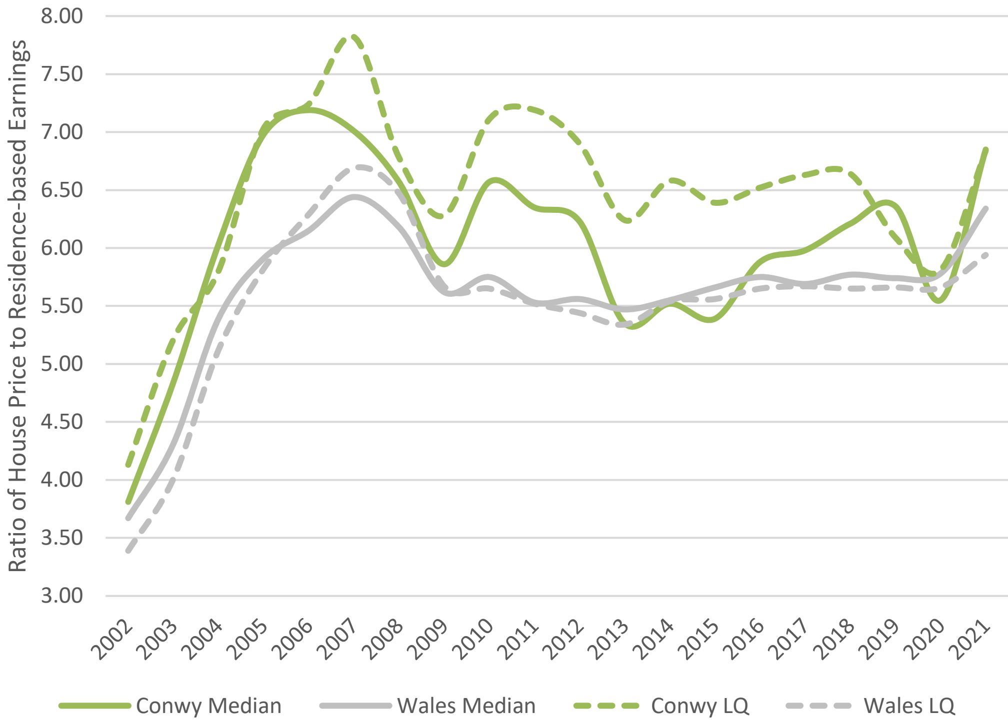


Ffynhonnell: Y Gofrestrfa Tir (2021): Data Pris a Dalwyd

Fforddiadwyedd

6.10 Fel y dangosir yn Ffigur 6.3, roedd cymhareb prisiau tai canolrifol ac enillion canolrifol preswylwyr ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn 6.85 yn 2021. Mae hyn yn uwch na chymhareb fforddiadwyedd ganolrifol Cymru, a oedd yn 6.34 yn 2021. Mae cyfraddau fforddiadwyedd chwartel isaf Bwrdeistref Sirol Conwy bellach bron yr un fath â'r gymhareb fforddiadwyedd ganolrifol, sef 6.84, ond tan yn ddiweddar maent wedi bod yn gyson uwch gan gyrraedd 7.82 yn 2007. Mae'r cynnydd yng nghymarebau fforddiadwyedd y chwartel isaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn dangos y gall hyd yn oed y prisiau tai isaf fod yn anfforddiadwy i'r rheiny ar incymau is sy'n byw yn y fwrdeistref. Ar y cyfan, mae cymarebau fforddiadwyedd wedi gostwng ers 2007 (gyda rhywfaint o godi a gostwng yn y canol), ond maent wedi dechrau codi eto yn ystod y flwyddyn ddiwethaf.

Ffigur 6.3 Cymarebau fforddiadwyedd canolrifol / chwartel isaf seiliedig ar breswylfa ar gyfer Conwy a Chymru



Ffynhonnell: Cymhareb prisiau tai ac enillion seiliedig ar breswylfa SYG (Chwartel Isaf a Chanolrifol)

6.11 Mae cymarebau fforddiadwyedd seiliedig ar y gweithle yn uwch yn y fwrdeistref na'r cymarebau seiliedig ar breswylfa. Yn 2021 roedd cymhareb prisiau tai canolrifol ac enillion seiliedig ar y gweithle canolrifol yn 7.37 a'r gymhareb chwartel isaf yn 7.21 (Ffigur 6.4), sy'n sylweddol uwch na'r ffigyrau seiliedig ar breswylfa. Ymhellach i hynny, roedd y gymhareb uchaf yn 2007 hyd yn oed yn fwy sydyn, gan godi i 7.94 ar gyfer cyfraddau fforddiadwyedd canolrifol ac 8.41 ar gyfer cyfraddau fforddiadwyedd chwartel uchaf. Mae hyn yn dangos bod hyd yn oed y prisiau tai rhataf yn anfforddiadwy i'r rheiny ar incymau is sy'n gweithio yn y fwrdeistref. Dros amser, mae cymarebau fforddiadwyedd seiliedig ar y gweithle yn dangos yr un duedd â'r cymarebau seiliedig ar breswylfa, ond ar lefel ychydig yn uwch.

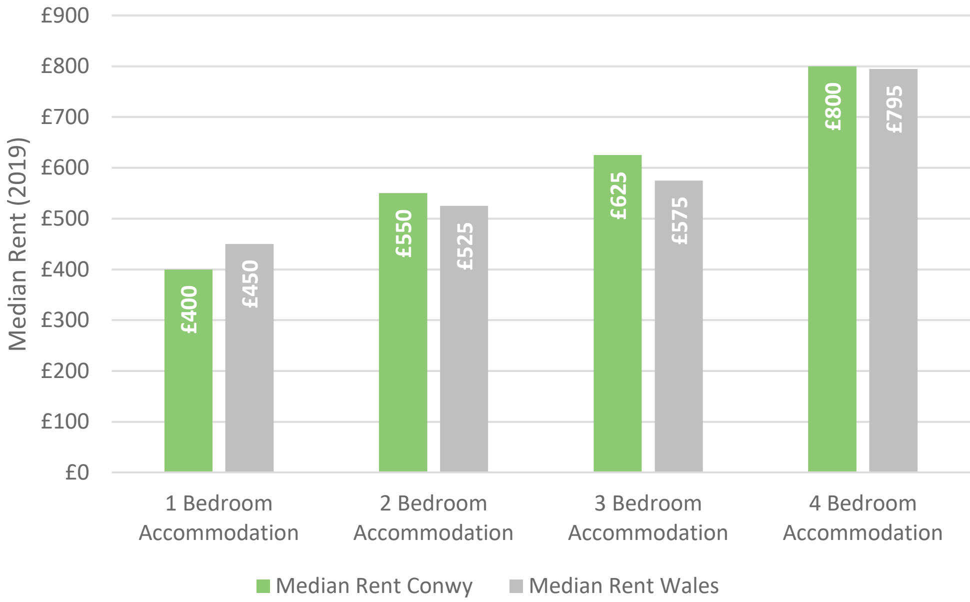
Ffigur 6.4 Cymarebau fforddiadwyedd canolrifol / chwartel isaf seiliedig ar y gweithle ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy a Chymru

Ffynhonnell: Cymhareb prisiau tai ac enillion seiliedig ar y gweithle SYG (Chwartel Isaf a Chanolrifol)

Y Farchnad Rentu Breifat

6.12 Mae rhenti uchel a chynyddol mewn ardal yn arwydd pellach o straen ym marchnad dai Bwrdeistref Sirol Conwy. Roedd rhenti canolrifol y fwrdeistref yn 2019 ar gyfer eiddo dwy ystafell wely yn £550 y mis, ychydig yn uwch na'r £525 yn genedlaethol fel y gwelir yn Ffigur 6.5. Mae prisiau rhent canolrifol ar gyfer eiddo 3 a 4 ystafell wely hefyd yn eithaf uchel yn y fwrdeistref, sef £625 ac £800 yn y drefn honno. Mae'r ddau ffigwr yn uwch na'r ffigyrau cymharol ar gyfer Cymru gyfan, er bod y gwrthwyneb yn wir am lefelau rhent canolrifol eiddo 1 ystafell wely.

Ffigur 6.5 Prisiau rhent misol canolrifol yng Nghonwy a Chymru (2021)



Ffynhonnell: StatsCymru (2019)Rhenti'r sector preifat fesul awdurdod lleol, 1 Ionawr tan 31 Rhagfyr 2019

6.13 Mae Tabl 6.2 yn cymharu lefelau rhent y farchnad breifat ar draws y fwrdeistref ar gyfer cyfraddau cymedrig, canolrifol, chwartel isaf a chwartel uchaf. Ar y cyfan, gwelir patrwm tebyg ar gyfer rhenti chwartel isaf/uchaf a chymedrig a'r lefelau rhent canolrifol, gyda pherchnogion eiddo mwy fel rheol yn gofyn am renti uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol, a rhenti eiddo llai un ystafell wely yn llawer is.

Tabl 6.2 Rhenti Sector Preifat (2019)

	Rhent Cyfartalog		Rhent Canolrifol		Rhent Chwarel Isaf		Rhent Chwarel Uchaf	
	Conwy	Cymru	Conwy	Cymru	Conwy	Cymru	Conwy	Cymru
Llety 1 Ystafell Wely	£413	£468	£400	£450	£348	£375	£459	£550
Llety 2 Ystafell Wely	£554	£549	£550	£525	£495	£450	£595	£600
Llety 3 Ystafell Wely	£633	£598	£625	£575	£575	£495	£695	£670
Llety 4 Ystafell Wely	£845	£856	£800	£795	£696	£650	£950	£1,000

Ffynhonnell: StatsCymru (2019)Rhenti'r sector preifat fesul awdurdod lleol, 1 Ionawr tan 31 Rhagfyr 2019

6.14 Dim ond ar lefel y fwrdeistref gyfan y mae'r ffigyrau hyn ar gael. Ganol fis Ebrill 2022 cynhaliwyd chwiliad o eiddo ar osod (ac eithrio llety gwyliau) yn defnyddio gwefannau eiddo masnachol fel Rightmove. Gwelwyd fod 30 o dai ar gael, a bron i hanner nhw'n eiddo dwy ystafell wely a'r lleill yn fflatiau/rhandai un ystafell wely. Dim ond chwe eiddo oedd ar gael yn y fwrdeistref gyfan a oedd yn cynnig 3 ystafell wely neu fwy.

6.15 O ran lefel y rhent fesul canolfan, Bae Colwyn sydd â'r nifer mwyaf o eiddo ar osod (11), ond mae'r rhain yn amlwg ar ben isaf y raddfa yn nhermau cost, gyda'r rhenti cyfartalog ar gyfer eiddo un ystafell wely yn £457 y mis o gymharu â £583 y mis calendr yn Llandudno a £750 y mis calendr yng Nghonwy. Mae rhent eiddo dwy ystafell wely ar ei uchaf yn Llandudno, ac yna Llandrillo-yn-Rhos a Chraig-y-Don, gyda'r lefelau isaf i'w gweld yn Abergele. Mae'r llond llaw o eiddo sydd â thair neu bedair ystafell wely mor gyfyngedig nes ei bod yn anodd dod i unrhyw gasgliad fesul canolfan.

Tabl 6.3 Rhenti cymedrig y sector preifat y mis calendr (Ebrill 2022)

	1 ystafell wely	2 ystafell wely	3 ystafell wely	4 ystafell wely
Canolfan Is-ranbarthol				
Llandudno	£583 (3)	£1,138 (2)	£850 (1)	-
Canol trefi				
Bae Colwyn	£457 (5)	£681 (4)	-	£975 (2)
Conwy	£750 (1)	-	£825 (1)	-
Llandrillo-yn-Rhos	-	£893 (4)	-	-
Abergele	-	£575 (1)	£845 (1)	-
Llanrwst	-	-	-	-
Llanfairfechan	-	-	-	-
Cyffordd Llandudno	-	-	£695 (1)	-
Penmaenmawr	£425 (1)	£725 (2)	-	-
Canolfannau ardal				
Hen Golwyn	-	-	-	-
Craig-y-Don	-	£875 (1)	-	-
Bae Cinmel	-	-	-	-
Canolfan leol				
Deganwy	-	-	-	-
Cyfanswm	**£521 (10)**	**£819 (14)**	**£804 (4)**	**£975 (2)**

Ffynhonnell: Gwefannau rhentu eiddo masnachol amrywiol
(Nifer yr eiddo ar osod mewn cromfachau)

Cartrefi Gofal

6.16 Mae ffigyrau poblogaeth Experian ar gyfer 2020 yn dangos bod 28.1% o'r boblogaeth yn y fwrdeistref yn 65 oed neu'n hŷn, o gymharu â 21.1% yng Nghymru gyfan. Mae amcanestyniadau StatsCymru yn awgrymu y bydd canran y preswylwyr sy'n 65 oed a hŷn yn cynyddu o 21.1% yn 2020 i 24.7% yn 2033. Byddai cynnydd o 3.6% yn nifer y bobl 65 oed a hŷn ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn gynnydd o 5,200 o bobl erbyn 2033, a fyddai'n creu cyfle ar gyfer rhagor o gartrefi gofal.

6.17 Mae'r Rhestr Anghenion yn darparu gwybodaeth am y galw gan weithredwyr am gartrefi gofal. Ni nodwyd unrhyw ofyniad penodol ym Mwrdeistref Sirol Conwy, ond mae'r darparwyr canlynol yn edrych ar ddatblygu yng Nghymru:

- Torsion Care, cartrefi gofal ac ymddeol
- Danescroft, cwmni datblygu gofal (25,000 troedfedd sgwâr);
- Audley Retirement, pentrefi ymddeol (120,000 troedfedd sgwâr)
- Mayfield Villages, pentrefi ac eiddo ymddeol (250,000 troedfedd sgwâr)
- Aspire LPP, datblygwyr cartrefi gofal (30,000 troedfedd sgwâr)
- Frontier Estates, darparwr cartrefi gofal (30,000 troedfedd sgwâr)
- Anchor Hanover, darparwr cartrefi gofal (30,000 troedfedd sgwâr)
- Churchill Retirement, tai ymddeol (0.4-2.5 erw)
- Perseus, gweithredwr cartref gofal

6.18 Mae ar ddarparwyr cartrefi gofal fel rheol angen safleoedd datblygu gweddol fawr ar gyfer eu hadeiladau, o 2,500 metr sgwâr i dros 10,000 metr sgwâr.

Defnyddiau Hamdden Masnachol

6.19 Mae data gwario lleol Experian ar gyfer ardal yr astudiaeth a'r amcanestyniadau yn dangos bod y boblogaeth sy'n preswylio yma wedi cynhyrchu £17.07 miliwn yn 2020 (cyfartaledd o £144 y pen) ar wasanaethau diwylliannol, hamdden a chwaraeon wedi'i rannu fel a ganlyn:

- Sinema £1.63 miliwn
- Adloniant byw h.y. theatr/cyngherddau/sioeau £1.63 miliwn
- Amgueddfeydd, parciau thema, tai a gerddi £1.61 miliwn
- Clybiau, dawnsfeydd, disgos, bingo £1.56 miliwn
- Mathau eraill o arall £2.89 miliwn
- Tanysgrifiadau clybiau chwaraeon a chymdeithasol £3.02 miliwn
- Ffioedd dosbarthiadau hamdden £2.75 miliwn

6.20 Fel y nodir yn Adran 5, mae adroddiad terfynol STEAM ar gyfer 2008-2019 yn dangos bod ymwelwyr twristaidd y fwrdeistref wedi cynhyrchu gwariant hamdden uniongyrchol o £53.35 miliwn, gan ddod â chyfanswm y gwariant sydd ar gael i fwy na £70.4 miliwn. Mae'r ffigyrau hyn yn awgrymu bod ymwelwyr yn gallu cynhyrchu 75% o'r holl wariant diwylliannol a hamddenol sydd ar gael yn y fwrdeistref.

6.21 Mae amcanestyniadau gwariant Experian yn awgrymu y bydd gwariant pob person ar hamdden yn cynyddu 3.2% yn nhermau reol rhwng 2022 a 2025, 6.7% rhwng 2022 a 2028 neu 11.5% rhwng 2022 a 2033. Mae'r amcanestyniadau twf hyn yn awgrymu y gellir cynhyrchu +£2.2 miliwn erbyn 2025, neu +£4.7 miliwn erbyn 2028, neu +8.1 miliwn ar gyfer y gweithgareddau hyn yn y fwrdeistref sirol. Gall y gwariant ychwanegol hwn gefnogi oddeutu 1,100 metr sgwâr o ofod llawr hamdden a diwylliannol masnachol newydd erbyn 2025, yn seiliedig ar £2,000 y metr sgwâr, gan gynyddu i 2,300 metr sgwâr erbyn 2028 a 4,000 metr sgwâr erbyn 2033. Yn seiliedig ar dwf cyflogaeth, gellir dosrannu'r gofod llawr newydd yma fel a ganlyn:

Tabl 6.4 Amcanestyniadau gofod llawr hamdden a diwylliannol masnachol (cronnol)

	Erbyn 2025	Erbyn 2028	Erbyn 2033
Parth 1 – Canol Conwy	300	600	1,100
Parth 2 – Dwyrain Conwy	200	400	700
Parth 3 – Conwy Wledig	200	400	600
Parth 4 – Gorllewin Conwy / y Creuddyn	400	900	1,600
Cyfanswm	**1,100**	**2,300**	**4,000**

6.22 Mae'r dadansoddiad hwn yn darparu dadansoddiad bras o gapasiti gofod llawr. Mae asesiad manylach fesul sector ar gael yng ngweddill yr adran hon.

Sinemâu

6.23 Yn ystod y 1950au, 1960au a'r 1970au, lleihaodd poblogrwydd y sinema'n raddol, wrth i fwy a fwy o bobl ddod yn berchen ar deledu. Parhaodd y duedd hon ar ddechrau'r 1980au ond dechreuodd bethau wella'n raddol ar ôl 1984 a hyd at 2002. Cyrhaeddodd poblogrwydd y sinema anterth yn 2002, gyda 175.9 miliwn o dderbyniadau. Lleihaodd nifer y derbyniadau i 157.5 miliwn yn 2014 gan gynyddu'n araf i 176 miliwn yn 2019 (Ffynhonnell: British Film Institute). Nid yw teithiau i'r sinema wedi cynyddu'n sylweddol ers 2002, er gwaethaf twf o 9.6%

yn y boblogaeth yn ystod y cyfnod hwn (o 59.4 miliwn i 66.6 miliwn). Mae'r cyfartaledd cenedlaethol yn oddeutu 2.6 taith y pen i'r sinema y flwyddyn. Bydd nifer y teithiau yn ystod argyfwng parhaus COVID-19 wedi lleihau hyn yn sylweddol. Mae'r asesiad sinema yn tybio y bydd nifer y teithiau yn codi i'r lefel cyn COVID (sef 2.6 taith y pen bob blwyddyn).

6.24 Yn ôl y Cinema Advertising Association mae yna 843 o gyfleusterau sinema a 4,596 o sgriniau. Mae model cenedlaethol CINeSCOPE Lichfields yn nodi bod oddeutu 800,000 o seddau sinema yn y DU. Mae'r model CINeSCOPE yn asesu nifer y sgriniau/seddi sinema yn erbyn nifer rhagamcanol o deithiau sinema ar draws y wlad, i nodi ardaloedd gyda gormod neu ddiffyg darpariaeth. Mae'r cyfartaledd cenedlaethol yn oddeutu 38,000 o deithiau sinema fesul sgrin fesul blwyddyn, neu 220 o deithiau fesul sedd y flwyddyn.

6.25 Mae cyfanswm darpariaeth sinema'r fwrdeistref yn 10 sgrin gyda 2,008 o seddau:

- Theatr Colwyn, Bae Colwyn (1 sgrin / 375 sedd)
- Cineworld, Llandudno (9 sgrin / 1,633 sedd)

6.26 Yn seiliedig ar gyfraddau ymweld cyfartalog y DU (2.8 taith y flwyddyn)., byddai poblogaeth ardal yr astudiaeth yn 2022 (118,878 o bobl) a'r twristiaid (50,300 y dydd ar gyfartaledd) yn gallu cynhyrchu oddeutu 440,000 o deithiau sinema y flwyddyn. Mae twf y boblogaeth hyd at 2033 yn awgrymu y gallai nifer y teithiau gynyddu i 447,000.

6.27 Yn defnyddio poblogaeth gyfartalog y DU ar gyfer pob sgrin sinema (38,000 taith fesul sgrin), gall y 440,000 o deithiau sinema yn y fwrdeistref sirol gefnogi ychydig dros 11 sgrin sinema. O ran seddau, mae cyfartaledd y DU (220 taith y sedd) yn awgrymu y gallai 440,000 taith i'r sinema gefnogi 2,000 o seddau, o gymharu â'r ddarpariaeth bresennol o 2,008 sedd. Mae'r amcanestyniadau hyn yn awgrymu y gellir cefnogi bron i 12 sgrin neu 2,032 o seddau.

6.28 Mae'r amcanestyniadau felly yn awgrymu bod cwmpas cyfyngedig ar gyfer darpariaeth sinema ychwanegol yn y fwrdeistref. Ymhellach i hyn, gall effaith hirdymor COVID-19 ar nifer y teithiau i'r sinema leihau'r capasiti damcaniaethol yma.

Theatrau, clybiau nos, cerddoriaeth fyw a gweithgareddau diwylliannol eraill

6.29 Mae'r UK Theatre and Society of London Theatres [SOLT] yn nodi bod eu haelodau (223 sefydliad) yn cyflwyno bron i 63,000 o berfformiadau sy'n denu dros 34 miliwn o ymweliadau â thocynnau, gan gynhyrchu refeniw tocynnau o £1.28 biliwn yn 2018. Y refeniw tocynnau cyfartalog ar gyfer pob lleoliad oedd £5.7 miliwn. Ar gyfartaledd, yn y DU, roedd 545 yn gwylio pob perfformiad.

6.30 Mae data gwariant lleol Experian yn nodi bod poblogaeth ardal yr astudiaeth yn cynhyrchu £3.61 miliwn ar gyfer theatr fyw, cyngherddau a sioeau. Fodd bynnag, gall ymwelwyr twristaidd gynyddu'r gwariant hwn i dros £14 miliwn, gan dybio bod 75% o'r gwariant yn cael ei gynhyrchu gan ymwelwyr twristaidd.

6.31 Gan ddefnyddio refeniw tocynnau cyfartalog y DU ar gyfer pob lleoliad (£5.7 miliwn), mae'r ffigyrau hyn yn awgrymu bod yna le i ddau leoliad yn y fwrdeistref. Gall fod cwmpas i ddarpariaeth ychwanegol at Venue Cymru yn Llandudno.

6.32 Mae'r sector clybiau nos/cerddoriaeth fyw (ac eithrio neuaddau cerddoriaeth) wedi cael pethau'n anodd yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae IBISWorld (darparwyr ymchwil byd-eang) yn awgrymu bod y lleoliadau hyn wedi colli eu mantais gystadleuol dros dafarndai a barrau, sy'n rhatach a gydag amgylchedd mwy cartrefol. Mae oddeutu chwarter o'r clybiau nos wedi cau yn ystod y degawd diwethaf wrth i weithredwyr ei chael hi'n anodd ymateb i heriau

newydd fel rheoliadau, trwyddedu, cynllunio, trethi busnes a phlismona. Gall y tueddiadau hyn gyfyngu ar y galw am gyfleusterau clwb nos/cerddoriaeth fyw ychwanegol yn y fwrdeistref.

6.33 Mae data gwariant lleol Experian yn nodi bod poblogaeth ardal yr astudiaeth yn cynhyrchu £1.61 miliwn ar gyfer amgueddfeydd, parciau thema, tai a gerddi. Fodd bynnag, gall ymwelwyr twristaidd gynyddu'r gwariant hwn i dros £6.4 miliwn, gan dybio bod 75% o'r gwariant yn cael ei gynhyrchu gan ymwelwyr twristaidd. Gall twf yn y boblogaeth a'r gwariant gynyddu'r gwariant hwn i £7.2 miliwn. Gall y cynnydd hwn o £0.8 miliwn mewn gwariant gefnogi cyfleusterau ychwanegol yn y fwrdeistref.

6.34 Mae yna gapasiti ansoddol posibl ar gyfer cyfleusterau diwylliannol ychwanegol yn y fwrdeistref. Mae'n rhaid i'r strategaeth ddatblygu fod yn hygyrch i ymateb i gyfleoedd sy'n dod i'r amlwg ar gyfer cyfleusterau deniadol newydd o'r math yma.

Clybiau Iechyd a Ffitrwydd

6.35 Mae adroddiad State of the UK Fitness Industry (2019) yn datgelu bod diwydiant iechyd a ffitrwydd y DU wedi parhau i dyfu ar ôl COVID. Yn 2019 roedd nifer yr aelodau ffitrwydd yn y DU yn fwy na 10 miliwn, ac roedd gwerth y diwydiant yn £5 biliwn, gyda chyfradd gymryd rhan o 15.6%. Mae gan y sector fwy o glybiau, aelodau a marchnadwerth nag erioed o'r blaen. Mae adroddiad 2019 yn amlygu bod y diwydiant wedi gweld twf yn ystod y 12 mis blaenorol hyd at ddiwedd mis Mawrth 2019, gyda chynnydd o 4.7% yn nifer yr aelodau a 2.9% yn nifer y cyfleusterau. Roedd gan y DU dros 7,200 o glybiau iechyd a ffitrwydd yn 2019, cyfartaledd o un clwb fesul 9,300 o bobl.

6.36 Fel y nodir uchod, mae poblogaeth ardal yr astudiaeth yn gwario £3.02 miliwn ar aelodaeth clybiau chwaraeon a chymdeithasol. Mae cyfartaledd y DU yn oddeutu 6 gorsaf ffitrwydd i bob 1,000 o bobl. Gallai poblogaeth ardal yr astudiaeth yn 2022 (118,878) a'r twristiaid (50,300 y dydd ar gyfartaledd) gynhyrchu galw am 1,008 o orsafoedd ffitrwydd.

6.37 Fe ddylai'r galw am gyfleusterau ychwanegol yn y fwrdeistref gynyddu yn sgil twf yn y boblogaeth a/neu gyfraddau cymryd rhan uwch. Mae amcanestyniadau gwario Experian yn awgrymu y dylai'r gwariant ar hamdden (yn nhermau real) gynyddu 11.5% y pen rhwng 2022 a 2033, sy'n debygol o gynnwys cynnydd mewn cyfraddau cymryd rhan. Gyda thwf yn y boblogaeth (+2.4%) fe ddylai'r gwariant ar hyn gynyddu o £3.02 miliwn i £3.45 miliwn erbyn 2033, sef £0.43 miliwn yn ychwanegol. Yn seiliedig ar gyfartaledd y DU o oddeutu £10,000 fesul gorsaf ffitrwydd, gall y gwariant ychwanegol gan y boblogaeth gefnogi 43 gorsaf ffitrwydd newydd erbyn 2033, neu gyfleuster maint canolig.

Bowlio deg a mentrau hamdden dan do eraill

6.38 Ar hyd a lled y DU mae gofodau manwerthu gwag yng nghanol trefi wedi darparu cyfle ar gyfer defnyddiau hamdden. Mae eiddo gwag wedi'i ailgynllunio a'i ailddefnyddio ar gyfer trampolinio, dringo a golff dan do ac ati. Mae'r mentrau hyn yn debygol o barhau, ac mae angen dull hyblyg i ymateb i gyfleoedd sy'n codi.

6.39 Mewn egwyddor, gall poblogaeth ardal yr astudiaeth (118,878 yn 2022) gefnogi 10 lôn bowlio deg, yn seiliedig ar un lôn i bob 12,000 o bobl (cyfartaledd y DU). Roedd lonydd bowlio deg yn arfer bod yn Llandudno, yn Mostyn Champs ble mae TK Maxx rŵan. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd cyfleusterau bowlio deg mewn awdurdodau cyfagos yn cyfyngu ar y galw. Mae yna ganolfan fowlio 19 lôn yn Wrecsam, un 24 lôn yn Cheshire Oaks a chyfleusterau 8 lôn ym Mhrestatyn a'r Fflint.

6.40 Mae canolfannau trampolinio yn bethau cymharol newydd yn y DU. Roedd canolfannau trampolinio awyr agored yn boblogaidd iawn yn America yn y 1950au a'r 1960au. Mae'r ffurf a

welwyd yn gyntaf yn America wedi'i fabwysiadau a'i foderneiddio, a bellach yn weithgaredd hamdden dan do poblogaidd i bobl a phlant o bob oed. Agorwyd canolfan drampolinau gyntaf y DU gan Bounce yn 2014.

6.41 Mae'r canolfannau hyn yn cynnig profiad hamdden newydd i blant ac oedolion fel ei gilydd. Yn aml iawn mae gan y canolfannau hyn dros 100 o drampolinau cysylltiedig sy'n cynnwys gwahanol gyrtiau e.e. prif arena, cwrs osgoi'r bêl, cwrt plant, arena slam dowc, pwll sbwng, naid bag aer, waliau trampolinio, ardal ymladd fel gladiatoriaid a llwybrau llithro, yn ogystal ag arcêd ac ystafelloedd parti. Mae'r sector yma'n dal yn weddol newydd ac mae'r potensial ar gyfer twf yn ansicr. Dylai'r strategaeth ar gyfer Conwy fod yn hyblyg i ymateb i unrhyw alw am ganolfan drampolinau.

Bingo, Gemau Siawns a Gamblo

6.42 Gala a Mecca yw'r prif ddarparwyr bingo, sy'n rheoli dros hanner y farchnad yn y DU. Mae ymgyrchoedd marchnata'r sector bingo wedi dod yn fwy rhagweithiol yn ystod y blynyddoedd diwethaf, ac mae Gala a Mecca wedi buddsoddi mewn eiddo, gan symud allan o hen eiddo (h.y. hen sinemâu wedi'u hailwampio) i unedau pwrpasol. Mae clybiau bingo wedi dod yn fwy soffistigedig ac yn ceisio denu cwsmeriaid o bob oed. Fel rheol mae'r sector bingo yn ffafrio lleoliadau canolog sy'n hygyrch ar gludiant cyhoeddus ac ar droed. Fodd bynnag, mae'r cynnydd sylweddol mewn gamblo ar-lein wedi, ac yn mynd i barhau i effeithio ar y sector yma.

6.43 Mae'r Comisiwn Gamblo yn nodi bod yna 601 o gyfleusterau bingo ym Mhrydain (Awst 2020) a 131 casino. Rhwng 2014 a 2020 lleihaodd nifer yr eiddo bingo dros 15%, yn rhannol oherwydd cynnydd mewn bingo ar-lein. Mae'r ffigyrau diweddaraf yn nodi bod yna oddeutu un cyfleuster bingo i bob 110,000 o bobl, ac un casino i bob 480,000 o bobl.

6.44 Mewn egwyddor, yn seiliedig ar gyfartaledd Prydain, mae poblogaeth ardal yr astudiaeth (118,878) a nifer y twristiaid (cyfartaledd o 50,300 bob dydd) yn 2022 yn ddigon i gefnogi un neu ddau gyfleuster bingo. Mae yna un cyfleuster bingo yn y fwrdeistref, sef Palace Bingo yn Nhowyn, Abergele. Mae yna hefyd Apollo Bingo yn y Rhyl a Chaernarfon. Efallai bod yna gwmpas i agor cyfleuster bingo arall yn y fwrdeistref, ond mae'r gostyngiad yn nifer yr adeiladau bingo ar draws y wlad a'r cynnydd mewn gamblo ar-lein yn awgrymu nad oes llawer o awydd ymhlith gweithredwyr i agor cyfleusterau newydd.

Gwasanaeth Cyhoeddus

6.45 Datgelodd sgyrsiau gydag asiantau mai ychydig iawn o alw sydd yna gan sefydliadau gwasanaethau cyhoeddus am ofod yng Nghonwy a bod y galw yn gallu dod fesul ton. Yn ddiweddar mae Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi holi ynghylch gofod swyddfa ym Mhlas Eirias, tra bod yr Heddlu wedi holi ynghylch caffael gofod hyfforddiant newydd (ond yn Llanelwy, Sir Ddinbych, yn hytrach na Chonwy). Nid yw'r ymholiadau hyn wedi dwyn ffrwyth, er gwaethaf gwaith timau ystadau perthnasol. Mae hyn fodd bynnag yn dangos bod dewisiadau ar gyfer gofodau swyddfa newydd wedi'u harchwilio, er nad oedd y rheiny yng nghanol ein trefi. Fodd bynnag, petai'r Cyngor yn cynnig gofod canol tref fel rhan o swyddfeydd Coed Pella ym Mae Colwyn, efallai y byddai diddordeb.

Crynodeb

6.46 Mae'r sectorau hamdden, adloniant a diwylliant yn dameidiog ac yn arloesol. Yn ogystal â'r prif ddefnyddiau hamdden ac adloniant a nodir uchod, mae yna nifer fawr o weithgareddau a ellir eu hyrwyddo e.e. gofod arddangos, atyniadau twristiaid a gweithgareddau hamdden newydd fel ystafelloedd dianc a chanolfannau golff rhithwir. O ystyried natur dameidiog y sectorau hyn

mae'n anodd dweud yn union beth yw'r galw posibl am y defnyddiau hyn yn ystod y 10-15 mlynedd nesaf.

6.47 Yn nhermau byd-eang, gallai gwariant poblogaeth breswyl y dalgylch ac ymwelwyr twristaidd gynnal oddeutu 1,100 metr sgwâr o arwynebedd llawr newydd ar gyfer hamdden a diwylliant erbyn 2025, 2,300 metr sgwâr erbyn 2028 a 4,000 metr sgwâr erbyn 2033. Gallai'r arwynebedd llawr ychwanegol hwn gynnwys, er enghraifft:

- Cyfleuster iechyd a ffitrwydd o faint canolig
- Amgueddfeydd neu orielau celf
- Clwb bingo

6.48 Dylai'r strategaeth ddatblygu ar gyfer y defnyddiau hyn fod yn hyblyg er mwyn ymateb i gyfleoedd sy'n codi ar gyfer cyfleusterau hamdden, adloniant a diwylliant newydd.

7.0 Canol Tref Llandudno

Cyflwyniad

7.1 Mae Canol Tref Llandudno wedi'i ddynodi'n Ganolfan Siopa Is-ranbarthol yn y CDLl sydd wedi'i fabwysiadu a'r CDLlN – Strategaeth a Ffefrir, ac mae ar frig yr hierarchaeth o ganolfannau.

7.2 Llandudno yw canolfan arfordirol fwyaf a phrif gyrchfan gwyliau'r fwrdeistref. Mae'r dref yn enwog am ei thraeth cerrig crynion mawr (Traeth y Gogledd), gyda phromenâd a phier a godwyd yn y bedwaredd ganrif ar bymtheg, ac mae ganddi ddewis eang o westai, caffis, bwytai a siopau. Mae'r atyniadau hyn yn hygyrch iawn o ganol y dref. Mae'r dref yn gyrchfan twristiaeth enwog ar gyfer pobl hŷn ac fel lle i deuluoedd dreulio diwrnod allan. Fodd bynnag, mae gweithgarwch twristaidd y dref yn dymhorol iawn, gyda llawer o sefydliadau lletygarwch yn cau yn ystod misoedd tawel y gaeaf. Mae'r dref hefyd yn adnabyddus am ei chanolfannau siopa a godwyd yn y bedwaredd ganrif ar bymtheg, yr adeiladau teras tri a phedwar llawr a chlogwyni pentir y Gogarth i'r gogledd.

Ffigur 7.1 Traeth y Gogledd, y pier a phentir y Gogarth, Llandudno

7.3 Mae prif ardal fanwerthu'r dref i'w gweld ar hyd Mostyn Street, sy'n rhedeg yn baralel â'r promenâd, yn ogystal â Lloyd Street a'r A546 sy'n rhedeg yn berpendicwlar i Mostyn Street. Mae yna amrywiaeth o siopau, caffis, bwytai, archfarchnadoedd, canolfannau siopa a, tan yn ddiweddar, Marks and Spencer's (siop adrannau fwyaf y dref), ar Mostyn Street. Mae'r promenâd wedi'i ddominyddu gan adeiladau teras pedwar llawr o Oes Fictoria, y rhan fwyaf ohonynt yn westai ac yn sefydliadau gwely a brecwast.

7.4 Mae Madoc Street hefyd yn gwasanaethu fel ardal fanwerthu eilaidd, gyda llawer o'r unedau preswyl wedi'u hailwampio i gynnwys y rhan fwyaf o wasanaethau proffesiynol A2 y dref. Mae yna hefyd ychydig o swyddfeydd mewn hen adeiladau preswyl o amgylch Trinity Square. Mae Gorsaf Reilffordd Llandudno i'r de o'r brif ganolfan fanwerthu. I'r dwyrain o'r orsaf reilffordd mae yna archfarchnad Asda, gyda pharciau manwerthu Parc Llandudno a Mostyn Champneys gerllaw; mae Marks and Spencer bellach wedi symud i uned ar Barc Llandudno.

Ffigur 7.2 Ffiniau canol tref Llandudno a safleoedd datblygu/gwella posibl

Ffynhonnell: Lichfields

Astudiaeth Twristiaeth Llandudno

7.5 Mae Astudiaeth Twristiaeth Llandudno yn darparu adolygiad manwl o arlwy twristiaeth y dref a'i pherfformiad yn ystod y blynyddoedd diweddar. Mae'n nodi bod sector twristiaeth Llandudno wedi perfformio'n gryf, gydag oddeutu 2.84 miliwn o ymwelwyr dydd yn 2017 a 26,000 o ymwelwyr rhyngwladol yn 2016. Rhwng 2008 a 2015 cynyddodd nifer yr ymwelwyr dros nos 19.2% i 423,000 o bobl. Yn 2017 roedd effaith economaidd twristiaeth ar y dref yn oddeutu £384 miliwn.

7.6 Fodd bynnag, mae'r adroddiad hefyd yn nodi bod yr ardal yn wynebu heriau newydd mewn marchnad sy'n fwyfwy cystadleuol, ac mae'n rhaid iddi barhau i fod yn rhagweithiol wrth gynllunio ac addasu i newid. Mae hyn yn cynnwys symud tuag at arlwy sy'n fwy seiliedig ar brofiadau, gan groesawu technoleg a dulliau gweithio newydd i amrywio canol y dref.

7.7 Mae argymhellion yr adroddiad yn cynnwys darparu profiadau newydd, annog mwy o fanwerthwyr annibynnol o ansawdd uchel, arallgyfeirio'r arlwy bwyd i gynnwys mwy o fwytai a barrau, rhoi hwb i economi'r nos, archwilio'r posibilrwydd o ddigwyddiadau mawr yn y gaeaf a marchnata'r ardal i amrywiaeth ehangach o gynulleidfaoedd.

Llandudno fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

7.8 Mae gan ganol tref Llandudno 310 o unedau manwerthu a gwasanaethau, ac eithrio'r parciau manwerthu i'r dwyrain. Mae amrywiaeth y defnyddiau yng nghanol y dref wedi'i nodi yn Nhabl

7.1, o'i chymharu â chyfartaledd y Goad Plan ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol. Mae cymysgedd y defnyddiau ym mharciau manwerthu Llandudno wedi'i nodi yn Nhabl 7.2.

Tabl 7.1 – Cymysgedd y siopau/gwasanaethau yng nghanol tref Llandudno

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	119	38.4	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	21	6.8	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	25	8.1	7.7	9.0
Bwytai/caffis	49	15.8	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	16	5.2	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	7	2.3	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	41	13.2	17.4	16.5
Gwag	32	10.3	13.4	14.7
Cyfanswm	**310**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021).

7.9 Mae gan ganol tref Llandudno gyfran uwch o ddefnyddiau manwerthu cymhariaeth, bwytai/caffis a thafarndai/barrau o gymharu â chyfartaledd Cymru a'r DU, gan adlewyrchu rôl y ganolfan fel cyrchfan siopa a thwristiaeth bwysig yn y fwrdeistref. Mae gan ganol y dref gyfran sylweddol is o fusnesau bwyd poeth i fynd a gwasanaethau anfanwerthol eraill. Roedd yna 32 uned wag yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Hydref 2021), cyfradd unedau gwag is na chyfartaled y DU. Roedd yna 6 uned wag yn y parciau manwerthu, ond roedd hen adeilad Debenham's yn y parc manwerthu yn cael ei ailwampio gan Marks & Spencer.

7.10 Mae gan Landudno (yn cynnwys y parciau manwerthu) ddewis gwych o siopau cymhariaeth (143) gan adlewyrchu ei rôl yn yr hierarchaeth fanwerthu. Mae yna 24 allfa nwyddau cymhariaeth ar y parciau manwerthu i'r dwyrain o ganol dynodedig y dref. Mae'r holl gategorïau cymhariaeth Goad wedi'u cynrychioli ac mae'r dewis o allfeydd yn y rhan fwyaf o gategorïau yn dda (5 allfa neu fwy). Mae Tabl 7.3 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori.

Tabl 7.2 – Cymysgedd y siopau/gwasanaethau ym mharciau manwerthu Llandudno

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	24	66.7	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	2	5.6	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	0	0.0	7.7	9.0
Bwytai/caffis	1	2.8	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	0	0.0	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd*	1	2.8	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	2	5.6	17.4	16.5
Gwag	6	16.7	13.4	14.7
Cyfanswm	**36**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)
*Cyfleuster McDonalds drwy ffenest y car

Tabl 7.3 – Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – canol tref a pharciau manwerthu Llandudno

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	33	23.1	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	11	7.7	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	11	7.7	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	7	4.9	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	4	2.8	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	9	6.3	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	1	0.7	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	9	6.3	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	8	5.6	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	2	1.4	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	14	9.8	5.5
Siopau gemwaith	8	5.6	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	13	9.1	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	13	9.1	5.2
Cyfanswm	**143**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

7.11 Mae gan Landudno ddarpariaeth dda iawn o siopau anrhegion, amrywiaeth a theganau/diddordebau. Mae gan y dref ddewis isel o siopau nwyddau trydanol, DIY/nwyddau metel a fferyllfeydd/optegwyr. Mae gan Landudno nifer resymol o siopau nwyddau cymhariaeth aml-sianel (ac eithrio siopau elusen), wedi'u cefnogi gan ddetholiad eang o fasnachwyr nwyddau cymhariaeth annibynnol. Mae'r manwerthwyr nwyddau cymhariaeth aml-sianel yn cynnwys y rheiny sydd wedi'u rhestru yn Nhabl 7.4.

7.12 Mae gan Landudno ystod a dewis helaeth o ddefnyddiau gwasanaeth (138 i gyd), sef y gyfran uchaf yn y fwrdeistref sirol, fel y dangosir yn Nhabl 7.5. Mae'r gynrychiolaeth yn y rhan fwyaf o'r categorïau yn wahanol i'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae canran y bwytai/caffis a'r tafarndai/barrau yn uchel oherwydd nifer uchel y twristiaid. I'r gwrthwyneb, mae canran y gwasanaethau anfanwerthol eraill yn isel ond, wedi dweud hynny, mae'r dewis ymhob categori yn dal yn dda.

Tabl 7.4 – Siopau nwyddau cymhariaeth aml-sianel Llandudno (yn cynnwys y parciau manwerthu)

Argos	Edinburgh Woollen Mill	O2	The Body Shop
B & M Bargains	EE Phones	Oak Furniture Land	The Entertainer
B&Q	Halfords	Pandora	The Fragrance Shop
Blacks	Harveys/Bensons Beds	Peacocks	The Works
Bon Marche	Home Bargains	Pets at Home	TK Maxx
Boots	JD Sports	Poundland	Vision Express
Card Factory	Lloyds Pharmacy	Primark	Vodafone
Claire`s	M&Co	River Island	Warren James
Clarks	M&S	Savers	Waterstones
Clinton Cards	Mountain Warehouse	Smyths Toys	WH Smith
Currys	New Look	Specsavers	Wilko
DFS	Next	Sports Direct	Wren Kitchens
Dreams Beds			

Ffynhonnell: Arolwg Defnydd Tir Lichfields (Hydref 2021)

Tabl 7.5 – Cymysgedd y defnydd yng nghanol tref Llandudno

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	49	40.8	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	7	5.8	14.9
Tafarndai/barrau	16	13.3	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	17	14.2	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	3	2.5	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	5	4.2	7.8
Asiantaethau teithio	1	0.8	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	21	17.5	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	1	0.8	1.7
Is-gyfanswm	**120**	**100.0**	**100.0**
Arall	18		
Cyfanswm	**138**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021).

Dalgylch manwerthu a hyd arhosiad

7.13 Mae'r arolwg aelwydydd yn dangos bod 91% o'r ymatebwyr ar draws ardal yr astudiaeth wedi defnyddio siopau a gwasanaethau yn Llandudno yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. Y ganolfan yn yr ail safle oedd Bae Colwyn (59%). Roedd dros 95% o'r ymatebwyr a oedd yn byw yn yr ardal leol (Parth 4) wedi bod i ganol y dref. Roedd 83% o ymatebwyr Parth 2 (Dwyrain) wedi bod i ganol y dref, y ganran isaf. Dywedodd dros 43% o'r ymatebwyr eu bod yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa heblaw bwyd yn Llandudno, yn cynnwys yn y parciau manwerthu. Y gyrchfan fwyaf boblogaidd wedyn oedd Bae Colwyn, gyda 7% o'r ymatebwyr yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa heblaw bwyd yn y dref.

7.14 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Llandudno yn denu 36% o'i masnach o Barth 4 (Gorllewin Conwy / y Creuddyn). Mae Llandudno yn denu lefelau sylweddol o fasnach gan y pedwar parth, yn ogystal ag ymwelwyr o'r tu allan.

7.15 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn dangos bod 72% o'r ymatebwyr yn defnyddio'r ganolfan am fwy nag awr a bod y gyfradd aros ar gyfartaledd yn 98 munud. Llandudno sydd a'r cyfraddau aros hiraf yn y fwrdeistref. Tref Conwy sydd yn yr ail safle (78 munud).

Rhenti siopau

7.16 Yn ôl Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae rhenti manwerthu Parth A yn amrywio ar hyd a lled y ganolfan. Mae rhenti unedau manwerthu Parth A ar Mostyn Street yn amrywio o £170 i £750 y metr sgwâr, gyda'r prisiau uchaf i'w gweld yn y lleoliadau mwyaf poblogaidd rhwng Trinity Square a Lloyd Street. Yng Nghanolfan Siopa Fictoria mae rhenti manwerthu Parth A ychydig yn is, sef rhwng £280 a £350 y metr sgwâr. Canol tref Llandudno sydd â'r lefelau rhent uchaf o brif ganolfannau'r fwrdeistref. Ar y strydoedd siopa ymylol mae rhenti manwerthu Parth A yn amrywio o £150 i £210 y metr sgwâr, ac felly maent yn fwy fforddiadwy i fasnachwyr annibynnol bach.

7.17 Mae rhenti'r parciau warysau manwerthu yn uwch. Mae'r rhenti (sylwch nad oes rhenti Parth A ar gael) ar Barc Llandudno yn amrywio o £300 i £640 y metr sgwâr. Mae rhenti Mostyn Champneys yn is, rhwng £185 a £215 y metr sgwâr.

Cysylltiadau cludiant cyhoeddus

7.18 Mae Gorsaf Reilffordd Llandudno i'r de o ganol y dref, ar Augusta Street. Mae gan yr orsaf dri phlatfform ac yn cael ei gweithredu gan Reilffyrdd Trafnidiaeth Cymru, sydd ar hyn o bryd yn rhedeg yr holl drenau sy'n gwasanaethu'r orsaf. Mae Rheilffyrdd Trafnidiaeth Cymru yn gweithredu gwasanaeth bob awr i orsaf Piccadilly ym Manceinion, gan stopio ar y ffordd ym Mae Colwyn, y Rhyl, Prestatyn, y Fflint, Caer a Warrington, gyda rhai trenau ar y llwybr hwn yn mynd i Crewe a rhai wedyn yn eu blaenau i faes awyr Manceinion. Fel rheol mae yna wasanaeth bws gwennol i Gyffordd Llandudno, gyda Chyffordd Llandudno yn darparu gwasanaethau i Fangor a Chaergybi, Birmingham New Street, Llundain a de Cymru. Mae yna hefyd bedwar trên y dydd ar hyd Rheilffordd Ddyffryn Conwy, sy'n diweddu eu taith ym Mlaenau Ffestiniog. O fis Rhagfyr 2022, bydd Avanti West Coast yn ailgyflwyno gwasanaeth uniongyrchol i Euston, Llundain yn ystod yr haf.

7.19 Mae gan y ganolfan nifer o safleoedd bws ar hyd prif ffyrdd canol y dref yn cynnwys ar Mostyn Street, Trinity Square, Lloyd Street a'r A546. Mae'r gwasanaethau ar y cyfan yn mynd tua'r dwyrain ar hyd gwibffordd gogledd Cymru heibio i Fae Colwyn, tua'r gorllewin heibio i Gonwy neu tua'r de heibio i Gyffordd Llandudno am gyfeiriad Betws-y-coed.

Parcio

7.20 Mae yna 10 maes parcio talu ac arddangos yn Llandudno (cyfanswm o 1,600 o leoedd parcio). Ar ben hynny mae gan faes parcio Canolfan Siopa Fictoria 366 o lefydd parcio. Yn ogystal, fe allwch chi barcio am gyfnod byr ar y stryd ar hyd y rhan fwyaf o'r prif ffyrdd yng nghanol y dref, yn cynnwys ar hyd y promenâd. Mae'r prisiau ar y cyfan yn oddeutu £1.00 am awr a rhwng £4.20 a £10.00 am 24 awr.

Lefelau troseddu

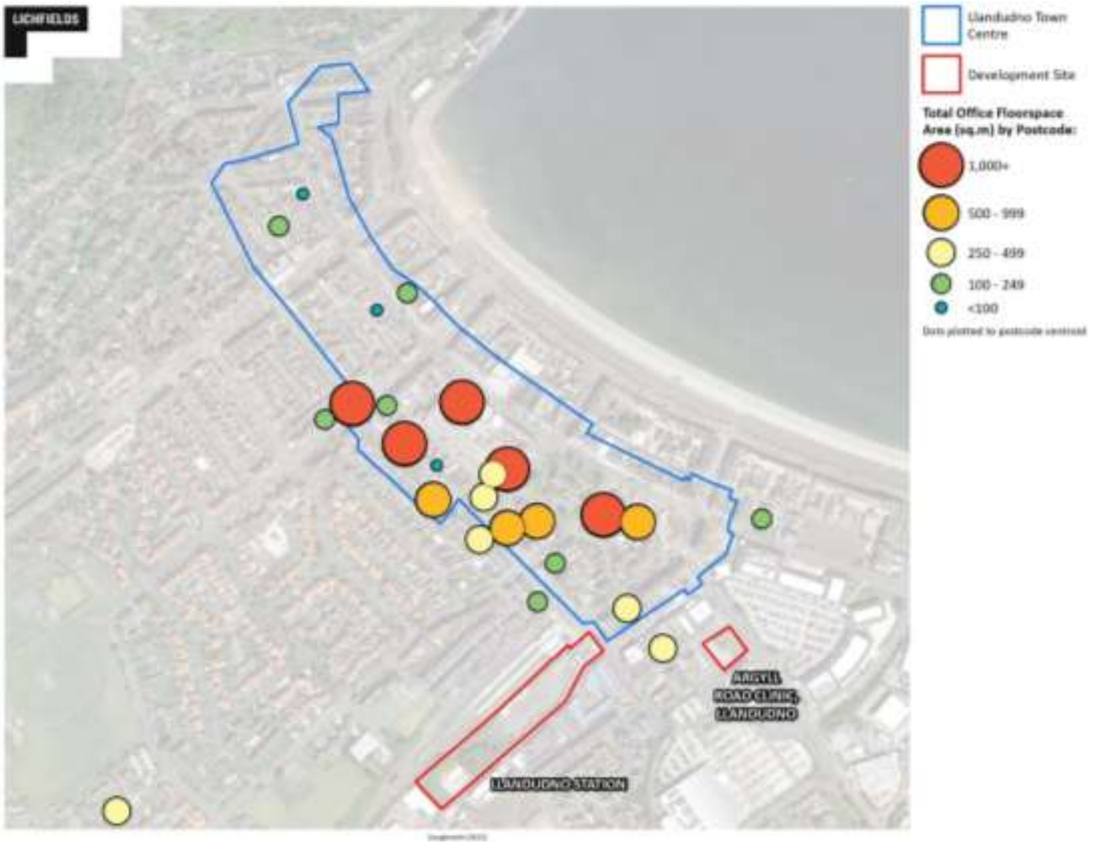
7.21 Adroddwyd am 3,466 o droseddau yn Llandudno yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 157.5 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn uwch na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r gyfradd uchaf ond dwy o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon. [2]

[2] Yn seiliedig ar ardal cod post LL30 sydd hefyd yn cynnwys Craig-y-Don. https://www.ukcrimestats.com/Postcode_Districts/LL30/

Llandudno fel Canolfan Gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 7.3 Darpariaeth gofod swyddfa yn Llandudno



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

7.22 Mae'r brif ardal swyddfeydd i'w chanfod wrth ymyl Trinity Square, sy'n cynnwys amrywiaeth o ofodau traddodiadol wedi'u hailwampio sy'n darparu gofod rhydd-ddaliadol, prydles hir a rhent sy'n aml iawn yn cynnwys llefydd pario.

7.23 Mae adolygiad o gronfa ddata Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn dangos bod yna oddeutu 14,200 metr sgwâr o ofod swyddfa yng nghanol tref Llandudno. Mae eiddo ar Trinity Square, Lloyd Street, Madoc Street, Mostyn Street, Vaughn Street ac Augusta Street yn cyfrif am y rhan fwyaf o eiddo swyddfa yng nghanol y dref. [3]

7.24 Ychydig iawn o ofodau swyddfa pwrpasol sydd yna yng nghanol y dref, gyda'r llond llaw o'r swyddfeydd yng nghanol y dref mewn adeiladau cyhoeddus fel y llyfrgell a neuadd y dref. Mae'r rhan fwyaf o'r swyddfeydd mewn unedau preswyl Fictoraidd wedi'u hailwampio, a llawer ohonynt erbyn hyn yn ganolfannau busnes amlfeddiannaeth i bob pwrpas.

7.25 Mae gan y dref lawer o unedau swyddfa bychain mewn eiddo amlfeddiannaeth, gydag 4,500 metr sgwâr o'r holl ofod swyddfa wedi'i wneud o unedau sy'n llai na 100 metr sgwâr. Mae'r rhan fwyaf o'r unedau bach yma o fewn eiddo yn ardal Trinity Square, Lloyd Street ac Augusta Street. Mae'r rhan fwyaf o'r gofodau swyddfa mawr o fewn adeiladau cyhoeddus fel ail lawr y llyfrgell ar Mostyn Street a Neuadd y Dref.

[3] Mae'r data yma'n cynnwys defnydd swyddfa E(g)(i) (B1a gynt) yn unig ac felly nid yw'n cynnwys tu blaen gwasanaethau manwerthu ariannol a phroffesiynol stryd fawr E(c) (A2 gynt). Fodd bynnag, mae'n cofnodi defnyddiau swyddfa cysylltiedig sydd uwchben eiddo manwerthu E(c).

7.26 Yr unig adeilad swyddfa pwrpasol yng nghanol y dref yw 18 Trinity Square, sydd ar hyn o bryd yn gartref i brif swyddfa Boots Hearingcare.

7.27 Mae data CoStar yn dangos nad oes unrhyw ofod swyddfa yn Llandudno wedi cael 4 neu 5 seren ar gyfer ansawdd, gyda'r rhan fwyaf yn unedau 2 neu 3 seren. Mae'n debyg mai'r rheswm dros hyn yw lleoliad y swyddfeydd mewn hen adeiladau ac adeiladau preswyl sydd wedi'u newid yn swyddfeydd.

Cynrychiolaeth Busnesau

7.28 Mae defnydd swyddfa'r sector preifat yn Llandudno wedi'i ddominyddu gan gyfrifwyr, cyfreithwyr, broceriaid yswiriant, ymgynghorwyr ariannol a busnesau tebyg. Mae yna hefyd ychydig o ddefnydd E(e) (gwasanaethau iechyd a meddygol).

Rhenti Swyddfeydd

7.29 Er bod data mewn perthynas â rhenti swyddfeydd yn brin, mae data CoStar yn dangos bod rhent swyddfa yng nghanol y dref yn oddeutu £120 y metr sgwâr. Ar y cyfan mae'r rhenti yn uwch wrth ymyl Mostyn Street, gydag un uned ar Mostyn Street yn gofyn oddeutu £350 y metr sgwâr. Mae'r rhenti ar eu hisaf wrth ymyl Trinity Square ac Augusta Street, ble mae'r rhenti'n gostwng i oddeutu £75-£100 y metr sgwâr.

Argaeledd a Throsiant Stoc

7.30 Mae'r hynny o ddata CoStar sydd ar gael yn dangos nad oedd unrhyw ofod swyddfa gwag nac ar osod ym mhrif ardal canol tref Llandudno ym mis Mawrth 2022. Wrth gerdded o amgylch canol y dref, ni welwyd unrhyw uned wag, sy'n dangos cyfradd unedau gwag isel iawn ymhlith yr unedau a restrir fel defnydd swyddfa. Mae hyn yn awgrymu bod gan y dref gyfradd is o unedau swyddfa gwag na Chonwy na Chymru, a oedd â chyfraddau unedau gwag o 3.7% a 5.6% yn y dref honno ym mis Mawrth 2022.

7.31 Fodd bynnag, mae yna sawl uned breswyl wag mewn ardaloedd fel Trinity Square a ellir eu troi'n swyddfeydd, yn dibynnu ar berchnogaeth a chyfyngiadau cynllunio.

Gwasanaethau Cyhoeddus

7.32 Mae Cyngor Tref Llandudno wedi'i leoli yn adeilad Neuadd y Dref ar Lloyd Street. Mae gan yr Awdurdod Lleol ofod gwag yn adeilad y llyfrgell ar Mostyn Street ac yn Neuadd y Dref. Gwasanaethir y ddau gan feysydd parcio talu ac arddangos. Mae'r brif ddarpariaeth iechyd ym Meddygfa Mostyn House a chlinig Argyll Road. Mae yna hefyd bwll nofio ar Mostyn Broadway.

Anghenion Gweithredwyr

7.33 O ran manwerthu, mae Lichfields wedi cael gafael ar anghenion meddiannu o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022. Llandudno sydd â'r nifer mwyaf o ofynion o unrhyw dref yn y fwrdeistref, gyda chwe meddiannwr posibl yn chwilio am yr unedau canlynol:

- Lidl — 18,000 i 26,000 troedfedd sgwâr
- Pizza Hut Delivery — 650 i 2,100 troedfedd sgwâr
- Poundstretcher — 6,000 i 30,000 troedfedd sgwâr
- Dominos — 850 i 2,500 troedfedd sgwâr
- The Range — 15,000 i 30,000 troedfedd sgwâr (disgwylir i siop agor ym Mharc Llandudno)

- Age UK 3,000 i 15,000 troedfedd sgwâr

7.34 Fel arall, mae Richard Baddeley & Company yn ymwybodol o rywfaint o alw am ofod yn Llandudno a ellir ei fodloni gan y ddwy uned M&S wag, ond mae yna ychydig o unedau gwag eraill yn y dref hefyd. O'r meddianwyr nad ydynt wedi'u rhestru uchod, mae'n debygol y bydd Carpetright yn chwilio am safle y tu allan i ganol y dref yn ogystal â'r Original Factory Shop.

7.35 Ychydig iawn o alw sydd yna am swyddfeydd yn y dref, y mae ei heconomi wedi'i gyrru gan yr arlwy manwerthu a'r allfeydd lletygarwch, bwyd a diod.

Barn Cwsmeriaid

7.36 Fel rhan o'r arolwg aelwydydd, gofynnwyd i'r ymatebwyr a oeddynt wedi defnyddio siopau a gwasanaethau yn Llandudno yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. I'r rheiny a oedd wedi defnyddio siopau/gwasanaethau yn Llandudno, gofynnwyd iddynt beth oedd eu hoff a'u cas bethau am ganol tref Llandudno.

7.37 Ar y cyfan roedd y lefel foddhad yn gadarnhaol. Dim ond 11% o'r ymatebwyr a ddywedodd nad oeddynt yn hoffi unrhyw beth am ganol tref Llandudno, o gymharu â 51% a oedd wedi dweud nad oedd unrhyw beth yr oeddynt yn ei gasáu am ganol y dref. Dyma'r trydydd gwahaniaeth uchaf (40%) mewn ymatebion, y tu ôl i Lanrwst (59) a Chonwy (46), sy'n awgrymu bod pobl ar y cyfan yn fodlon ar ganol y dref.

7.38 Roedd oddeutu 31% o'r ymatebwyr yn hoffi Llandudno oherwydd y dewis da o siopau. Y prif bethau a soniwyd amdanynt (gan 5% neu fwy o'r ymatebwyr) oedd:

- *Hoffi:* Amrywiaeth da o siopau (31%); dewis da o siopau (19%); amgylchedd siopa braf (14%); agos at adref (12%); siopau o ansawdd da (14%); agos at adref (12%); dewis o lefydd bwyta (6%); arfer/cynefindra (6%) ac awyrgylch cyfeillgar (5%)
- *Ddim yn hoffi:* Anodd cael hyd i le parcio (19%) a gormod o siopau gwag (6%)

7.39 Mae canol tref Llandudno yn sgorio'n weddol uchel o ran amrywiaeth a dewis o gyfleusterau.

Barn Busnesau

7.40 Roedd y rhan fwyaf a ymatebodd i'r arolwg busnesau yn dod o Landudno, gyda 31 busnes neu 33.7% o ymatebwyr o Landudno. O'r rhain roedd 14 (45.2%) yn y sector lletygarwch a 7 (22.6%) yn y sector manwerthu.

7.41 Ymatebodd nifer o fusnesau gyda'u cynlluniau tymor byr a hirdymor:

- Dywedodd nifer o fusnesau lletygarwch a manwerthu eu bod yn bwriadu ailwampio neu wella rhannau o'u heiddo
- Soniodd ychydig o fusnesau lletygarwch eu bod wedi cyflwyno ceisiadau cynllunio ar gyfer seti tu allan neu seti ychwanegol tu allan
- Dywedodd busnes creadigol/digidol bod arnynt eisiau ehangu eu busnes, ond nad ydynt yn gallu gwneud hynny oherwydd diffyg swyddfeydd fforddiadwy ac eiddo bach.

7.42 Gofynnwyd i'r busnesau hefyd ddarparu sylwadau ar ffactorau sy'n effeithio perfformiad busnesau a chryfderau / gwendidau canol y dref: Mae'r rhain wedi'u crynhoi isod:

- Soniodd lawer am ddiffyg ymwelwyr a gostyngiad mewn twristiaeth yn yr oes ar ôl COVID, gyda rhai yn nodi bod pobl hŷn yn dal yn bryderus a bod y cyfyngiadau estynedig yng Nghymru, fel gwisgo mygydau mewn siopau, wedi effeithio ar nifer yr ymwelwyr.
- Fodd bynnag, dywedodd rhai busnesau lletygarwch bod poblogrwydd 'gwyliau gartref' wedi rhoi cychwyn cadarn i archebion 2022.

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Llandudno yw canolfan siopa fwyaf y Fwrdeistref Sirol. Mae gan y ganolfan ddalgylch is-ranbarthol mawr.
- Mae canol y dref a'r glan y môr yn darparu amgylchedd hanesyddol deniadol, ac yn lle hyfryd i ymweld ag o.
- Mae Llandudno yn dref arfordirol ddeniadol ac yn gyrchfan boblogaidd gan dwristiaid. Mae ymwelwyr â glan y môr a phentir y Gogarth yn dod â masnach ychwanegol i weddill canol y dref, yn cynnwys i'r bwytai, tafarndai./barrau ac i'r cyfleusterau hamdden/adloniant.
- Mae'r theatr yn Venue Cymru yn denu ymwelwyr i'r dref ac yn cefnogi economi'r nos.
- Mae gan y ganolfan ganran uchel o siopau nwyddau cymhariaeth a bwytai/caffis, ac mae yna gydbwysedd da rhwng gweithredwyr aml-sianel cenedlaethol a gweithredwyr annibynnol, gydag amrywiaeth a dewis da o siopau.
- Mae yna amrywiaeth da o wasanaethau, yn cynnwys banciau, cymdeithasau adeiladu, gwerthwyr tai a gwasanaethau eraill.
- Mae'r gyfradd unedau gwag yn is na chyfartaledd Cymru a'r DU, ond mae'r gyfradd yn uwch yn y parciau manwerthu.
- Mae cyfradd unedau swyddfa gwag yn isel iawn, sy'n awgrymu bod y cyflenwad a'r galw yn gytbwys.
- Ar gyfartaledd, Llandudno sydd a'r cyfraddau aros hiraf yn y fwrdeistref o ran y cwsmeriaid sy'n defnyddio'r ganolfan.
- Rhenti manwerthu eiddo mewn lleoliadau poblogaidd yw'r rhai uchaf yn y fwrdeistref ac mae hynny, ochr yn ochr â'r cyfraddau unedau gwag sy'n is na'r cyfartaledd, yn awgrymu bod y galw am unedau yn gymharol gryf. Mae yna fwy o eiddo fforddiadwy ar yr ymylon.
- Wrth bwyso a mesur, mae gan y ganolfan lefelau uchel o foddhad cwsmeriaid, yn enwedig o ran yr amrywiaeth a'r dewis o gyfleusterau a siopau.
- Mae gan y ganolfan gysylltiadau cludiant cyhoeddus da h.y. trenau a bysiau.
- Mae yma fannau parcio hygyrch gyda meysydd parcio mawr, yn ogystal â darpariaethau parcio mewn parciau manwerthu ac o fewn pellter cerdded hawdd.
- Mae gan y brif ardal siopa balmentydd eithaf llydan ac mae'n le diogel i gerddwyr. Mae ansawdd y parth cyhoeddus yn rhesymol hefyd.

Gwendidau

- Mae canol tref Llandudno yn gymharol hir a chul, gyda rhai rhwystrau i symudiad cerddwyr e.e. ar Gloddaeth Street a Vaughan Street.
- Mae twristiaeth yn Llandudno a Chonwy yn dymhorol iawn ar y cyfan, gyda llai o ymwelwyr yn ystod y gaeaf.
- Mae'r unedau siop yn eithaf cul ac yn gyfyngedig o ran maint, oherwydd natur hanesyddol canol y dref. Mae hyn yn cyfyngu ar y posibiliadau ar gyfer siopau mawr. Fodd bynnag, mae yna eiddo mawr gwag ar gael ar y parciau manwerthu.
- Nid yw'r synnwyr o gyrraedd yn yr orsaf reilffordd yn dda iawn, a gellir gwella'r orsaf fel porth i ganol y dref.

- Ychydig iawn o ofod swyddfa o ansawdd da sydd yna yng nghanol y dref, yn enwedig unedau pwrpasol.
- Mae gan y dref lefelau troseddu uchel o gymharu â threfi eraill yn y fwrdeistref.

Cyfleoedd

- Fel cyrchfan boblogaidd gyda thwristiaid mae yna gyfle i wella a chryfhau economi'r nos / gyda'r nos.
- Gall y galw cynyddol am 'wyliau gartref' gynyddu nifer y twristiaid i'r dref a glan y môr, gan ddarparu buddion ychwanegol i siopau a gwasanaethau canol y dref.
- Mae twf yn y boblogaeth a thwf gwariant yn y dyfodol yn darparu cyfle i gryfhau siopau, gwasanaethau a chyfleusterau hamdden i gadarnhau rôl Llandudno yn yr is-ranbarth.

Bygythiadau

- Gall problemau parhaus yn y farchnad genedlaethol a chynnydd mewn siopa ar-lein leihau'r angen am ofod yng nghanol y dref.
- Gall cymeriad hanesyddol y brif ardal siopa gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern oherwydd diffyg unedau siop mawr.
- Gall effaith hirdymor COVID-19 a Brexit newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag.
- Mae tueddiadau cenedlaethol wedi golygu bod nifer o siopau cadwyn aml-sianel cenedlaethol wedi ailstrwythuro eu portffolios, a all gynyddu nifer yr unedau gwag a lleihau nifer yr ymwelwyr.
- Efallai y bydd symud Marks and Spencer yn lleihau nifer yr ymwelwyr, gan effeithio ar fusnesau yn y rhan honno o ganol y dref.

Llandudno – Datblygu Dewisiadau

Amcanion Adfywio a'r Rhesymeg ar gyfer Ymyrryd

7.43 Fel y ganolfan is-ranbarthol a phrif gyrchfan dwristiaeth y fwrdeistref, mae Llandudno yn perfformio'n dda ar draws nifer o ffactorau. Mae gan y ganolfan ddarpariaeth ac amrywiaeth dda o siopau manwerthu nwyddau cymhariaeth, yn ogystal â bwytai, barrau a chaffis – sy'n golygu bod gan y dref y cyfartaledd aros hiraf o holl ganolfannau'r astudiaeth hon (98 munud). Mae gan y dref gynulleidfa graidd gref o bobl wedi ymddeol a phobl hŷn, sy'n dod yma ar eu gwyliau ac yn aros yn y gwestai a'r sefydliadau gwely a brecwast ar hyd y promenâd, ac sy'n dueddol i ddefnyddio sefydliadau bwyd a diod mwy traddodiadol. Felly mae angen cynnal a gwella'r arlwy presennol er budd y farchnad graidd.

7.44 Fodd bynnag, mae yna ychydig o heriau yn wynebu'r dref, yn cynnwys natur dymhorol y ganolfan, anawsterau wrth ddenu teuluoedd a phobl ifanc a thrafferthion wrth geisio manteisio ar yr arlwy twristiaeth drwy sicrhau ymweliadau dros nos a darparu gweithgareddau tywydd gwlyb.

7.45 Fel y nodir yn Astudiaeth Twristiaeth Llandudno, mae'r ganolfan yn debygol o barhau i berfformio'n dda o ran yr arlwy presennol a'r brif gynulleidfa, ond mae'r farchnad yn hynod gystadleuol ac mae'n rhaid bod yn rhagweithiol wrth gynllunio ac addasu i newid. Mae hyn yn cynnwys symud tuag at arlwy sy'n fwy seiliedig ar brofiadau, gan groesawu technoleg a dulliau gweithio newydd i amrywio canol y dref a'i ymwelwyr.

7.46 Felly dylai ymyraethau geisio ehangu ac amrywio'r arlwy hwn i ddenu cynulleidfa newydd, yn enwedig pobl ifanc a theuluoedd, yn ogystal â gwella'r arlwy ar gyfer cynulleidfaoedd presennol. Fe ddylai hyn gynnwys darparu dewis ehangach o weithgareddau a phrofiadau, a chryfhau economi'r nos drwy estyn yr arlwy bwyd a diod.

7.47 Mae gan y ganolfan lefel gymharol uchel o eiddo gwag ac eiddo mewn cyflwr gwael, ychydig o wyrddni a mannau gwyrdd, ac mewn rhai ardaloedd mae yna balmentydd llydan a ellir eu defnyddio ar gyfer byrddau a chadeiriau. Felly mae yna gyfle i wella edrychiad cyffredinol a theimlad canol y dref, a manteisio ar y strydoedd llydan i ddarparu profiad mwy Ewropeaidd er budd cynulleidfaoedd presennol a newydd. Mae yna hefyd botensial i arbrofi gyda mesurau fel creu ardaloedd i gerddwyr yn unig, mesurau lleddfu traffig a chaniatáu i fusnesau ddefnyddio baeau parcio i greu llefydd eistedd i gefnogi hynny.

7.48 Yn ogystal, mae yna gyfleoedd i greu taith fwy pleserus drwy gan y dref i'r rheiny sy'n cyrraedd yma ar y trên, a'r rheiny sy'n mynd drwy'r dref at y promenâd a'r pier.

7.49 Yn olaf, mae Llandudno yn stori lwyddiant barhaus ac yn dref glan y môr sydd wedi llwyddo i herio pandemig COVID-19 yn weddol dda. Mae poblogrwydd gwyliau gartref a defnydd cynyddol o'r cyfryngau cymdeithasol i hyrwyddo ymweliadau â threfi hanesyddol ymhlith pobl ifanc yn gyfle i farchnata'r dref i gynulleidfa newydd.

7.50 Yn fras, gellir diffinio'r amcanion ar gyfer Llandudno fel a ganlyn:

- Gwella amrywiaeth y profiadau sydd ar gael i bobl ifanc a theuluoedd, ar gyda'r nos a phan fydd y tywydd yn wlyb
- Amrywio'r arlwy bwyd a diod, yn cynnwys marchnad
- Gwella'r cysylltiadau o'r orsaf i ganol y dref, ac o ganol y dref i'r promenâd/pier
- Gwella edrychiad a theimlad canol y dref
- Manteisio ar lwyddiant a photensial y dref er mwyn ei marchnata'n gadarnhaol

Gwella amrywiaeth y profiadau sydd ar gael i bobl ifanc a theuluoedd, ar gyda'r nos a phan fydd y tywydd yn wlyb

7.51 Er gwaethaf arhosiad gweddol hir yr ymwelwyr, mae arlwy presennol canol tref Llandudno yn bennaf yn cynnwys gweithgareddau i'w gwneud yn ystod y dydd a phan fo'r tywydd yn braf, fel y promenâd, y pier, caffis, sglodion a physgod, a siopa. Thema gyffredin yn yr arolwg busnes oedd natur dymhorol y dref a'i dibyniaeth ar dywydd sych, gydag ychydig iawn yma i ddenu teuluoedd ac ymwelwyr iau i aros yng nghanol y dref gyda'r nos ac, yn y pendraw, i aros dros nos.

7.52 Derbynnir erbyn hyn bod canol trefi ar y cyfan yn cael budd o gefnu ar fanwerthu traddodiadol ac, yn hytrach, yn symud tuag at brofiadau a gweithgareddau. Gall hyn leihau'r natur dymhorol a'r ddibyniaeth ar dywydd braf, a helpu i lenwi'r bylchau rhwng bwyta ac yfed, gan annog pobl i aros yma'n hirach a gwario mwy.

7.53 Mae chwiliad ar-lein am bethau i'w gwneud yn Llandudno fel rheol yn amlygu nifer o weithgareddau ar y Gogarth, y promenâd, y pier a lleoliadau awyr agored eraill y tu allan i ganol y dref, neu fannau i fwynhau'r golygfeydd godidog a siopau – gweithgareddau sydd angen golau dydd a thywydd braf neu'n sy'n annhebygol o ddenu cynulleidfaoedd iau a theuluoedd i aros tan yr hwyr. Gall gweithgareddau i lenwi bwlch o'r fath gynnwys cyfleuster bowlio deg, sinema, goll antur dan do, arcedau gemau fideo neu farrau gemau, ystafelloedd dianc a gweithgareddau eraill y gallwch chi eu gwneud pan fydd hi'n wlyb neu cyn mynd allan am swper.

Amrywio'r arlwy bwyd a diod

7.54 Mae Llandudno eisoes yn cefnogi arlwy bwyd a diod da, ond mae yna le i wella, yn enwedig o ran pobl ifanc a theuluoedd gyda phlant.

7.55 Mae yna gynrychiolaeth uwch o fwytai Eidalaidd mawr sydd wedi ennill eu plwyf, yn ogystal â bwytai Prydeinig a bistro sydd ag awyrgylch mwy traddodiadol. Yn debyg iawn hefyd, mae yna ganran uchel o gaffis a siopau bara cadwyn o gymharu â chanolfannau eraill sydd â theimlad mwy bwtîc fel Conwy.

7.56 Mae yna hefyd brinder dewis o fwytai modern sy'n gallu newid o ddarparu brecwast/cinio achlysurol i brydau gyda'r nos a lle i gael diod cyn ac ar ôl bwyta, sy'n boblogaidd ymhlith pobl ifanc e.e. coctels a chwrw crefft.

7.57 Felly, o ran bwyd a diod, mae yna gyfle i annog arlwy annibynnol, amrywiaeth o brydau sy'n addas i gynulleidfa iau a sefydliadau mwy sy'n gallu darparu sawl eisteddiad a phrofiadau bwyta ac yfed drwy'r dydd.

7.58 Yn olaf, dylid archwilio cyfleodd i ganfod gofod ar gyfer marchnad barhaol ac arlwy bwyd stryd. Gall y rhain ddarparu unedau tymor byr i fasnachwyr bwyd a diod lleol, ac maent yn boblogaidd iawn gyda theuluoedd a chynulleidfaoedd iau sydd eisiau blasu amrywiaeth o fwydydd a diodydd mewn amgylchedd hamddenol.

Gwella'r cysylltiadau o'r orsaf i ganol y dref, ac o ganol y dref i'r promenâd/pier ac yna ar y Gogarth

7.59 Mae gan Landudno gysylltiadau rheilffordd da iawn, ond mae'r orsaf mewn ardal dawel iawn gydag ychydig iawn o bethau i'ch atynnu chi at Mostyn Street a glan y môr. Gellir gwella profiadau ymwelwyr sy'n cyrraedd ar y trên mewn sawl ffordd. Gellir gwella'r arwyddion sy'n tywys ymwelwyr ar hyd Vaughan Street at Erddi'r Gogledd Orllewin ac i Mostyn Street, a dylid gwneud ymdrech i sicrhau bod gan Vaughan Street gymysgedd dda o ddefnyddiau sy'n denu ymwelwyr. Gellir cysylltu'r ardal werdd fechan yng Ngerddi'r Gogledd Orllewin ymhellach â'r orsaf reilffordd drwy ychwanegu mwy o wyrddni ar Vaughan Street, yn ogystal â gwella'r seti a'r celfi stryd i greu coridor glynol i Mostyn Street ac i lan y môr.

7.60 Mae gan bentir y Gogledd lawer i'w gynnig o ran harddwch naturiol a phrif atyniadau twristiaeth Llandudno, ond mae yna le i wella'r daith o Prince Edward Square a'r pier i'r pentir ac o'i amgylch. Mae'r arwyddion yng nghanol y dref am y Gogarth a'i atyniadau yn wael iawn ac nid yw'r daith ar hyd Happy Valley Road wrth ymyl gwesty'r Grand yn gwneud unrhyw beth i ddenu ymwelwyr i fynd o amgylch y pentir. Byddai gwella'r cysylltiadau hyn a'r teimlad cyffredinol wrth symud o ganol y dref at y pentir yn gwella profiadau teuluoedd yn ogystal ag annog ymwelwyr dydd i aros yma'n hirach.

Gwella edrychiad a theimlad canol y dref

7.61 Mae canol tref Llandudno yn lle eithaf deniadol diolch i'r holl bensaernïaeth Fictoraidd, y strydoedd llydan a'r pier a'r promenâd enwog. Mae'r ardaloedd posibl i'w gwella yn cynnwys llenwi ac ailwampio unedau gwag sydd wedi dechrau adfeilio, yn ogystal â hwyluso gwaith cynnal a chadw gwell i siopau sydd â llai o werth mewn ardaloedd penodol, fel wrth ymyl Gerddi'r Gogledd Orllewin ac ar hyd Madoc Street.

7.62 Tra bod yna balmentydd llydan sy'n addas i bobl hŷn ac ymwelwyr anabl, mae modd gwella ansawdd a chysondeb wyneb y palmant mewn rhai llefydd, yn ogystal ag adnewyddu a rhesymoli celfi stryd i ddarparu mwy o lefydd eistedd a gwyrddni ar hyd y prif strydoedd siopa.

7.63 O ran canol tref Llandudno, mae Prosiect Isadeiledd Gwyrdd TEP ar gyfer Conwy yn argymell y dylid canolbwyntio'n benodol ar y brif stryd siopa a chysylltu hon â'r orsaf reilffordd, yn ogystal â gwella'r cysylltiad â glan y môr. Mae'r argymhellion wedi'u crynhoi yn Ffigur 7.4, ond maent yn cynnwys:

- **Porth Gloddaeth Street:** Lleihau'r ffordd i un lôn a chreu llwybr beicio pwrpasol; rhesymoli'r parcio ar y stryd a phlannu coed; gwella croesfannau cerddwyr; plannu coed ar hyd y mannau parcio yng nghanol y ffordd a chreu man gwyrdd a gosod systemau draenio cynaliadwy ar ffurf gardd law i estyn y rhodfa werdd a meddalu'r amgylchedd adeiledig. Darparu llefydd bwyta tu allan a defnyddio cynwysyddion blodau symudol i ddiffinio ardaloedd eistedd ac annog ciniawa yn yr awyr agored
- **Mostyn Street:** Stryd siopa allweddol wedi'i dominyddu gan gerbydau a pharcio sydd angen ei blaenoriaethu ar gyfer cerddwyr a beicwyr. Cael gwared ar barcio ar un ochr i'r stryd a chyflwyno llwybr beicio dwy ffordd. Adfer y rhodfa goed hanesyddol a gwella'r ardal goed bresennol drwy gulhau'r ffordd a rhesymoli'r parcio. Gwella croesfannau cerddwyr a llefydd bwyta tu allan drwy ddefnyddio cynwysyddion blodau symudol i ddiffinio ardaloedd eistedd ac annog ciniawa yn yr awyr agored. Tacluso'r stryd a symud celfi stryd diangen a rheiliau cerddwyr, ac ystyried defnyddio cynwysyddion blodau uchel a seti i gynyddu amser aros.
- **Porth Gorllewin Market Street:** Diffinio'r porth i ganol y dref drwy wella isadeiledd gwyrdd a blaenoriaethu cerddwyr. Lleihau llawr caled y gylchfan a chynyddu'r isadeiledd gwyrdd i greu mynedfa well i'r dref sy'n canolbwyntio mwy ar gerddwyr a phobl. Ystyried creu cynllun gofod a rennir i ddiffinio'r porth mynediad.

Ffigur 7.4 Uwchgynllun Isadeiledd Gwyrdd Drafft Canol Tref Llandudno

Ffynhonnell: TEP (2022): Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Trawsnewid Trefi – Cyfleoedd Conwy

Cyfleoedd Datblygu / Gwella Penodol i Safle

7.64 Mae canol tref Llandudno yn gyfyngedig iawn o ran argaeledd tir a safleoedd. Nodwyd tri safle datblygu posibl yn Llandudno, ond mae'r rhain y tu allan neu'n ymestyn tros ffiniau canol y dref.

Builder Street

7.65 Mae'r safle mwyaf a nodwyd yn Llandudno ar Builder Street gyferbyn â'r orsaf. Mae hwn yn safle 1.6 ha o dir wedi'i ddatblygu'n barod rhwng Gorsaf Llandudno a Builder Street ac mae'n rhan o ardal gyflogaeth Builder Street.

7.66 Cafodd y safle ei ddyrannu yn CDLl Conwy fel safle cyflogaeth dan bolisïau EMP/1 ac EMP/2.

7.67 Fodd bynnag, mae'r safle erbyn hyn wedi cael caniatâd cynllunio (0/48144) ar gyfer 77 o dai fforddiadwy un, dwy, tair a phedair ystafell wely ar osod ar gyfer teuluoedd a phobl dros 55 oed.

Clinig Argyll Road

7.68 Mae'r safle'n cynnwys 0.2 ha o dir wedi'i ddatblygu'n barod sydd ar gornel Argyll a Conwy Road gyferbyn â pharc manwerthu Parc Llandudno, i'r de-ddwyrain o ffin canol y dref. Roedd y safle'n arfer bod yn glinig iechyd, a gafodd ei ddymchwel yn 2019/20.

7.69 Yn seiliedig ar drafodaethau gydag asiantau masnachol, rydym ar ddeall bod y safle yn eiddo i Mostyn Estates a'i fod wedi'i glustnodi i'w ddefnyddio fel ystafell arddangos ceir gyda chais cynllunio wedi'i gyflwyno i'r Cyngor ym mis Tachwedd 2021 (0/49156), ond nid oes penderfyniad wedi'i wneud eto.

Safle Pafiliwn Pier Llandudno

7.70 Mae'r safle olaf a nodwyd yn Llandudno yn cynnwys hen safle pafiliwn y pier, sydd wedi bod yn wag ers y tân yn 1998. Mae'r safle yn un dadleuol dros ben, ac wedi'i glustnodi yn y gorffennol ar gyfer datblygu fflatiau moethus a bwytai, gyda'r cais mwyaf diweddar yn destun 'galw i mewn' i Arolygiaeth Gynllunio Llywodraeth Cymru.

7.71 Fodd bynnag, ym mis Tachwedd 2021 cafodd y safle ei werthu mewn ocsiwn a'i gaffael gan berchennog a gweithredwr Pier Llandudno, Adam Williams, sydd wedi dweud y bydd y safle yn cael ei wneud yn rhan o'r pier i ehangu'r arlwy twristiaeth a hamdden presennol.

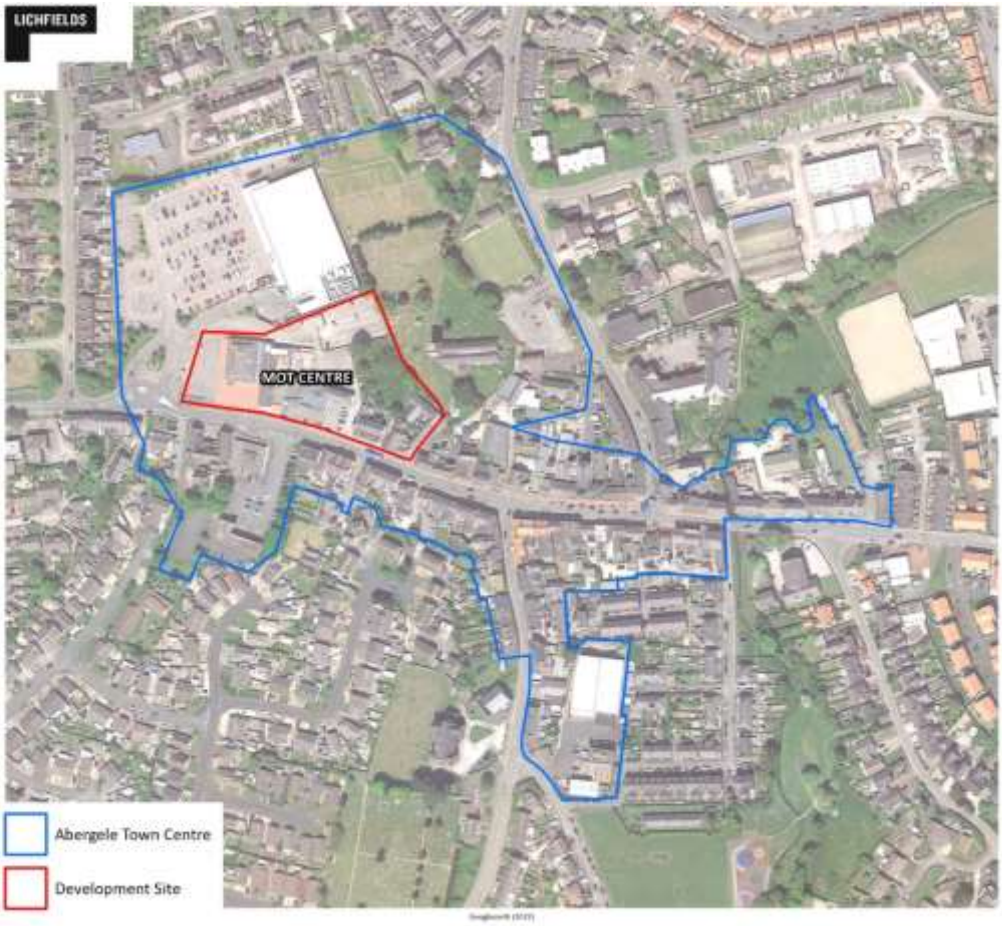
8.0 Canol Tref Abergele

Cyflwyniad

8.1 Mae canol tref Abergele wedi'i ddynodi'n un o'r pum canolfan dref yn Strategaeth a Ffefrir CDLlN Conwy. Roedd hefyd wedi'i ddynodi'n ganolfan dref yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol. Mae'n ganolfan ail haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno.

8.2 Mae prif ganolfan fanwerthu a masnachol Abergele i'w chanfod ar hyd Stryd y Farchnad a darn byr o Chapel Street, ac mae'n cynnwys archfarchnad Tesco. Mae canol y dref hefyd yn cynnwys safle mawr, a oedd gynt yn cynnwys canolfan MOT, ystafell arddangos ceir a thafarn/gwesty, gyferbyn â Tesco (sy'n cael ei ailddatblygu fel rhan o ddatblygiad tai fforddiadwy a datblygiad masnachol cymysg).

Ffigur 8.1 Canol tref Abergele a safleoedd datblygu/gwella arfaethedig



Ffynhonnell: Lichfields

8.3 Ar ôl i bandemig COVID-19 daro'r wlad yn 2020, cafodd y dref fach wybod bod cyfres nesaf 'I'm A Celebrity' yn cael ei chynnal yng Nghastell Gwrych yn hytrach nag Awstralia. Arweiniodd hyn at lawer o berchnogion busnesau annibynnol yn penderfynu agor siop ar y stryd fawr, yn ogystal â rhoi hwb i dwristiaeth, lleoliadau lleol a gwario mewn tafarndai, caffis, bwytai a siopau lleol.

8.4 Mae'r rhan fwyaf o ofod swyddfa'r dref ar Barc Technoleg Gogledd Cymru, ar gyrion canol y dref. Mae'r parc hefyd yn cynnwys 150 o anheddau newydd, canolfan feddygol ac amrywiaeth o feddianwyr swyddfa a gweithredwyr gofal iechyd.

Abergele fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

8.5 Mae gan ganol tref Abergele 90 o unedau manwerthu a gwasanaeth. O ran nifer y defnyddiau manwerthu, Abergele yw'r bedwaredd ganolfan fwyaf yn y fwrdeistref. Mae amrywiaeth y defnyddiau yn Abergele wedi'i nodi yn Nhabl 8.2, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol.

Tabl 8.1 Cymysgedd siopau/gwasanaethau – canol tref Abergele

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	20	22.2	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	9	10.0	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	7	7.8	7.7	9.0
Bwytai/caffis	6	6.7	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	6	6.7	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	6	6.7	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	23	25.6	17.4	16.5
Gwag	13	14.4	13.4	14.7
Cyfanswm	**90**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

8.6 Mae gan Abergele ganran isel o ddefnyddiau cymhariaeth a bwytai/caffis, ond mae ganddi ganran uchel o wasanaethau anfanwerthol eraill, yn enwedig siopau trin gwallt a salonau harddwch. Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau yn adlewyrchu rôl y ganolfan fel canolfan haen is sy'n gwasanaethu dalgylch weddol leol. Roedd yna 13 uned fanwerthu wag yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Hydref 2021), cyfradd unedau gwag debyg o gyfartaled y DU ond ychydig yn uwch na chyfartaledd y fwrdeistref.

8.7 Mae gan Abergele ddewis bychan o siopau cymhariaeth (20 allfa) ac nid yw'r holl gategorïau cymhariaeth Goad wedi'u cynrychioli yma, ac mae'r dewis o allfeydd mewn categorïau eraill yn gyfyngedig (pedair allfa neu lai). Mae Tabl 8.3 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori.

Tabl 8.2 Cymysgedd o siopau nwyddau cymhariaeth – canol tref Abergele

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	4	20.0	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	4	20.0	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	0	0.0	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	0	0.0	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	2	10.0	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	2	10.0	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	2	10.0	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0	1.7

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	1	5.0	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	1	5.0	5.5
Siopau gemwaith	0	0.0	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	2	10.0	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	2	10.0	5.2
Cyfanswm	**20**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

8.8 Lloyd Pharmacy yw'r unig fanwerthwr nwyddau cymhariaeth aml-sianel, wedi'i gefnogi gan fasnachwyr nwyddau cymhariaeth annibynnol.

8.9 Mae gan Abergele amrywiaeth resymol o ddefnyddiau gwasanaeth (48), yr ail uchaf yn y fwrdeistref, fel y nodir yn Nhabl 8.4. Mae canran y siopau trin gwallt a salonau harddwch yn uchel iawn, ond mae canran y bwytai/caffis yn weddol isel.

Tabl 8.3 Cymysgedd defnyddiau gwasanaeth – canol tref Abergele

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	6	14.6	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	6	14.6	14.9
Tafarndai/barrau	6	14.6	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	2	4.9	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	1	2.4	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	3	7.3	7.8
Asiantaethau teithio	0	0.0	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	16	39.0	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	1	2.4	1.7
Is-gyfanswm	**41**	**100.0**	**100.0**
Arall	7		
Cyfanswm	**48**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

8.10 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn dangos bod bron i 28% o'r ymatebwyr wedi defnyddio siopau a gwasanaethau yn Abergele yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, yr ail ffigwr isaf o'r chwe phrif ganolfan, gyda'r ffigwr isaf ar gyfer Llanrwst (19%). Roedd bron i 75% o'r ymatebwyr a oedd yn byw yn yr ardal leol (Parth 2 – Dwyrain) wedi ymweld â chanol y dref. Roedd y ganran leiaf o ymatebwyr (12%) yn dod o Barth 4 – y Gorllewin. Dywedodd lai na 2% o'r ymatebwyr eu bod yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa heblaw bwyd yn Abergele, ond hwn oedd y trydydd ffigwr uchaf yn y fwrdeistref, ar ôl Llandudno a Bae Colwyn.

8.11 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Abergele yn denu 54% o'i masnach o'r ardal leol, Parth 2. Mae canran resymol (30%) yn dwristiaid. Mae gan Abergele ddalgylch cymharol leol ond mae'n denu nifer rhesymol o ymwelwyr twristaidd.

8.12 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn dangos bod 69% o'r ymatebwyr yn aros llai nag awr yng nghanol y dref, a bod hyd arhosiad ar gyfartaledd ond yn 59 munud.

Lefelau rhent manwerthu

8.13 Mae rhenti manwerthu diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn dangos bod y rhenti Parth A uchaf Abergele yn £220 y metr sgwâr. Mae'r rhent hwn yn cael ei gyflawni yn rhan ganol Market Street. Ar yr ymylon mae rhenti rhannau o Barth A yn amrywio o £130 i £165 y metr sgwâr, gan ddarparu unedau mwy fforddiadwy i fasnachwyr annibynnol bach.

Cysylltiadau cludiant cyhoeddus

8.14 Yr orsaf drenau agosaf yw Gorsaf Abergele a Phensarn, tua 1km o ganol y dref. Yn ystod yr wythnos mae'r orsaf yn cael ei gwasanaethu gan wasanaeth bob awr i bob cyfeiriad ar lein Manceinion-Llandudno dan ofal Trafnidiaeth Cymru. Ceir gwasanaethau bob hyn a hyn o Gaergybi i Crewe/Canol Caerdydd/Gorsaf Ryngwladol Birmingham ar gyda'r nos ac ar adegau prysur. Mae yna safleoedd bws ar hyd Market Street ac wrth ymyl Tesco. Mae'r gwasanaethau bws yn mynd tua'r dwyrain a'r gorllewin ar hyd yr arfordir, yn ogystal ag i'r de am Lansannan a Llangernyw.

Parcio

8.15 Mae yna ddau faes parcio yn Abergele, un ar Stryd y Farchnad (Tesco) a'r llall ar Water Street. Mae'r parcio am ddim ac yn cael ei gefnogi gan Gyngor Tref Llandudno. Mae'r ddarpariaeth parcio ar y stryd wedi'i chyfyngu i 3 awr.

Lefelau troseddu

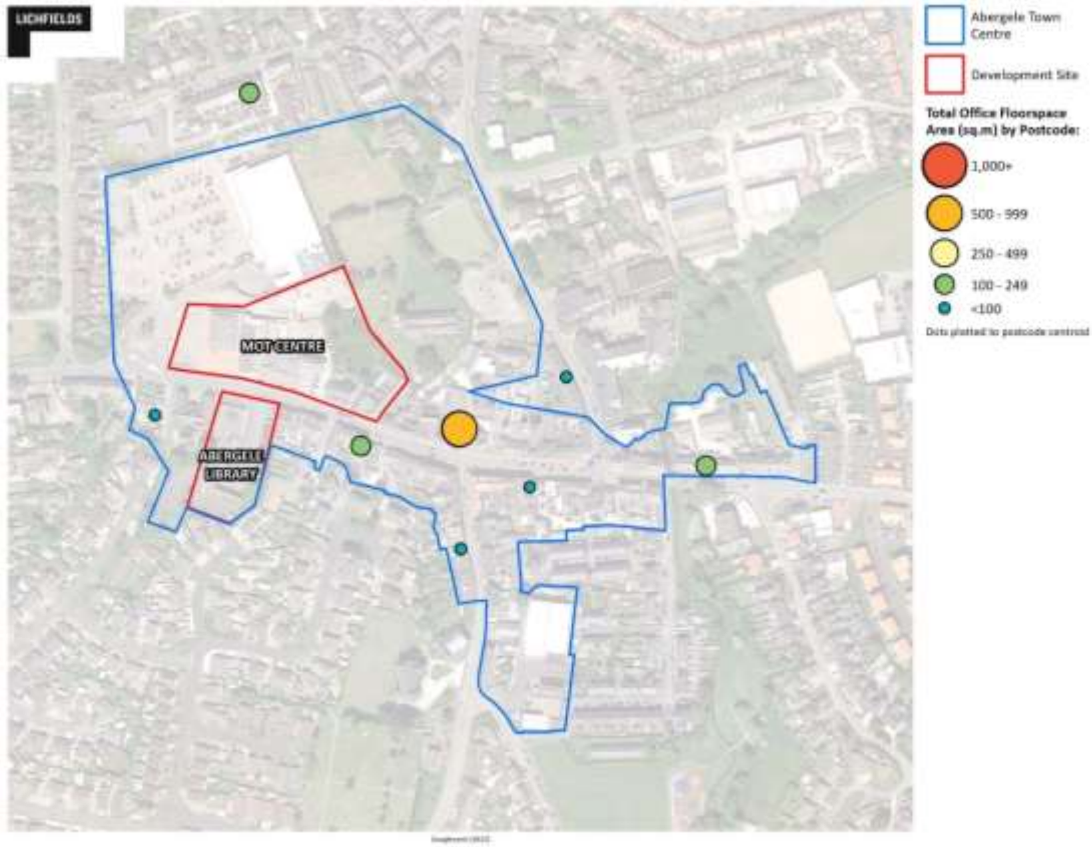
8.16 Adroddwyd am 434 o droseddau yn Abergele yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 176.8 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn uwch na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r gyfradd uchaf ond un o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon[4].

[4] https://www.ukcrimestats.com/Neighbourhood/5836

Abergele fel Canolfan Gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 8.2 Darpariaeth gofod swyddfa yn Abergele



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

8.17 Ychydig o ddefnydd swyddfa sydd yna ym mhrif ardal canol tref Abergele, gyda data Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn dangos bod oddeutu 1,450 metr sgwâr o ddefnydd swyddfa ar hyd prif ran Market Street yn ogystal â Chapel Street, Bridge Street a Water Street. Mae'r rhan fwyaf o'r rhain yn unedau llawr cyntaf ac ail lawr, gyda rhai defnyddiau E(c) ar y llawr gwaelod. Mae'r mwyaf o'r rhain yn 200 metr sgwâr, yn 10 Market Street. Mae yna hefyd oddeutu 220 metr sgwâr o swyddfeydd ar draws amryw o unedau yn Oak House, sydd o fewn ffiniau canol y dref i'r gogledd o fynwent Eglwys San Mihangel, ond mae'n lle eithaf unig o gymharu â'r ganolfan yn ei chyfanrwydd.

8.18 Mae yna oddeutu 5,100 metr sgwâr o ofod swyddfa ar draws sawl uned ym Mharc Busnes Gogledd Cymru, oddeutu 1km i'r gorllewin o ganol y dref ar hyd yr A547. Mae'r parc busnes wedi'i ehangu yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac felly mae'r ffigwr yn debygol o fod yn rhy isel erbyn hyn. Mae'r parc busnes yn cynnig unedau tymor byr yn ogystal ag unedau mwy hyd at 2,500 troedfedd sgwâr (232 metr sgwâr) sy'n gallu cynnwys gosodiadau pwrpasol i feddianwyr. Fodd bynnag, nid oes rhagor o dir i ehangu'r parc.

8.19 Yn seiliedig ar ddata CoStar ar gyfer Abergele, mae'r hynny o ofodau swyddfa sydd ym mhrif ardal canol tref Abergele oll yn rhai un i dair seren o ran ansawdd. Mae unedau swyddfa Parc Busnes Gogledd Cymru yn rhaid tair seren.

Cynrychiolaeth Busnesau

8.20 Mae'r rhan fwyaf o'r defnydd swyddfa gweledol yng nghanol Abergele yn gysylltiedig â chyfrifyddion, cyfreithwyr, broceriaid yswiriant a busnesau tebyg e.e. trefnwyr angladdau.

Argaeledd a Throsiant Stoc

8.21 O'r unedau swyddfa gweladwy yng nghanol Abergele, mae un uned ail lawr a oedd yn arfer bod yn swyddfa broceriaid yswiriant, yn wag. Fodd bynnag, ni welodd adolygiad o wefannau eiddo masnachol unrhyw uned ar gael yng nghanol y dref. Ar y llaw arall mae sawl uned newydd ar Barc Busnes Gogledd Cymru wedi'u rhestru fel rhai ar osod ar wefannau amrywiol.

Lefelau Rhent

8.22 Mae CoStar yn nodi bod rhenti presennol y farchnad yng nghanol Abergele yn oddeutu £85 y metr sgwâr, gyda'r cyfartaledd deng mlynedd yn oddeutu £80 y metr sgwâr. Mae rhenti'r unedau ar Barc Busnes Gogledd Cymru yn oddeutu £100 y metr sgwâr.

Gwasanaethau Cyhoeddus

8.23 Yr unig wasanaeth cyhoeddus yn y dref yw'r llyfrgell, sydd â maes parcio ei hun y mae modd ei ailddatblygu ar gyfer defnydd preswyl neu fasnachol.

Anghenion Gweithredwyr

8.24 O ran manwerthu, mae Lichfields wedi cael gafael ar anghenion meddiannu o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022. Mae yna ddau feddiannwr posibl ar gyfer y dref sy'n chwilio am y gofodau canlynol:

- Lidl 18,000 i 26,000 troedfedd sgwâr
- Tool Station 2,750 i 6,000 troedfedd sgwâr

8.25 Fel arall, yn ôl Richard Baddeley & Company, yn seiliedig ar y ddemograffeg leol byddai gan archfarchnad Aldi ddiddordeb petai safle addas yn dod ar gael.

Barn Cwsmeriaid

8.26 Fel rhan o'r arolwg aelwydydd, gofynnwyd i'r ymatebwyr a oeddynt wedi defnyddio siopau a gwasanaethau yn Abergele yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. I'r rheiny a oedd wedi defnyddio siopau/gwasanaethau yn Llandudno, gofynnwyd iddynt beth oedd eu hoff a'u cas bethau am ganol tref Abergele.

8.27 Roedd bodlonrwydd yr ymatebwyr yn gymysg. Dywedodd oddeutu 22% o'r ymatebwyr nad oeddynt yn hoffi unrhyw beth am ganol tref Abergele, o gymharu â 40% a ddywedodd nad oedd unrhyw beth yr oeddynt yn ei gasáu am ganol y dref. Y gwahaniaeth rhwng y ffigyrau hyn (15%) oedd yr isaf ond un (8% ar gyfer Bae Colwyn), sy'n awgrymu bod yna lefelau boddhad isel ar gyfer Abergele.

8.28 Roedd mwy nag 20% o'r ymatebwyr yn hoffi Abergele oherwydd ei fod yn agos at adref, sy'n pwysleisio pwysigrwydd y dref fel canolfan leol. Y prif bethau a soniwyd amdanynt (gan 5% neu fwy o'r ymatebwyr) oedd:

- *Hoffi:* amgylchedd siopa braf (14%), awyrgylch cyfeillgar (8%); amrywiaeth da o siopau (8%); canolfan fach (6%); siopau annibynnol da (6%);
- *Ddim yn hoffi:* heb nodi unrhyw beth (40%); traffig/tagfeydd(14%); anodd dod hyd i le parcio (12%); amrywiaeth gwael o siopau (10%); dewis gwael o siopau (5%).

8.29 Mae Abergele'n sgorio'n ffafriol o ran ffactorau amgylcheddol, siopau annibynnol ac awyrgylch cyfeillgar. Ond mae'n sgorio'n llai ffafriol o ran yr amrywiaeth a'r dewis o siopau a gwasanaethau, tagfeydd a pharcio.

Barn Busnesau

8.30 Ymatebodd 9 busnes yn Abergele i'r arolwg busnes. Mae crynodeb o'r prif bwyntiau am y dref ar gael isod.

- Soniodd yr ymatebwyr am ddiffyg ymwelwyr a chanol y dref sydd, ochr yn ochr â threthi busnes a chostau cyflenwi ac ynni uwch, yn niweidio trosiant yn sylweddol.
- Mae rhai eiddo rhai busnesau yn hen ac angen eu hailwampio, ac mae ar rai eisiau symud
- Dywedodd un ymatebwr bod arno eisiau eiddo newydd yng nghanol y dref, ond nad oes unrhyw beth ar gael
- Dywedodd sawl ymatebwr bod y Tesco a'r parcio ar un pen i'r stryd fawr wedi gwneud canol y dref yn anghytbwys, ac wedi lleihau nifer yr ymwelwyr â'r pen arall.
- Soniwyd hefyd am gyflwr gwael llawer o adeiladau'r stryd fawr, ac am nifer yr unedau gwag sydd angen buddsoddiad sylweddol er mwyn eu hailddefnyddio eto.
- Mae nifer y busnesau annibynnol yng nghanol y dref yn cael ei weld fel rhywbeth cadarnhaol.
- O ran sut dylid gwella canol y dref, cafwyd sawl awgrym, yn cynnwys:
  - Gwella blaen a chyflwr adeiladau
  - Llenwi eiddo gwag
  - Gwella edrychiad/teimlad cyffredinol canol y dref gyda blodau ac ati
  - Gwella'r arwyddion ar gyfer parcio am ddim i siopwyr a chyflwyno cyfyngiad ar amser i atal gweithwyr rhag parcio yno
  - Cynnal mwy o ddigwyddiadau tref a hyrwyddo'r rhain ar hysbysfyrddau yn hytrach nag ar y cyfryngau cymdeithasol
- O ran defnyddio eiddo gwag, awgrymwyd bod ar y dref angen siop aml-sianel fel Primark neu Home Bargains i ddenu cwsmeriaid, yn ogystal â mwy o brofiadau a phethau i'w gwneud pan fydd hi'n bwrw glaw e.e. bowlio deg neu weithgareddau i blant.

"Rydw i'n teimlo y dylai'r Cyngor flaenoriaethu marchnata canol trefi unigol a'r hyn sydd ar gael ynddynt. Mae gan bob tref ei hunaniaeth unigryw ei hun, ac mae arnom ni angen manteisio ar hynny a'r hyn sydd ar gael gan fusnesau yn ogystal ag o ran diwylliant a hanes er mwyn denu mwy o bobl i ymweld â'r dref. Ac yna penderfyniad i'r busnesau eu hunain yw sut i fanteisio ar hynny."

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Mae gan y ganolfan amrywiaeth resymol o wasanaethau anfanwerthol, yn enwedig tafarndai/barrau a siopau trin gwallt a salonau harddwch.
- Mae archfarchnad Tesco yn angor sylweddol ar gyfer y dref, ac yn siop lle fedrwch chi wneud eich siopa bwyd mawr.
- Mae yna ddarpariaeth dda o fannau parcio ar ac oddi ar y stryd.

Gwendidau

- Mae canol tref Abergele yn gymharol fach a chul.
- Mae gan ganol y dref ganran isel o allfeydd nwyddau cymhariaeth a nifer cyfyngedig o siopau cenedlaethol aml-sianel.
- Mae dalgylch y dref yn un cymharol leol hefyd.
- Mae'r amgylchedd siopa ar hyd Market Street yn dioddef cryn dipyn oherwydd yr holl draffig trwodd ac mae'r palmentydd yn gul mewn mannau.
- Mae tagfeydd yn aml iawn ar gyffordd Chapel Street/Market Street.
- Mae'r unedau siop yn adeiladau cyfnod yn bennaf, sy'n gul ac yn gyfyngedig o ran maint.
- O ran y cwsmeriaid sy'n defnyddio canol y dref, mae gan Abergele gyfartaledd aros gweddol fyr (59 munud).
- Wrth bwyso a mesur mae gan y ganolfan lefelau cymysg o foddhad cwsmeriaid, yn enwedig o ran amrywiaeth y siopau, tagfeydd ac argaeledd llefydd parcio.

Cyfleoedd

- Mae yna gyfleoedd ailddatblygu ar ochr orllewinol canol y dref.
- Gall y galw cynyddol am 'wyliau gartref' gynyddu nifer y twristiaid i'r dref a glan y môr, gan ddarparu buddion ychwanegol i siopau a gwasanaethau canol y dref.
- Gall gwella'r cysylltiad â Thraeth Pensarn helpu i ddenu mwy o dwristiaid i ganol y dref.
- Gall y cyhoeddusrwydd yn sgil rhaglen deledu I'm A Celebrity ddenu mwy o ymwelwyr.
- Mae yna gyfle i wella siopau a gwasanaethau drwy ddefnyddio eiddo gwag.
- Mae twf yn y boblogaeth a thwf gwariant yn y dyfodol yn darparu cyfle i gryfhau siopau a gwasanaethau i wella rôl Abergele.

Bygythiadau

- Mae cyfyngu buddsoddiadau i ganolfannau mwy yn gallu lleihau'r galw am eiddo.
- Gall ansawdd ac oed eiddo manwerthu mewn rhai rhannau, a diffyg unedau mawr, gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern.
- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a'r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag.

Abergele – Datblygu Dewisiadau

8.31 Mae Abergele yn ganolfan ganolig sydd â lefelau uchel o draffig ond sydd hefyd wedi gweld gostyngiad yn nifer yr ymwelwyr yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

8.32 Mae'r dref wedi'i hangori i'r archfarchnad Tesco ar yr ochr orllewinol ers blynyddoedd, sy'n creu traffig sylweddol drwy'r dref ac yn gadael canol y dref yn anghytbwys, gyda llai o bobl yn ymweld â'r ochr ddwyreiniol.

8.33 Effaith arall Tesco o bosibl yw'r ffaith bod gan y stryd fawr ganran gymharol isel o ddewisiadau siopa nwyddau cymhariaeth a chanran uchel o wasanaethau anfanwerthol fel siopau trin gwall a salonau harddwch. Mae chwe thafarn a bar yng nghanol y dref, sy'n uchel o gymharu â'i maint ond mae'r arlwy o ran bwytai a chaffis yn wan, a byddai caffi yn denu pobl sy'n siopa yn Tesco at y stryd fawr.

8.34 Mae dau ddatblygiad tai wedi'i orffen yn y dref yn ddiweddar, i'r dwyrain ac i'r gorllewin, ac os gall canol y dref wella ei arlwy ac annog pobl i aros yno'n hirach yna gall fanteisio ar y cynnydd yma yn nifer y preswylwyr.

8.35 Mae canol y dref yn dioddef o dagfeydd traffig yn ystod adegau prysur wrth i bobl gymudo, fynd â'r plant i'r ysgol a siopa yn Tesco, gyda'r stryd fawr yn aml iawn yn llawn o draffig araf i'r ddau gyfeiriad, yn ogystal â chiwiau ar Chapel Street a Water Street. Ar ben hyn, ychydig iawn o lefydd parcio sydd yng nghanol y dref, gyda'r hynny o lefydd sydd ar gael yn aml iawn ar draul lled llwybrau cerdded. Efallai bod cyfle i flaenoriaethu cerddwyr drwy osod mesurau lleddfu traffig a rhesymoli'r llefydd parcio ar hyd Market Street, a gwneud gwell defnydd o feysydd parcio pwrpasol.

8.36 Ar wahân i Tesco, mae ochr orllewinol y dref ar hyn o bryd wedi'i dominyddu gan safle oddeutu 1.0 ha (hen garej ceir Slaters, canolfan MOT a Gwesty'r Bee) sydd wedi'i gau allan ers i'r garej gau ddiwedd 2018. Mae'r safle'n gyfle i sefydlu porth gorllewinol i'r dref.

8.37 Mae gan Abergele lefelau uwch o unedau gwag na chyfartaledd Conwy (14.4%) ond mae rhai o'r adeiladau hyn yn ymddangos fel pe baent wedi bod yn wag ers peth amser, ac mae blaen llawer o'r unedau sydd wedi'u meddiannu ar y stryd fawr a'r siopau yn edrych yn salw ac felly yn lleihau atyniad canolfan sydd fel arall yn lle gymharol ddymunol.

8.38 Yn fras mae'r amcanion ar gyfer Abergele yn cynnwys:

- Sefydlu porth gorllewinol i ganol y dref a gwella'r cysylltiadau â Tesco
- Rheolaeth well ar draffig a pharcio
- Gwella edrychiad a theimlad y ganolfan

Sefydlu porth gorllewinol i ganol y dref a gwella'r cysylltiadau â Tesco

8.39 Ar hyn o bryd mae siop Tesco a safle datblygu Slaters yn dominyddu'r ffordd ddynesu orllewinol i'r dref a phrin fod yna borth diffiniedig i ganol y dref. Felly hefyd, mae Tesco fel pe bai wedi'i ddatgysylltu o'r stryd fawr, heb unrhyw gyswllt i gerddwyr oni bai am y brif fynedfa i'r maes parcio, sydd fel pe bai ar ei ben ei hun ac ar wahân i'r brif ardal siopa.

8.40 Mae safle'r hen garej Slaters yn gyfle i ddatrys rhai o'r materion hyn, drwy sefydlu porth amlwg i ganol y dref. Ar y cyd â Llyfrgell Abergele sydd gyferbyn, mae yna bosibilrwydd i ffurfio canolbwynt gorllewinol sy'n canolbwyntio mwy ar gerddwyr, yn ogystal â darparu cysylltiadau cerddid i Tesco.

8.41 Ar ben hyn, byddai ychwanegu mwy o wyrddni ac arwyddion o amgylch y cylchfan ac ar hyd y rhan yma o Market Street yn gallu helpu i dynnu sylw pobl sy'n teithio o'r gorllewin oddi ar Tesco ac i ganol y dref yn lle.

Rheolaeth well ar draffig a pharcio

8.42 Mae canol y dref yn dioddef cryn dipyn o draffig yn ystod adegau prysur, sy'n aml yn arwain at giwiau o geir i bob cyfeiriad at y goleuadau traffig ar Chapel Street a Water Street. Mae hyn yn gallu gwneud canol y dref yn swnllyd ac yn ordyrrog, gan leihau atyniad yr ardal i gerddwyr ac fel lleoliad i siopa neu fwyta ac yfed allan. Ar y cyfan mae gyrwyr y cerbydau hyn yn defnyddio'r dref fel llwybr trwodd ac nid ydynt yn stopio yma i wario arian.

8.43 Mae canfod lle i barcio yng nghanol y dref yn gallu bod yn anodd hefyd, gydag ond llond llaw o lefydd parcio ar y stryd ar hyd Market Street a'r prif faes parcio ar Water Street yn fychan gyda'r arwyddion ar ei gyfer yn wael. Mae parcio ar Market Street yn gwneud y palmant yn gul ac o

ganlyniad mae yna ormod o gelfi stryd mewn rhai darnau. Mae hyn oll yn arwain at yr ymdeimlad o flaenoriaethu cerbydau a gorlawnder ar hyd Market Street.

8.44 Dylid defnyddio mesurau lleddfu traffig fel priffyrdd uwch yn arwain i ac o ganol y dref a dylid edrych ar groesfannau sebra a dulliau eraill o reoli croesffyrdd i geisio lleihau tagfeydd. O ran parcio, dylid gwella'r arwyddion am faes parcio Water Street a dylid ystyried ardaloedd parcio addas eraill i helpu i resymoli'r mannau parcio presennol ar hyd Market Street. Byddai hynny yn ei dro yn agor y stryd fawr, yn rhoi mwy o ffocws ar gerddwyr ac yn tawelu awyrgylch y dref ar adegau prysur.

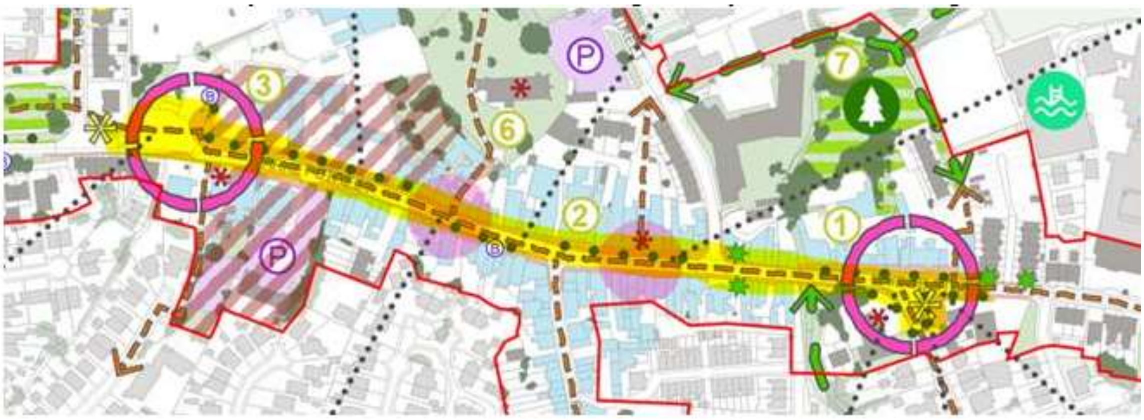
Gwella edrychiad a theimlad canol y dref

8.45 Ar wahân i fynd i'r afael â safle Slaters a'r tagfeydd ar y ddwy ffordd a'r llwybrau, dylai ffyrdd eraill i wella edrychiad a theimlad canol y dref gynnwys ailwampio adeiladau a blaen siopau ac ychwanegu mwy o wyrddni.

8.46 Ar gyfer canol tref Abergele, mae Prosiect Isadeiledd Gwyrdd TEP ar gyfer Conwy yn argymell y dylid canolbwyntio ar y stryd fawr a'r pyrth i'r dref. Mae'r argymhellion wedi'u crynhoi yn Ffigur 8.3, ond maent yn cynnwys:

- **Porth y Dwyrain ar Bridge Street:** Mae angen mwy o synnwyr o gyrraedd i gyhoeddi canol y dref drwy ddefnyddio mesurau lleddfu traffig, nodwedd porth a gwyrddni. Gwella'r rhyngwyneb a'r cysylltiad â choridor Afon Gele a chysylltiadau â Pharc Gele. Lleihau lled y ffordd, cyflwyno mesurau lleddfu traffig i ddiffinio mynedfa canol y dref, mwy o rodfeydd, rhesymoli baeau parcio a phlannu coed a chreu gardd law i greu porth gwyrdd.
- **Market Street:** Lleihau lled y briffordd, mwy o rodfeydd, rhesymoli baeau parcio, safleoedd bws a safle tacsis, a phlannu coed a chreu gardd law os yn ymarferol. Tacluso ac ystyried a oes modd gosod goleuadau ar adeiladau.
- **Porth Gorllewin Market Street:** Diffinio'r porth i ganol y dref drwy wella isadeiledd gwyrdd a blaenoriaethu cerddwyr. Lleihau llawr caled y gylchfan a chynyddu'r isadeiledd gwyrdd i greu mynedfa well i'r dref sy'n canolbwyntio mwy ar gerddwyr a phobl. Ystyried creu cynllun gofod a rennir i ddiffinio'r porth mynediad.
- **O'r Gorllewin (Market St/Eldon Dr):** Plannu coed, creu dolydd blodau gwyllt ar y lleiniau ar hyd Market Street i gyd-fynd â'r coed presennol ac i ddiffinio'r ddynesfa at ganol y dref. Amrywio'r glaswellt amwynder ar Eldon Drive drwy blannu coed, llwyni a gwrychoedd a chreu ardaloedd o laswelltir dôl a phlannu bylbiau. Plannu coed yn baralel â'r wal ar hyd Market Street i ddiffinio'r ddynesfa at ganol y dref. Gwella mynediad a lleoliad Gwrych Castle drwy blannu coed a llwyni.
- **Cysylltiad y Gogledd, Ffordd y Môr:** Amrywio'r glaswelltir amwynder presennol ar Ffordd y Môr drwy fesurau isadeiledd gwyrdd fel plannu coed, pantiau draenio a chreu gardd law gyda blodau a bylbiau
- **Cyswllt Gwyrdd Church Street:** Cryfhau'r cysylltiadau gwyrdd i'r gogledd drwy Eglwys San Mihangel i lawnt fowlio Water Street a'r maes parcio. Creu mwy o synnwyr o flaenoriaethu cerddwyr
- **Y Pîl:** Cyfle i wella'r cysylltiad rhwng Bridge Street a Water Street i'r Pîl drwy wella llwybrau troed, arwyddion ac ychwanegu ychydig o wyrddni
- **Chapel Street:** Ystyried y cwmpas i gynyddu llwybrau troed, lleihau lled y briffordd a lleddfu traffig er mwyn rhoi mwy o flaenoriaeth i gerddwyr

Ffigur 8.3 Uwchgynllun Isadeiledd Gwyrdd Drafft Canol Tref Abergele (TEP)



Ffynhonnell: TEP

Cyfleoedd Datblygu Penodol i Safle

Hen Safle Slaters

8.47 Mae’r safle hwn yn cynnwys 1 ha o dir sy’n cynnwys yr hen garej Slaters a’r ganolfan MOT, yn ogystal â Gwesty'r Bee. Mae’r safle wedi bod yn wag ers sawl blwyddyn ac yn rhan o ardal fawr ar ochr orllewinol Abergele, rhwng Market Street ac archfarchnad Tesco.

8.48 Yn seiliedig ar adroddiadau lleol, rydym ar ddeall bod y safle wedi’i gaffael gan gymdeithas dai Cartrefi Conwy, sydd wedi lansio cynlluniau i ailddatblygu’r safle gyda chymysgedd o ddatblygiadau masnachol a thai fforddiadwy ar gyfer pobl dros 55 oed, ynghyd â gofod ac ardaloedd cymunedol gwell. Fodd bynnag, nid yw’r cynlluniau wedi’u cyhoeddi ac nid oes cais cynllunio wedi’i gyflwyno.

8.49 Ni ddylid ystyried y safle ar ei ben ei hun gan ei fod yn gyfle i sefydlu porth gorllewinol i’r dref, a fyddai’n cynnwys cylchfan Tesco yn ogystal â’r llyfrgell, y ganolfan ieuenctid a’r caffi gyferbyn i greu canolbwynt yng ngorllewin y dref. Dylai hyn helpu i annog pobl i fynd o Tesco i’r stryd fawr, yn ogystal â chysylltu canol y dref â Tesco sydd ar hyn o bryd fel pe bai ar wahân er ei fod mor agos.

8.50 Yn ôl Lichfields mae’r safle’n ddatblygiad allweddol sydd â’r potensial i ffurfio ardal wella fwy ar ffiniau gorllewinol canol tref Abergele. Mae’r safle’n addas ar gyfer cynllun defnydd cymysg gydag eiddo preswyl a masnachol, yn ogystal â defnyddiau cymunedol a sector cyhoeddus eraill. Dylid hefyd defnyddio’r safle i integreiddio Tesco yn well â chanol y dref a chreu synnwyr o flaenoriaethu cerddwyr yn y rhan hon o’r dref.

9.0 Canol Tref Bae Colwyn

Cyflwyniad

9.1 Mae canol tref Bae Colwyn wedi'i ddynodi'n un o'r pum canolfan dref yn Strategaeth a Ffefrir CDLlN Conwy. Roedd hefyd wedi'i ddynodi'n ganol tref yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol Mae'n ganolfan ail haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno. Bae Colwyn yw'r mwyaf o'r pum canolfan dref ddynodedig.

9.2 Mae canolfan fanwerthu a masnachol Bae Colwyn i'w chanfod yn bennaf ar hyd Ffordd Conwy, priffordd sy'n mynd o'r dwyrain i'r gorllewin, yn ogystal â strydoedd llai eraill sy'n mynd yn groes i Ffordd Conwy am gyfeiriad y môr. O'r strydoedd hyn y brif stryd yw Ffordd yr Orsaf a Penrhyn Road. Mae Ffordd yr Orsaf yn lle i gerddwyr yn unig ac yn cynnwys defnyddiau manwerthu ac yn cysylltu canol y dref â gorsaf reilffordd Bae Colwyn a Chanolfan Siopa Bay View. Mae yna ganran uchel o gaffis a llefydd bwyta annibynnol ar Penrhyn Road. Mae Canolfan Siopa Bay View hefyd yn gorwedd ar ochr ddwyreiniol canol y dref, sy'n cynnwys unedau manwerthu llai yn ogystal â siopau nwyddau cyfleus mwyaf y dref.

Ffigur 9.1 Eiddo ar Ffordd Conwy, Bae Colwyn

9.3 O ran defnydd swyddfa, prif swyddfeydd y Cyngor, yng Nghoed Pella ar Ffordd Conwy, yw swyddfeydd mwyaf a'r rhai mwyaf modern yn y sir.

9.4 Mae Mostyn Road a Wynnstay Road yn cynnwys rhesi o hen dai sydd wedi'u troi'n swyddfeydd, gyda llawer o'r adeiladau yn rhai amlfeddiannaeth neu'n ganolfannau busnes. Mae'r defnyddiau hyn yn ymestyn dros ochr ddeheuol Rhodfa'r Tywysog.

Ffigur 9.2 Canol tref Bae Colwyn a safleoedd datblygu/gwella posibl

Ffynhonnell: Lichfields

9.5 Mae sawl ymgais wedi bod i adfywio canol y dref yn cynnwys, yn ddiweddar, codi Coed Pella, ond mae diffyg ymwelwyr a buddsoddiad preifat yn dal yn rhwystrau allweddol. Yn y 1970 a’r 80au roedd y drefn yn gymharol fywiog gyda chanolfan brysur o unedau manwerthu a swyddfeydd. Fodd bynnag, mae rhai yn credu bod gwneud Ffordd yr Orsaf yn lle i gerddwyr yn unig yn un o’r rhesymau allweddol dros gwymp y dref fel cyrchfan siopa ac mae canol y dref yn ei chael hi’n anodd cystadlu yn erbyn Llandudno i ddenu prif frandiau’r stryd fawr.

9.6 Mae Cynllun Etifeddiaeth Trefwedd i newid blaen siopau a gwella adeiladau yn yr ardal gadwraeth wedi llwyddo i newid edrychiad strydoedd canol y dref, ond ychydig iawn o effaith a gafodd hyn ar ddenu buddsoddiad newydd; ac nid yw’r lefelau rhent uwch wedi denu buddsoddwyr i ymrwymo arian ar gyfer datblygu.

9.7 Mae cyllid Llywodraeth Cymru yn ystod y blynyddoedd diweddar wedi’i ddefnyddio’n bennaf ar gyfer glan y môr, gyda thraethau newydd a datblygiad Porth Eirias wedi gwella’r arlwy hamdden yno.

The Heart of Our Town: Colwyn Bay Town Centre Review 2015-2019 (Tachwedd 2019)

9.8 Paratowyd yr adroddiad hwn gan y People & Places Partnership ar ran y Cyngor gyda’r bwriad o gofnodi a chyflwyno tystiolaeth allweddol ynglŷn â pherfformiad presennol canol tref Bae Colwyn ac olrhain y newidiadau yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

9.9 Mae dadansoddiad o'r Dangosyddion Perfformiad Allweddol ar gyfer tueddiadau Bae Colwyn yn yr adroddiad yn dangos nifer newidiol o ymwelwyr a digon o lefydd parcio, ond mae busnesau yn dal yn agored i newidiadau lleol a thueddiadau economaidd hirdymor. Mae hefyd yn awgrymu bod nifer cyffredinol y bobl o gwmpas y dref wedi lleihau ers 2015, gyda'r niferoedd uchaf i'w gweld yn 2017. Mae'r data hefyd yn awgrymu nad yw codi swyddfeydd newydd y Cyngor a cholli'r llefydd parcio blaenorol, wedi cael effaith niweidiol ar argaeledd parcio. Mae argaeledd parcio wedi aros yn gyson ar 32-33% yn ystod y tair blynedd ddiwethaf.

9.10 Pan ofynnwyd i fusnesau Bae Colwyn pa ddau beth fyddai'n gwella canol y dref, roedd y prif faterion a godwyd yn cynnwys parcio, cyfleoedd i wella'r gymysgedd o siopau manwerthu, marchnata / digwyddiadau ac edrychiad canol y dref. O gymharu â 2018, roedd llai o bryderon ynghylch arweinyddiaeth leol a dinesig a chost eiddo.

9.11 Pan ofynnwyd i gwsmeriaid Bae Colwyn pa ddau beth fyddai'n gwella canol y dref, roedd y rhan fwyaf wedi sôn am edrychiad y dref ac yn dymuno gweld eiddo gwag yn cael ei lenwi. Roedd gwella parcio a galw am fwy o amrywiaeth o siopau hefyd yn amlwg o'r ymatebion.

Cynllun Cynefin Bae Colwyn

9.12 Mae Tîm Cynllun Cymunedol Bae Colwyn ar fin dechrau gwaith i baratoi Cynllun Cynefin a fydd yn hysbysu ac yn siapio dyfodol y gymuned hon. Bydd y Cynllun Cynefin yn cynnwys ardaloedd Bae Colwyn, Hen Golwyn, Llandrillo-yn-Rhos a Bryn-y-Maen ac mae 'Dyfodol Bae Colwyn' ar hyn o bryd yn destun ymgynghoriad sy'n cynnwys tair thema gychwynnol: Pobl, Cymuned a Lle.

Bae Colwyn fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

9.13 Mae gan ganol tref Bae Colwyn 264 o unedau manwerthu a gwasanaethu, yn cynnwys y defnyddiau masnachol y tu draw i'r parth siopa dynodedig. Mae amrywiaeth y defnyddiau ym Mae Colwyn wedi'i nodi yn Nhabl 9.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol.

Tabl 9.1 Cymysgedd siopau/gwasanaethau yng nghanol tref Bae Colwyn

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	82	31.1	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	17	6.4	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	32	12.1	7.7	9.0
Bwytai/caffis	21	8.0	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	7	2.7	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	16	6.1	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	41	15.5	17.4	16.5
Gwag	48	18.2	13.4	14.7
Cyfanswm	**264**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021).

9.14 Mae cymysgedd y defnyddiau ym Mae Colwyn yn cyd-fynd â chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU, ond mae yma fwy o wasanaethau ariannol/proffesiynol a darpariaeth gymharol isel o siopau nwyddau cyfleus, bwytai/caffis, tafarndai/barrau a gwasanaethau anfanwerthol eraill. Roedd yna 48 uned wag yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Hydref 2021), cyfradd unedau gwag llawer uwch na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU.

9.15 Mae gan Fae Colwyn ddewis gymharol dda o siopau nwyddau cymhariaeth (82) o gymharu â'r rhan fwyaf o ganol trefi eraill y fwrdeistref. Mae'r holl gategorïau cymhariaeth Goad wedi'u cynrychioli ac mae'r dewis o allfeydd yn y rhan fwyaf o gategorïau yn dda (5 allfa neu fwy). Mae Tabl 9.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori.

9.16 Mae'r dewis o siopau dillad, esgidiau a gemwaith yn gymharol wael yma, a cheir darpariaeth llawer uwch na'r cyfartaledd o siopau elusen a siopau ail-law. Mae'r rhan fwyaf o'r allfeydd yng nghanol y dref yn fasnachwyr annibynnol bach.

Tabl 9.2 Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – canol tref Bae Colwyn

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	5	6.1	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	14	17.1	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	5	6.1	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	8	9.8	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	4	4.9	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	2	2.4	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	1	1.2	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	7	8.5	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	2	2.4	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	3	3.7	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	4	4.9	5.5
Siopau gemwaith	1	1.2	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	16	19.5	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	10	12.2	5.2
Cyfanswm	**82**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021).

9.17 Mae gan Fae Colwyn ddetholiad bach o fanwerthwyr nwyddau cymhariaeth aml-sianel (ac eithrio siopau elusen), sydd wedi'u cefnogi gan ddewis ehangach o fasnachwyr nwyddau cymhariaeth annibynnol. Mae'r manwerthwyr nwyddau cymhariaeth aml-sianel wedi'u nodi yn Nhabl 9.3.

Tabl 9.3 Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth aml-sianel Bae Colwyn

Bon Marche	Clarks Shoes	Savers	Superdrug
Boots	Home Bargains	Shoe Zone	The Works
Card Factory	Poundland	Specsavers	

Ffynhonnell: Arolwg Defnydd Tir Lichfields (Hydref 2021)

9.18 Mae gan Fae Colwyn ystod a dewis helaeth o ddefnyddiau gwasanaeth anfanwerthol (117 i gyd), sef yr ail gyfran uchaf yn y fwrdeistref sirol, fel y dangosir yn Nhabl 9.4. Mae cymysgedd Bae Colwyn o wasanaethau anfanwerthol yn cyd-fynd yn fras â chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU, ac mae yma ddewis da o allfeydd dan y rhan fwyaf o'r categorïau. Mae yna ganran uchel o fanciau/gwasanaethau ariannol eraill, sefydliadau bwyd i fynd a siopau trin gwallt/salonau harddwch. Mae nifer y tafarndai/barrau a gwerthwyr tai yn gymharol isel.

Tabl 9.4 Cymysgedd defnydd gwasanaethu – canol tref Bae Colwyn

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	21	21.6	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	16	16.5	14.9
Tafarndai/barrau	7	7.2	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	14	14.4	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	2	2.1	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	4	4.1	7.8
Asiantaethau teithio	2	2.1	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	30	30.9	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	1	1.0	1.7
Is-gyfanswm	**97**	**100.0**	**100.0**
Arall	20		
Cyfanswm	**117**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU

Dalgylch Manwerthu

9.19 Mae'r arolwg aelwydydd yn dangos bod mwy na 59% o'r ymatebwyr ar draws ardal yr astudiaeth wedi defnyddio siopau a gwasanaethau ym Mae Colwyn yn ystod y flwyddyn ddiwethaf (y ganran uchaf ar ôl Llandudno (91%)). Roedd bron i 86% o'r ymatebwyr a oedd yn byw yn yr ardal leol (Parth 1 – Canol) wedi ymweld â chanol y dref. Roedd y gyfran marchnad leiaf yn 48% ym Mharth 4 – y Gorllewin. Dywedodd 7% o'r ymatebwyr eu bod yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa heblaw bwyd ym Mae Colwyn, ond hwn oedd yr ail ffigwr uchaf yn y fwrdeistref, ar ôl Llandudno.

9.20 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Bae Colwyn yn denu hanner ei masnach o'r ardal leol, Parth 1 – Canol Conwy. Mae Bae Colwyn yn denu lefel resymol o fasnach gan y pedwar parth yn ardal yr astudiaeth, a thwristiaid.

9.21 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn dangos bod 56% o'r ymatebwyr yn aros llai nag awr yng nghanol y dref, a bod hyd arhosiad ar gyfartaledd yn 64 munud. Dim ond Abergele (59 munud) a Chyffordd Llandudno (53 munud) sydd â chyfraddau aros llai.

Lefelau rhent manwerthu

9.22 Yn ôl Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae rhenti eiddo manwerthu Parth A yn amrywio ar hyd a lled canol y dref. Mae rhenti'r eiddo Parth A gorau yn amrywio o £200 i £225 y metr sgwâr, yng Nghanolfan Siopa Bay View ac ar Ffordd yr Orsaf. Mae rhenti eiddo manwerthu Parth A ar Sea View Road yn amrywio o £150 i £180 y metr sgwâr. Ar ymylon canol y dref, ar hyd Ffordd Abergele, mae rhenti Parth A yn amrywio o £105 i £135 y metr sgwâr, gan ddarparu eiddo mwy fforddiadwy i fasnachwyr annibynnol bach.

Cysylltiadau cludiant cyhoeddus

9.23 Saif gorsaf drenau Bae Colwyn ar lein Crewe i Gaergybi a chaiff ei rheoli gan Reilffyrdd Trafnidiaeth Cymru, sy'n rhedeg y prif wasanaethau bob awr o'r orsaf. Mae'r cyntaf o'r gwasanaethau hyn yn mynd tua'r dwyrain ar hyd yr arfordir ac yn cyrraedd Caerdydd neu Birmingham yn y pendraw, heibio i Orsaf Gyffredinol Wrecsam, gyda rhai trenau yn diweddu eu taith yn Crewe hefyd. Mae'r ail wasanaeth bob awr yn mynd i Orsaf Piccadilly Manceinion,

heibio Warrington Bank Quay, gyda rhai trenau yn mynd i faes awyr Manceinion hefyd. Mae Avanti West Coast yn rhedeg dau drên y dydd bob ffordd o Euston Llundain i Gaergybi, a thri gwasanaeth y dydd bob ffordd o Crewe i Gaergybi yn ystod yr wythnos. Ddydd Sul mae yna wasanaeth bob awr, bob ffordd, o Crewe i Gaergybi.

9.24 Ceir sawl safle bws ar hyd Ffordd Conwy, a safle penodol ar gyfer yr orsaf drenau. Mae'r gwasanaethau yn mynd tua'r dwyrain i Abergele neu tua'r gorllewin i Gyffordd Llandudno.

Parcio

9.25 Ceir pum maes parcio cyhoeddus ym Mae Colwyn, sydd â chyfanswm o 736 o lefydd parcio, gyda'r rhan fwyaf ohonynt ger canol y dref, sy'n cynnwys Bay View. Mae yna ragor o lefydd parcio ar gael ar hyd promenâd y gorllewin. Mae'r prisiau parcio yn amrywio o 50c i £1.20 yr awr a hyd at £5 am 24 awr. Mae yna hefyd lefydd parcio ar y stryd ar hyd llawer o'r strydoedd ochr o Ffordd Conwy.

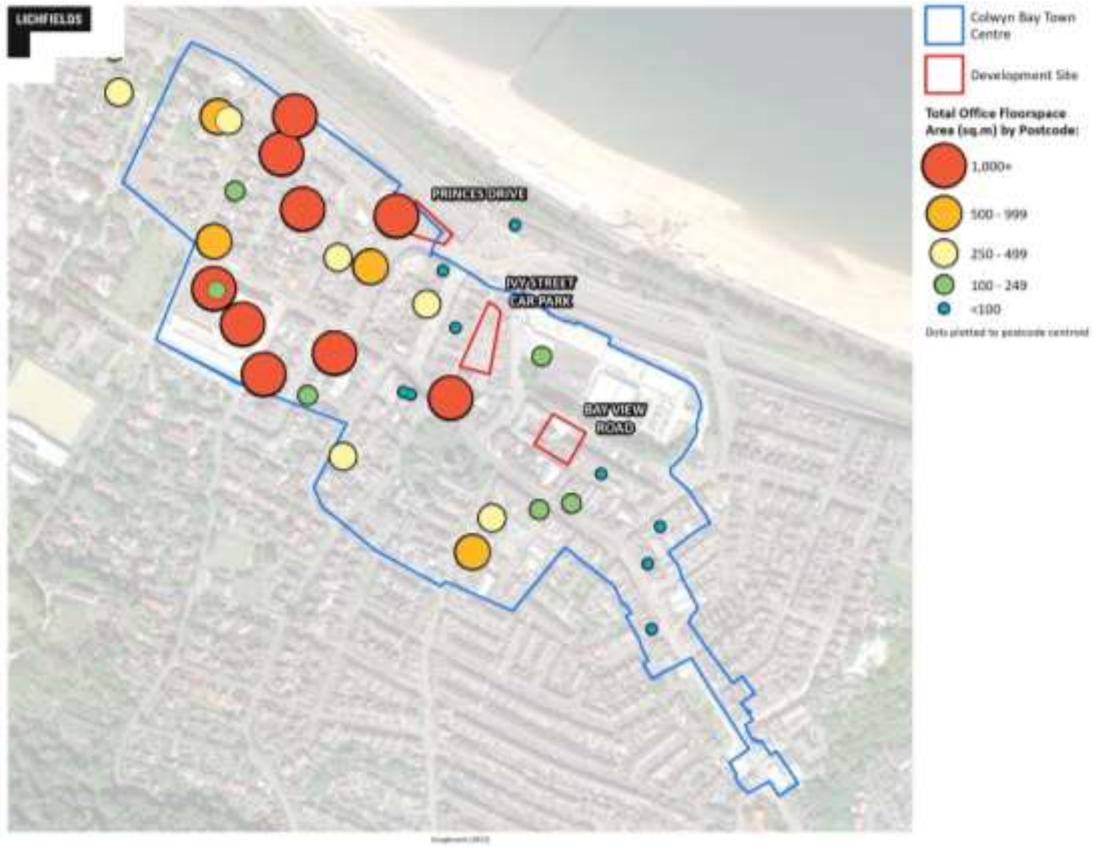
Lefelau troseddu

9.26 Adroddwyd am 2,256 o droseddau ym Mae Colwyn yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 205.4 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn uwch na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r gyfradd uchaf o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon.

Bae Colwyn fel Canolfan Gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 9.3 Darpariaeth gofod llawr ym Mae Colwyn



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

9.27 Mae data Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn awgrymu bod yna oddeutu 31,500 metr sgwâr o ofod swyddfa yng nghanol tref Bae Colwyn, cyfanswm o 238 uned. Mae hyn yn cynnwys swyddfeydd y Cyngor ar Ffordd Conwy ac yn golygu mai Bae Colwyn sydd â'r nifer mwyaf o unedau unigol o unrhyw un o'r 13 canol tref sy'n rhan o'r astudiaeth hon.

9.28 Drwy ddiffinio ardal ehangach o amgylch Bae Colwyn, yn defnyddio Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is sy'n cynnwys Parc Eirias i'r dwyrain ac yn ymestyn i Goed Pwllycrochan i'r de ac Ebberston Road i'r gogledd, mae data Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi bod cyfanswm gofod llawr o 268,000 metr sgwâr yn 2020. Mae hyn yn cyfateb i dwf o oddeutu 103,000 metr sgwâr neu 62.4% ers 2001.

9.29 Swyddfeydd y Cyngor yng Nghoed Pella yw'r uned swyddfa fwyaf ym Mae Colwyn, sydd ag oddeutu 9,200 metr sgwâr o ofod llawr. Yr ail le mwyaf yw Adeiladau'r Goron ar Ffordd Coed Pella, sydd ag oddeutu 2,700 metr sgwâr. O'r 228 uned sydd wedi cofrestru gydag Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae 184 neu 77.3% ohonynt yn 100 metr sgwâr neu lai. Wynnstay Road sydd â'r nifer mwyaf o unedau yng nghanol y dref (79), ac mae'r rhan fwyaf yn unedau bach mewn hen eiddo preswyl sy'n gartref i gwmnïau gwasanaethau ariannol a busnes. Yn ail mae Ffordd Conwy, sydd â 55 o unedau – y rhan fwyaf ohonynt yn Carlton House a Commodore House neu'n unedau llawr cyntaf uwchben unedau manwerthu. Mae yna 53 uned ar Rodfa'r Tywysog, gyda'r unedau eraill wedi'u gwasgaru ar draws nifer o leoliadau gwahanol yng nghanol y dref.

Cynrychiolaeth Busnesau

9.30 Ar wahân i swyddfeydd y Cyngor, mae'r unedau ym Mae Colwyn wedi'u meddiannu'n bennaf gan ddefnyddiau dosbarth E(c), yn cynnwys cyfrifwyr, cyfreithwyr a chwmnïau gwasanaethau ariannol eraill. Fodd bynnag, mae yna gwmnïau o sectorau eraill hefyd, yn cynnwys swyddfeydd cwmnïau peirianneg ac adeiladu, penseiri, syrfewyr a chlinigau gwallt a harddwch.

Ffigur 9.4 Canolfan Fusnes Commodore House a Swyddfeydd y Cyngor, Coed Pella

9.31 Yn seiliedig ar ddata CoStar mae prif swyddfa'r Cyngor wedi derbyn pedair seren allan o bump ar gyfer ansawdd, yr unig adeilad sydd wedi cyrraedd y safon honno yn y fwrdeistref gyfan. Mae'r rhan fwyaf o eiddo swyddfa eraill canol y dref yn rhai dwy seren, gydag ambell i eiddo tair seren, sy'n debyg iawn i ganol trefi eraill.

Argaeledd a Throsiant Stoc

9.32 Dangosodd adolygiad o ganol y dref ym mis Rhagfyr 2021 fod yna lefel ganolig o swyddfeydd gwag. Roedd y rhan fwyaf o'r unedau gwag yn unedau sengl mewn eiddo amlfeddiannaeth ar Wynnstay Road a Rhodfa'r Tywysog, ond roedd rhai o'r rhain yn gyfan gwbl wag ac ar werth. Roedd un o'r eiddo hyn wedi'i restru fel cyfle buddsoddi i ddarparu rhyw fath o ganolfan fusnes. Roedd Commodore House ar Ffordd Conwy yn hysbysebu unedau gwag gyda safleoedd eiddo masnachol yn dangos bod dau lawr yr adeilad naill ai'n wag neu'n rhannol wag. Ymddengys bod Canolfan Fusnes Carlton House yn llawn.

9.33 Yn ogystal, roedd yna nifer o eiddo gwag a oedd yn edrych yn addas ar gyfer eu trosi'n swyddfeydd, yn enwedig ar ail lawr unedau manwerthu ar Penrhyn Road. Ond efallai bod mynediad ar wahân i'r lloriau uchaf yn broblem. Roedd Telecom House ar gornel Hawarden Road/uwchben banc Barclays ar Ffordd Conwy hefyd yn edrych yn wag ac yn uned swyddfa bosibl.

9.34 Ar y cyfan, mae adolygiad o ganol y dref yn awgrymu bod lefel unedau gwag Bae Colwyn yn uwch na chyfartaledd y fwrdeistref. Fodd bynnag, mae gan y dref y crynodiad mwyaf o ddefnydd swyddfa o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon, gyda'r amrywiaeth fwyaf o feintiau ac ansawdd swyddfeydd.

Rhenti Swyddfeydd

9.35 Mae data CoStar yn nodi bod rhenti swyddfeydd ym Mae Colwyn yn oddeutu £130 y metr sgwâr ar gyfartaledd, ond mae'n bosibl bod hyn ychydig yn uchel gan nad yw llawer o'r unedau bach a'r canolfannau busnes wedi'u cynnwys yn y set data. Mae'r unedau bach sydd wedi'u trosi, fel y rheiny ar Wynnstay Road, yn oddeutu £90 y metr sgwâr, gydag unedau ar Ffordd Conwy yn amrywio o £110 i £150 y metr sgwâr.

Gwasanaethau Cyhoeddus

9.36 Erbyn hyn Bae Colwyn yw cartref prif swyddfeydd yr Awdurdod Lleol, yn adeilad Coed Pella sydd mewn lleoliad canolog ac yn darparu ystod o wasanaethau. Mae yma hefyd lyfrgell gyhoeddus.

9.37 Yn anffodus, arweiniodd bandemig COVID-19 at fethu â meddiannu'r adeilad am ddwy flynedd gyda'r rhan fwyaf o'r swyddogion yn gweithio gartref, a gafodd effaith ddifrifol ar nifer yr ymwelwyr yn ystod y dydd. Yn chwarter 3 2020 mae staff y Cyngor yn dychwelyd i weithio yn y swyddfa, a fydd o fudd i'r dref. Fodd bynnag, oherwydd trefniadau gweithio hybrid, ni fydd Coed Pella yn cael ei feddiannau i'r lefel cyn COVID.

Anghenion Gweithredwyr

9.38 O ran manwerthu, mae Lichfields wedi cael gafael ar anghenion meddiannu o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022. Mae yna dri meddiannwr posibl ar gyfer y dref sy'n chwilio am y gofodau canlynol:

- Aldi 18,000 i 22,000 troedfedd sgwâr
- The Range 15,000 i 30,000 troedfedd sgwâr
- Tool Station 2,750 i 6,000 troedfedd sgwâr

9.39 Fel arall yn ôl Richard Baddeley & Company mae'r galw yn gyfyngedig, gyda llawer o fanwerthwyr yn diystyru'r dref oherwydd bod nifer y defnyddwyr yn isel o gymharu â Llandudno.

Barn Cwsmeriaid

9.40 Fel rhan o'r arolwg aelwydydd, gofynnwyd i'r ymatebwyr a oeddynt wedi defnyddio siopau a gwasanaethau ym Mae Colwyn yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. I'r rheiny a oedd wedi defnyddio siopau/gwasanaethau ym Mae Colwyn, gofynnwyd iddynt beth oedd eu hoff a'u cas bethau am ganol tref Bae Colwyn.

9.41 Roedd bodlonrwydd yr ymatebwyr yn gymysg. Dywedodd oddeutu 31% o'r ymatebwyr nad oeddynt yn hoffi unrhyw beth am ganol tref Bae Colwyn, o gymharu â 39% a oedd wedi dweud nad oedd unrhyw beth yr oeddynt yn ei gasáu am ganol y dref. Y gwahaniaeth (8%) yw'r isaf o'r holl ganol tref yn yr astudiaeth hon, sy'n awgrymu bod bodlonrwydd cwsmeriaid yn eithaf isel.

9.42 Roedd 17% o'r ymatebwyr yn hoffi Bae Colwyn oherwydd ei fod yn agos at adref. Y prif bethau a soniwyd amdanynt (gan 5% neu fwy o'r ymatebwyr) oedd:

- *Hoffi:* amrywiaeth dda o siopau (9%); hawdd cael hyd i le parcio (8%); gallu cael popeth sydd ei angen arnoch (5%); dewis o lefydd bwyta ac yfed (5%)
- *Ddim yn hoffi:* amrywiaeth gwael o siopau (14%); gormod o siopau gwag (13%); anodd cael hyd i le parcio (9%); amgylchedd siopa anneniadol (7%); a dewis gwael o siopau

9.43 Ar y cyfan mae Bae Colwyn yn sgorio'n wael o gymharu â chanol trefi eraill y fwrdeistref.

Barn Busnesau

9.44 Cafwyd 14 ymateb (15.2%) i'r arolwg gan fusnesau ym Mae Colwyn, y nifer uchaf ar ôl Llandudno. Cafwyd ymateb gan amrywiaeth o sectorau, yn cynnwys manwerthu, lletygarwch, iechyd, harddwch a gweithgynhyrchu.

- Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'u cynlluniau ar gyfer eu heiddo dywedodd sawl busnes eu bod yn bwriadu ailwampio eu heiddo, yn cynnwys ailwampio blaen yr eiddo a gwella effeithlonrwydd ynni'r adeilad
- Dywedodd un busnes eu bod yn cael trafferth gwneud y gwelliannau sydd arnynt eisiau eu gwneud oherwydd bod yr eiddo yn yr ardal gadwraeth, er bod y gwelliannau hyn yn ymwneud ag iechyd a diogelwch ac nid yn weledol amlwg. Dywedwyd hefyd nad yw rhai busnesau sy'n gwneud newidiadau rheolaidd heb ganiatâd yn cael eu cosbi
- Soniodd sawl busnes am gost cynyddol gwneud busnes a llai a llai o bobl o gwmpas fel materion sy'n arwain at anawsterau difrifol
- Dywedodd un ymatebwr bod yna ddiffyg gwybodaeth gan y Cyngor ynghylch y cynlluniau ar gyfer Coed Pella a chanol y dref yn gyffredinol
- Dywedodd un busnes nad yw masnachwyr annibynnol bach yn cael eu cefnogi a bod yna ddiffyg gofodau cydweithio a gofodau manwerthu bach ar gyfer masnachwyr o'r fath e.e. marchnadoedd
- Soniodd sawl busnes am barcio, yn enwedig diffyg mannau parcio yng nghanol y dref yn arwain at fwy o bobl yn defnyddio parciau manwerthu a staff yn gorfod parcio mewn ardaloedd preswyl
- Roedd llawer yn cwyno am y parth cerddwyr ar Ffordd yr Orsaf, gan ddweud bod hyn wedi lleihau nifer y cwsmeriaid i fusnesau'r stryd fawr ac yn gofyn am ddadwneud hyn
- Dywedodd un cwmni mawr fod llai o drenau i/o Lundain a Manceinion wedi dechrau achosi problemau go iawn iddynt hwy a'u staff
- Roedd mwy o gefnogaeth i fusnesau micro annibynnol yn thema allweddol, yn cynnwys yr angen am fwy o hyblygrwydd o ran defnyddiau nad ydynt yn rhai A1, mwy o ofodau swyddfa/busnes hyblyg a mwy o gyfleoedd manwerthu i fasnachwyr annibynnol
- O ran unedau gwag a chyfleoedd datblygu, soniodd sawl ymatebwr am westy'r Imperial, Peacocks a'r Factory Shop. Ochr yn ochr â'r angen am ddenu manwerthwyr mawr i'r dref, awgrymwyd hefyd y dylid rhannu eiddo mwy yn ofodau llai ar gyfer masnachwyr bach

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Bae Colwyn yw canolfan dref ddynodedig fwyaf y fwrdeistref, dim ond Llandudno sydd â mwy o unedau manwerthu a gwasanaethu, ac mae ganddi ddalgylch eithaf eang
- Mae gan ganol y dref amrywiaeth a dewis eithaf da o siopau nwyddau cymhariaeth, yn enwedig gweithredwyr annibynnol
- Mae yna amrywiaeth da o gyfleusterau gwasanaethau, yn cynnwys banciau, cymdeithasau adeiladu, a siopau trin gwallt/salonau harddwch
- Y prif renti manwerthu yw'r trydydd uchaf yn y fwrdeistref. Mae yna fwy o eiddo fforddiadwy ar yr ymylon
- O'r 13 canol tref yn yr astudiaeth hon Bae Colwyn sydd â'r gofod swyddfa mwyaf a'r nifer mwyaf o unedau swyddfa

- Mae Bae Colwyn yn gartref i swyddfeydd y Cyngor yng Nghoed Pella – yr adeilad swyddfa o'r ansawdd gorau yn y fwrdeistref
- Mae gan ganol y dref gysylltiadau cludiant cyhoeddus da h.y. trenau a bysiau
- Mae yna lefydd parcio hygyrch a phum maes parcio cyhoeddus, yn cynnwys ar hyd y promenâd
- Mae Canolfan Siopa Bay View yn darparu lle siopa dan do, ond mae'r ganolfan braidd yn hen ffasiwn erbyn hyn
- Mae Ffordd yr Orsaf a Rhodfa'r Tywysog yn darparu ardaloedd siopa cyfeillgar i gerddwyr
- Mae'r promenâd yn dro sydyn o ganol y dref, ond mae'r A55 yn cyfyngu ar y cyswllt hwn.

Gwendidau

- Bae Colwyn sydd â'r lefel isaf o fodlonrwydd cwsmeriaid, yn enwedig o ran amrywiaeth y siopau, unedau gwag ac amgylchedd siopa anneniadol
- Mae gan Fae Colwyn gyfartaledd aros gweddol fyr (64 munud) o ran y cwsmeriaid sy'n defnyddio canol y dref
- Er gwaethaf potensial canol y dref i ddenu twristiaid, ychydig iawn o fwytai/caffis a thafarndai/barrau sydd yna
- Mae canran yr unedau gwag yn llawer uwch na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU. Ceir crynhoad o unedau gweigion ar Ffordd yr Orsaf
- Ac eithrio Canolfan Siopa Bay View, mae'r unedau siop yn adeiladau cyfnod yn bennaf, sy'n gul ac yn gyfyngedig o ran maint
- Mae gan Fae Colwyn gyfartaledd arhosiad gweddol isel o gymharu â'r prif ganol trefi eraill yn y fwrdeistref sirol
- Mae'r amgylchedd siopa ar Ffordd Abergele yn dioddef cryn dipyn yn sgil yr holl draffig trwodd ac mae'r palmentydd yn gul mewn mannau
- Bae Colwyn sydd â'r lefelau troseddu uchaf o gymharu â threfi eraill y fwrdeistref.

Cyfleoedd

- Gall y galw cynyddol am 'wyliau gartref' gynyddu nifer y twristiaid i'r dref a glan y môr, gan ddarparu sgil-fuddion i siopau a gwasanaethau canol y dref
- Gall gwella'r cysylltiad â'r promenâd helpu i ddenu mwy o dwristiaid i ganol y dref
- Mae yna gyfle i wella a chryfhau economi'r nos/gyda'r nos, gan ddefnyddio eiddo gwag, yn enwedig yn yr ardal i gerddwyr ar Ffordd yr Orsaf
- Mae twf yn y boblogaeth a thwf gwariant yn y dyfodol yn gyfle i gryfhau siopau a gwasanaethau i wella rôl Bae Colwyn
- Mae gan yr ardal o gwmpas yr orsaf reilffordd botensial ar gyfer datblygu a gwella'r cysylltiad â chanol y dref a'r promenâd

Bygythiadau

- Gall ansawdd yr amgylchedd siopa ddirywio ymhellach, gan leihau gallu canol y dref i ddenu cwsmeriaid
- Gall problemau parhaus yn y farchnad genedlaethol a chynnydd mewn siopa ar-lein hefyd leihau'r angen am ofod yng nghanol y dref

- Gall ansawdd ac oed eiddo manwerthu mewn rhai rhannau, a diffyg unedau mawr, gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern
- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a'r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag. Gall y newid i weithio gartref leihau nifer yr ymwelwyr a gwariant yn ystod y dydd ac amser cinio/ar ôl gwaith

Bae Colwyn – Datblygu Dewisiadau

9.45 Bae Colwyn yw prif leoliad swyddfeydd canol tref y fwrdeistref, ac mae'n gartref i'r ddarpariaeth fwyaf o ofod swyddfa – yn cynnwys swyddfeydd y Cyngor yng Nghoed Pella, yr adeilad swyddfa mwyaf a mwyaf modern yn y fwrdeistref. Mae sawl ymgais wedi bod yn ystod y blynyddoedd diwethaf i adfywio Bae Colwyn, yn cynnwys creu parth cerddwyr ar Ffordd yr Orsaf yn ogystal â mewnlifiad o fuddsoddiad gan fusnesau presennol a newydd cyn i'r Cyngor symud i Goed Pella.

9.46 Yn anffodus, mae'r dref wedi'i chael hi'n anodd adfer ar ôl pandemig COVID-19, ac mae nifer y defnyddwyr yn parhau i fod yn destun pryder. Mae trefniadau gweithio gartref, ar gyfer gweithwyr y Cyngor a gweithwyr cwmnïau eraill, wedi gwaethygu'r duedd yma ac wedi golygu nad yw unrhyw ymgais i adfywio wedi'i gefnogi gan fwy o ymwelwyr a mwy o wario yng nghanol y dref. Fe all hyn ddechrau newid wrth i staff ddychwelyd i'r swyddfeydd, gyda staff y Cyngor yn dychwelyd i Goed Pella yn chwarter 3 2022.

9.47 O gymharu â chanol trefi eraill yr astudiaeth hon, Bae Colwyn sydd â'r ganran uchaf ond dwy o eiddo gwag, ac mae ganddi adeiladau mawr mewn lleoliadau allweddol sydd angen buddsoddiad a/neu bwrpas newydd e.e. gwesty'r Imperial a nifer o unedau ar hyd Ffordd yr Orsaf.

9.48 Mae'r parth cerddwyr ar Ffordd yr Orsaf wedi bod yn bwnc dadleuol iawn, gyda barn bawb yn wahanol o ran effaith hynny ac a ddylid cyflwyno traffig a pharcio yn ôl ar y ffordd neu rannau ohoni.

9.49 Mae Ffordd yr Orsaf hefyd yn rhan o gyfle ehangach i wella cysylltiadau i gerddwyr, cysondeb rhwng ardaloedd a gwella teimlad cyffredinol y rhan yma o'r dref, sy'n cynnwys yr orsaf reilffordd, gwesty'r Imperial, maes parcio Ivy Street a chanolfan siopa Bay View.

9.50 Felly hefyd fe ellir gwella'r llwybr o ganol y dref i'r orsaf reilffordd a'r promenâd, i greu cysylltiad gwell rhwng canol y dref a glan y môr ac i ddenu mwy o ymwelwyr â'r traeth i ganol y dref.

9.51 Yn olaf fe ddylai Coed Pella fod yn ased allweddol i'r dref. Wrth i'r staff ddychwelyd i'w swyddfeydd yn dilyn pandemig COVID-19, dylid datblygu strategaeth sy'n nodi dyfodol yr adeilad, gyda'r bwriad o ailfeddiannu cymaint o'r adeilad a phosibl i gefnogi gwario lleol, nifer yr ymwelwyr a bywiogrwydd cyffredinol canol y dref.

9.52 Mae'r amcanion ar gyfer Bae Colwyn yn cynnwys:

- Datblygu strategaeth i lenwi eiddo gwag
- Adolygu'r parth cerddwyr ar Ffordd yr Orsaf
- Gwella'r cysylltiad rhwng yr orsaf reilffordd, Ffordd yr Orsaf, Canolfan Siopa Bay View a'r promenâd
- Manteisio ar ddefnydd Coed Pella

Datblygu strategaeth i lenwi eiddo gwag

9.53 Gwelodd adolygiad defnydd tir ym mis Hydref bod 48 o eiddo manwerthu gwag, sef 18.2% o'r 264 uned yng nghanol y dref. Roedd nifer yr unedau gwag yn codi dro ar ôl tro yn yr ymatebion fel y brif broblem yn y dref, ac mae graddfa'r broblem yn amlwg wrth i chi gerdded o gwmpas

canol y dref, gyda llawer o'r eiddo gwag ar brif strydoedd siopa. Yn ogystal, ceir sawl uned fawr wag mewn adeiladau hanesyddol sydd angen buddsoddiad sylweddol, fel gwesty'r Imperial a hen siopau'r Original Factory Shop a Peacocks ar Ffordd yr Orsaf.

Adolygu'r parth cerddwyr ar Ffordd yr Orsaf

9.54 Mae'r parth cerddwyr ar Ffordd yr Orsaf, a oedd yn arfer cael ei hystyried yn brif stryd siopa ym Mae Colwyn, wedi bod yn bwnc dadleuol iawn ers 30 o flynyddoedd a mwy. Mae llawer o fusnesau a thrigolion yn credu bod creu parth cerddwyr ar y stryd wedi cyfrannu at ddirywiad araf yn nifer yr ymwelwyr, a hynny yn ei dro wedi arwain at gau llawer o'r hen fusnesau. O ganlyniad, mae'r stryd yn llawn unedau gwag – rhai ohonynt yn unedau eithaf mawr ac mewn adeiladau hanesyddol sydd angen cryn dipyn o fuddsoddiad.

9.55 Mae'r ffaith nad yw pobl yn gallu parcio wrth ymyl siopau yn cael ei ystyried gan lawer fel rheswm dros ddirywiad y stryd, ac yn arwain siopwyr at ganolfan siopa Bay View yn lle. Un datrysiad sydd wedi'i gynnig ers blynyddoedd yw agor y stryd i draffig unffordd, i ategu'r system unffordd ar Penrhyn Road gerllaw. Yn ogystal â hynny cynigir creu baeau parcio arhosiad byr, a chredir y byddai hyn yn annog siopwyr yn ôl i'r stryd.

9.56 Ar ben hyn mae angen mynd i'r afael â'r broblem o fethu â denu masnachwyr newydd i'r stryd, yn ogystal ag ailwampio adeiladau. Mae'r materion hyn yn bwysig iawn ar Ffordd yr Orsaf oherwydd rôl y stryd yn strwythur canol y dref ac o fewn ymdrechion adfywio posibl eraill ym Mae Colwyn. Mae'n werth nodi bod yna glwstwr o gaffis a bwytai sydd yn defnyddio'r gofod awyr agored ar Penrhyn Road. Mae hyn yn dangos bod y mathau yma o fusnesau yn sefydlu yn y dref, ond nid ar Ffordd yr Orsaf er gwaethaf y gofod awyr agored helaeth.

9.57 Tra bod y trafodaethau hyn wedi'u cynnal ers degawdau, mae gwaeledd y stryd yn gofyn am roi ystyriaeth ofalus i effaith bosibl ailgyflwyno traffig. Mae creu parth cerddwyr yn bolisi poblogaidd mewn cynlluniau adfywio ac wedi bod yn llwyddiannus mewn ardaloedd eraill sydd â niferoedd da o ymwelwyr a masnachwyr sy'n manteisio ar y gofod awyr agored.

9.58 Felly hefyd, efallai na fyddai ailgyflwyno traffig a baeau parcio yn rhoi hwb uniongyrchol i'r stryd oherwydd y rhesymau presennol dros siopa yno yn hytrach na Chanolfan Siopa Bay View neu lefydd eraill. Efallai bod angen dull hyblyg sy'n caniatáu gostegu traffig ac yn rhoi dewis i fusnesau ddefnyddio'r gofod o flaen eu heiddo ar gyfer parcio, llefydd eistedd neu stondinau awyr agored.

9.59 Mae'r stryd mewn sefyllfa symol yn 2022, heb ddewis go iawn o fasnachwyr sy'n cyfiawnhau'r parth cerddwyr drwy ddefnyddio'r gofod, ond hefyd heb gynnig siopa go iawn i'r rheiny sydd eisiau gyrru a pharcio ar y stryd. Beth bynnag a fo, mae angen ymyriadau i ddenu masnachwyr yn ogystal ag ystyried rôl y stryd yng nghanol y dref ac a oes angen dadwneud y parth cerddwyr yn rhannol i helpu i adfywio'r stryd.

Gwella'r cysylltiad rhwng yr orsaf reilffordd, Ffordd yr Orsaf, Canolfan Siopa Bay View a'r promenâd

9.60 Mae'r brif ardal siopa ym Mae Colwyn yn cynnwys Ffordd yr Orsaf, Canolfan Siopa Bay View a'r rhan o Rodfa'r Tywysog, y tu allan i'r ganolfan siopa, sy'n barth i gerddwyr. Mae'r ardal hon yn cysylltu gorsaf Bae Colwyn gyda Ffordd Abergele a gweddill canol y dref, tra bod modd mynd at y promenâd ar hyd llwybr o'r orsaf sy'n mynd o dan y rheilffordd.

9.61 Ar hyn o bryd mae yna ddiffyg cysondeb rhwng canol y dref a'r orsaf reilffordd. Mae'r ardal y tu allan i'r orsaf (sydd ar drosffordd uwchben yr A55) ar hyn o bryd wedi'i dominyddu gan faes parcio bychan, gyda chyrbau a phalmentydd uchel, sy'n wahanol iawn i'r rheiny a ddefnyddir yn y brif ardal siopa, ac nid oes llwybrau na chroesfannau clir yn arwain cerddwyr i/o ganol y dref.

Hefyd, nid oes llawer o wyrddni yn yr ardal y tu allan i'r orsaf, unwaith eto mae hyn yn wahanol i ganol y dref yr ochr arall i'r ffordd. Mae'r gwahaniaeth hwn yn gwneud yr ardal yn anneniadol, ac yn rhoi blaenoriaeth amlwg i gerbydau.

9.62 Mae'r ardal yma hefyd yn cysylltu canol y dref â'r llwybr sy'n mynd â cherddwyr i ac o'r promenâd. Unwaith eto mae'r llwybr hwn fel petai wedi'i ddatgysylltu o'r brif ardal siopa, heb unrhyw beth amlwg i dynnu sylw cerddwyr i fynd am dro o ganol y dref i lan y môr ac fel arall.

9.63 Byddai'r ardal y tu allan i'r orsaf, yn cynnwys rhan o'r B5113, yn cael budd o ailddatblygiad sy'n tynnu'r cyrbau uchel ac yn newid wyneb y ffordd i roi mwy o gydraddoldeb rhwng gyrwyr a cherddwyr. Byddai'r ardal yn dal yn cynnwys maes parcio, llefydd i ollwng a chasglu teithwyr a mesurau gostegu traffig, ond byddai hefyd yn fwy cyson â chanol y dref ac yn gwella profiad cerddwyr sy'n mynd i ac o Ffordd yr Orsaf a Rhodfa'r Tywysog. Hefyd byddai hyn yn estyn y wyneb ar Ffordd yr Orsaf a Rhodfa'r Tywysog, gan greu llwybr amlwg i gerddwyr o ganol y dref, heibio i'r orsaf ac i'r llwybr at y promenâd, a fyddai wedi'i amlygu gyda goleuadau gwella a mwy o wyrddni.

9.64 Mae'r arwyddion am y traeth yng nghanol y dref yn eithaf gwael, ac mae'n hawdd iawn i bobl nad ydynt yn gyfarwydd â'r dref beidio â sylweddoli bod modd iddynt gerdded at y promenâd o ganol y dref. I'r gwrthwyneb, mae'r arwyddion am ganol y dref ar y promenâd yn glir iawn ac felly peth digon hawdd yw cywiro'r broblem yma.

9.65 Yn olaf, mae maes parcio Ivy Street, rhwng Ffordd yr Orsaf a Chanolfan Siopa Bay View, yn dawel, anghysbell ac yn rhan anneniadol o'r dref, ac mae yna broblemau gydag ymddygiad gwrthgymdeithasol wedi bod yno. Er bod anawsterau, fel cynnal a chadw mynediad cerbydau i gefn y siopau ac eiddo preswyl, gall y safle hwn fod yn rhan o adfywiad ehangach y rhan hon o ganol y dref. Caiff hyn sylw pellach yn y rhan sy'n sôn am ddewisiadau datblygu safleoedd penodol ym Mae Colwyn.

Manteisio ar ddefnydd Coed Pella

9.66 Cafodd Coed Pella, swyddfa newydd sbon danlli gwerth £58 miliwn y Cyngor, ei godi fel rhan allweddol o adfywiad Bae Colwyn. Byddai'r swyddfeydd newydd yn darparu pwynt cyswllt canolog â'r Cyngor, ac yn helpu i gynyddu nifer yr ymwelwyr a'r dref yn ystod yr wythnos. Mae asiantau masnachol hefyd wedi dweud bod cyhoeddi'r cynlluniau i adeiladu Coed Pella wedi bod yn gatalydd ar gyfer magu hyder yn y farchnad a chynyddu'r buddsoddiad yn y dref, gyda masnachwyr newydd yn mentro agor siopau yn y dref a masnachwyr presennol yn buddsoddi yn edrychiad eu siopau.

9.67 Mae staff y Cyngor bellach yn dychwelyd i Goed Pella yn dilyn cyfnod estynedig o weithio gartref yn sgil pandemig COVID-19. Fodd bynnag, gyda'r trefniadau gweithio hybrid yn debygol o barhau mae'n annhebygol y bydd y 520 desg yn yr adeilad yn cael eu defnyddio gan staff y Cyngor, ac felly mae'r adeilad yn debygol o fod â nifer ofodau sbâr.

9.68 Dylid monitro'r sefyllfa yng Nghoed Pella yn agos, ac ar y sail yma dylid llunio strategaeth ar gyfer defnydd yr adeilad yn y dyfodol. Efallai y bydd mwy o weithwyr yn dychwelyd i'r swyddfa yn y dyfodol agos, fodd bynnag dylid hefyd ystyried edrych ar ddefnyddiau amgen ar gyfer y gofodau gwag. Yn yr un modd efallai y bydd ar y Cyngor eisiau adolygu ei bortffolio o stadau, a chrynhoi ei weithrediadau i Fae Colwyn.

9.69 Mae'r Cyngor wrthi'n llunio Strategaeth Llyfrgelloedd a Gwybodaeth sy'n edrych ar y dewisiadau i symud Llyfrgell Bae Colwyn i Goed Pella; fodd bynnag mae gwrthwynebiad cryf wedi bod i'r cynnig ac mae bron i 1800 o bobl wedi llofnodi deiseb yn erbyn symud y llyfrgell. Gall dewisiadau eraill gynnwys ffurfio partneriaethau gyda sefydliadau eraill i feddiannau rhai

rhannau o'r adeilad, neu edrych ar greu gofodau galw heibio i gydweithio, neu brydlesau tymor byr ar gyfer masnachwyr bach neu newydd sydd angen mwy o hyblygrwydd.

Gwelliannau Amgylcheddol Ehangach

9.70 Ar gyfer canol tref Bae Colwyn mae Prosiect Isadeiledd Gwyrdd TEP ar gyfer Conwy yn argymell y dylid canolbwyntio'n benodol ar y ddynesfa at ganol y dref, porth yr orsaf reilffordd a'r prif lwybr teithio llesol i lan y môr. Mae'r argymhellion wedi'u crynhoi yn ffigurau isod, ond maent yn cynnwys:

- **Porth Ffordd Conwy/Ffordd Abergele:** Mae ar y porth hwn i ganol y dref angen mwy o wyrddni a synnwyr o gyrraedd, ac mae angen blaenoriaethu cerddwyr a beicwyr drwy fesurau gostegu traffig. Byddai hyn hefyd yn golygu gwneud llwybrau cerdded yn fwy, rhesymoli baeau parcio a chreu gardd law a phlannu coed i greu porth gwyrdd drwy'r dref, gan gysylltu â pharciau a gwarchodfeydd natur presennol. Yn ogystal, gellir cyflwyno darpariaeth benodol i feicwyr a mesurau gostegu traffig.
- **Cysylltiad Penrhyn Road:** Stryd werdd a gwella'r cysylltiad Teithio Llesol rhwng Ffordd Conwy a glan y môr. Culhau'r ffordd i un lôn a thynnu'r lle parcio ar un ochr i'r ffordd i wneud lle i blannu coed a chreu gardd law a llwybr beicio pwrpasol. Darparu cyfleoedd i fusnesau osod byrddau a chadeiriau tu allan drwy ddefnyddio cynwysyddion blodau symudol.

Ffigur 9.5 Uwchgynllun Isadeiledd Gwyrdd Drafft TEP ar gyfer Penrhyn Road i Orsaf Reilffordd Bae Colwyn

Ffynhonnell: TEP (2022): Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Trawsnewid Trefi – Cyfleoedd Conwy

Ffigu

TEP

Ffynhonnell: TEP (2022): Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Trawsnewid Trefi – Cyfleoedd Conwy

Ffigur 9.7 Uwchgynllun Isadeiledd Gwyrdd Drafft TEP ar gyfer Hen Neuadd y Farchnad

Ffynhonnell: TEP (2022): Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Trawsnewid Trefi – Cyfleoedd Conwy

- **Ffordd yr Orsaf a Sea View Road:** Stryd werdd gyda rhagor o gynwysyddion blodau uchel, gyda phlanhigion arfordirol i ategu'r lleoliad glan y môr. Lleihau'r cyfleoedd i barcio drwy ddefnyddio celfi stryd a chynwysyddion blodau mawr, a choed a glaswellt/llwyni addurnol.

Ffigur 9.8 Uwchgynllun Isadeiledd Gwyrdd Drafft TEP ar gyfer blaen yr orsaf reilffordd

Ffynhonnell: TEP (2022): Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Trawsnewid Trefi – Cyfleoedd Conwy

- **Porth yr Orsaf Reilffordd:** Creu porth gwyrdd i'r dref drwy roi pwrpas newydd i'r llawr caled a'i droi'n fan gwyrdd gyda chyfleoedd i blannu coed, systemau draenio cynaliadwy gyda gardd law, glaswellt a llwyni addurnol. Gwella'r parth cyhoeddus a chreu sgwâr cyhoeddus, sy'n cynnwys nodwedd porth i ddiffinio'r gofod. Gwella'r cysylltiad rhwng y dref a'r promenâd a rhoi mwy o flaenoriaeth i gerddwyr a beicwyr ar y B5113 drwy gulhau'r ffordd a chreu bwrdd arafu yn y groesfan. Plannu coed.

Cyfleoedd Datblygu Penodol i Safle

<u>Maes Parcio Ivy Street</u>

9.71 Mae maes parcio Ivy Street yn safle 0.2 ha rhwng Ffordd yr Orsaf a Chanolfan Siopa Bay View, mae yno 33 bae parcio a thoiledau cyhoeddus sydd ar fin cael eu dymchwel. Ar ochr orllewinol y safle siâp triongl hwn ceir cefn y siopau sy'n wynebu Ffordd yr Orsaf, yn ogystal â dwy uned fanwerthu yn wynebu'r maes parcio ei hun. Mae'r ochr orllewinol hefyd yn darparu mynediad at siopau sy'n wynebu Canolfan Siopa Bay View, ynghyd â mynediad i gerbydau i sawl eiddo preswyl. Ar yr ochr ddeheuol ceir adeilad a ddefnyddir fel canolfan ailgylchu a phrif fynedfa'r maes parcio o Bay View Road.

9.72 Er gwaethaf maint a lleoliad canolog y safle nid yw'n cael ei ddefnyddio i'w lawn botensial fel maes parcio, gan gynnig ychydig iawn o lefydd parcio. Ar wahân i'r mynediad i gerbydau, ceir ond dau lwybr troed bach at y maes parcio – sydd wedi gweld problemau ymddygiad gwrthgymdeithasol oherwydd y lleoliad diarffordd. Am y rhesymau hyn dylid ystyried gwella'r safle ar gyfer ei ailddatblygu neu ei gynnwys yn rhan o gynllun adfywio ehangach.

9.73 Mae yna gyfyngiadau ar y safle, er enghraifft, efallai y bydd angen cadw'r mynediad i gerbydau at ddefnydd y siopau a'r eiddo preswyl bob ochr. Byddai hefyd angen dod o hyd i le arall ar gyfer y ganolfan ailgylchu ac i storio biniau. Byddai agor y safle a gwella'r mynediad i gerddwyr o Rodfa'r Tywysog a Ffordd Abergele hefyd yn golygu dymchwel rhai o'r adeiladau cyfagos, naill ai'n llwyr neu'n rhannol. Yn olaf, byddai angen ystyried y ddau eiddo sy'n wynebu'r maes parcio.

9.74 Yn ei gyflwr presennol mae'r maes parcio yn fan problemus ar gyfer y dref, sy'n rhannol wedi arwain at y penderfyniad i ddymchwel y toiledau cyhoeddus yno. Fel maes parcio, mae modd

gwella effeithlonrwydd y gofod, a mynd i'r afael a materion eraill drwy wella'r goleuadau a'r mynediad i gerddwyr.

9.75 Petai'r safle yn destun ailddatblygiad mwy sylweddol, byddai potensial ar gyfer llwybr arall i gerddwyr sy'n cysylltu Ffordd yr Orsaf, Ffordd Abergele a Chanolfan Siopa Bay View. Gellir hefyd datblygu'r safle'n sgwâr newydd neu'n ofod digwyddiadau awyr agored, gyda llawer o wyrddni a seddau. Mae'n annhebygol y bydd y safle'n destun ailddatblygiad mawr oni bai y bydd yn cael ei gynnwys yn rhan o gynllun adfywio ehangach ac wedyn byddai angen cyllid sylweddol oherwydd y cyfyngiadau a nodir uchod. Byddai hyn hefyd yn arwain at golli mannau parcio canolog ac felly byddai angen mynd i'r afael a hynny hefyd.

<u>3-8 Bay View Road</u>

9.76 Ar hyd Bay View Road, sydd i'r de o Ganolfan Siopa Bay View, mae yna res o eiddo preswyl 4 a 5 llawr. Mae'r adeiladau hyn mewn cyflwr gwahanol, a'r rhan fwyaf wedi'u troi'n rhandai. Ar ochr orllewinol y stryd ceir dau eiddo preswyl mawr gwag, gydag uned ddiwydiannol rhyngddyn nhw lle arferai fod trydydd eiddo, sydd wedi'i ddymchwel yn ôl pob tebyg. Ddiwedd 2021 nodwyd y lleiniau hyn (3-8 Bay View Road) fel safle datblygu posibl.

9.77 O drafodaethau gydag asiantau masnachol, mae Lichfields ar ddeall bod yr eiddo hyn wedi'u prynu gan Wales and West Housing, sydd wedi cyflwyno cais cynllunio ym mis Mehefin 2021 (0/48566). Dyma ddisgrifiad o'r datblygiad:

"Dymchwel adeiladau presennol a chodi datblygiad tai fforddiadwy byw â chymorth (Dosbarth Defnydd C3), mynedfa, parcio, tirlunio ac iard gymdeithasol, isadeiledd draenio a datblygiad cysylltiol."

9.78 Ym mis Gorffennaf 2022 nid oedd y cais wedi'i ganiatáu ond roedd gwaith yn mynd rhagddo a'r cynlluniau'n cael eu haddasu yn unol â'r ymateb i'r ymgynghoriad.

9.79 Er nad yw'r safle ar gael i'w ddatblygu bellach, efallai bod cyfle i gyfuno'r llety presennol ar Bay View Road er mwyn ailwampio neu ailddatblygu rhai o'r eiddo mwyaf salw i greu rhagor o dai newydd.

<u>Tir wrth ymyl Wetherspoons, Rhodfa'r Tywysog</u>

9.80 Mae'r safle 0.16 ha hwn ar Rodfa'r Tywysog wrth ymyl The Picture House JD Wetherspoons gyda'r A55 yn isel tu ôl iddo. Mae'r safle' cynnwys tir wedi'i ddatblygu eisoes, a gafodd ei glustnodi fel safle maes parcio newydd cyn iddo gael ei hysbysebu fel safle datblygu gan y Cyngor.

9.81 Cafodd y safle hefyd ei ddyrannu ar gyfer datblygiad swyddfa yn y CDLlN, ond cafodd ei dynnu ohono. Mae'n annhebygol y bydd gweddill y safle'n cael ei gyflwyno ar gyfer datblygiad mawr, a byddai'n gweddu'r defnydd gwreiddiol fel maes parcio ychwanegol ar gyfer y dref. Fe all hynny wedyn ganiatáu i ni leihau nifer y mannau parcio o flaen Gorsaf Bae Colwyn ac ym maes parcio Ivy Street.

10.0 Canol Tref Conwy

Cyflwyniad

10.1 Mae canol tref Conwy wedi'i ddynodi'n un o'r pum canol trefi yn Strategaeth a Ffefrir CDLlN Conwy. Roedd hefyd wedi'i ddynodi'n ganol tref yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol. Mae'n ganolfan ail haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno.

Ffigur 10.1 Castell Conwy

10.2 Saif y dref farchnad furiog ar lannau afon Conwy. Mae'r dref yn enwog am y castell a'r muriau mawreddog a godwyd dan orchymyn Edward y Cyntaf yn 1283 ac am y bont grog a godwyd yn 1826 yn ôl dyluniad Thomas Telford. Mae'r dref yn cynnwys strydoedd cobls a chyfoeth o siopau a thafarndai annibynnol. Mae'r atyniadau eraill yn cynnwys Tŷ Aberconwy, Pont Reilffordd Conwy a'r tŷ lleiaf ym Mhrydain yn ôl y Guinness Book of World Records – sy'n mesur 3.05 x 1.8 metr ac i'w weld ar y cei.

10.3 Mae prif ganol tref Conwy o fewn muriau'r dref ac yn cynnwys y cei yr ochr arall i'r waliau. Mae'r prif ardaloedd manwerthu ar hyd priffyrdd Berry Street a strydoedd cysylltiol y Stryd Fawr a Chapel Street. Mae Rose Hill Street yn mynd o amgylch canol y dref i'r de-ddwyrain a'r de-orllewin, lle ceir tafarndai/barrau yn ogystal â defnyddiau manwerthu a masnachol. Mae rheilffordd yn ffurfio ffin orllewinol canol y dref. Mae rhan fach o'r dref furiog yn ymestyn y tu hwnt i'r rheilffordd i'r de-orllewin, ond ardal breswyl yw hon. Saif Tŷ Aberconwy yn y canol rhwng Berry Street, Rose Hill Street a'r Stryd Fawr, ac mae'n ganolbwynt i'r dref.

Ffigur 10.2 Canol tref Conwy a safleoedd datblygu/gwella posibl

Ffynhonnell: Lichfields

Conwy fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

10.4 Mae gan ganol tref Conwy 99 o unedau manwerthu a gwasanaethu. O ran nifer yr unedau, canol tref Conwy yw'r trydydd mwyaf yn y fwrdeistref. Mae amrywiaeth y defnyddiau yng nghanol y dref wedi'i nodi yn Nhabl 10.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol.

Tabl 7.1 – Cymysgedd y siopau/gwasanaethau yng nghanol tref Llandudno

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	35	35.4	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	16	16.2	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	4	4.0	7.7	9.0
Bwytai/caffis	14	14.1	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	7	7.1	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	4	4.0	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	10	10.1	17.4	16.5
Gwag	9	9.1	13.4	14.7
Cyfanswm	**99**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

10.5 Mae gan Gonwy ganran uchel o unedau manwerthu. Mae canrannau'r defnyddiau manwerthu nwyddau cymhariaeth a nwyddau cyfleus yn uwch na chyfartaledd y DU a'r fwrdeistref. Mae yma hefyd ganran uchel o fwytai/caffis a thafarndai/barrau, ond canran isel o wasanaethau anfanwerthol eraill. Mae'r gymysgedd hon o ddefnyddiau yn adlewyrchu rôl canol y dref fel cyrchfan pwysig i dwristiaid. Roedd yna 9 uned wag yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Hydref 2021), cyfradd unedau gwag is na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU.

10.6 Mae gan Gonwy ddewis eithaf da o siopau nwyddau cymhariaeth (35 allfa). Mae'r rhan fwyaf o gategorïau cymhariaeth Goad wedi'u cynrychioli, ond mae'r dewis o allfeydd yn y rhan fwyaf o'r categorïau yn gyfyngedig (3 allfa neu lai). Mae Tabl 10.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori. O ystyried ei maint, mae gan Gonwy ddarpariaeth dda o siopau dillad/esgidiau ac anrhegion.

Tabl 10.2 Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – canol tref Conwy

Math	**Nifer yr unedau**	**% yr unedau**	**Cyfartaledd y DU %**
Dillad ac esgidiau	10	28.6	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	1	2.9	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	1	2.9	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	0	0.0	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	2	5.7	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	7	20.0	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	3	8.6	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	2	5.7	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	2	5.7	5.5
Siopau gemwaith	2	5.7	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	2	5.7	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	3	8.6	5.2
Cyfanswm	**35**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

10.7 Mae gan Gonwy ddetholiad bach o fanwerthwyr nwyddau cymhariaeth (ac eithrio siopau elusen), yn cynnwys Fat Face, Mountain Warehouse a Rowlands Pharmacy. Mae'r rhan fwyaf o'r allfeydd yn fasnachwyr annibynnol.

10.8 Mae gan ganol y dref amrywiaeth resymol o ddefnyddiau gwasanaethu (39 i gyd), fel y nodir yn Nhabl 10.3. Mae cynrychiolaeth y rhan fwyaf o'r categorïau yn wahanol i'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae yna ganrannau uchel o fwytai/caffis a thafarndai/barrau, sy'n darparu ar gyfer twristiaid a thrigolion. Ar y llaw arall, ychydig iawn o wasanaethau anfanwerthol a geir yma e.e. banciau/cymdeithasau adeiladu.

Tabl 10.3 Cymysgedd y defnydd yng nghanol tref Conwy

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	14	38.9	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	4	11.1	14.9
Tafarndai/barrau	7	19.4	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	0	0.0	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	0	0.0	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	3	8.3	7.8
Asiantaethau teithio	1	2.8	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	7	19.4	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	0	0.0	1.7
Is-gyfanswm	**36**	**100.0**	**100.0**
Arall	3		
Cyfanswm	**39**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

10.9 Mae'r arolwg aelwydydd yn dangos bod bron i 44% o'r ymatebwyr ar draws ardal yr astudiaeth wedi defnyddio siopau a gwasanaethau yn nhref Conwy yn ystod y flwyddyn ddiwethaf (y drydedd ganran uchaf o'r chwe phrif ganolfan a'r ganran uchaf ar ôl Llandudno a Bae Colwyn). Mae canol tref Conwy yn derbyn cyfran gweddol uchel o'r farchnad ar draws parthau'r astudiaeth. Fodd bynnag, dim ond 0.4% o'r ymatebwyr a ddywedodd eu bod yn gwneud rhan fwyaf o'u siopa heblaw bwyd yng Nghonwy, sy'n awgrymu bod trigolion y fwrdeistref yn ymweld â Chonwy yn achlysurol.

10.10 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Conwy yn denu 22% o'i masnach o Barth 4 – y Gorllewin. Amcangyfrifir bod canran uchel (62%) yn fasnach gan dwristiaid.

10.11 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn dangos bod 52% o'r ymatebwyr yn defnyddio'r ganolfan am fwy nag awr a'u bod ar gyfartaledd yn aros 78 munud. Conwy sydd â'r cyfartaledd aros hiraf ond un, y tu ôl i dref Llandudno (98 munud).

Rhenti siopau

10.12 Mae rhenti eiddo manwerthu diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn dangos bod rhenti Parth A uchaf Conwy yn £250 y metr sgwâr. Codir y rhent yma'n bennaf ar hyd y stryd fawr a Castle Street. Ar ymylon canol y dref mae rhenti Parth A yn amrywio o £130 i £225 y metr sgwâr, gan ddarparu unedau mwy fforddiadwy i fasnachwyr annibynnol bach.

Cysylltiadau Cludiant Cyhoeddus

10.13 Mae Gorsaf Reilffordd Conwy o fewn muriau'r dref ac i'r de o ganol y dref, ac yn rhan o lein arfordir gogledd Cymru o Crewe i Gaergybi. Ceir gwasanaeth bob dwy awr, y ddwyffordd, ddydd Llun i ddydd Sadwrn, a geir bob awr ar adegau prysur yn y bore/prynhawn. Mae'r gwasanaeth hwn yn rhedeg rhwng Caergybi a Chaer, ac yna tua'r de am Ganol Caerdydd neu Orsaf Ryngwladol Birmingham. Mae' gwasanaethau ddydd Sul yn anaml ac yn rhedeg naill ai i Crewe, Canol Caerdydd, Wolverhampton neu Piccadilly Manceinion.

10.14 Ceir safleoedd bws ar Castle Street, Rose Hill Street a Town Ditch Road y tu allan i furiau'r dref. Mae'r gwasanaethau yn mynd tua'r gorllewin am Fangor neu'n cysylltu â Chyffordd Llandudno

cyn mynd i'r gogledd am Landudno neu i'r dwyrain ar hyd yr arfordir i Fae Colwyn. Mae yna hefyd wasanaethau i'r de, i Lanrwst a Betws-y-coed.

Parcio

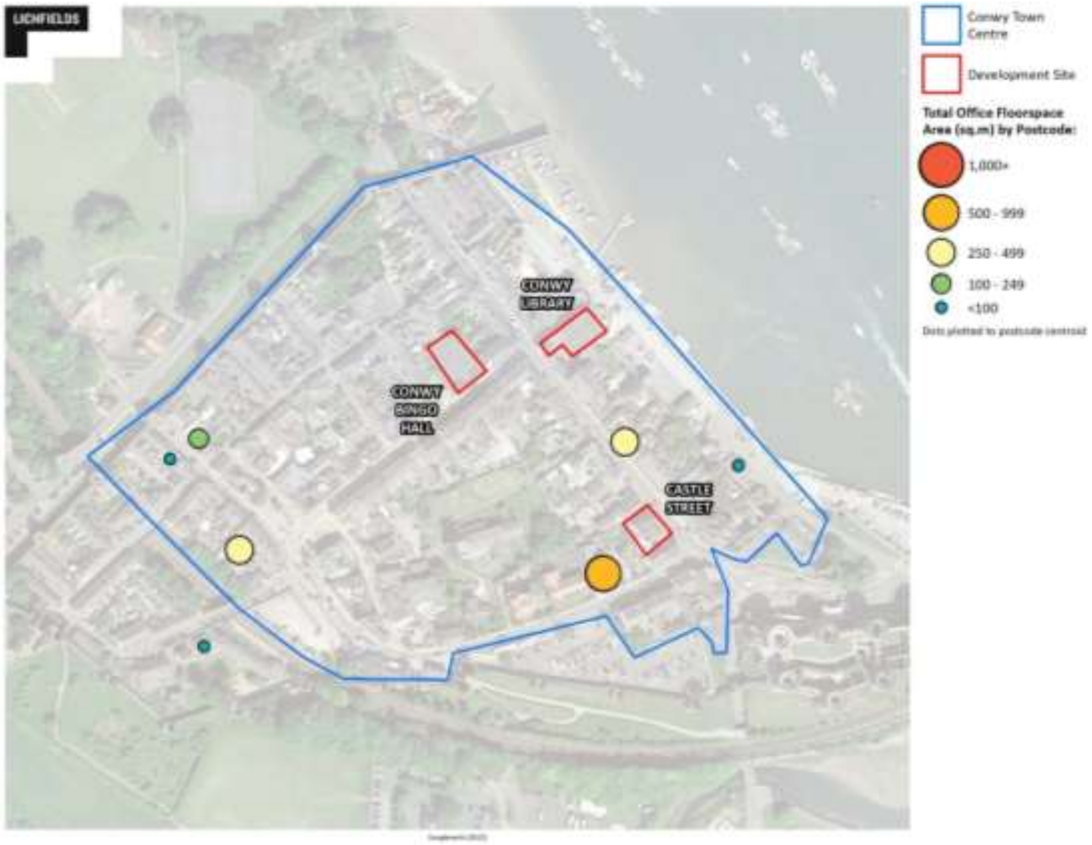
10.15 Mae yna saith maes parcio yng Nghonwy sy'n darparu 585 o lefydd parcio. Fodd bynnag, mae 124 o'r rhain ym maes parcio Bodlondeb, sydd ag argaeledd cyfyngedig o ddydd Llun i ddydd Gwener. Mae'r prisiau'n amrywio o £1.20 yr awr i £5.20 am 24 awr. Mae pris parcio ym maes parcio Bodlondeb ychydig yn rhatach ar benwythnosau a gwyliau banc, yn dechrau o 60c am awr.

Lefelau troseddu

10.16 Adroddwyd am 442 o droseddau yng Nghonwy yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 108.5 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn is na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r seithfed gyfradd uchaf o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon[5].

Conwy fel Canolfan Gyflogaeth

Ffigur 10.3 Darpariaeth gofod swyddfa yng Nghonwy



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

10.17 Ychydig iawn o ddefnydd swyddfa sydd yna ym mhrif ardal fanwerthu a masnachol Conwy. Mae data Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi bod yna oddeutu 1,800 metr sgwâr o ofod yng nghanol

[5] https://www.ukcrimestats.com/Neighbourhood/5984

y dref, wedi'i wasgaru ar draws sawl eiddo. Mae'r rhain yn cynnwys yr hen adeiladau trefol (llawr cyntaf a'r ail lawr) ar Castle Street, Regent House (llawr cyntaf) ar Castle Street, banc J.W. Hughes & Co. ar Sgwâr Lancaster, adeilad yr hen swyddfa bost ar Bangor Road a Neuadd y Dref ac Adeiladau Muriau ar Rose Hill Street.

10.18 Mae'r swyddfeydd yng Nghonwy wedi'u lleoli ym Mharc Busnes Riverside, hen labordy pysgodfa sydd bellach wedi'i feddiannu gan weithrediadau swyddfa masnachol preifat. Mae'r safle ar Benarth Road yn oddeutu 10 munud ar droed o ganol y dref yr ochr arall i'r muriau, ac mae ganddo faes parcio pwrpasol. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi bod yna oddeutu 1,150 metr sgwâr o ofod swyddfa ar y parc busnes.

Cynrychiolaeth Busnesau

10.19 Mae defnydd swyddfa canol tref Conwy yn bennaf yn deillio o gyfreithwyr, ymgynghorwyr ariannol a gwerthwyr tai, gyda gofod swyddfa uwchben unedau manwerthu.

Argaeledd a Throsiant Stoc

10.20 Nid yw data CoStar na'r ymweliadau a Chonwy yn nodi unrhyw uned swyddfa wag, sy'n dangos bod y cyfraddau unedau gwag yng nghanol y dref yn sero neu'n agos iawn at hynny.

Lefelau Rhent

10.21 Mae data CoStar yn dangos bod y rhenti yn oddeutu £115 y metr sgwâr yng nghanol y dref, gyda chyfartaledd deng mlynedd o oddeutu £100 y metr sgwâr. Ni welodd adolygiad o wefannau asiantau masnachol unrhyw ofod ar gael yn y dref.

Gwasanaethau Cyhoeddus

10.22 Mae gwasanaethau cyhoeddus Conwy wedi'u lleoli'n bennaf ym Mharc Bodlondeb. Bodlondeb yw cyfleuster gweinyddol mwyaf ond un yr awdurdod, ac mae ganddo faes parcio pwrpasol.

10.23 Mae yna lyfrgell newydd ar ffin y parc y tu draw i furiau'r dref ac mae adeilad yr hen lyfrgell yng nghanol y dref yn cael ei farchnata ar gyfer ei ailddatblygu.

Anghenion Gweithredwyr

10.24 O ran manwerthu, mae Lichfields wedi cael gafael ar anghenion meddiannu o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022. Mae yna ddau feddiannwr posibl ar gyfer y dref sy'n chwilio am y gofodau canlynol:

- Grape health food store 1,250 troedfedd sgwâr
- Amber Taverns 2,000 troedfedd sgwâr

10.25 Fel arall mae Richard Baddeley & Company yn credu bod y galw yn gyfyngedig, gyda llawer o'r manwerthwyr yn fanwerthwyr hamdden awyr agored yn bennaf sy'n cystadlu gyda siopau fel Fat Face a Mountain Warehouse. Ni cheir unrhyw uned wag yng nghanol y dref ar hyn o bryd.

Barn Cwsmeriaid

10.26 Fel rhan o'r arolwg aelwydydd, gofynnwyd i'r ymatebwyr a oeddynt wedi defnyddio siopau a gwasanaethau yng Nghonwy yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. I'r rheiny a oedd wedi defnyddio siopau/gwasanaethau yn y dref, gofynnwyd iddynt beth oedd eu hoff a'u cas bethau am ganol y dref.

10.27 Ar y cyfan roedd y lefel foddhad yn gadarnhaol. Dim ond 6% o'r ymatebwyr a ddywedodd nad oeddynt yn hoffi unrhyw beth am ganol tref Llandudno, o gymharu â 52% a oedd wedi dweud nad oedd unrhyw beth yr oeddynt yn ei gasáu am ganol y dref. Dyma'r ail wahaniaeth uchaf (46%) mewn ymatebion, y tu ôl i Lanrwst (59), sy'n awgrymu bod pobl ar y cyfan yn fodlon iawn ar y ganolfan.

10.28 Roedd dros 35% o'r ymatebwyr yn hoffi Conwy oherwydd yr amgylchedd siopa braf, sy'n cyd-fynd â'i rôl fel cyrchfan pwysig i dwristiaid. Y prif bethau a soniwyd amdanynt (gan 5% neu fwy o'r ymatebwyr) oedd:

- *Hoffi:* amgylchedd siopa braf (35%), siopau annibynnol da (26%), amrywiaeth dda o siopau (14%); dewis o lefydd bwyta/yfed (12%); awyrgylch cyfeillgar (11%); canolfan fach (7%)
- *Ddim yn hoffi:* anodd cael hyd i le parcio (26%); pris parcio yn ddrud (5%); rhy brysur (5%)

10.29 Mae Conwy yn sgorio'n ffafriol o ran ffactorau amgylcheddol, siopau annibynnol ac awyrgylch cyfeillgar. Mae'n sgorio'n is o ran parcio.

Barn Busnesau

10.30 Cafwyd wyth ymateb i'r arolwg busnesau gan fusnesau yng Nghonwy, a oedd yn bennaf yn gadarnhaol ynghylch y dref. Dywedodd yr ymatebwyr fod nifer yr ymwelwyr yn iach, bod y busnesau yn bennaf yn fasnachwyr annibynnol a bod gan y dref lawer i'w gynnig i dwristiaid.

10.31 Cafwyd mân sylwadau am welliannau, yn bennaf o ran parcio, cynnal a chadw blaen adeiladau hanesyddol a rheoli ymddygiad gwrthgymdeithasol gyda'r nos. Awgrymodd un ymatebwr y dylid creu parth cerddwyr er mwyn gwneud mwy o le i bobl yfed a bwyta yn yr awyr agored – a fyddai o fudd mawr i'r dref yn ei farn ef.

10.32 Amlygwyd y Neuadd Ddinesig, y Neuadd Bingo a'r Hen Dalwrn fel adeiladau y gellir eu defnyddio'n well, gyda'r ymatebwyr yn sôn am farchnadoedd bwyd ac adloniant/gweithgareddau fel defnyddiau posibl.

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Mae canol tref Conwy a'r castell yn gyrchfannau twristaidd pwysig, ac yn denu llawer o ymwelwyr i'r ardal
- Mae gan ganol y dref gymysgedd dda o siopau a gwasanaethau. Fel cyrchfan i dwristiaid mae gan ganol y dref ganran uchel o siopau anrhegion, bwytai/caffis a thafarndai/barrau
- Mae yno hefyd ddewis da o siopau annibynnol
- Mae'r gyfradd unedau gwag yn is na chyfartaledd Cymru a'r DU
- Mae gan y ganolfan lefelau uchel o foddhad cwsmeriaid, yn enwedig o ran yr amgylchedd siopa, y dewis o siopau annibynnol a llefydd i fwyta/yfed
- Rhenti'r eiddo manwerthu yn y lleoliadau mwyaf poblogaidd yw'r ail uchaf yn y fwrdeistref ac mae hynny, ochr yn ochr â'r cyfraddau unedau gwag sy'n is na'r cyfartaledd, yn awgrymu bod y galw am unedau yn gymharol gryf. Mae yna fwy o eiddo fforddiadwy ar yr ymylon
- O ran y cwsmeriaid sy'n defnyddio canol y dref, mae gan Gonwy gyfartaledd aros gweddol hir (78 munud)
- Mae gan y dref lefelau troseddu isel o gymharu â threfi eraill yn y fwrdeistref

Gwendidau

- Mae gwrthdaro rhwng cerddwyr a gyrwyr, a'r palmentydd cul yn tanseilio ansawdd yr amgylchedd siopa
- Ychydig iawn o fanwerthwyr aml-sianel cenedlaethol sydd yna yng Nghonwy
- Mae'r siopau a'r gwasanaethau i ddiwallu anghenion dyddiol trigolion lleol yn fwy cyfyngedig yma nac yng nghanol trefi eraill y fwrdeistref
- Mae'r unedau siop yn eithaf cul a bach o ran maint, oherwydd natur hanesyddol canol y dref
- Ychydig iawn o gyfleoedd a geir ar gyfer datblygiadau newydd
- Mae canfod lle i barcio yn gallu bod yn anodd ar adegau prysur, ac mae rhai cwsmeriaid yn credu bod cost parcio yn ddrud

Cyfleoedd

- Fel cyrchfan boblogaidd gyda thwristiaid mae yna gyfle i wella a chryfhau economi'r nos / gyda'r nos
- Gall y galw cynyddol am 'wyliau gartref' gynyddu nifer y twristiaid i'r dref a glan y môr, gan ddarparu sgil-fuddion i siopau a gwasanaethau canol y dref

Bygythiadau

- Gall cymeriad hanesyddol canol y dref gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern
- Gall cynnydd mewn cyfleusterau i dwristiaid danseilio argaeledd siopau a gwasanaethau lleol i drigolion

Conwy – Datblygu Dewisiadau

10.33 O'r holl drefi yn yr astudiaeth hon, Conwy yw'r fwyaf hunangynhaliol a'r un sydd leiaf angen ymyrraeth. Mae'r dref wedi goroesi pandemig COVID-19 yn dda iawn, gan barhau i ddenu llawer o ymwelwyr a'r hynny o unedau gwag sydd wedi bod yn y dref wedi'u llenwi yn weddol gyflym gan weithredwyr newydd. Yr hyn sydd ar Gonwy ei hangen fwyaf yw mwy o'r un peth, parhau i ganolbwyntio ar amddiffyn a gwella'r asedau hanesyddol, a dull gofalus i'r deunyddiau adeiladau a'r math o fasnachwyr sy'n meddiannu unedau yn y dref, a chynnal a chadw strydoedd a pharth cyhoeddus canol y dref.

10.34 Er nad oes gan Gonwy unrhyw broblem wirioneddol o ran eiddo gwag, mae Neuadd Ddinesig Conwy a hen adeilad sinema'r Palace ill dau'n adeiladau rhestredig hanesyddol mewn lleoliadau amlwg, ac mae arnynt angen buddsoddiad a'u haddasu at ddibenion gwahanol.

Gwelliannau Amgylcheddol Ehangach

Prosiect Isadeiledd Gwyrdd TEP

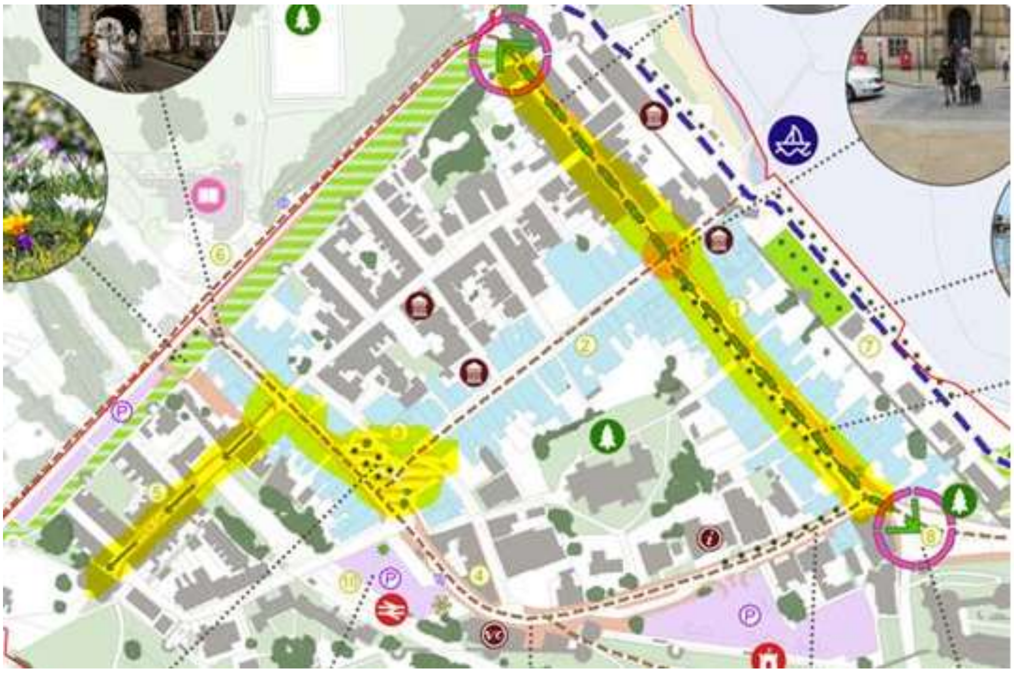
10.35 Ar gyfer canol tref Conwy, mae Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Conwy gan TEP yn argymell y dylid canolbwyntio'n benodol ar y prif lwybr drwy ganol y dref a'r sgwâr. Mae'r argymhellion wedi'u crynhoi yn Ffigur 10.4, ond maent yn cynnwys:

Berry Street a Castle Street: Ceir cyfle i gulhau'r ffordd, lledu'r llwybrau troed a thacluso i greu mwy o le i gerddwyr ac i atal pobl rhag parcio heb awdurdod. Mae yna opsiwn i greu rhwystrau ymwthiol o amgylch ardaloedd parcio i wneud mwy o le i gerddwyr a cheir cyfle hefyd i greu bwrdd arafu neu newid wyneb croesfannau a phlannu. Mae cyfle i ostegu traffig a blaenoriaethu cerddwyr yn y gyffordd â'r Stryd Fawr, drwy fwrdd arafu,

newid wyneb y ffordd a lleihau'r ffordd er mwyn gwella cysylltiad cerddwyr â'r cei. Ar Castle Street gellir rhesymoli'r parcio i wneud lle ar gyfer coed a system ddraenio gynaliadwy ar ffurf gardd law, a fyddai hefyd yn creu cyswllt gwyrdd rhwng Parc Bodlondeb a'r castell.

- **Y Stryd Fawr:** Gellir rhesymoli'r parcio a chreu rhwystrau ymwthiol o amgylch mannau parcio i wneud mwy o le i gerddwyr ac i blannu planhigion. Mae yna hefyd gyfle i wella arwyddion llwybrau troed.
- **Sgwâr Lancaster:** Ceir cyfle i wella'r sgwâr drwy wella'r parth cyhoeddus a phlannu coed a chynwysyddion blodau uchel. Dylid cydlynu'r celfi stryd i dacluso'r ardal a chael gwared ar y mannau parcio a symud y safle tacsis i gynyddu'r parth cyhoeddus.
- **Bangor Road a Rose Hill Street:** Ceir cyfle i gulhau'r ffordd a lledu llwybrau troed i wneud mwy o le i gerddwyr, gwella mannau croesi a mynediad cerddwyr o faes parcio Morfa Bach. Llwybr teithio llesol gyda gwelliannau arfaethedig i gerddwyr a beicwyr. Ceir cyfle hefyd i gulhau'r briffordd.
- **Upper Gate Street:** Ceir cyfle i wella mynediad cerddwyr o Pool Lane, yn cynnwys y llwybr troed a'r groesfan. Mae yna bosibilrwydd i wneud y ffordd yn ffordd unffordd a'i chulhau.
- **Mount Pleasant a Town Ditch Road:** Ceir cyfle i amrywio'r glaswellt amwynder o flaen muriau'r castell, yn cynnwys plannu bylbiau, dôl blodau gwyllt a phlannu coed. Hefyd, ceir cyfle i wella mynediad cerddwyr sy'n cerdded o'r maes parcio i ganol y dref.
- **Lower Gate Street:** Gellir plannu coed a blodau addurnol (o bosibl mewn cynwysyddion uchel mewn mannau) i feddalu'r cei. Gellir hefyd rhesymoli'r man caled/ffordd i atal pobl rhag parcio yno a chreu isadeiledd gwyrdd yn lle hynny. Gellir ystyried diffinio llwybr beicio ar hyd y cei.
- **Castle Square:** Diffinio'r porth i ganol y dref drwy wella isadeiledd gwyrdd a blaenoriaethu cerddwyr.
- **Ffordd Conwy:** Dylid ystyried creu llwybr beics ar hyd y promenâd wrth ymyl Ffordd Conwy. Mae yna botensial ar gyfer llwybr pwrpasol drwy'r ardal laswelltog.
- **Gorsaf Reilffordd Conwy:** Opsiwn ar gyfer plannu neu waliau gwyrdd. Opsiwn ar gyfer gwaith celf i hyrwyddo'r gofod cyrraedd. Opsiwn i wella'r mynediad i bobl anabl.

Ffigur 10.4 Uwchgynllun Isadeiledd Gwyrdd Drafft Canol Tref Conwy (TEP)



Ffynhonnell: TEP (2022): Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Trawsnewid Trefi – Cyfleoedd Conwy

Cyfleoedd Datblygu Penodol i Safle

Neuadd Ddinesig Conwy

10.36 Mae'r Neuadd Ddinesig yn Adeilad Cofrestredig Gradd II sydd wedi'i nodi yn gyfle datblygu gan y Cyngor[6]. Mae'r adeilad yn wynebu Castle Street ar waelod Castle Street, ym mhrif ardal siopa Conwy. Mae cefn yr adeilad yn wynebu'r cei ac aber afon Conwy. Mae'r adeilad yn cynnwys oddeutu 1,100 metr sgwâr ar draws tri llawr a lledlawr, gyda'r llawr gwaelod yn cael ei ddefnyddio fel llyfrgell. Roedd y lloriau uchaf yn arfer cael eu defnyddio fel theatr gydag oddeutu 240 o seti.

10.37 Mae'r adeilad wedi'i restru ar werth am £500,000+, gyda'r Cyngor yn nodi bod yr adeilad yn addas ar gyfer amrywiaeth o ddefnyddiau, ac y byddai defnyddiau preswyl, manwerthu a gwesty yn derbyn croeso.

10.38 O drafodaethau gyda swyddogion y Cyngor ac asiantau masnachol, rydym ni ar ddeall bod prynwr wedi'i ganfod ar gyfer yr eiddo, a oedd wedi bwriadu defnyddio'r eiddo fel neuadd fwyd, gwesty o fflatiau a defnydd preswyl yn ogystal. Fodd bynnag roedd pryderon ynghylch maint y datblygiad, a oedd yn cynnwys ychwanegu llawr arall ar yr adeilad er mwyn i'r datblygiad fod yn hyfyw. Oherwydd y pryderon hyn, mae'n bosibl na fydd y cynlluniau yn mynd rhagddynt oni bai bod y prynwr yn lleihau maint y datblygiad. Roedd yr eiddo yn dal ar y farchnad ym mis Gorffennaf 2022.

Hen Sinema'r Palace

10.39 Mae hen sinema'r Palace yng nghanol Church Street yn meddiannu un o leoliadau gorau'r dref. Codwyd yr adeilad gothig yn 1935 a chafodd ei ddefnyddio fel sinema ac yna fel neuadd bingo/cyngherddau a gaewyd yn 2012.

https://www.conwy.gov.uk/cy/Business/Land-and-Property/assets/documents/Key/Particulars.pdf

10.40 Er bod siop hufen iâ ar agor ym mlaen yr adeilad a bwyty llwyddiannus ar y llawr uchaf (The Jackdaw), mae'r rhan fwyaf o'r adeilad yn wag, gyda llwyfan y neuadd bingo a'r eisteddle yn dal yn un darn. O'n trafodaethau gydag asiantau masnachol, mae tu mewn i'r adeilad yn damp ac mae angen buddsoddiad sylweddol arno. Dywedwyd fod Wetherspoons, sydd â hanes llwyddiannus o drawsnewid hen adeiladau sinema o'r fath, wedi dangos diddordeb. Fodd bynnag, mae'n debyg nad yw Wetherspoons yn cyd-fynd ag arlwy presennol Conwy, sy'n cynnwys fawr ddim o siopau cadwyn ac sy'n canolbwyntio ar fasnachwyr annibynnol o ansawdd uwch yn lle.

10.41 Gan ei fod wedi bod yn wag ers 2012, mae'n amlwg bod maint y buddsoddiad sydd ei angen i'w ailddefnyddio eto yn mynd i gostio crocbris, ac felly byddai ar unrhyw brosiect angen cyllid. Fodd bynnag, mae hanes a lleoliad canolog yr adeilad yng nghanol y dref yn gwneud y safle'n un deniadol i'r prosiect cywir, a fyddai'n gallu cynnwys defnyddiau manwerthu yn ogystal â bwyd a diod.

11.0 Canol Tref Cyffordd Llandudno

Cyflwyniad

11.1 Mae canol tref Cyffordd Llandudno wedi'i ddynodi'n un o'r pum canolfan dref yn Strategaeth a Ffefrir CDLlN Conwy. Roedd hefyd wedi'i ddynodi'n ganolfan dref yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol. Mae'n ganolfan ail haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno. Cyffordd Llandudno yw'r ganolfan dref ddynodedig leiaf yn y fwrdeistref, ond mae yna gryn dipyn o ddarpariaethau manwerthu a hamdden ar gyrion y dref.

11.2 Mae canol y dref ar Ffordd Conwy ac yn cynnwys yr orsaf drenau a'r archfarchnad Asda. Fodd bynnag, mae'r ardal ehangach y tu allan i ganol y dref yn cynnwys llawer o ddatblygiadau manwerthu, hamdden a swyddfa sy'n cefnogi cryn dipyn o gyfleoedd cyflogaeth. Hon felly yw'r ardal gyflogaeth, heblaw twristiaeth, fwyaf yn y fwrdeistref.

Ffigur 11.1 Canol tref Cyffordd Llandudno a safleoedd datblygu/gwella posibl

Ffynhonnell: Lichfields

11.3 Ni cheir data troseddu penodol ar gyfer Cyffordd Llandudno, gyda'r data ar gyfer codau post Ffordd Conwy yn rhan o ardal weinyddol Conwy. Ar y cyfan, Conwy yw'r dref fwyaf diogel yn y fwrdeistref, gyda 55 o droseddau fesul 1,000 o bobl wedi'u cofnodi yn 2021. Fodd bynnag, mae'r data ar gyfer y codau post ar Ffordd Conwy yn dangos achosion uwch o ymddygiad gwrthgymdeithasol, tannau bwriadol, difrod troseddol a throseddau treisgar na chyfartaledd Conwy.

Cyffordd Llandudno fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

11.4 Mae gan Gyffordd Llandudno 41 o unedau manwerthu a gwasanaethau, yn cynnwys defnyddiau masnachol ar gyrion ac o fewn pellter cerdded i'r brif ardal siopa. Mae amrywiaeth y defnyddiau wedi'i nodi yn Nhabl 11.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol. Mae gan Gyffordd Llandudno ganran uwch o ddefnyddiau manwerthu cyfleus, sefydliadau bwyd i fynd a gwasanaethau anfanwerthol eraill o'i chymharu â chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU, gan adlewyrchu rôl y dref fel cyrchfan siopa a gwasanaethu lleol. Mae gan y dref ganran llawer is o ddefnyddiau manwerthu cymhariaeth. Roedd yna 4 uned wag yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Hydref 2021), cyfradd unedau gwag is na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU. Mae Tabl 11.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori.

Tabl 11.1 Cymysgedd y siopau/gwasanaethau yng Nghyffordd Llandudno

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	7	17.1	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	5	12.2	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	2	4.9	7.7	9.0
Bwytai/caffis	3	7.3	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	2	4.9	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	6	14.6	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	12	29.3	17.4	16.5
Gwag	4	9.8	13.4	14.7
Cyfanswm	**41**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Tabl 11.2 Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – Cyffordd Llandudno

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	0	0.0%	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	1	14.3%	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	1	14.3%	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	0	0.0%	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	2	28.6%	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	0	0.0%	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0%	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	1	14.3%	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0%	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	0	0.0%	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	0	0.0%	5.5
Siopau gemwaith	0	0.0%	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	2	28.6%	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	0	0.0%	5.2
Cyfanswm	**7**	**100.0%**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

11.5 Mae gan Gyffordd Llandudno ddetholiad cyfyngedig o siopau nwyddau cymhariaeth (7 allfa). Nid yw'r rhan fwyaf o gategorïau cymhariaeth Goad wedi'u cynrychioli ac mae'r dewis o allfeydd yn y categorïau a gynrychiolir yn gyfyngedig (un neu ddwy allfa).

11.6 Asda, Co-op, Iceland a Boots yw'r unig fanwerthwyr aml-sianel cenedlaethol (ac eithrio'r siopau elusen). Mae'r rhan fwyaf o'r allfeydd yn fasnachwyr annibynnol.

11.7 Mae gan ganol y dref amrywiaeth resymol o ddefnyddiau gwasanaeth (25 i gyd), ond mae'r dewis o fewn po categori yn gymharol gyfyngedig, ac eithrio sefydliadau bwyd i fynd fel y dangosir yn Nhabl 11.3. Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau yn adlewyrchu prif rôl y ganolfan fel cyrchfan siopa a gwasanaethau lleol.

Tabl 11.3 Cymysgedd y defnyddiau gwasanaeth – Cyffordd Llandudno

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	3	14.3	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	6	28.6	14.9
Tafarndai/barrau	2	9.5	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	1	4.8	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	1	4.8	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	1	4.8	7.8
Asiantaethau teithio	0	0.0	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	5	23.8	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	2	9.5	1.7
Is-gyfanswm	**21**	**100.0**	**100.0**
Arall	4		
Cyfanswm	**25**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

11.8 Mae'r arolwg aelwydydd yn dangos bod bron i 41% o'r ymatebwyr ar draws ardal yr astudiaeth wedi defnyddio siopau a gwasanaethau yng Nghyffordd Llandudno yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. Mae hon yn ganran gymharol uchel i ganolfan fach, ond fe all gynnwys defnyddio cyfleusterau manwerthu y tu allan i ganol y dref e.e. yr archfarchnad Tesco mawr. Denodd Cyffordd Llandudno bron i 61% o'r ymatebwyr a oedd yn byw yn yr ardal (Parth 4 - Gorllewin). Roedd y gyfran marchnad leiaf yn llai na 9% ym Mharth 2 – Dwyrain. Dim ond 0.6% o'r ymatebwyr a ddywedodd eu bod yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa heblaw bwyd yng Nghyffordd Llandudno.

11.9 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Cyffordd Llandudno (ac eithrio'r siopau y tu allan i ganol y dref) yn denu 59% o'i masnach o'r Parth 4 lleol. Mae Cyffordd Llandudno yn gwasanaethu dalgylch lleol yn bennaf, yng ngorllewin a chanol y fwrdeistref.

11.10 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn dangos bod 73% o'r ymatebwyr yn defnyddio'r ganolfan am lai nag awr a'u bod ar gyfartaledd yn aros 53 munud yn unig. Cyffordd Llandudno sydd â'r cyfartaledd aros byrraf yn y fwrdeistref. Abergele sydd â'r cyfartaledd isaf wedyn (59 munud).

Rhenti siopau

11.11 Mae data rhenti diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi bod rhenti Parth A Cyffordd Llandudno yn £190 y metr sgwâr. Nid yw'r lefel hon yn amrywio llawer yng nghanol y dref.

Cysylltiadau Cludiant Cyhoeddus

11.12 Mae Gorsaf Drenau Cyffordd Llandudno ar ochr orllewinol y dref, wrth ymyl Asda. Hon yw un o orsafoedd prysuraf gogledd Cymru, yn ail i Fangor o ran nifer y teithwyr. Ceir gwasanaethau rheolaidd drwy gydol y dydd, yn cynnwys gwasanaethau bob awr (bob ffordd) o Gaergybi i Orsaf Ryngwladol Birmingham / Canol Caerdydd ac i Orsaf Piccadilly / Maes Awyr Manceinion. Mae chwe thrên y dydd yn gweithredu ar Lein Dyffryn Conwy i Flaenau Ffestiniog. Mae Avanti West Coast yn rhedeg dau drên y dydd, bob ffordd, o Euston Llundain i Gaergybi. Mae llai o wasanaethau ar ddydd Sul.

Parcio

11.13 Ceir un mae parcio ar gyfer canol y dref ar Osbourne Road, sydd â lle i 33 o gerbydau. Mae'r prisiau yn amrywio o 60c am un awr i £4.20 am 24 awr. Hefyd, ceir mannau parcio ar y stryd ar Ffordd Conwy ac ar y rhan fwyaf o'r strydoedd preswyl gerllaw.

Lefelau troseddu

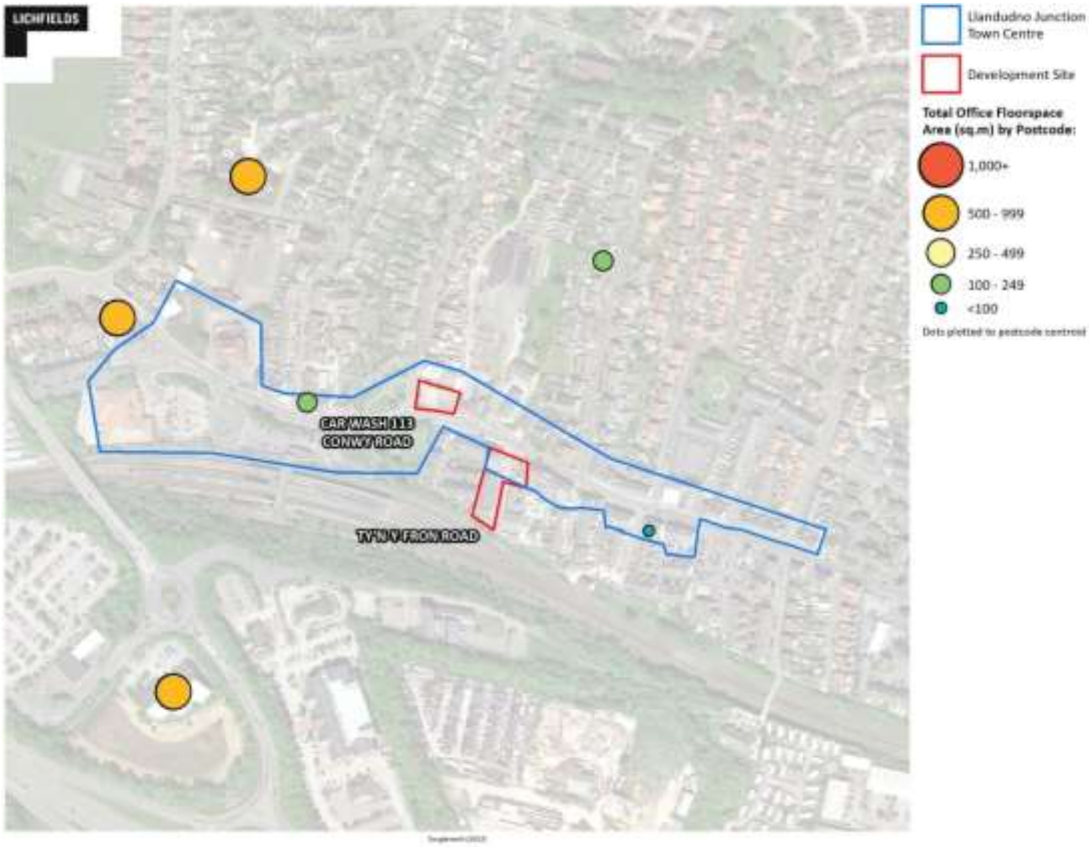
11.14 Adroddwyd am 930 o droseddau yng Nghyffordd Llandudno yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 99.5 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn is na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r wythfed uchaf o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon[7].

[7] Yn seiliedig ar ardal cod post LL31 sydd hefyd yn cynnwys Deganwy. https://www.ukcrimestats.com/Postcode_Districts/LL30/

Cyffordd Llandudno fel Canolfan Gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 11.2 Darpariaeth gofod swyddfa yng Nghyffordd Llandudno



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

11.15 Ychydig iawn o ddefnydd swyddfa a geir yng nghanol tref Cyffordd Llandudno. Mae data Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn dangos cyfanswm gofod swyddfa o 540 metr sgwâr mewn 5 uned ar hyd Ffordd Conwy. Mae tair o'r unedau hyn yn adeiladau swyddfa unigol ar gyfer busnesau gwasanaethu/hurio cerbydau/gwerthu ceir. Mae un uwchben uned fanwerthu ac un uwchben dau lawr eiddo preswyl wedi'i drosi.

11.16 Mae yna fodd bynnag cryn dipyn o ofod swyddfa y tu allan i ganol y dref, gydag Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi oddeutu 10,100 metr sgwâr mewn parciau busnes y tu allan i'r dref. Mae'r rhan fwyaf o'r gofod hwn, oddeutu 7,500 metr sgwâr, yn rhan o adeilad Llywodraeth Cymru yn Sarn Mynach, oddeutu 0.6km i'r dwyrain o ganol y dref. Mae yna hefyd oddeutu 1,000 metr sgwâr ar Barc Busnes Conwy i'r de o ganol y dref yr ochr arall i'r rheilffordd, ac oddeutu 700 metr sgwâr yn Anson House oddeutu 0.8km i'r gogledd-ddwyrain o ganol y dref. Mae Plas Bodwell ar Broad Street hefyd yn cynnig oddeutu 730 metr sgwâr ychydig i'r gogledd o ganol y dref.

11.17 Mae data CoStar yn dangos bod yr holl ofod swyddfa yng nghanol y dref yn rhai dwy seren neu lai.

Cynrychiolaeth Busnesau

11.18 Ar Ffordd Conwy yng nghanol y dref mae yna unedau swyddfa unigol yn gwasanaethu Avis Rent-a-Car, Castle Cabs a North Wales Motors, yn ogystal ag ymgynghorydd ariannol a swyddfa gwasanaeth glanhau. Mae Plas Bodwell gerllaw yn cael ei ddefnyddio gan Gymdeithas Tai Gogledd Cymru. Mae Canolfan Fusnes Conwy yn gartref i nifer o gwmnïau, yn cynnwys penseiri, swyddfeydd cwmni adeiladu ac asiantaeth gyfathrebu, a phrif swyddfa masnachwr tanwydd morol.

Argaeledd a Throsiant Stoc

11.19 Mae'r data cyfyngedig sydd gan CoStar yn dangos nad oes gofod swyddfa gwag yng nghanol tref Cyffordd Llandudno, ac yn ystod ymweliad â'r dref ym mis Rhagfyr 2021 ni welwyd unrhyw uned swyddfa a oedd yn edrych yn wag. Ymhellach i hynny, ni welodd adolygiad o safleoedd eiddo masnachol unrhyw uned wag yng nghanol y dref na'r tu allan iddi. Mae hyn yn awgrymu cyfradd unedau gwag o sero neu'n agos iawn at sero, ac yn sicr un sy'n is na chyfraddau cyfartalog Conwy a Chymru.

Lefelau Rhent

11.20 Mae data Canol yn dangos bod y rhenti yn oddeutu £110 y metr sgwâr ar Conway Road, gan gynyddu i oddeutu £140 y metr sgwâr yn yr unedau modern y tu allan i'r dref.

Gwasanaethau Cyhoeddus

11.21 Ni cheir gwasanaethau cyhoeddus yng nghanol y dref.

Anghenion Gweithredwyr

11.22 Nid yw Richard Baddeley & Co yn ymwybodol o unrhyw weithredwr sy'n chwilio am eiddo manwerthu na swyddfa yn y dref. Does dim anghenion wedi'u nodi yn asesiad Lichfields o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022.

Barn Cwsmeriaid

11.23 Fel rhan o'r arolwg aelwydydd, gofynnwyd i'r ymatebwyr a oeddynt wedi defnyddio siopau a gwasanaethau yng Nghyffordd Llandudno yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. I'r rheiny a oedd wedi defnyddio siopau/gwasanaethau yn y dref, gofynnwyd iddynt beth oedd eu hoff a'u cas bethau am ganol y dref.

11.24 Roedd bodlonrwydd yr ymatebwyr yn gymysg. Dywedodd oddeutu 33% nad oedd unrhyw beth yr oeddynt yn ei hoffi am ganol y dref. Fodd bynnag, ni nododd 70% o'r ymatebwyr unrhyw beth yr oeddynt yn ei gasáu am ganol y dref. Mae'r canlyniadau yn awgrymu nad yw bodlonrwydd cwsmeriaid yn gadarnhaol nac ychwaith yn negyddol ond, yn hytrach, yn gymysg.

11.25 Roedd dros 22% o'r ymatebwyr yn hoffi tref Cyffordd Llandudno oherwydd ei bod yn agos at adref iddynt, sy'n pwysleisio pwysigrwydd y dref fel canolfan leol. Y prif bethau a soniwyd amdanynt (gan 5% neu fwy o'r ymatebwyr) oedd:

- *Hoffi:* amrywiaeth dda o archfarchnadoedd (11%); amrywiaeth dda o siopau (6%); hawdd cael hyd i le i barcio (5%)
- *Ddim yn hoffi:* amrywiaeth wael o siopau (5%); anodd cael hyd i le i barcio (5%)

11.26 Mae'r canlyniadau hyn yn cadarnhau barn gymysg y cwsmeriaid ynghylch y dref. Ymddengys mai argaeledd siopau bwyd yw'r brif nodwedd orau.

Barn Busnesau

11.27 Cafwyd tri ymateb i'r arolwg busnesau gan fusnesau wedi'u lleoli yng Nghyffordd Llandudno.

- Roedd yna wahaniaeth barn o ran parcio yng nghanol y dref. Tra bod llefydd parcio ar gael fel rheol, dywedodd un ymatebwr fod y ffi newydd o 50c yr awr ym maes parcio Osbourne Road yn golygu bod y bobl a oedd yn arfer stopio yno i fynd i ôl neges yn sydyn bellach yn mynd i rywle arall. Dywedwyd hefyd bod hyn yn annog pobl i barcio ar strydoedd preswyl. Dywedodd ymatebwr arall fod yna broblem gyda phobl yn parcio yn yr ardal ac yna'n teithio ar y trên, gan beidio â dychwelyd weithiau am rai diwrnodau.
- Dywedodd ymatebwr fod canol y dref yn aml wedi'i difrïo gan waith ffordd/gwasanaethau nad yw byth yn cael ei orffen o fewn amser rhesymol.
- Awgrymwyd nad oes llawer o resymau dros ddod i'r ardal, oherwydd y materion parcio ac argaeledd archfarchnadoedd mewn llefydd eraill. Efallai byddai siopau newydd fel siop lysiau neu siop gig yn denu pobl leol yn ôl i ganol y dref i siopa.

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Mae gan ganol y dref ddarpariaeth dda o archfarchnadoedd bwyd, gyda siopau Asda ac Iceland yn dro byr o ganol y dref
- Mae yna hefyd amrywiaeth resymol o wasanaethau anfanwerthol, yn enwedig sefydliadau bwyd i fynd a siopau trin gwallt a salonau harddwch
- Mae'r gyfradd unedau gwag yn gymharol isel o'i chymharu â chanol trefi eraill yn y fwrdeistref
- Mae gan ganol y dref hefyd gysylltiadau cludiant cyhoeddus: da, yn cynnwys gorsaf reilffordd
- Mae'r prif faes parcio cyhoeddus yn hygyrch mewn man canolog yng nghanol y dref

Gwendidau

- Cyffordd Llandudno yw'r lleiaf o'r holl ganolfannau tref dynodedig, o ran nifer y defnyddiau manwerthu a gwasanaeth
- Mae'r ardal siopa yn gymharol dameidiog
- Mae gan ganol y dref ganran isel o allfeydd nwyddau cymhariaeth a nifer cyfyngedig o siopau cenedlaethol aml-sianel
- Yma hefyd mae'r gyfradd aros isaf (53 munud) o ran y cwsmeriaid sy'n defnyddio canol y dref
- Mae dalgylch y dref yn un cymharol leol hefyd
- Mae'r amgylchedd siopa ar hyd Ffordd Conwy yn dioddef cryn dipyn oherwydd yr holl draffig trwodd, ond mae'r palmentydd yn eithaf llydan
- Mae'r unedau siop yn adeiladau cyfnod bach yn bennaf
- Wrth bwyso a mesur, mae bodlonrwydd cwsmeriaid yn gymysg

Cyfleoedd

- Mae yna gyfle i wella siopau a gwasanaethau drwy ddefnyddio eiddo gwag

- Mae twf yn y boblogaeth a thwf gwariant yn y dyfodol yn darparu cyfle i gryfhau siopau a gwasanaethau i wella rôl Cyffordd Llandudno fel canolfan siopa a gwasanaethau leol

Bygythiadau

- Mae cyfyngu buddsoddiadau i ganolfannau mwy yn gallu lleihau'r galw am eiddo
- Gall ansawdd ac oed eiddo manwerthu yng nghanol y dref gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern
- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a'r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag

Cyffordd Llandudno – Datblygu Dewisiadau

11.28 Mae canol tref Cyffordd Llandudno yn hir a chul sy'n gweld lefelau uchel o draffig drwodd wrth i bobl deithio i ac o'r A55 a threfi Conwy a Llandudno. Mae canol y dref yn gwasanaethu poblogaeth leol yn bennaf, heb bresenoldeb twristiaeth ac yn cynnwys clystyrau ar wahân o unedau manwerthu ar hyd darn hir o Ffordd Conwy. Mae'r dref hefyd yn gweld lefel uchel o draffig yn sgil y cyfleoedd cyflogaeth a'r defnyddiau hamdden yn y parciau busnes cyfagos, yn ogystal â'r archfarchnadoedd Asda a Tesco gerllaw. Mae'r defnyddiau hyn yn cynnwys sinema i'r de o'r orsaf reilffordd, yn ogystal ag ardal fawr i'r dwyrain sydd wedi'i dominyddu gan ystafelloedd arddangos ceir a chanolfannau gwasanaethu ceir.

11.29 Nid yw Cyffordd Llandudno yn teimlo nac yn gweithredu fel canol tref, gydag ond ychydig o glystyrau manwerthu a bwyd/diod bychain ar hyd darn hir o ffordd. Oherwydd y dewis da o archfarchnadoedd gerllaw, mae nifer yr ymwelwyr â chanol y dref yn isel, ac mae hynny wedi gwanhau'r arlwy cyfleus ar y Stryd Fawr. Mae caniatáu hyblygrwydd yn y defnyddiau wedi helpu i sicrhau bod gan y dref lefelau cymharol isel o unedau gwag, ac fe ddylai hynny barhau. Yn ogystal, mae yna nifer o eiddo a blaen siopau sydd angen buddsoddiad er mwyn gwella edrychiad a theimlad canol y dref.

Cyfleoedd Datblygu Penodol i Safle

<u>Safle Golchi Ceir, 113 Ffordd Conwy</u>

11.30 Mae'r hen orsaf betrol hon ar brif stryd Cyffordd Llandudno, ac ar hyn o bryd yn cynnwys busnes golchi ceir. Yn ôl yr asiantau masnachol mae'r safle'n tra chyfarwydd fel safle datblygu posibl ond nid oes unrhyw gais wedi dod i law oherwydd materion yn ymwneud â llifogydd. Mae'r mapiau perygl llifogydd yn dangos bod y safle o fewn ardal gyda pherygl llifogydd isel, ynghyd a llawer o'r unedau bach cyfagos a'r eiddo preswyl ar hyd ochr ddwyreiniol Marl Drive. Mae'r safle ar werth. Mae yna glwb llafur a maes parcio y tu ôl i'r safle, a all fod yn rhan o gyfle datblygu mwy. Os caiff y materion llifogydd eu datrys, gallai'r safle fod yn addas ar gyfer datblygiad preswyl neu ddefnydd cymysg.

12.0 Canol Tref Llanrwst

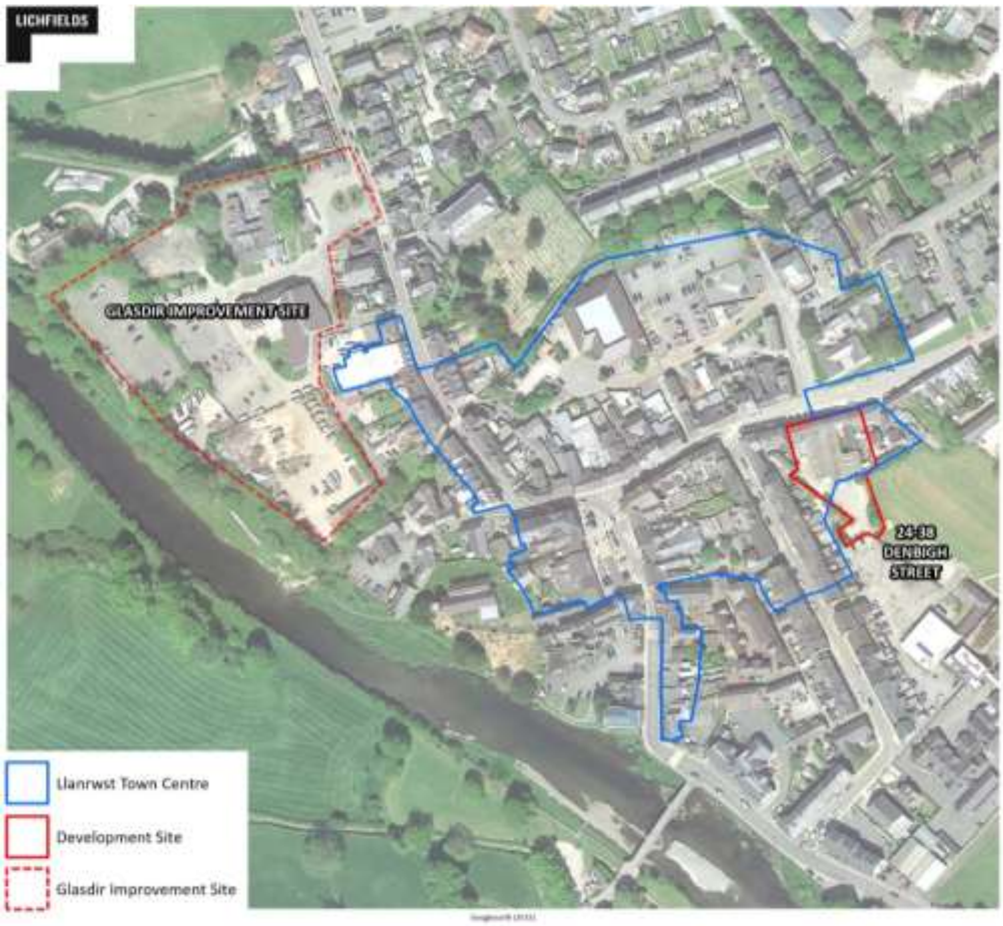
Cyflwyniad

12.1 Mae canol tref Llanrwst wedi'i dynodi'n un o'r pum canolfan dref a geir yn Strategaeth a Ffefrir CDLlN Conwy. Roedd hefyd wedi'i ddynodi'n ganolfan dref yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol. Mae'n ganolfan ail haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno.

12.2 Mae Llanrwst yn dref farchnad hanesyddol yng nghanol y fwrdeistref ger glannau afon Conwy. Yn llai na milltir o ffiniau Eryri, mae'r drefn yn cael budd o dwristiaeth.

12.3 Mae canol y dref wedi'i lleoli o amgylch Sgwâr Ancaster ac wedi ehangu ar hyd prif strydoedd Heol yr Orsaf (A470), Heol Ddinbych (A548), Stryd y Bont a Heol Watling. Mae yna archfarchnad Co-op i'r gogledd o ganol y dref, yn ogystal â llyfrgell gyhoeddus a phwll nofio ger ffiniau canol y dref.

Ffigur 12.1 Canol tref Llanrwst a safleoedd datblygu/gwella posibl



Ffynhonnell: Lichfields

Llanrwst fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

12.4 Mae gan Lanrwst 82 o unedau manwerthu a gwasanaeth. Mae amrywiaeth y defnyddiau wedi'i nodi yn Nhabl 12.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol.

Tabl 12.1 – Cymysgedd y siopau/gwasanaethau yn Llanrwst

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	22	26.8	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	7	8.5	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	8	9.8	7.7	9.0
Bwytai/caffis	6	7.3	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	2	2.4	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	3	3.7	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	13	15.9	17.4	16.5
Gwag	21	25.6	13.4	14.7
Cyfanswm	**82**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

12.5 Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau ar y cyfan yn cyd-fynd â chyfartaledd Conwy a'r DU. Fodd bynnag, mae canran y sector bwyd/diod (bwytai/caffis/prydau i fynd/tafarndai/barrau) yn is na'r cyfartaledd. Roedd yna 21 uned wag yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Hydref 2021), cyfradd unedau sydd bron ddwywaith yn fwy na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU.

12.6 Mae gan Lanrwst ddetholiad bach o siopau nwyddau cymhariaeth (22). Mae'r holl gategorïau cymhariaeth Goad wedi'u cynrychioli ac mae'r dewis o allfeydd yn y categorïau a gynrychiolir yn gyfyngedig (5 neu lai). Mae Tabl 12.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori.

Tabl 12.2 Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – Llanrwst

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	0	0.0	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	5	22.7	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	3	13.6	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	0	0.0	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	1	4.5	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	1	4.5	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	3	13.6	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	1	4.5	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	3	13.6	5.5
Siopau gemwaith	1	4.5	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	3	13.6	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	1	4.5	5.2
Cyfanswm	**22**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

12.7 O ystyried ei maint, mae gan Lanrwst ddarpariaeth dda o siopau dodrefn/carpedi/tecstilau. Boots, Co-op, Londis a Spar yw'r unig fanwerthwyr aml-sianel cenedlaethol (ac eithrio'r siopau elusen). Mae'r rhan fwyaf o'r allfeydd yn fasnachwyr annibynnol bach.

12.8 Mae gan ganol y dref amrywiaeth resymo o ddefnyddiau gwasanaeth (32 i gyd), ond mae'r dewis o allfeydd yn gyfyngedig ymhob categori ac eithrio siopau trin gwallt / salonau harddwch fel y dangosir yn Nhabl 12.3.

Tabl 12.3 Cymysgedd defnyddiau gwasanaeth yn Llanrwst

Math	Nifer yr unedau	% yr unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	6	20.7	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	3	10.3	14.9
Tafarndai/barrau	2	6.9	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	5	17.2	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddan	0	0.0	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	3	10.3	7.8
Asiantaethau teithio	1	3.4	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	9	31.0	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	0	0.0	1.7
Is-gyfanswm	**29**	**100.0**	**100.0**
Arall	3		
Cyfanswm	**32**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Hydref 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

12.9 Yn ôl yr arolwg aelwydydd dim ond 19% o'r ymatebwyr ar draws ardal yr astudiaeth a oedd wedi defnyddio siopau a gwasanaethau yn Llanrwst yn ystod y flwyddyn ddiwethaf, sef y gyfradd marchnad isaf o'r chwe phrif ganolfan yn y fwrdeistref. Denodd y ganolfan 67% o'r ymatebwyr a oedd yn byw yn yr ardal leol (Parth 3 – Conwy Wledig). Roedd y gyfran marchnad leiaf yn 5% ym Mharth 2 – y Dwyrain. Dim ond 0.6% o'r ymatebwyr a ddywedodd eu bod yn gwneud y rhan fwyaf o'u siopa heblaw bwyd yn Llanrwst.

12.10 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Llanrwst yn denu 65% o'i masnach o'r ardal leol, Parth 3 – Conwy Wledig. Mae Llanrwst yn gwasanaethu dalgylch lleol yn bennaf, yn ne a gorllewin y fwrdeistref.

12.11 Mae canlyniadau'r arolwg aelwydydd yn dangos bod 60% o'r ymatebwyr yn aros llai nag awr yng nghanol y dref, a bod hyd arhosiad ar gyfartaledd yn 66 munud. Llanrwst sydd â'r cyfartaledd aros hiraf ond dau, y tu ôl i dref Llandudno (98 munud) a Chonwy (78 munud).

Rhenti siopau

12.12 Yn ôl data diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae rhenti Parth A Llanrwst yn £145 y metr sgwâr, sy'n is na rhenti canol trefi eraill yn y fwrdeistref. Caiff y rhent hwn ei gyflawni yng nghanol canol y dref, o gwmpas Sgwâr Ancaster. Ar yr ymylon, mae'r rhenti Parth A yn amrywio o £80 i £125 y metr sgwâr.

Cysylltiadau Cludiant Cyhoeddus

12.13 Mae Gorsaf Drenau Llanrwst i'r dwyrain o ganol y dref ac yn gorwedd ar Lein Dyffryn Conwy sy'n mynd o Gyffordd Llandudno i Flaenau Ffestiniog. Mae Gorsaf Gogledd Llanrwst 0.5km i'r gogledd o ganol y dref. Mae chwe thrên yn rhedeg bob ffordd ddydd Llun i ddydd Sadwrn (oddeutu bob tair awr), gyda phedwar trên bob ffordd ddydd Sul.

12.14 Ceir safleoedd bws ar Heol Ddinbych, Heol Watling a Stryd y Bont. Mae'r gwasanaethau yn rhedeg tua'r gogledd i Gyffordd Llandudno/Llandudno a thua'r de i Fetws-y-coed.

Parcio

12.15 Mae prif faes parcio canol y dref ar Heol Watling ac yno 49 o lefydd parcio. Mae'r prisiau yn amrywio o 60c am un awr i hyd at £4.20 am 24 awr. Fodd bynnag, mae yna faes parcio am ddim ger canol y dref, y tu ôl i'r llyfrgell, gydag oddeutu 214 o lefydd parcio. Mae yna hefyd lefydd parcio ar y stryd ar Heol Watling.

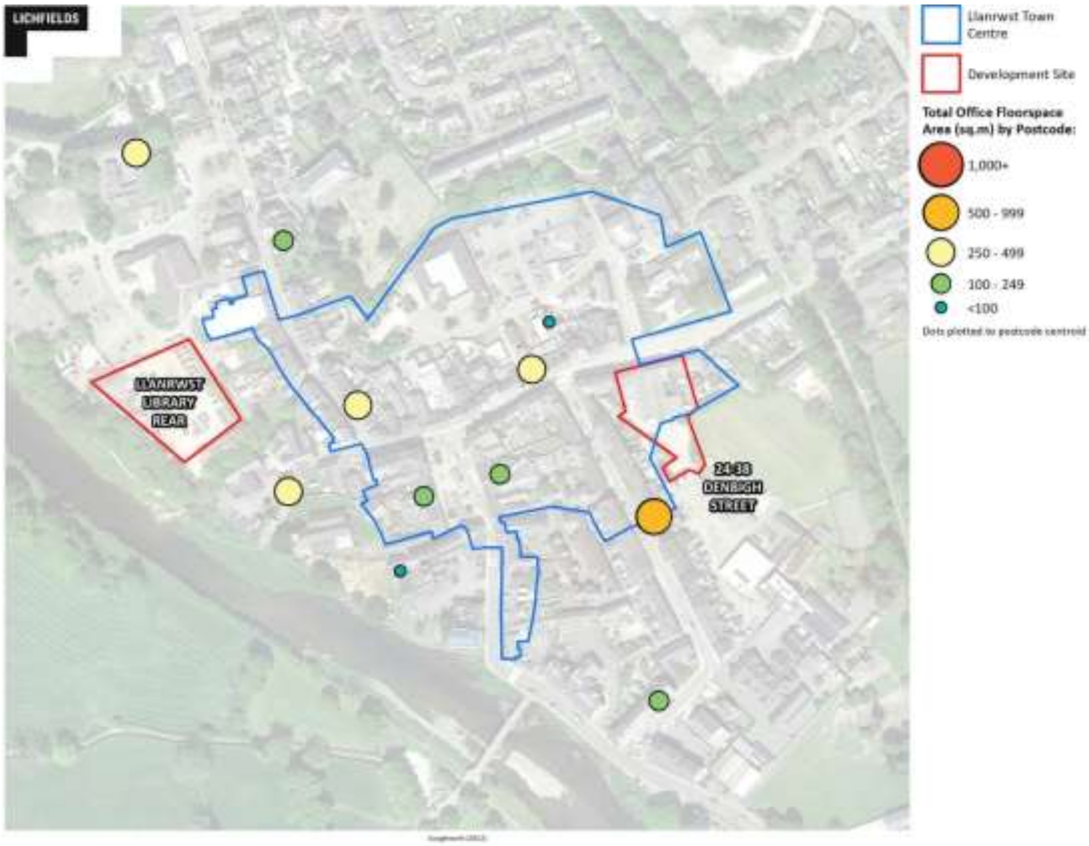
Lefelau troseddu

12.16 Adroddwyd am 269 o droseddau yn Llanrwst yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 80.9 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn is na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r unfed ar ddeg cyfradd uchaf o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon[8]. Dim ond Llanfairfechan a Deganwy sydd â chyfraddau is.

Llanrwst fel Canolfan Gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 12.2 Darpariaeth gofod swyddfa yn Llanrwst



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

12.17 Mae data Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi bod yna oddeutu 3,100 metr sgwâr o ofod swyddfa yng nghanol y dref, ar draws 21 o unedau. Mae'r unedau hyn yn bennaf ar lawr cyntaf

[8] https://www.ukcrimestats.com/Subdivisions/PRW/20647/

ac ail lawr adeiladau teras, fel rheol gydag uned fanwerthu neu letygarwch ar y llawr gwaelod. Yr uned fwyaf yw prif swyddfa Zip World ar Heol Ddinbych (470 metr sgwâr), llawr cyntaf adeilad y llyfrgell yng Nglasdir ar Heol yr Orsaf (yn union y tu allan i ffiniau canol y dref) (400 metr sgwâr) a dau lawr adeilad y tanerdy ar ffordd Bro Helyg (280 metr sgwâr i gyd). Mae yna chwe uned ar Sgwâr Ancaster, yn cynnwys swyddfa'r Cyngor Tref, pedair ar Heol yr Orsaf, pedair ar Heol Watling, a'r lleill wedi'u gwasgaru ar strydoedd llai yng nghanol y dref. Mae CoStar yn nodi bod y gofod swyddfa yn rhai dwy a tair seren ar y cyfan.

12.18 Mae yna rywfaint o ddarpariaeth y tu allan i'r dref, yn cynnwys gofod swyddfa oddeutu 650 metr sgwâr mewn bloc swyddfa ym Mharc Tŷ Gwyn 1.3m i'r de o ganol y dref, ochr yn ochr ag ychydig o swyddfeydd ar Ffordd Cae'r Melwr a Ffordd Tan yr Ysgol, yn cynnwys swyddfa'r GIG.

Cynrychiolaeth Busnesau

12.19 Mae'r busnesau sy'n defnyddio gofodau swyddfa yn Llanrwst yn gyfreithwyr, cyfrifwyr ac yn ymgynghorwyr ariannol yn bennaf. Mae'r Cyngor Tref a Zip World hefyd yn meddiannu gofodau swyddfa.

Argaeledd a Throsiant Stoc

12.20 Roedd yna sawl uned wag yng nghanol y dref yn ystod ymweliad ym mis Rhagfyr 2021, fodd bynnag roedd y rhain yn unedau manwerthu yn bennaf gyda gofodau swyddfa uwchben. Roedd yna hefyd adeiladau gwag a ellir eu troi'n swyddfeydd, yn cynnwys hen le deintydd a hen fanc ar Heol yr Orsaf ac adeilad Institiwt Llanrwst ar Heol Ddinbych. Gwelodd adolygiad o wefannau eiddo masnachol ym mis Mawrth 2022 fod sawl uned yn adeilad y llyfrgell ar osod, o 50 i 150 metr sgwâr. Ar y cyfan, byddai hyn yn awgrymu bod yna lefel ganolig o unedau gwag yng nghanol y dref.

12.21 Mae yna swyddfeydd a warysau gwag ar gyrion y dref, a godwyd yn 2019 ond yn ôl yr asiantau nid oes galw wedi bod am y gofodau hyn hyd yma.

Lefelau Rhent

12.22 Mae data CoStar yn dangos bod y rhenti yn oddeutu £110 y metr sgwâr yng nghanol y dref, gyda chyfartaledd deng mlynedd o oddeutu £100 y metr sgwâr.

Gwasanaethau Cyhoeddus

12.23 Mae Glasdir, adeilad y llyfrgell leol sydd ym meddiant yr Awdurdod Lleol, yn gartref i amrywiaeth o wasanaethau cymunedol a Choleg Llandrillo Menai. Mae pwll nofio Llanrwst y tu ôl i'r unedau ar hyd Heol Watling.

Anghenion Gweithredwyr

12.24 Nid yw Richard Baddeley & Co yn ymwybodol o unrhyw angen gan fanwerthwyr, ond mae'n credu y byddai gan fanwerthwyr nwyddau cyfleus ddiddordeb yn safle iard y Cyngor (cyfleuster graeanu y tu ôl i adeilad Glasdir) petai'n dod ar gael. Fodd bynnag, mae'r Cyngor wedi cael trafferth canfod safleoedd amgen ar gyfer y cyfleuster graeanu. Byddai yna hefyd ddiddordeb yn safle'r farchnad ar Ffordd Pari, ond mae'r safle y tu allan i ganol y dref.

12.25 Does dim gofynion wedi'u nodi yn asesiad Lichfields o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022.

Barn Cwsmeriaid

12.26 Fel rhan o'r arolwg aelwydydd, gofynnwyd i'r ymatebwyr a oeddynt wedi defnyddio siopau a gwasanaethau yn Llanrwst yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. I'r rheiny a oedd wedi defnyddio

siopau/gwasanaethau yn Llandudno, gofynnwyd iddynt beth oedd eu hoff a'u cas bethau am ganol tref Abergele.

12.27 Ar y cyfan roedd y lefel foddhad yn gadarnhaol. Dim ond 13% o'r ymatebwyr a ddywedodd nad oeddynt yn hoffi unrhyw beth am ganol tref Llandudno, o gymharu â 72% a oedd wedi dweud nad oedd unrhyw beth yr oeddynt yn ei gasáu am ganol y dref. Dyma'r gwahaniaeth uchaf (59%) mewn ymatebion yn y fwrdeistref, sy'n awgrymu bod pobl ar y cyfan yn fodlon ar ganol y dref.

12.28 Roedd oddeutu 23% o'r ymatebwyr yn hoffi Llanrwst oherwydd ei bod yn agos at adref, sy'n pwysleisio pwysigrwydd y dref fel canolfan leol. Y prif bethau a soniwyd amdanynt (gan 5% neu fwy o'r ymatebwyr) oedd:

- *Hoffi:* awyrgylch cyfeillgar (18%); amgylchedd siopa braf (14%); siopau annibynnol da (11%); amrywiaeth dda o siopau (9%); arfer/cynefindra (8%); marchnad dda (5%)
- *Ddim yn hoffi:* gormod o siopau gwag (6%); dewis gwael o archfarchnadoedd (5%)

12.29 Mae Llanrwst yn sgorio'n ffafriol o ran ffactorau amgylcheddol, siopau annibynnol ac awyrgylch cyfeillgar.

Barn Busnesau

12.30 Cafwyd 9 ymateb i'r holiadur gan fusnesau yn Llanrwst, neu 9.8% o gyfanswm yr ymatebion. Ceir crynodeb o'r prif bwyntiau a godwyd isod:

- O ran gwella eiddo, dywedodd un busnes eu bod yn ymdrechu i wneud gwell defnydd o'u gofod cyfyng, a dywedodd un arall eu bod yn ceisio gwneud mwy o welliannau cyffredinol i'w hamgylchedd gweithio yn ogystal ag edrychiad ac estheteg yr eiddo.
- O ran ffactorau sy'n effeithio ar berfformiad busnesau'r dref, roedd yr ymatebwyr yn gadarnhaol ynghylch y cynnydd mewn gwyliau gartref a mwy o bobl yn siopa'n lleol.
- Roedd yr ymatebwyr yn llai cadarnhaol am dywydd gwlyb yn effeithio ar y dref a'r problemau llifogydd.
- Roedd cau'r banciau wedi'i nodi gan un ymatebwr fel y prif reswm dros lai o ymwelwyr.
- O ran cryfderau a gwendidau, cafwyd sawl sylw am y Cyngor, yn cynnwys bod y Cyngor yn rhy gyfyngol ac nad yw busnesau yn teimlo eu bod yn cael eu cefnogi. Dywedodd un ymatebwr ei fod yn ymwybodol o sawl eiddo sydd wedi methu â chael caniatâd cynllunio ar gyfer caffi/bwyty yn y dref. Dywedodd un arall eu bod nhw wedi trio agor siop ond bod yn rhaid iddi fod yng nghanol y dref, a oedd yn y pendraw yn rhy gyfyngol, a bu'n rhaid i'r busnes gau o ganlyniad.
- Dywedwyd fod y rhenti isel yn gwneud y dref yn ddeniadol, ond yn aml iawn mae yna broblemau wrth gael caniatâd gan y Cyngor ar gyfer defnyddiau penodol
- Amlygwyd nifer yr eiddo gwag a'r angen i wella hyn gan sawl ymatebwr
- Roedd busnesau yn gadarnhaol ynghylch harddwch naturiol yr ardal, y gymuned leol gref a'r synnwyr o ddiogelwch yn y dref
- Mae canfod staff medrus yn lleol, yn enwedig ar gyfer swyddi rheoli neu dechnegol, yn anhawster allweddol yn ôl un ymatebwr

12.31 Derbyniodd Lanrwst fwy o awgrymiadau ar gyfer gwelliannau a gwneud gwell defnydd o eiddo nag unrhyw dref arall yn yr astudiaeth, gan ddangos pa mor awyddus yw busnesau lleol. Mae'r awgrymiadau hyn yn cynnwys:

- Parc cŵn. Awgrymwyd y byddai'r tir wrth ymyl y caban pren yr ochr arall i'r afon yn wych ar gyfer hyn, ac yn gofyn am ychydig iawn o fuddsoddiad

- Gwella lle chwarae Parc Gwydir i ddenu teuluoedd
- Gellir ailddefnyddio sylfeini'r hen glwb bowlio i greu safle seindorf/gofod digwyddiadau awyr agored
- Ardal bicnic gysgodol gyda gril wrth ymyl yr afon
- Gwelliannau i'r sgwâr, yn cynnwys mwy o wyrddni, blaenoriaethu cerddwyr/beicwyr, lle cadw beics, seddi a chreu parth cerddwyr
- Parhad a gwell arwyddion ar gyfer y parcio am ddim.
- Gwella arwyddion ar gyfer y dref a gwella cyfeirbyst y dref. Er enghraifft, awgrymwyd fod llawer o bobl yn gyrru heibio maes parcio Glasdir oherwydd yr arwyddion gwael ac yna'n methu troi rownd yn hawdd ac felly'n mynd yn eu blaenau i Fetws-y-coed yn lle.
- Dywedwyd nad yw'r baeau parcio ar y sgwâr yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial, gan fod pobl leol yn aml yn parcio yno drwy'r dydd, sydd wedyn yn cyfyngu ar fynediad twristiaid ac yn gwneud y sgwâr yn llai deniadol.
- Mae angen gwella'r toiledau cyhoeddus, llwybrau cerdded, blaen siopau a seddi
- Mae angen newid pethau er mwyn gwneud lle i fwy o fyrddau a chadeiriau i bobl allu yfed a bwyta yn yr awyr agored – creu parth cerddwyr ar ran, gostegu traffig neu ledu palmentydd
- Dylid ailagor yr elusendai at ddefnydd y cyhoedd
- Ailddefnyddio eiddo gwag – yn enwedig y rheiny o amgylch y sgwâr
- Amgueddfa a mwy o arwyddion diwylliannol a hanesyddol yn y dref
- Man gollwng a chasglu ar gyfer coetsis

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Mae gan Lanrwst sylfaen gwsmeriaid ffyddlon iawn a chanddi ddalgylch eithaf mawr a chefnwlad wledig
- O ganolfan fach, mae gan Lanrwst amrywiaeth dda o siopau a gwasanaethau, yn enwedig bwytai/caffis a siopau trin gwallt/salonau harddwch
- Mae'r siop Co-op yn angor allweddol ar gyfer y dref, gan ddarparu siop i bobl wneud eu prif siopa bwyd a'u siopa bwyd mawr
- Mae'n ganolfan gryno gyda sgwâr deniadol, afon, pont gerrig ac adeiladau hanesyddol pwysig
- Mae yna ddarpariaeth resymol o fannau parcio oddi ar y stryd
- Mae gan y ganolfan lefelau uchel o foddhad cwsmeriaid, yn enwedig o ran yr awyrgylch, yr amgylchedd siopa a'r dewis o siopau annibynnol

Gwendidau

- Mae canol tref Llanrwst yn weddol fach gyda nifer cyfyngedig o siopau aml-sianel cenedlaethol
- Mae ganddo hefyd gyfradd unedau gwag uchel iawn, gan awgrymu bod y cyflenwad o eiddo yn fwy na'r galw. Mae'r perygl llifogydd ar Heol yr Orsaf yn cyfrannu at glwstwr o unedau gwag ac anodd eu gosod
- Mae'r unedau gwag wedi cael effaith andwyol ar ansawdd yr amgylchedd siopa

- Mae'r amgylchedd siopa yng nghanol y dref yn dioddef cryn dipyn oherwydd yr holl draffig trwodd a'r palmentydd cul mewn mannau
- Mae'r unedau siop yn adeiladau cyfnod bach yn bennaf, gyda llawer ohonynt angen eu trawsnewid a/neu eu hailwampio'n llwyr er mwyn iddynt gyrraedd y safonau modern

Cyfleoedd

- Mae sawl cyfle datblygu ar ymylon canol y dref
- Gall y galw cynyddol am 'wyliau gartref' a'r ymweliadau â Pharc Cenedlaethol Eryri gerllaw gynyddu nifer y twristiaid sy'n ymweld â'r dref, gan ddarparu sgil-fuddion i siopau a gwasanaethau canol y dref
- Mae yna gyfle i wella siopau a gwasanaethau drwy ddefnyddio eiddo gwag
- Mae twf yn y boblogaeth a thwf gwariant yn y dyfodol yn darparu cyfle i gryfhau siopau a gwasanaethau i wella rôl Llanrwst

Bygythiadau

- Mae cyfyngu buddsoddiadau i ganolfannau mwy yn gallu lleihau'r galw am eiddo
- Gall ansawdd ac oed eiddo manwerthu mewn rhai llefydd yng nghanol y dref gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern
- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a'r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag

Llanrwst – Datblygu Dewisiadau

12.32 Fel sy'n amlwg yn yr ymatebion i'r arolwg busnesau, mae yna gymuned frwdfrydig iawn yn Llanrwst sydd â lliaws o awgrymiadau cadarnhaol ar gyfer gwella'r dref er budd pobl leol ac ymwelwyr fel ei gilydd. Fodd bynnag, mae yma hefyd gymuned gref sy'n wyliadwrus o unrhyw newid mawr yn y dref.

12.33 Y brif broblem sy'n wynebu'r dref yw eiddo gwag. Llanrwst sydd â'r gyfradd uchaf o unedau manwerthu gwag yn ardal yr astudiaeth hon – 21 uned wag, neu 25.6% o'r 82 uned fanwerthu a geir yng nghanol y dref. Oherwydd maint y dref, mae nifer yr unedau gwag yn amlwg iawn i ymwelwyr ac yn cael effaith ar awyrgylch bywiog y dref.

12.34 Mae Llanrwst yn gyrchfan dwristiaeth enwog ac yn denu ymwelwyr sy'n ymweld ag Eryri ac atyniadau eraill yn y gogledd, ond mae hi hefyd yn cystadlu gyda chyrchfannau tebyg fel Betws-y-coed. Felly fe ddylai'r dref edrych ar amrywio'r arlwy i dwristiaid a marchnata ei hun yn effeithiol fel porth i Eryri.

12.35 Mae'r dref ar lannau afon Conwy gyda golygfeydd godidog o Eryri, ac mae yna gyfle i fanteisio mwy ar y lleoliad yma a gwneud gwell defnydd o'r lleoliad glan afon.

12.36 Yn olaf, mae yna gyfle i wella edrychiad a theimlad canol y dref, yn enwedig Sgwâr Ancaster, i ddarparu profiad gwell i bobl leol a thwristiaid fel ei gilydd.

12.37 Dyma'r amcanion ar gyfer Llanrwst:

- Datblygu strategaeth ar gyfer llenwi unedau gwag
- Amrywio'r arlwy i dwristiaid
- Gwella edrychiad a theimlad canol y dref

Datblygu strategaeth i lenwi eiddo gwag

12.38 Fel y nodir uchod, Llanrwst sydd â'r nifer mwyaf o unedau gwag o'r holl drefi sy'n rhan o'r astudiaeth hon. Mae gogledd-orllewin canol y dref o fewn parth perygl llifogydd uchel sy'n effeithio ar apêl ac yn cyfyngu ar y defnyddiau. Wedi dweud hynny, mae yna lawer o unedau gwag ar hyd a lled canol y dref ac felly dylid ystyried llunio strategaeth i ddenu tenantiaid newydd a gweithio gyda pherchnogion er mwyn ailddefnyddio'r eiddo yma.

12.39 Er bod y dref yn ddeniadol oherwydd y rhenti isel, dywedodd yr ymatebwyr i'r arolwg bod diffyg hyblygrwydd a chaniatâd i newid defnydd yn gallu effeithio ar fuddsoddiad posibl. Yn ogystal, mae ffiniau canol y dref yn fawr ac felly dylid ystyried crynhoi'r ffiniau i ganolbwyntio ar yr arlwy manwerthu o amgylch Sgwâr Ancaster.

12.40 Hefyd, efallai bod gwerth mewn archwilio sut i ddenu mwy o weithredwyr fel Zip World i'r dref, sydd angen prif swyddfa ar gyfer atyniadau yn Eryri.

Amrywio'r arlwy i dwristiaid

12.41 Oherwydd harddwch naturiol yr ardal a'r amrywiaeth o bethau i'w gwneud yn Eryri, mae trefi gwledig bychain fel Llanrwst yn aml yn gwasanaethu fel lleoliad dros nos i'r rheiny sy'n teithio neu fel lle canolog i'r rheiny sydd eisiau gwneud amrywiaeth o weithgareddau dros ychydig ddyddiau. Mae'r fasnach hon yn arwain at alw am lety gwely a brecwast, tafarndai a bwytai, yn ogystal â gweithgareddau penwythnos fel marchnadoedd lleol. Yn hyn o beth ac o ran nifer yr ymwelwyr, mae Llanrwst fel petai wedi rhoi cam yn ôl o gymharu â threfi cyfagos fel Betws-y-coed.

12.42 Mae'r awgrymiadau gan fusnesau lleol yn cynnwys gosod mwy o arwyddion a rhoi mwy o sylw i asedau treftadaeth a diwylliannol y dref; gwella'r cyfleusterau ym Mharc Gwydir; ailddatblygu safle'r clwb bowlio i greu gofod digwyddiadau; a chreu ardal bicnic a grilio wrth ymyl glan yr afon. Yn ogystal, byddai cyflwyno a/neu wella gweithgareddau lleol fel llwybrau cerdded, llwybrau beicio mynydd, llefydd chwarae a chyfleusterau gwersylla/glampio yn cynyddu'r cyfleoedd i ddenu teuluoedd ac ymwelwyr dros nos i'r dref.

12.43 Fel y nodwyd gan un o ymatebwyr yr arolwg busnesau, nid oes gan Lanrwst fan penodol ar gyfer coetsis, sy'n cyfyngu ar ei photensial fel lleoliad teithiau dydd, yn enwedig teithiau twristiaid hŷn.

12.44 Mae Llwybr Glanrafon Llanrwst yn mynd â chi ar hyd glannau afon Conwy, o ganol y dref tua'r gogledd i'r bont grog ar Ffordd Gower. Er bod rhan o'r llwybr hwn yn llwybr pren wedi'i godi, mae'r rhan fwyaf ohono yn llwybr pridd cul. Mae'r llwybr hefyd wedi'i arwyddo'n wael o ganol y dref ac mae'n hawdd iawn ei fethu. Byddai gwella'r llwybr, y cysylltiadau drwy ganol y dref a'r arwyddion yn helpu i fanteisio i'r eithaf ar leoliad glan afon y dref. Fe all hyn hefyd fod yn rhan o waith gwella posibl o amgylch Glasdir, lle gellir gwneud cysylltiad newydd â glan yr afon.

Gwella edrychiad a theimlad canol y dref

12.45 Mae yna gyfleoedd i wella edrychiad a theimlad Llanrwst, yn enwedig o gwmpas Sgwâr Ancaster a thrwy roi mwy o flaenoriaeth i gerddwyr a beicwyr.

12.46 Gorweddai Sgwâr Ancaster yng nghanol y dref wedi'i amgylchynu gan adeiladau deniadol o'r unfed ganrif ar bymtheg. Ar y sgwâr fe gewch chi faes parcio bychan gyda lle i chwe cherbyd ac ardal balmantog o amgylch tŵr y cloc. Mae'r A470 (Stryd y Bont) yn mynd trwy'r sgwâr ac mae'r rhan letaf yn galluogi pedwar car i fod ochr yn ochr. Yn ogystal, yn y rhan yma mae yna le i ddau gar barcio wrth ymyl y ffordd, sydd i ryw raddau yn meddiannu ardal a ellir ei ddefnyddio gan gerddwyr. Tra bod Stryd y Bont yn ffordd A, mae'r darn mwyaf llydan ger Sgwâr Ancaster ond mae'r ffordd yn gul iawn mewn mannau eraill yng nghanol y dref; mae ei chyffordd â Heol

Ddinbych (A548) ar gornel ogledd-ddwyreiniol y sgwâr hefyd yn llydan iawn, yn enwedig o ystyried bod y rhan fach yma o'r stryd yn ffordd unffordd.

12.47 At ei gilydd, mae lled y ffordd, y gyffordd a'r mannau parcio yn tynnu unrhyw flaenoriaeth a roddir i gerddwyr ac yn cyfyngu ar ddefnydd y sgwâr fel gofod digwyddiadau. Gall culhau'r ffordd a mesurau gostegu traffig, fel cael gwared ar gyrbau a chodi'r ffordd i uchder yr ardaloedd i gerddwyr adfer teimlad yr ardal fel sgwâr marchnad yn ogystal â gwella profiadau cerddwyr a beicwyr. Byddai hyn hefyd yn darparu cyfle i ychwanegu mwy o wyrddni, meinciau a gofod ar gyfer bwyta/yfed a chynnal digwyddiadau yn yr awyr agored. Dylid hefyd ystyried ad-drefnu'r baeau parcio ar y sgwâr sydd, yn ôl ymatebwyr yr arolwg busnesau, yn cael eu defnyddio'n aml gan bobl leol sy'n parcio yno am gyfnodau hir, yn hytrach na gan bobl sy'n piciad i'r dref i siopa.

12.48 Peth arall a nodwyd gan yr ymatebwyr i'r arolwg oedd diffyg arwyddion ar yr A458 i gyfeirio pobl at y dref, ei hatyniadau a'i meysydd parcio. Yn arbennig, does dim porth go iawn i'r dref ac awgrymwyd fod llawer o bobl yn gyrru heibio prif faes parcio'r dref yng Nglasdir ac yn cyrraedd canol y dref cyn gweld unrhyw arwydd amlwg, sy'n golygu bod llawer o bobl yn parhau yn eu blaenau i Fetws-y-coed yn hytrach na throi rownd.

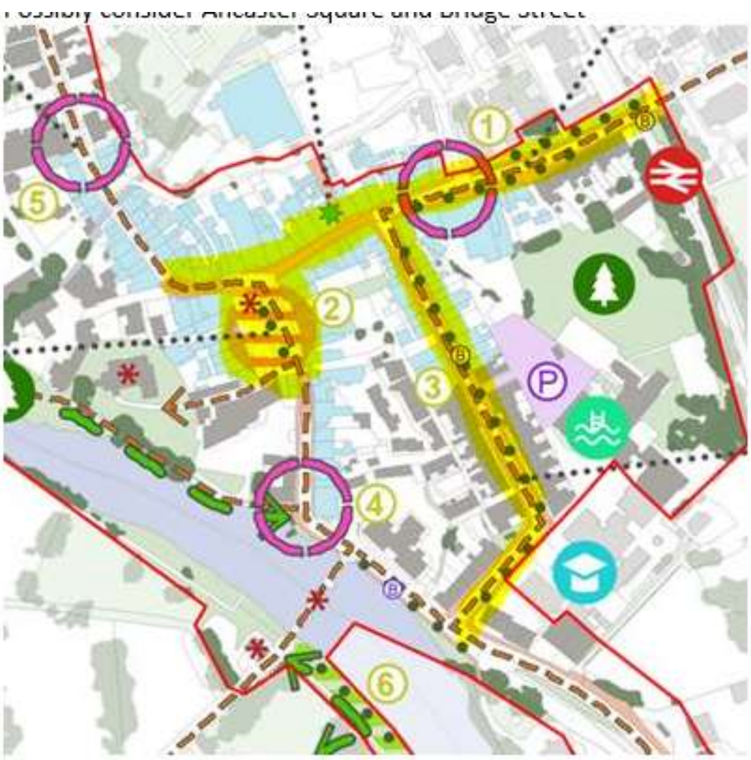
12.49 Ar y cyfan, mae yna gyfleoedd o amgylch canol tref Llanrwst i wella profiad cerddwyr a beicwyr, drwy wella'r palmentydd a'r trefniadau parcio. Byddai'r dref hefyd yn elwa ar fwy o ofod bwyta ac yfed yn yr awyr agored, i ddenu ymwelwyr pan fydd hi'n braf. Dylid annog a chefnogi busnesau lleol yng nghanol y dref i gynnal estheteg eu heiddo ac, fel y nodir uchod, dylid gwneud ymdrech i lenwi eiddo gwag.

12.50 Ar gyfer canol tref Llanrwst mae Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Conwy gan TEP yn argymell y dylid canolbwyntio'n benodol ar y llwybr allweddol o'r rheilffordd i'r ysgol a pharth cyhoeddus canol y dref. Mae'r argymhellion wedi'u crynhoi yn Ffigur 12.3, ac yn cynnwys:

- **Porth Heol Ddinbych:** Creu cyswllt gwyrdd o'r orsaf reilffordd i ganol y dref, drwy blannu coed a pherthi ar y man gwyrdd presennol wrth ymyl fflatiau Heol Scotland a busnesau Stryd yr Arad. Ar ben deheuol Heol Ddinbych dylid ystyried culhau'r briffordd a diffinio'r baeau parcio a'r briffordd gydag arwyneb gwahanol i roi'r flaenoriaeth i gerddwyr rhwng Heol Watling a Stryd y Bont.
- **Sgwâr Ancaster:** Dyma nodwedd allweddol yng nghanol y dref. Dylid gwella'r gofod cyhoeddus drwy osod wyneb a chelfi stryd newydd, a darparu mwy o gyfleoedd i blannu coed a gosod cynwysyddion blodau uchel. Gellir estyn y sgwâr ar draws Stryd y Bont a rhoi mwy o flaenoriaeth i gerddwyr drwy gulhau'r briffordd, creu mannau croesi anffurfiol wedi'u codi a newid wyneb y ffordd. Dylid hefyd ystyried cael gwared ar yr encilfa a phlannu coeden a chreu gardd law yno'n lle. Gellir hefyd annog rhagor o seddau ar gyfer ciniawa yn yr awyr agored, a gosod cynwysyddion blodau y gellir eu symud i ddiffinio'r ardaloedd eistedd.
- **Cyswllt Heol Watling:** Dyma gyswllt allweddol i'r ysgol, y pwll nofio, a'r maes parcio, sydd hefyd yn llwybr Teithio Llesol. Dylid gwella'r amgylchedd i gerddwyr a beicwyr drwy greu llwybrau lletach a gwella'r cyfleusterau beicio ar y ffordd.
- **Dynesfa Stryd y Bont:**Dyma'r porth deheuol i ganol y dref. Dylid diffinio'r fynedfa drwy greu bwrdd arafu, gosod wyneb gwahanol ar y ffordd a chreu man cul gyda choed neu folard i arafu cerbydau. Os yn bosibl, dylid lledu'r llwybrau troed i wella'r amgylchedd i gerddwyr a hygyrchedd.
- **Dynesfa Heol yr Orsaf:** Dyma borth gogleddol canol y dref. Dylid diffinio'r fynedfa i'r dref drwy greu bwrdd arafu, gosod wyneb gwahanol ar y ffordd a chreu man cul gyda choed neu folard i arafu cerbydau.

- **Cyswllt Glan yr Afon:** Creu cyswllt gwyrdd drwy'r dref gyda chyfle i wella'r mynediad at lan yr afon ac annog pobl yno. Gwella llwybrau troed, seddi, arwyddion a chelfi stryd.

Ffigur 12.3 Uwchgynllun Isadeiledd Gwyrdd Drafft Canol Tref Llanrwst gan TEP



Ffynhonnell: TEP (2022): Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Trawsnewid Trefi – Cyfleoedd Conwy

Cyfleoedd Datblygu Penodol i Safle

Ardal Wella Glasdir/Glanrafon

12.51 Yn 2021 symudodd Llyfrgell Llanrwst i adeilad Glasdir sydd y tu allan i ffiniau gogledd-orllewin canol y dref. I'r gorllewin o adeilad Glasdir ceir maes parcio mawr a maes parcio gorlif, sydd hefyd yn brif faes parcio ar gyfer ymwelwyr. I'r de o'r ardal hon ceir ardal a ddefnyddir ar hyn o bryd gan y Cyngor fel depo graeanu ffyrdd. I'r gogledd ceir pencadlys Heddlu Gogledd Cymru yn Llanrwst, ynghyd â rhagor o lefydd parcio.

12.52 Gan fod y llyfrgell wedi symud i Glasdir a meddiannydd heb ei ganfod ar gyfer gweddill y gofod, mae'n werth ystyried lleoli gwasanaethau cyhoeddus eraill Llanrwst yma, fel yr heddlu. Byddai hynny wedyn yn creu canolbwynt gwasanaethau cyhoeddus, yn ogystal â rhyddhau safle presennol yr heddlu. Felly hefyd safle'r depo cynnal a chadw ffyrdd, a all fod ar gael petai'r Cyngor yn symud y depo i safle arall y tu allan i'r dref.

12.53 Byddai'r ardal gyfan wedyn, yn cynnwys y canolbwynt gwasanaethau cyhoeddus yng Nglasdir, yn gallu ffurfio rhan o ardal wella fawr er mwyn gwella'r porth i ganol y dref i'r rheiny sy'n teithio o'r gogledd, yn ogystal â darparu parth cyhoeddus gwell a chysylltiad â Llwybr Glanrafon.

24-30 Heol Ddinbych

12.54 Mae'r safle hwn yn cynnwys rhes o hen unedau manwerthu o fewn eiddo preswyl hanesyddol. Mae cefn yr eiddo wedi'i estyn ac yn cynnwys warws/lle storio, tra bod unedau preswyl yn

meddiannu'r lloriau uchaf uwchben y gofod manwerthu. Mae'r asiantau masnachol wedi cadarnhau bod yr eiddo wedi'i werthu ddiwedd 2021.

12.55 Mae'r safle wedi bod yn destun sawl cais cynllunio i droi'r warws/lle storio yng nghefn yr adeilad yn rhandai. Mae'r ceisiadau hyn yn cynnwys:

- 0/47818 – Manchester House 24 Heol Ddinbych – *Trawsnewid ardal fanwerthu i ddarparu llety lefel mynediad yn y gofod preswyl presennol ar y llawr uchaf* – Cymeradwywyd gydag amodau (Hydref 2020)
- 0/48255 – 26-30 Heol Ddinbych –*Trawsnewid ardaloedd storfa a warws i ffurfio dau annedd (gyda swyddfa gartref), newid to asbestos i ddalen wedi'i inswleiddio, ail-orchuddio waliau allanol a newidiadau drychiad* – Cymeradwywyd gydag amodau ar 18/06/22

12.56 Dangosodd ymweliad yn 2022 bod yr unedau manwerthu ar y llawr gwaelod yn wag, gyda thu allan yr adeilad newydd ei beintio a'r blaen siop wedi'i ailwampio.

13.0 Canolfan Leol Deganwy

Cyflwyniad

13.1 Mae Deganwy wedi'i nodi'n Ganolfan Leol yn y CDLl a fabwysiadwyd ac yn Strategaeth a Ffafrir y CDLlN. Mae'n ganolfan drydedd haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau ym Mwrdeistref Sirol Conwy, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno a Chanolfannau Tref dynodedig.

Ffigur 13.1 Canol tref Deganwy (dde) ac afon Conwy (chwith).

13.2 Mae canol tref Deganwy ar lannau afon Conwy ar ddarn 400 metr o Ffordd yr Orsaf (A456). I'r de/gorllewin mae Gorsaf Deganwy a maes parcio, y rheilffordd ac yna'r promenâd a'r traeth. Ar ochr ogleddol/dwyreiniol y ffordd ceir rhodfa hir o unedau preswyl a manwerthu yn wynebu'r afon.

Deganwy fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

13.3 Mae yna 31 o unedau manwerthu a gwasanaeth yn Neganwy. Mae amrywiaeth y defnyddiau yng nghanol y dref wedi'i nodi yn Nhabl 13.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd pob canol tref arall ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

Tabl 13.1 – Cymysgedd y siopau/gwasanaethau yng nghanolfan leol Deganwy

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	7	22.6	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	1	3.2	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	2	6.5	7.7	9.0
Bwytai/caffis	7	22.6	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	2	6.5	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	2	6.5	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	7	22.6	17.4	16.5
Gwag	3	9.7	13.4	14.7
Cyfanswm	**31**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

13.4 Mae gan y dref ganran llawer uwch o fwytai/caffis a gwasanaethau anfanwerthol eraill na chyfartaledd Conwy a'r DU. Mae allfeydd manwerthu yn meddiannu 25.8% o'r unedau yng nghanol y dref, o gymharu â chyfartaledd o 40.6% yn y fwrdeistref. Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau yn adlewyrchu rôl ddeuol y ganolfan fel cyrchfan siopa/ gwasanaethau lleol a chyrchfan i dwristiaid. Roedd yna 3 uned wag yng nghanol Deganwy ar adeg arolwg Lichfields (Ionawr 2021), cyfradd unedau gwag is na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU.

13.5 Mae gan Ddeganwy ddetholiad cyfyngedig o siopau nwyddau cymhariaeth (7 allfa). Dim ond 5 o'r 14 categori cymhariaeth Goad sydd wedi'u cynrychioli ac mae'r dewis o allfeydd yn y categorïau a gynrychiolir yn gyfyngedig (un neu ddwy allfa). Mae Tabl 13.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori. Co-op yw'r unig fanwerthwr cenedlaethol aml-sianel yn y dref. Mae'r holl allfeydd eraill yn fasnachwyr annibynnol bach.

Tabl 13.2 Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – Canolfan Leol Deganwy

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	1	14.3	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	1	14.3	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	0	0.0	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	0	0.0	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	0	0.0	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	1	14.3	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	2	28.6	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	0	0.0	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	0	0.0	5.5
Siopau gemwaith	0	0.0	5.1

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Siopau elusen a nwyddau ail alw	0	0.0	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	2	28.6	5.2
Cyfanswm	**7**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

13.6 Mae gan Ddeganwy amrywiaeth fach o ddefnyddiau gwasanaeth (20 i gyd). Mae gan y ganolfan leol fwy o ddefnyddiau gwasanaeth na chanolfannau lleol eraill yn Llanfairfechan, Penmaenmawr a Bae Cinmel. Er gwaethaf nifer rhesymol y defnyddiau gwasanaeth i ganolfan o'i maint, mae'r dewis o allfeydd ymhob categori yn gyfyngedig, ac eithrio bwytai/caffis a siopau trin gwallt/salonau harddwch, fel y gwelir yn Nhabl 13.3.

Tabl 13.1 – Cymysgedd y defnyddiau gwasanaeth yng nghanolfan leol Deganwy

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	7	38.9	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	2	11.1	14.9
Tafarndai/barrau	2	11.1	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	0	0.0	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	0	0.0	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	1	5.6	7.8
Asiantaethau teithio	1	5.6	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	5	27.8	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	0	0.0	1.7
Is-gyfanswm	**18**	**100.0**	**100.0**
Arall	2		
Cyfanswm	**20**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

13.7 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Deganwy yn denu 58% o'i masnach o Barth 4 – y Gorllewin. Twristiaid sy'n gyfrifol am y rhan fwyaf o'r fasnach arall.

Rhenti siopau

13.8 Yn ôl data diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae rhenti Parth A uchaf Deganwy yn £175 y metr sgwâr, sy'n gymharol uchel o gymharu â rhenti canol trefi bach eraill yn y fwrdeistref.

Cysylltiadau Cludiant Cyhoeddus

13.9 Mae canol tref Deganwy ar arfordir gogledd Cymru ac mae yno orsaf drenau, sy'n gorwedd rhwng gorsafoedd Llandudno a Chyffordd Llandudno. Mae'r orsaf wedi'i gwasanaethu gan fws gwennol rheolaidd rhwng y ddwy, sy'n darparu cysylltiadau gyda'r amserlen drenau o Gyffordd Llandudno. Ceir un safle bws bob ochr i'r ffwrdd ar Ffordd yr Orsaf, gyda'r gwasanaethau unwaith eto yn cysylltu â Llandudno a Chyffordd Llandudno.

Parcio

13.10 Mae maes parcio Gorsaf Deganwy, ynghyd â'r maes parcio gorlif, yn darparu tua 100 o lefydd parcio. Mae'r prisiau yn amrywio o £1.00 am un awr i hyd at £4.70 am 24 awr.

Lefelau troseddu

13.11 Adroddwyd am 149 o droseddau yn Neganwy yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 37.9 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn is na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r gyfradd isaf o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon[9].

Deganwy fel Canolfan Gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 13.2 Darpariaeth gofod swyddfa Deganwy

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

13.12 Oherwydd ei maint a'r arlwy lletygarwch yn bennaf, dim ond un uned sydd yna yng nghanol tref Deganwy sydd wedi'i dosbarthu fel defnydd swyddfa gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio. Mae'r uned hon yn oddeutu 75 metr sgwâr uwchben cwmni gwerthu tai. Mae'r uned ar hyn o bryd yn cael ei defnyddio gan gwmni penseiri.

13.13 Yn ogystal â hyn ceir cyflenwr cyfarpar diwydiannol mewn adeilad deulawr i'r gogledd o'r ffin fasnachol. Nid yw'r uned 950 metr sgwâr hon wedi'i nodi fel gofod swyddfa gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio, ond roedd rhywfaint o ddefnydd swyddfa ategol i'w weld o'r tu allan. Mae yna

[9] https://www.ukcrimestats.com/Neighbourhood/5988

hefyd 400 metr sgwâr o ofod swyddfa ym marina Deganwy tua 400 metr o ganol y dref, sy'n cael ei ddefnyddio yn ôl pob tebyg gan asiantau preswyl ac fel swyddfa sy'n gwasanaethu'r marina. Nid oes data ar ansawdd y defnydd swyddfa yn Neganwy ond, yn seiliedig ar ganolfannau eraill yng Nghonwy, mae ymweliad â chanol y dref yn awgrymu bod swyddfeydd yn y lleoliad hwn mewn adeiladau 2 neu dair seren.

Cynrychiolaeth Busnesau

13.14 Fel y nodwyd eisoes, ychydig iawn o ddefnydd swyddfa sydd yn Neganwy, gydag ond un pensaer yng nghanol y dref.

Argaeledd a Throsiant Stoc

13.15 Yn seiliedig ar ymweliad â chanol y dref ac adolygiad o wefannau eiddo masnachol, nid oes eiddo swyddfa gwag yn Neganwy.

Lefelau Rhent

13.16 Nid oes gan CoStar unrhyw ddata ar renti yn Neganwy, ac ni cheir chwaith unrhyw enghraifft ar wefannau eiddo masnachol. Amcangyfrifir bod rhenti yn yr ardal hon yn oddeutu £100 y metr sgwâr, ar ben isaf rhenti canol trefi Conwy.

Gwasanaethau Cyhoeddus

13.17 Does dim gwasanaethau cyhoeddus yn Neganwy. Caewyd y swyddfa bost a'r llyfrgell rai blynyddoedd yn ôl.

Anghenion Gweithredwyr

13.18 Nid yw Richard Baddeley & Co yn ymwybodol o unrhyw angen gan weithredwyr yn Neganwy, ac nid yw asesiad Lichfields o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022 wedi canfod unrhyw angen chwaith.

Barn Cwsmeriaid

13.19 Ni chafwyd ymateb i'r arolwg aelwydydd gan unrhyw un yn Neganwy.

Barn Busnesau

13.20 Cafwyd un ymateb i'r arolwg busnesau, ac ni ddarparodd lawer o fanylion. Yr unig awgrym ar gyfer gwella oedd yr angen am siop nwyddau cyfleus a swyddfa bost yng nghanol y dref.

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Mae gan dref Deganwy ddwy rôl – gwasanaethu trigolion lleol a gwasanaethu twristiaid sy'n ymweld â thraeth a marina Deganwy
- Mae canol y dref wedi'i chysylltu'n dda â'r orsaf reilffordd
- Mae maes parcio Gorsaf Deganwy yn darparu mannau parcio oddi ar y stryd hygyrch
- O ystyried ei faint, mae gan ganol y dref ddarpariaeth dda o fwytai/caffis a siopau trin gwallt/salonau harddwch

Gwendidau

- Deganwy yw'r ail ganolfan leol leiaf yn y fwrdeistref, o ran nifer yr unedau manwerthu a gwasanaeth
- Ychydig iawn o ddewis o siopau nwyddau cymhariaeth a chyfleus sydd yno.
- Mae'r siop Co-op yn eithaf bach ac nid yw'n le i chi wneud siopa bwyd mawr neu'ch prif siopa bwyd
- Mae'r traffig ar hyd yr A546 wedi cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd siopa
- Mae siopau a gwasanaethau yn Neganwy yn dameidiog iawn. Mae'r cysylltiad i'r Co-op o ganol y dref yn wael iawn
- Ychydig iawn o gyfleoedd datblygu sydd yng nghanol y dref

Cyfleoedd

- Gall poblogrwydd 'gwyliau gartref' gynyddu nifer y twristiaid sy'n mynd i'r traeth a'r marina

Bygythiadau

- Gall ansawdd ac oed eiddo manwerthu mewn rhai llefydd yng nghanol y dref gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern
- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a'r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag

Deganwy – Datblygu Dewisiadau

13.21 Canol tref Deganwy yw'r lleiaf yn yr astudiaeth hon ac mae'n perfformio'n dda ac yn hunangynhaliol, gan wasanaethu trigolion lleol yn ogystal â thwristiaid sy'n pasio heibio. Pwynt gwerthu'r dref yw'r golygfeydd godidog dros aber afon Conwy. Mae teimlad braf yng nghanol y dref, ac mae yma nifer o gaffis er gwaethaf ei maint.

13.22 Tra bod y brif res o siopau yn ddeniadol, gyda thoi Fictoraidd, ychydig o unedau gwag ac eiddo preswyl deniadol uwchben, mae modd gwella'r orsaf drenau a'r meysydd parcio rhwng yr A546 ac afon Conwy.

Cynnal a chadw'r orsaf drenau, meysydd parcio a'r parth cyhoeddus

13.23 Tra bod golygfeydd godidog i'w cael dros aber afon Conwy, o Ffordd yr Orsaf mae'r olygfa hon hefyd yn cynnwys yr orsaf drenau a'r bont groesi, yn ogystal â'r meysydd parcio. Mae'r orsaf ei hun yn sylfaenol iawn, gyda lloches ar bob platfform a hysbysfwrdd. Y nodwedd fwyaf amlwg yw'r bont groesi wreiddiol deniadol, ac fe ddylid ei pheintio yn rheolaidd. Dylid uwchraddio'r goleuadau ar hyd y platfform neu eu cynnal a'u cadw'n well, gyda lampau ar goll o rai polion a phob un angen côt newydd o baent.

13.24 Mae dau faes parcio o flaen yr orsaf, sy'n uno yn y canol. Mae'r maes parcio gogleddol yn un palmantog ac yn cynnwys waliau cerrig a blodau o gwmpas y perimedr, yn debyg iawn i weddill canol y dref. Mae rhan ddeheuol y maes parcio yn ymestyn tua 150 metr ar hyd Ffordd yr Orsaf ac yn cynnwys tir anwastad heb arwyneb, gyda gordyfiant mewn mannau.

13.25 Ar y cyfan, mae'r rhan hon o'r maes parcio yn edrych yn salw o gymharu â'r maes parcio gogleddol a gweddill canol y dref. Dylid gwneud ymdrech i'w gwella fel ei bod yn cyd-fynd â gweddill y maes parcio, drwy osod wyneb newydd a pharhau â'r plannu. Yn ogystal, efallai bod yna bosibilrwydd gwneud gwell defnydd o'r rhan o'r maes parcio sydd o flaen y bont groesi, drwy osod wyneb newydd arni, plannu blodau a llwybrau i greu synnwyr o borth i'r orsaf sydd

hefyd yn integreiddio’r orsaf a’r canol tref yn well, gan barhau i ganiatáu i geir fynd o un maes parcio i’r llall.

14.0 Canolfan Leol Bae Cinmel

Cyflwyniad

14.1 Mae Bae Cinmel wedi'i dynodi'n un o'r pum canolfan dref yn Strategaeth a Ffefrir CDLlN Conwy. Roedd wedi'i dynodi'n Ganolfan Ardal yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol. Yn y CDLlN mae Bae Cinmel yn ganolfan drydedd haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau ym Mwrdeistref Sirol Conwy, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno a'r Canolfannau Tref dynodedig.

Ffigur 14.1 Promenâd a thraeth Bae Cinmel

14.2 Mae canol tref Bae Cinmel i'w ganfod o amgylch croesffordd Ffordd y Foryd a St Asaph Avenue. Ar ochr ddeheuol Ffordd y Foryd a bob ochr i St Asaph Avenue mae yna res fach o unedau manwerthu ar stryd ochr fechan o'r enw The Square. I'r dwyrain o'r siopau hyn ceir Llyfrgell Bae Cinmel a swyddfeydd Cyngor Tref Towyn a Bae Cinmel. Ar ochr ogleddol Ffordd y Foryd mae yna faes parcio bach, ac yna fferyllfa i'r dwyrain a siop gwerthu carafanau i'r gorllewin. Mae canol y dref wedi'i ddominyddu gan archfarchnad Asda, sydd i'r gorllewin o St Asaph Avenue rhwng y brif groesffordd a'r promenâd, sy'n oddeutu 350 metr o'r groesffordd. Mae yna hefyd ddau glwstwr bach o unedau manwerthu/lletygarwch tua 500 metr bob ffordd o'r groesffordd ar Ffordd y Foryd. Yn y synnwyr hwn mae canol y dref yn eithaf datgymalog, ac nid yw wedi'i ddiffinio mor daclus â chanol trefi eraill. Mae canol y dref hefyd yn ffinio strydoedd preswyl, ar wahân i'r gogledd o Asda.

Cynllun Bro Bae Cinmel

14.3 Mae cymuned Towyn a Bae Cinmel yn paratoi Cynllun Bro ar gyfer Bae Cinmel, a fydd yn y pendraw yn creu fframwaith ar gyfer cynllunio a datblygu. Mae'r gwaith cychwynnol ar ran y Cyngor Tref, gan Chris Jones Regeneration, wedi nodi'r themâu canlynol:

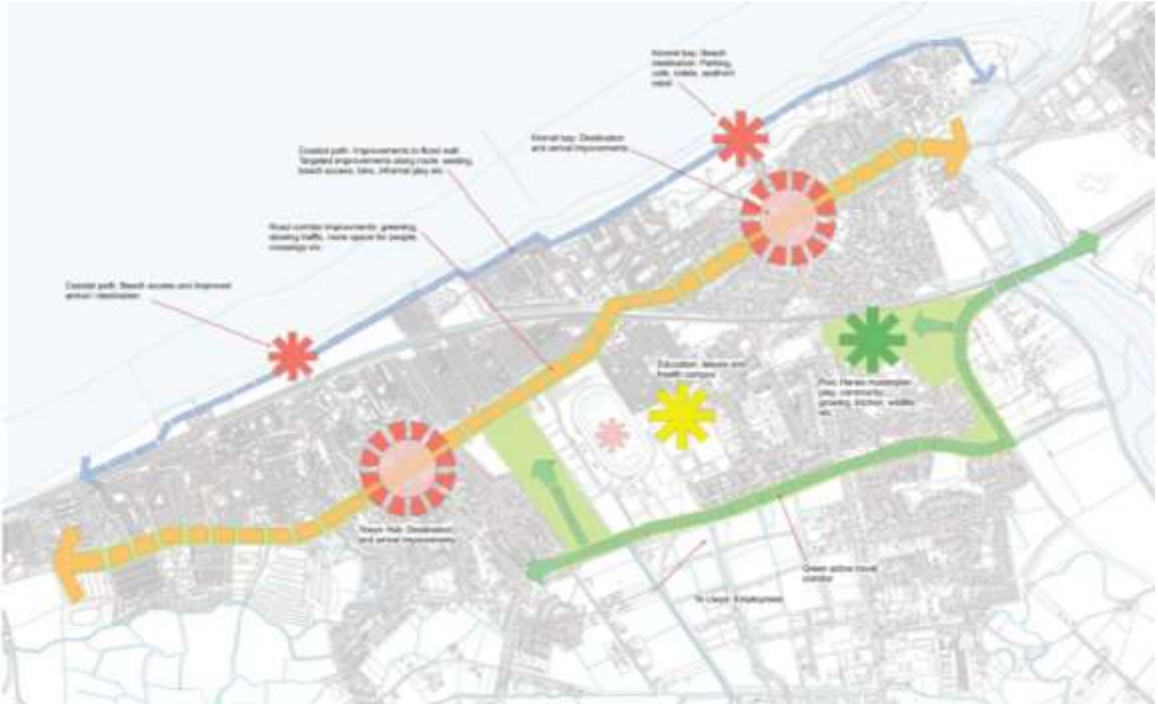
- **Towyn a Bae Cinmel Cytbwys:** gwasanaethau cymdeithasol, iechyd, diwylliannol a lleol ac isadeiledd addysg sydd wedi'u tanategu gan wydnwch amgylcheddol a'r rhaglen newid hinsawdd
- **Towyn a Bae Cinmel Gwyrddach:** isadeiledd ac arfer gwyrdd gyda phobl wrth ei wraidd, sy'n cynnwys mannau agored, parciau, strydoedd chwarae, llwybrau troed a choridorau bioamrywiaeth sy'n ategu'r rhaglen fro ehangach
- **Towyn a Bae Cinmel Egnïol:** datblygu cymuned gysylltiedig sy'n symudol ac yn egnïol, gyda chyfleoedd hamdden, chwaraeon a lles yn hygyrch i bawb a ffyrdd yn ymateb i ofynion pobl
- **Towyn a Bae Cinmel Mentrus:** galluogi datblygiad economaidd lleol sy'n cefnogi pobl ifanc, entrepreneuriaid a busnesau sefydledig i dyfu a chwarae rhan mewn economi cynaliadwy
- **Towyn a Bae Cinmel – Cyrchfan i Bawb:** creu lle cytbwys i fyw ac ymweld, gyda'r angen am wella ansawdd y profiadau yn y gyrchfan drwy ddatrysiadau lleol sy'n diwallu anghenion y gymuned ac yn apelio at ymwelwyr

14.4 Y weledigaeth sy'n deillio o hyn yw Towyn a Bae Cinmel sy'n lle cydlynol y mae modd ei archwilio o'r môr i'r strydoedd a'r mannau gwyrdd, gyda llinyn o gymunedau sy'n egnïol, mentrus ac iach.

14.5 Mae hyn yn cynnwys cydbwyso anghenion preswylwyr a pharchu treftadaeth dwristiaeth a'r economi; creu lle gwydn lle mae'r arfordir yn cwrdd â'r tir a lle caiff isadeiledd hanfodol ei ddarparu; lle llawn lles sy'n hygyrch ac yn gynhwysol; a chymuned frwdfrydig sy'n cyflawni pethau.

14.6 Mae'r Ffocws Gofodol yng Nghynllun Bro Towyn a Bae Cinmel wedi'i ddarlunio isod:

Ffigur 14.2 Ffocws Gofodol



Ffynhonnell: Chris Jones 2022

Bae Cinmel fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

14.7 Dim ond 24 uned fanwerthu a gwasanaethau sydd ym Mae Cinmel ac mae hi'n ganolfan leol fach o ran nifer yr unedau. Mae amrywiaeth y defnyddiau yng nghanol y dref wedi'i nodi yn Nhabl 14.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol.

Tabl 14.1 – Cymysgedd y siopau/gwasanaethau ym Mae Cinmel.

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	4	16.7	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	2	8.3	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	0	0.0	7.7	9.0
Bwytai/caffis	2	8.3	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	3	12.5	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	4	16.7	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	7	29.2	17.4	16.5
Gwag	2	8.3	13.4	14.7
Cyfanswm	**24**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Mawrth 2022) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

14.8 Mae gan Fae Cinmel ganran uwch o dafarndai/barrau, sefydliadau bwyd i fynd a gwasanaethau anfanwerthol eraill. Mae'r ddarpariaeth o siopau nwyddau cymhariaeth yn llawer is na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU. Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau yn adlewyrchu rôl ddeuol y dref fel cyrchfan siopa/gwasanaethau lleol a chyrchfan i dwristiaid. Dim ond dwy uned wag oedd yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Ionawr 2022), ac o ganlyniad mae'r gyfradd unedau gwag ychydig yn is na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU.

14.9 Mae gan Fae Cinmel ddetholiad gwael o siopau nwyddau cymhariaeth (4 allfa yn unig). Dim ond dau o gategorïau cymhariaeth Goad sydd wedi'u cynrychioli. Mae Tabl 14.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori. Boots Pharmacy, Co-op a Spar yw'r unig fanwerthwyr aml-sianel cenedlaethol (ac eithrio'r siopau elusen). Mae'r rhan fwyaf o'r allfeydd yn fasnachwyr annibynnol bach.

Tabl 14.2 Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – Bae Cinmel

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	0	0.0	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	0	0.0	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	0	0.0	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	0	0.0	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	0	0.0	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	0	0.0	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	2	50.0	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	0	0.0	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	0	0.0	5.5
Siopau gemwaith	0	0.0	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	0	0.0	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	2	50.0	5.2
Cyfanswm	**4**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Mawrth 2022) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

14.10 Mae gan Fae Cinmel amrywiaeth gyfyngedig o ddefnyddiau gwasanaeth (15 i gyd), sef y ddarpariaeth uchaf o'r canolfannau lleol yn y fwrdeistref. Ceir dewis rhesymol o sefydliadau bwyd cyflym/bwyd i fynd a thafarndai/barrau, fel y nodir yn Nhabl 14.3.

Tabl 14.3 – Cymysgedd y defnyddiau gwasanaeth – Bae Cinmel

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	2	16.7	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	4	33.3	14.9
Tafarndai/barrau	3	25.0	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	0	0.0	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	0	0.0	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	0	0.0	7.8
Asiantaethau teithio	0	0.0	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	3	25.0	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	0	0.0	1.7
Is-gyfanswm	**12**	**100.0**	**100.0**
Arall	4		
Cyfanswm	**16**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Mawrth 2022) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

14.11 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Bae Cinmel yn denu 37% o'i masnach o Barth 2 – y Dwyrain. Amcangyfrifir bod twristiaid yn gyfrifol am fwy na 60% o fasnach y dref.

Rhenti siopau

14.12 Yn ôl data diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae rhenti Parth A uchaf Bae Cinmel yn £130 y metr sgwâr, sy'n gymharol isel o gymharu â rhenti canol trefi bach eraill yn y fwrdeistref.

Cysylltiadau Cludiant Cyhoeddus

14.13 Nid oes gan Fae Cinmel ei gorsaf drenau ei hun – mae'r un agosaf yn y Rhyl tua 2.5km i'r dwyrain. Ceir safle bws bob ochr i'r ffordd ar Ffordd y Foryd, wrth ymyl y brif groesffordd. Mae'r gwasanaethau yn mynd tua'r dwyrain i'r Rhyl, tua'r de i Fodelwyddan a tua'r gorllewin i Bensarn ac ar hyd yr arfordir.

Parcio

14.14 Ceir 54 bae parcio yn y prif faes parcio Bae Cinmel ar y promenâd. Mae'r prisiau yn amrywio o 60c am un awr i £4.20 am 24 awr. Yn ogystal mae yna faes parcio arhosiad byr, di-dâl, ar Ffordd y Foryd, gydag oddeutu 15 o lefydd parcio, ac oddeutu 30 o lefydd parcio am ddim ar gyfer y siopau ar y sgwâr. Mae yna hefyd lefydd i barcio ar y stryd ar y strydoedd preswyl cyfagos, yn ogystal â maes parcio mawr Asda sydd â lle i 450 o gerbydau barcio.

Lefelau Troseddu

14.15 Adroddwyd am 829 o droseddau ym Mae Cinmel yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 136 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn uwch na'r gyfradd ar gyfer y

fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r bedwaredd gyfradd uchaf o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon[10].

Bae Cinmel fel Canolfan Gyflogaeth

14.16 Does dim defnyddiau swyddfa go iawn ym Mae Cinmel. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn rhestr 15 metr sgwâr yn y Ganolfan Adnoddau Cymunedol ar y sgwâr fel yr unig ddefnydd swyddfa o fewn neu yn ymyl canol y dref. Mae'r swyddfa agosaf ar Stad Ddiwydiannol Tir Llwyd, tua 1.5km i'r de o ganol y dref, gydag Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi tua 250 metr sgwâr o ofod swyddfa ar draws 5 uned fach, sy'n cael eu defnyddio at ddibenion ategol o fewn unedau diwydiannol mwy.

Gwasanaethau Cyhoeddus

14.17 O ran gwasanaethau cyhoeddus, mae yna ganolfan gymunedol, clinig a llyfrgell gyhoeddus dan un to ar ben deheuol Ffordd y Foryd, a chanolfan feddygol ar y pen gogleddol.

Anghenion Gweithredwyr

14.18 Nid yw Richard Baddeley & Co yn ymwybodol o unrhyw weithredwr sy'n chwilio am eiddo manwerthu na swyddfa yn y dref. Does dim anghenion wedi'u nodi yn asesiad Lichfields o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022.

Barn cwsmeriaid

14.19 Ni chafwyd ymateb i'r arolwg aelwydydd gan unrhyw un yn Neganwy.

Barn Busnesau

14.20 Ni chafwyd ymateb i'r arolwg busnesau gan gwmnïau ym Mae Cinmel.

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Mae gan Fae Cinmel ddwy rôl, gwasanaethu trigolion lleol a gwasanaethu twristiaid sy'n ymweld â thraeth Bae Cinmel ac yn aros yn y parciau carafanau
- Mae archfarchnad Asda yn angor sylweddol ar gyfer y dref, ac yn siop lle fedrwch chi wneud eich siopa bwyd mawr a'ch prif siopa bwyd
- Mae maes parcio Asda yn darparu llawer iawn o lefydd parcio oddi ar y stryd
- O ystyried ei maint, mae yna ddarpariaeth dda o dafarndai/barrau a sefydliadau bwyd poeth i fynd

Gwendidau

- Bae Cinmel yw'r ganolfan leol leiaf yn y fwrdeistref, o ran nifer yr unedau manwerthu a gwasanaeth
- Ychydig iawn o ddewis o siopau nwyddau cymhariaeth a chyfleus sydd yno
- Mae'r traffig ar hyd yr A548 wedi cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd siopa ac mae'n cyfyngu ar symudiad cerddwyr sy'n cerdded rhwng y traeth ac Asda a'r brif rodfa o siopau/gwasanaethau
- Mae siopau a gwasanaethau ym Mae Cinmel yn dameidiog iawn

[10] https://www.ukcrimestats.com/Neighbourhood/5838

- Ychydig iawn o gyfleoedd datblygu sydd yng nghanol y dref.

Cyfleoedd

- Gall y galw cynyddol am 'wyliau gartref' gynyddu nifer y twristiaid i'r dref a glan y môr, gan ddarparu sgil-fuddion i siopau a gwasanaethau yng nghanol y dref.
- Gall gwella'r cysylltiad â'r traeth helpu i ddenu mwy o dwristiaid i ganol y dref.

Bygythiadau

- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a'r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag.

Bae Cinmel – Datblygu Dewisiadau

14.21 Canol tref Bae Cinmel yw'r lleiaf yn yr astudiaeth hon, ond mae yma gwmpas mawr i wneud gwelliannau. Yn debyg i ganol trefi eraill yn yr astudiaeth hon, mae'r dref wedi'i hangori o amgylch croesffordd, yn ogystal ag archfarchnad Asda. Gyda'i gilydd, mae'r A548, ei chroesffordd â St Asaph Avenue ac archfarchnad Asda yn dominyddu canol y dref. Ychydig iawn o flaenoriaeth a roddir i gerddwyr ac ni cheir unrhyw isadeiledd i feicwyr. Mae Asda hefyd yn taflu cysgod dros y cysylltiadau â'r promenâd a'r traeth deniadol; ac mae'r llwybrau eu hunain yn salw o safbwynt cerddwyr. At ei gilydd, mae yna gwmpas i wneud canol y dref yn lle mwy deniadol, lleihau effaith weledol Asda a chreu profiad gwell i'r rheiny sy'n cerdded ac yn beicio i'r ac o'r siopau a'r traeth.

14.22 Ar gyfer Bae Cinmel, mae Prosiect Isadeiledd Drafft Conwy gan TEP yn argymell y dylid canolbwyntio'n benodol ar y brif ffordd drwy ganol y dref, er mwyn creu amgylchedd gwell i gerddwyr. Mae'r argymhellion wedi'u crynhoi yn Ffigur 14.3, ac yn cynnwys:

- **Cysylltiad Ffordd y Foryd:** Culhau'r ffordd a lledu'r llwybrau cerdded, ac ystyried y cwmpas i greu llwybr beicio pwrpasol. Plannu rhodfa o goed, gwrych a chreu Systemau Draenio Cynaliadwy ar ffurf gardd law o fewn y lleiniau glaswellt presennol. Creu llain canol ffordd i gulhau'r briffordd yn weledol, a phlannu coed yno os yw hynny'n ymarferol.
- **Cyffordd Ffordd y Foryd / St Asaph Avenue:** Dyma nodwedd allweddol sydd â man gwyrdd nad yw'n cael ei ddefnyddio i'w lawn botensial. Ar y glaswellt sydd yno'n barod gellir plannu mwy o goed, perthi a chreu gardd law.
- **Cysylltiad Sandy Cove (Gogledd St Asaph Avenue):** Gellir creu cysylltiad gwyrdd â glan y môr, llwybr yr arfordir a'r warchodfa natur leol. Gellir hefyd plannu coed a llwyni arfordirol yn y cynwysyddion uchel ar bob ochr i'r ffordd, yn dibynnu ar bwy sy'n berchen ar y tir. Yn ogystal, gellir cyflwyno mesurau gostegu traffig ac ystyried ymyraethau mwy ar gyfer y ffin gydag Asda, gan symud y cynwysyddion blodau uchel a chreu parth cyhoeddus ymarferol a llwybr cerdded a beicio gwyrdd i'r twyni tywod a glan y môr.
- **Parc Charlesville Road:** Yma fe ellir plannu mwy o goed a gwrychoedd ar y ffiniau, creu gardd law/Systemau Draenio Cynaliadwy ac amrywio'r glaswellt amwynder gan greu dôl blodau gwyllt a phlannu bylbiau. Gellir hefyd gwella'r cysylltiad cerdded a beicio drwy'r man agored.

Ffigur 14.3 Uwchgynllun Isadeiledd Gwyrdd Drafft Canol Tref Bae Cinmel (TEP)

Ffynhonnell: TEP (2022): Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Trawsnewid Trefi – Cyfleoedd Conwy

15.0 Canolfan Leol Llanfairfechan

Cyflwyniad

15.1 Mae Llanfairfechan wedi'i dynodi'n un o'r pum canolfan leol yn Strategaeth a Ffefrir CDLlN Conwy. Roedd wedi'i dynodi'n ganolfan dref yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol. Yn y CDLlN mae Llanfairfechan yn ganolfan drydedd haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau ym Mwrdeistref Sirol Conwy, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno a'r Canolfannau Tref dynodedig.

Ffigur 15.1 Station Road, Llanfairfechan

15.2 Mae canol tref Llanfairfechan ar stryd fawr Village Road / Station Road ac wedi'i rannu'n ddwy ardal gan y groesffordd ag Aber Road / Penmaenmawr Road.

15.3 Yn y rhan uchaf ceir siop fwyd Co-op gweddol newydd, ychydig o unedau manwerthu, ysgol fabanod a siop nwyddau cyfleus bach arall. Yn y rhan isaf ceir teras hanesyddol o siopau gyda swyddfeydd proffesiynol, siop garpedi, siop hen bethau a busnes bwyd i fynd. Mae'r rhan yma hefyd yn ffinio ardaloedd hamdden glan y môr.

15.4 Mae yna dafarn/gwesty gwag, The Village Inn, ar Penmaenmawr Road sydd ar werth am £525,000 (dechrau 2022).

Ffigur 15.2 Canol tref Llanfairfechan

Ffynhonnell: Lichfields

Llanfairfechan fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

15.5 Mae yna 44 uned fanwerthu a gwasanaethau yn Llanfairfechan. Mae amrywiaeth y defnyddiau yng nghanol y dref wedi'i nodi yn Nhabl 15.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol.

Tabl 15.1 – Cymysgedd y siopau/gwasanaethau yng nghanol tref Llanfairfechan

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	11	25.0	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	4	9.1	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	4	9.1	7.7	9.0
Bwytai/caffis	3	6.8	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	1	2.3	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	2	4.5	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	9	20.5	17.4	16.5
Gwag	10	22.7	13.4	14.7
Cyfanswm	**44**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

15.6 Mae gan y dref ganran llawer uwch o wasanaethau anfanwerthol eraill na chyfartaledd Conwy a'r DU, yn enwedig siopau trin gwallt a salonau harddwch. Mae allfeydd manwerthu yn meddiannu 34.1% o'r unedau yng nghanol y dref, o gymharu â chyfartaledd o 40.6% yn y fwrdeistref. Mae canran y gwasanaethau ariannol/proffesiynol hefyd yn weddol uchel. Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau yn adlewyrchu prif rôl y ganolfan fel cyrchfan siopa a gwasanaethau lleol. Roedd yna 10 uned wag yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Ionawr 2022), cyfradd unedau gwag llawer uwch na chyfartaled y fwrdeistref a'r DU.

15.7 Mae gan y dref ddetholiad bach o siopau nwyddau cymhariaeth (11 allfa). Dim ond 4 o'r 14 categori cymhariaeth Goad sydd wedi'u cynrychioli. Mae gan ganol y dref ddarpariaeth dda o siopau dodrefn/carpedi a thecstilau. Mae Tabl 15.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori. Co-op a Nisa Local yw'r unig fanwerthwyr aml-sianel cenedlaethol. Mae'r holl allfeydd eraill yn fasnachwyr annibynnol bach.

Tabl 15.2 Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – Llanfairfechan

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	0	0.0	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	5	45.5	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	0	0.0	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	0	0.0	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	0	0.0	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	1	9.1	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	0	0.0	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	1	9.1	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	0	0.0	5.5
Siopau gemwaith	0	0.0	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	0	0.0	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	4	36.4	5.2
Cyfanswm	**11**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

15.8 Mae gan Lanfairfechan amrywiaeth a dewis bach o ddefnyddiau gwasanaeth (19 i gyd), sef y drydedd ddarpariaeth isaf yn y chwe chanolfan leol sydd yn y fwrdeistref. Mae'r dewis o allfeydd ymhob categori yn gyfyngedig, ac eithrio siopau trin gwallt a salonau harddwch, fel y nodir yn Nhabl 16.3.

Tabl 15.3 Cymysgedd y defnyddiau gwasanaeth – Llanfairfechan

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	3	21.4	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	2	14.3	14.9
Tafarndai/barrau	1	7.1	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	1	7.1	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	0	0.0	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	1	7.1	7.8
Asiantaethau teithio	0	0.0	1.5

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	6	42.9	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	0	0.0	1.7
Is-gyfanswm	**14**	**100.0**	**100.0**
Arall	5		
Cyfanswm	**19**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

15.9 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Llanfairfechan yn denu 30% o'i masnach o Barth 4 – y Gorllewin. Twristiaid sy'n gyfrifol am y rhan fwyaf o'r fasnach arall.

Rhenti siopau

15.10 Yn ôl data diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae rhenti Parth A uchaf Llanfairfechan yn £125 y metr sgwâr, sy'n gymharol isel o gymharu â rhenti canol trefi bach eraill yn y fwrdeistref.

Cysylltiadau Cludiant Cyhoeddus

15.11 Mae Gorsaf Drenau Llanfairfechan ar Lein Arfordir Gogledd Cymru, tua 800 metr o ben gogleddol canol y dref. Ceir trenau rheolaidd bob dwy awr i Gaer heibio i Fae Colwyn, gyda'r rhan fwyaf o'r trenau yn mynd yn eu blaenau i Ganol Caerdydd neu Orsaf Ryngwladol Birmingham. Mae yna wasanaethau trên i Fangor, sy'n hygyrch i gymudo a siopau/gwasanaethau. Mae yna hefyd wasanaeth cyfyngedig ar y Sul i/o Crewe.

15.12 Ceir safleoedd bws ar Village/Station Road ac Aber/Penmaenmawr Road. Mae'r gwasanaethau yn mynd tua'r de-orllewin i Fangor ac i'r gogledd-ddwyrain i Benmaenmawr a Chonwy.

Parcio

15.13 Mae gan Lanfairfechan faes parcio mawr ar y promenâd (tua 120 o lefydd parcio), maes parcio bychan yn yr orsaf (14 o lefydd parcio), a'r ddau faes parcio yma tua 600 metr o ganol y dref. Mae yna hefyd faes parcio arall yng nghanol y dref, ar Station Road (30 o lefydd parcio). Mae'r holl feysydd parcio am ddim. Fe allwch chi hefyd barcio ar y stryd ar Station Road a Village Road.

Lefelau Troseddu

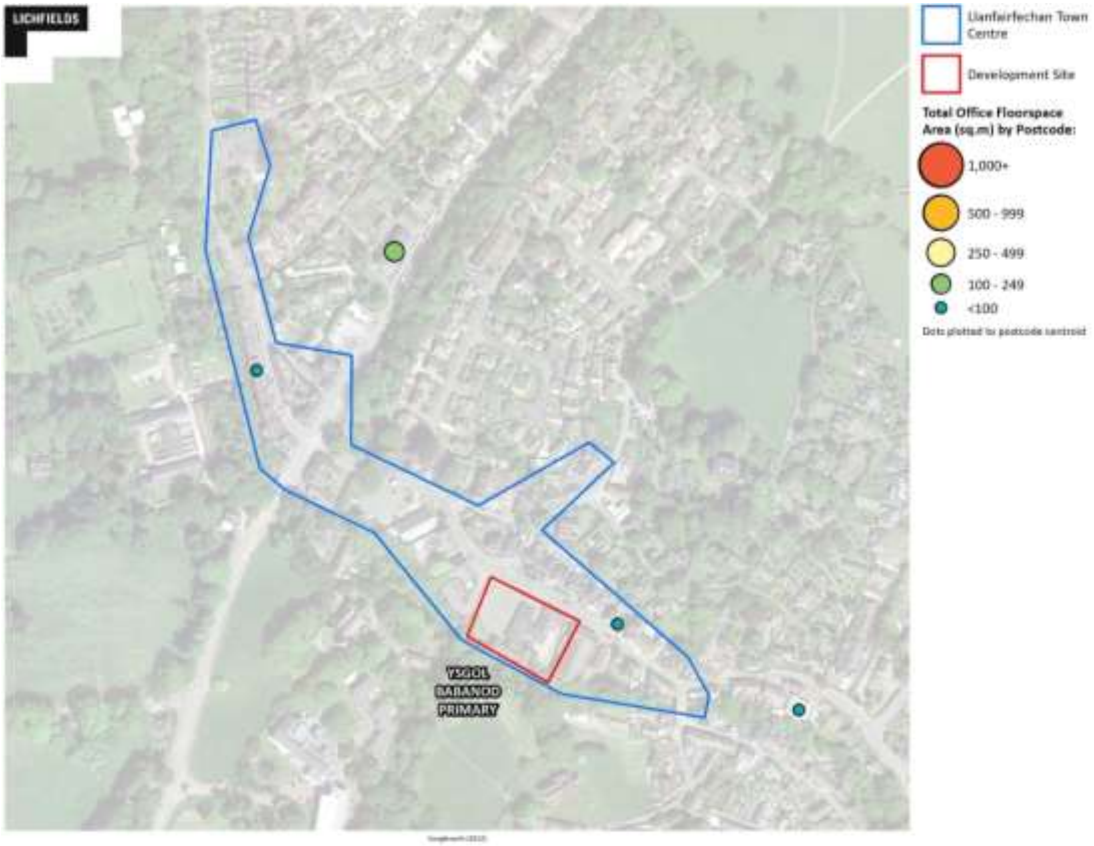
15.14 Adroddwyd am 264 o droseddau yn Llandudno yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 72.4 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn is na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r gyfradd isaf ond un o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon[11]. Dim ond Deganwy sydd â lefelau troseddu is.

[11] https://www.ukcrimestats.com/Subdivisions/PRW/20754/

Llanfairfechan fel Canolfan Gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 15.3 Darpariaeth gofod swyddfa yn Llanfairfechan



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

15.15 Ychydig iawn o ofod swyddfa sydd yng nghanol tref Llanfairfechan, gyda data Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi bod oddeutu 100 metr sgwâr o ofod swyddfa ar draws tair uned. Mae'r rhain yn cynnwys gofod swyddfa yn y Ganolfan Gymunedol, gofod uwchben uned fanwerthu a gofod bach yn Alton Villa ar Bryn Road fymryn y tu allan i ganol y dref. Mae yna hefyd oddeutu 170 metr sgwâr o ofod swyddfa yng Nghanolfan Iechyd Plas Menai ar Penmaenmawr Road tua 250 metr o ganol y dref. Nid oes data ar ansawdd y swyddfeydd yn Llanfairfechan ond, yn seiliedig ar ganol trefi eraill yng Nghonwy, mae ymweliad â chanol y dref yn awgrymu bod swyddfeydd yn y lleoliad hwn mewn adeiladau 2 neu dair seren.

Cynrychiolaeth Busnesau

15.16 Nid yw'r ymweliad â chanol y dref na gwybodaeth arall sydd ar gael yn awgrymu bod yna fusnes swyddfa yn Llanfairfechan. Mae'r uned fach ar Bryn Road yn sownd yn y practis podiatreg/trin traed. Mae gofod y ganolfan gymunedol yn debygol o fod yn cael ei ddefnyddio at ddefnyddiau hyblyg neu'n gwasanaethu'r dref ei hun. Nid oedd defnydd swyddfa'r uned fanwerthu yn amlwg o'r ymweliad. Mae'r gofod mwy ar Penmaenmawr Road y tu allan i ganol y dref yn sownd yn y ganolfan iechyd a'r fferyllfa.

Argaeledd a Throsiant Stoc

15.17 Yn seiliedig ar ymweliad â chanol y dref ac adolygiad o wefannau eiddo masnachol, ni cheir eiddo swyddfa gwag yn Llanfairfechan.

Lefelau Rhent

15.18 Nid oes gan CoStar unrhyw ddata ar renti yn Llanfairfechan, ac ni cheir chwaith unrhyw enghraifft ar wefannau eiddo masnachol. Amcangyfrifir bod rhenti swyddfeydd yn yr ardal hon tua'r un faint â rhenti swyddfeydd mewn canol trefi bach eraill yn y sir, fel Llanrwst a Phenmaenmawr (sef £85 y metr sgwâr).

Gwasanaethau Cyhoeddus

15.19 Mae Ysgol y Babanod mewn hen adeilad ysgol yn rhan uchaf y dref ac wedi'i chlustnodi i'w symud i safle y tu allan i ganol y dref, a fyddai wedyn yn rhyddhau gofod at ddefnydd swyddfa/masnachol.

Anghenion Gweithredwyr

15.20 Nid yw Richard Baddeley & Co yn ymwybodol o unrhyw weithredwr sy'n chwilio am eiddo manwerthu na swyddfa yn y dref. Does dim anghenion wedi'u nodi yn asesiad Lichfields o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022.

Barn Cwsmeriaid

15.21 Ni chafwyd ymateb i'r arolwg aelwydydd gan unrhyw un yn Neganwy.

Barn Busnesau

15.22 Dim ond dau fusnes a ymatebodd i'r arolwg busnesau.

- Roedd cryfderau'r dref yn cynnwys harddwch naturiol yr ardal a phrofiadau lleol fel Zip World A Surf Snowdonia yn helpu i estyn y tymor twristiaeth y tu hwnt i'r haf.
- Roedd y gwendidau allweddol yn cynnwys diffyg amrywiaeth o ran siopau a nifer yr eiddo gwag ar y stryd fawr. Cafodd parcio hefyd ei nodi fel problem.
- Dywedwyd fod llawer o bobl yn parcio ym mhen uchaf y dref, yn mynd i un siop neu'n ôl bwyd i fynd ac yna'n gadael, yn hytrach na mynd am dro o amgylch y stryd fawr neu fynd i amryw o siopau, oherwydd y diffyg siopau e.e. siopau cig, siopau llysiau a chaffis gyda seti.
- Dywedodd un busnes manwerthu fod arnynt eisiau symud i eiddo mwy, yn ddelfrydol yn Llanfairfechan, ond dywedodd fod y dewis yn gyfyngedig a bod llawer o'r eiddo mawr angen cryn dipyn o fuddsoddiad arnynt.
- Dywedwyd fod ar sawl adeilad angen eu hailwampio gan eu bod nhw'n edrych yn salw a/neu'n wag.
- O ran eiddo gwag neu'r rheiny â photensial, nodwyd nifer ohonynt yn cynnwys yr hen siop Tasty Bake (sy'n derbyn llawer o sylwadau negyddol gan bobl leol); y parlwr angladdau gwag a'r adeilad cyfagos ar Station Road; yr hen siop gyferbyn â Neuadd y Dref sydd mewn cyflwr peryglus; a hen adeilad y Co-Op sydd mewn lleoliad cyfleus iawn ar y stryd fawr petai'n cael ei adnewyddu. Dywedodd un ymatebwr bod sïon ar led bod hen adeilad y Co-op yn mynd i gael ei ddefnyddio fel storfa, a fyddai'n golled fawr i'r stryd fawr o ran cyfle datblygu.

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Llanfairfechan yw'r drydedd ganolfan leol fwyaf yn y fwrdeistref, o ran nifer yr unedau manwerthu a gwasanaeth
- Mae gan y dref ddwy rôl – gwasanaethu trigolion lleol a gwasanaethu twristiaid sy'n ymweld â thraeth Llanfairfechan
- O ystyried ei faint, mae gan ganol y dref ddarpariaeth dda o siopau dodrefn a siopau trin gwallt/salonau harddwch

Gwendidau

- Mae'r siopau Co-op a Nisa yn eithaf bach ac nid ydynt yn llefydd i chi wneud siopa bwyd mawr na'ch prif siopa bwyd
- Mae'r cysylltiad rhwng canol y dref a glan y môr yn wael
- Ychydig iawn o lefydd parcio oddi ar y stryd sydd yna yng nghanol y dref
- Mae canol y dref yn hir ac yn gul, gydag Aber Road/Penmaenmawr Road yn torri ar ei draws ac yn cyfyngu ar symudiad cerddwyr
- Mae cyfradd y siopau gwag yn llawer uwch na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU, sy'n awgrymu bod y galw am unedau yn weddol isel
- Ychydig iawn o gyfleoedd datblygu sydd yng nghanol y dref

Cyfleoedd

- Gall y galw cynyddol am 'wyliau gartref' gynyddu nifer y twristiaid i'r dref a glan y môr, gan ddarparu sgil-fuddion i siopau a gwasanaethau yng nghanol y dref
- Gall gwella'r arwyddion am lan y môr a chanol y dref helpu i ddenu mwy o dwristiaid i ganol y dref

Bygythiadau

- Gall ansawdd ac oed eiddo manwerthu mewn rhai llefydd yng nghanol y dref gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern.
- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a'r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag.

Llanfairfechan – Datblygu Dewisiadau

15.23 Mae Llanfairfechan yn dref gymharol hunangynhaliol gyda theimlad cryf o gymuned. Mae hi'n gwasanaethu fel canolfan fanwerthu i'r trigolion yn ogystal â'r twristiaid sy'n dod yma yn yr haf. O ystyried ei faint, mae canol y dref yn dioddef o nifer o eiddo gwag yn ogystal â sawl eiddo mewn cyflwr gwael ar y stryd fawr.

15.24 Mae croesffordd Aber/Penmaenmawr Road a Station Road yng nghanol y stryd fawr a hon yw'r brif ffordd fynediad i'r dref. Mae yna botensial i wella'r arwyddion am y dref a'r stryd fawr i'r rheiny sy'n teithio mewn car a gwella estheteg y groesffordd hon fel ei bod yn fwy o ganolbwynt a phorth i ganol y dref.

15.25 Mae Gorsaf Drenau Llanfairfechan a glan y môr yn 400-500 metr o ganol y dref i lawr Station Road. Mae modd gwella'r cysylltiad rhwng canol y dref, yr orsaf a glan y môr er mwyn annog ymwelwyr i archwilio'r ardal ac aros yma'n hirach.

15.26 Yn olaf, mae yna botensial i wella edrychiad a theimlad canol y dref, yn enwedig rhan ddeheuol Station Road i fanteisio mwy ar y stryd siopa gul traddodiadol a'r blaenau siop gwreiddiol.

15.27 Mae'r amcanion ar gyfer Llanfairfechan yn cynnwys:

- Datblygu strategaeth i lenwi siopau gwag
- Gwella'r brif groesffordd
- Gwella'r cysylltiad rhwng canol y dref a Station Road/glan y môr
- Gwella edrychiad a theimlad canol y dref

Datblygu strategaeth i lenwi eiddo gwag

15.28 O ystyried ei maint, mae yna nifer fawr o eiddo gwag yn nhref Llanfairfechan, gyda phumed yr unedau manwerthu yn wag ddiwedd 2021. Mae rhai o'r unedau hyn wedi bod yn wag ers peth amser ac yn cynnwys eiddo cyfan mewn lleoliadau blaenllaw ar y stryd fawr. Mae'r dref yn elwa ar nifer fawr o gartrefi yn y maestrefi cyfagos, ac mae hi'n un o'r ardaloedd mwyaf dymunol yn y fwrdeistref. Dylid manteisio mwy ar hyn drwy amrywio amrywiaeth y siopau sydd ar gael, i annog mwy o drigolion i dreulio mwy o amser ar y stryd fawr yn hytrach na mynd i'r Co-op yn unig. Yn ail, dylid llunio cynllun gweithredu i fynd i'r afael â'r eiddo sydd wedi bod yn wag ers peth amser ac eiddo cyfan sydd yn wag, gan weithio gyda pherchnogion i wneud y siŵr bod yr eiddo yn mynd yn ôl ar y farchnad ac yn cael pwrpas newydd.

15.29 Mae'r Village Inn ar Station Road ar werth – mae'r eiddo mewn lle blaenllaw ac yn weledol iawn i'r rheiny sy'n teithio mewn car. Mae gan y dafarn hefyd ofod awyr agored mawr y mae modd ei wella a'i droi'n ardd gwrw braf – rhywbeth sydd ar y dref a llawer o drefi eraill yn y fwrdeistref ei hangen. Hefyd, byddai modd defnyddio'r dafarn a'r gofod awyr agored i gynnal digwyddiadau preifat a chyhoeddus, fel marchnad fach neu ŵyl gwrw. Felly mae ailagor y dafarn yn gyfle allweddol i ddenu ymwelwyr i'r dref a chreu canolbwynt ar gyfer y gymuned.

Gwella'r brif groesffordd

15.30 Nid yw croesffordd Aber/Penmaenmawr Road a Station Road yn gwneud llawer i gyfeirio pobl at ganol y dref ac mae'n rhwystr gweledol rhwng y rhan uchaf a'r rhan isaf o Station Road. Yn ogystal, ychydig iawn o bethau sydd yna i ddenu pobl i fyny Station Road o'r gyffordd, gan fod siâp y ffordd a'r coed mawr yn rhwystro pobl rhag gweld y rhan uchaf hon o ganol y dref.

15.31 Mae'r hen arwyddbost ar gornel y gyffordd yn ddeniadol, ond mae'r arwyddbost mawr modern llai deniadol wrth ei ymyl yn taflu cysgod arno ac mae'n hawdd ei fethu. Hefyd, nid yw'r meinciau ar y gornel yma o'r gyffordd yn cydweddu ac mae'r cynwysyddion blodau yn fach a heb eu cynnal a'u cadw'n iawn. Ar bob cornel o'r gyffordd hon mae yna reiliau dur galfanedig sy'n tynnu oddi ar deimlad traddodiadol yr amgylchedd adeiledig. Mae'r gyffordd ei hun hefyd yn teimlo'n fawr iawn, gan ei bod yn dair lôn i'r dwyrain/gorllewin.

15.32 At ei gilydd mae yna botensial i wella'r gyffordd i greu mwy o borth i'r dref, gwella'r arwyddion am y stryd fawr ac asio rhannau uchaf ac isaf canol y dref yn well. Mae yna hefyd gyfle i wella'r arwyddion a gosod celfi stryd, cynwysyddion blodau a rheiliau mwy deniadol. Felly hefyd mae yna gyfle i newid y gyffordd yn gylchfan bychan ac, yn lle'r croesfannau, creu croesfannau sebra neu hyd yn oed fesurau gostegu traffig i roi mwy o flaenoriaeth i gerddwyr.

Gwella'r cysylltiad rhwng canol y dref a Station Road/glan y môr

15.33 Ar hyn o bryd ychydig iawn o arwyddion a geir yng nghanol y dref am lan y môr ac mae'r ddwy ardal yn teimlo'n go wahanol. Byddai arwyddion gwell yng nghanol y dref yn annog ymwelwyr i aros yma'n hirach a byddai celfi stryd a chynwysyddion blodau sy'n cydweddu yn helpu i asio'r ddwy ardal. Felly hefyd gellir gwella edrychiad y bont reilffordd gyda rhywbeth fel murlun, a fyddai unwaith eto yn helpu i gadw cysondeb rhwng canol y dref a glan y môr.

Gwella edrychiad a theimlad canol y dref

15.34 Mae gan ran uchaf canol tref Llanfairfechan deimlad agored a braf tebyg iawn i bentref ond mae'r rhan isaf yn stryd siopa gul sy'n mynd i lawr yr allt a gyda blaenau siop traddodiadol. Mae'r dref eisoes yn dref ddeniadol gyda theimlad gwahanol i'r ddwy ran, bynnag byddai modd gwneud mân newidiadau i uno'r ddwy ran yn well a gwella'r strydlun, yn enwedig rhan isaf Station Road.

15.35 Byddai ychwanegu mwy o liw at ganol y dref, drwy gael mwy o wyrddni a blodau yn gwella natur ddarluniadwy'r dref. Gellir gwneud hyn drwy osod cynwysyddion blodau newydd wrth ymyl y groesffordd ac ar y darnau lletaf y palmant ar ran uchaf Station Road neu drwy osod blychau ffenestr ar loriau uchaf adeiladau ym mhen isaf y dref. Gellir manteisio ar natur gul rhan isaf Station Road drwy ddefnyddio baneri bychain, llinynnau o oleuadau neu addurniadau eraill yn mynd o un adeilad i'r llall, hyd yn oed os gwneir hynny yn yr haf yn unig, gan droi Station Road yn lle deniadol i bobl gael tynnu llun.

15.36 Efallai bod angen mentrau mwy i dacluso a chynnal a chadw rhai o'r adeiladau mwyaf salw, yn enwedig yn rhan isaf y dref, y parth cyhoeddus o amgylch glan y môr a sicrhau bod blaen siopau o ansawdd cyson. Dylid hefyd feddalu rhai o'r adeiladau modern mwy anghydnaws, drwy roi ystyriaeth ofalus i ddeunyddiau adeiladu ar flaen siopau ac i'r mesurau strydlun uchod e.e. blychau ffenestri.

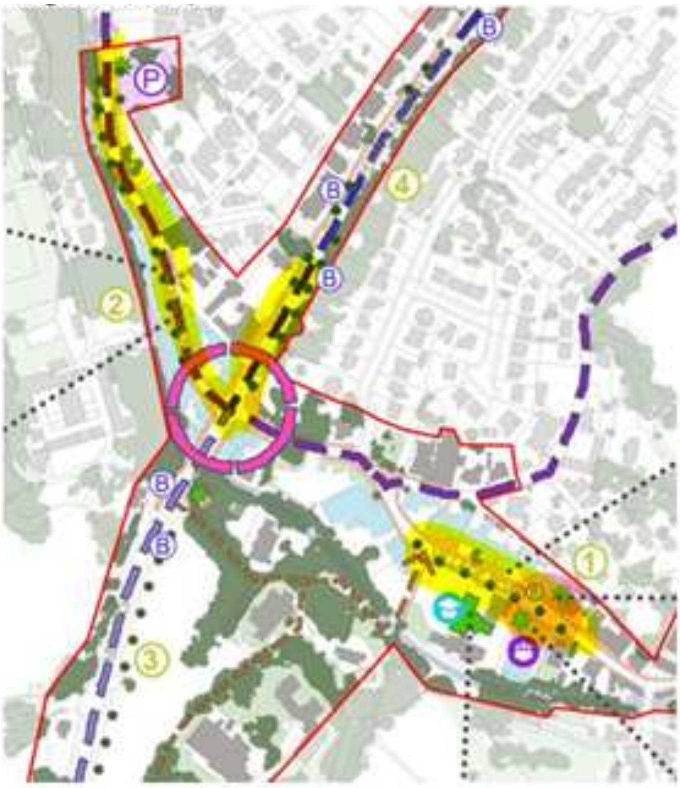
15.37 Mae hefyd angen glanhau a chwynnu palmentydd mewn rhai llefydd. Byddai rhesymoli'r parcio a gosod wyneb newydd neu bafin mewn rhai llefydd, fel y tu allan i'r ganolfan gymunedol, hefyd yn creu lle i osod celfi stryd a chynwysyddion blodau newydd i greu rhyw fath o ganolbwynt.

15.38 Ar gyfer canol tref Llanfairfechan, mae Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Conwy gan TEP yn argymell y dylid canolbwyntio'n benodol ar y prif ardaloedd siopa a'r ddynesfa at y dref. Mae'r argymhellion wedi'u crynhoi yn Ffigur 15.4, ond maent yn cynnwys:

- **Village Road:** Cyfle i gulhau'r ffordd a lledu llwybrau troed os yn bosibl i greu rhwystrau ymwthiol o amgylch llefydd parcio ac i wneud lle ar gyfer plannu coed a chreu gardd law. Ystyried rhesymoli baeau parcio a rhoi pwrpas newydd i'r llawr caled y tu allan i'r ganolfan gymunedol fel isadeiledd gwyrdd gyda choed a pherthi.
- **Parth Cyhoeddus Station Road:**Ceir cyfle i greu amgylchedd sy'n canolbwyntio mwy ar gerddwyr gyda llwybrau troed lletach, cysylltiad beicio gwella a mannau croesi/mesurau gostegu traffig gwell. Mae yna hefyd botensial i ddiffinio rhwystrau ymwthiol o amgylch llefydd parcio, rhoi wyneb gwahanol ar faeau parcio a chreu lle i flodau a llwybrau troed.
- **Aber Road (y ddynesfa o'r de):** Mae cyfle yma i greu llwybr beics a phlannu coed a pherthi ar ochr ddwyreiniol y ffordd ar y man agored i atgyfnerthu'r ddynesfa at y dref a'r cysylltiad â safle newydd yr ysgol. Ceir hefyd cyfleoedd i greu llwybrau troes ar ddwy ochr i'r ffordd. Ar ben hynny, gellir gwella'r ardal o amgylch y gofeb a phlannu mwy o flodau a gosod meinciau.
- **Penmaenmawr Road (y ddynesfa o'r gogledd):** Mae angen diffinio a gwella arwyddion y brif ddynesfa at ganol y dref. Gellir amrywio'r lleiniau glaswellt drwy blannu coed, bylbiau a dôl blodau gwyllt i wella a meddalu'r mynediad i'r dref. Mae yna hefyd

opsiwn i greu rhwystrau o amgylch mannau parcio a defnyddio rhai presennol i greu lle i blannu coed a Systemau Draenio Cynaliadwy ar ffurf gardd law. Gellir hefyd gwella croesfannau/llwybrau troed o amgylch y safle bws.

Ffigur 15.4 Uwchgynllun Isadeiledd Gwyrdd Drafft Canol Tref Llanfairfechan (TEP)



Ffynhonnell: TEP (2022): Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Trawsnewid Trefi – Cyfleoedd Conwy

16.0 Canolfan Leol Hen Golwyn

Cyflwyniad

16.1 Mae Hen Golwyn wedi'i dynodi'n Ganolfan Leol yn Strategaeth a Ffafrir y CDLlN. Roedd wedi'i dynodi'n Ganolfan Ardal yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol. Mae'n ganolfan drydedd haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau ym Mwrdeistref Sirol Conwy, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno a'r Canolfannau Tref dynodedig.

Ffigur 16.1 Ffordd Abergele, Hen Golwyn

16.2 Fel y mae'r enw'n awgrymu, Hen Golwyn yw rhan hynaf Bae Colwyn a cheir adeiladau hanesyddol yng nghanol y dref. Gorwedda canol tref Hen Golwyn ar ddarn 800 metr o hyd o Ffordd Abergele/A547 tua 1.2km i'r dwyrain o ganol tref Bae Colwyn. Ar yr ochr orllewinol ceir cyflenwyr adeiladwyr, hen westy, sefydliadau bwyd i fynd ac ychydig o unedau manwerthu. Mae prif ardal canol y dref yn cynnwys unedau manwerthu a lletygarwch bob ochr i'r ffordd a gorsaf betrol Co-op. Mae ffin ddwyreiniol canol y dref wedi'i farcio gan archfarchnad Aldi newydd a lle golchi ceir.

Hen Golwyn fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

16.3 Ceir 72 uned fanwerthu a gwasanaethau yn Hen Golwyn. Mae amrywiaeth y defnyddiau yng nghanol y dref wedi'i nodi yn Nhabl 16.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol.

Tabl 16.1 – Cymysgedd y siopau/gwasanaethau yn Hen Golwyn

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	15	20.8	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	12	16.7	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	2	2.8	7.7	9.0
Bwytai/caffis	2	2.8	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	6	8.3	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	7	9.7	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	16	22.2	17.4	16.5
Gwag	12	16.7	13.4	14.7
Cyfanswm	**72**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

16.4 Mae gan y dref ganran uwch o fwytai/caffis a gwasanaethau anfanwerthol eraill na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU. Mae canran y siopau nwyddau cyfleus hefyd yn gymharol uchel. Roedd yna 12 uned wag yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Ionawr 2022), cyfradd unedau gwag uwch na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU.

16.5 Mae gan Hen Golwyn ddetholiad bach o siopau nwyddau cymhariaeth (15 allfa). Dim ond 7 o'r 14 categori cymhariaeth Goad sydd wedi'u cynrychioli ac mae'r dewis o allfeydd yn y categorïau a gynrychiolir yn gyfyngedig (4 allfa neu lai). Mae gan ganol y dref ddarpariaeth dda o siopau dodrefn/carpedi/tecstilau a siopau DIY/deunyddiau metel. Mae Tabl 16.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori. Aldi, Co-op a Londis yw'r unig fanwerthwyr aml-sianel cenedlaethol. Mae'r rhan fwyaf o'r allfeydd yn fasnachwyr annibynnol bach.

Tabl 16.2 Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – Hen Golwyn

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	0	0.0	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	4	26.7	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	0	0.0	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	0	0.0	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	3	20.0	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	1	6.7	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	1	6.7	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	0	0.0	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	2	13.3	5.5
Siopau gemwaith	0	0.0	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	2	13.3	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	2	13.3	5.2
Cyfanswm	**15**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

16.6 Mae gan Hen Golwyn amrywiaeth resymol o ddefnyddiau gwasanaethau (33 i gyd), sef yr ail uchaf o chwe chanolfan leol y fwrdeistref. Mae gan ganol y dref fwy o ddefnyddiau gwasanaeth na chanol trefi Llanrwst a Chyffordd Llandudno. Er gwaethaf niferoedd uchel y defnyddiau gwasanaeth i ganolfan o'i maint, mae'r dewis o allfeydd ymhob categori yn weddol gyfyngedig, ac eithrio siopau trin gwallt/salonau harddwch a sefydliadau bwyd i fynd fel y gwelir yn Nhabl 16.3.

Tabl 16.3 – Cymysgedd y defnyddiau gwasanaeth – Hen Golwyn

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	2	7.4	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	7	25.9	14.9
Tafarndai/barrau	6	22.2	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	0	0.0	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	1	3.7	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	0	0.0	7.8

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Asiantaethau teithio	0	0.0	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	10	37.0	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	1	3.7	1.7
Is-gyfanswm	**27**	**100.0**	**100.0**
Arall	6		
Cyfanswm	**33**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

16.7 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Hen Golwyn yn denu hanner ei masnach o'r ardal leol, Parth 1 – Canol Conwy. Mae twristiaid yn gyfrifol am oddeutu traean o'r fasnach.

Rhenti siopau

16.8 Yn ôl data diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae rhenti Parth A uchaf Hen Golwyn yn £100 y metr sgwâr, sy'n gymharol isel o gymharu â rhenti canol trefi bach eraill yn y fwrdeistref.

Cysylltiadau Cludiant Cyhoeddus

16.9 Ni cheir gorsaf drenau yn Hen Golwyn – mae'r un agosaf ym Mae Colwyn tua 1.8km i ffwrdd. Mae yna safleoedd bws ar Ffordd Abergele, gyda'r gwasanaethau yn rhedeg tua'r dwyrain i Abergele a'r Rhyl a tua'r gorllewin i Landudno ar hyd yr arfordir neu i'r tir i Gyffordd Llandudno.

Parcio

16.10 Mae maes parcio Ffordd Fictoria yng nghanol y dref gyda lle i 35 o gerbydau barcio am ddim. Ychydig iawn o lefydd parcio ar y stryd a geir ar Ffordd Abergele, ond mae yna lefydd ar strydoedd preswyl gerllaw.

Lefelau Troseddu

16.11 Adroddwyd am 935 o droseddau yn Hen Golwyn yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 205.4 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn ychydig yn is na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r chweched uchaf o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon[12].

[12] https://www.ukcrimestats.com/Subdivisions/PRW/22347/

Hen Golwyn fel Canolfan Gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 16.2 Darpariaeth gofod llawr yn Hen Golwyn

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

16.12 Ychydig iawn o ofod swyddfa sydd yna yng nghanol tref Hen Golwyn. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi bod yna oddeutu 300 metr sgwâr o ddefnydd swyddfa yng nghanol tref Hen Golwyn mewn pedair uned, bob un ar y brif stryd fawr ar Ffordd Abergele. Mae dwy o'r rhain yn unedau manwerthu wedi'u trosi, un mewn hen eiddo preswyl ac un yn adeilad swyddfa unllawr ar ei ben ei hun.

16.13 Fodd bynnag, ceir oddeutu 5,600 metr sgwâr o ofod swyddfa ym Mhencadlys Heddlu Gogledd Cymru ac oddeutu 1,300 metr sgwâr yn Alexandra House, sydd ychydig y tu allan i ffin orllewinol canol y dref. Ar yr un safle, cafodd hen swyddfeydd dinesig Glan y Don eu gwagio gan yr Awdurdod Lleol oddeutu tair blynedd yn ôl. Mae'r eiddo ar y farchnad.

16.14 Mae Alexandra House yn derbyn tair seren gan CoStar, a phencadlys yr heddlu yn debygol o fod o ansawdd tebyg. Er nad oes data ar gael ar gyfer yr unedau swyddfa llai, mae'r ymweliad â chanol y dref wedi dangos bod yr unedau hyn yn weddol salw, o ansawdd un neu ddwy seren, ac eithrio'r uned sydd ar ben ei hun sy'n debygol o fod o ansawdd uwch.

Cynrychiolaeth Busnesau

16.15 Yn gysylltiedig â Phencadlys yr Heddlu mae'r gofod swyddfa yn Alexandra House yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan Wasanaeth Prawf Gogledd Cymru, tra bod y swyddfa yng nghanol dref sydd mewn hen eiddo preswyl yn cael ei ddefnyddio gan Ffederasiwn Heddlu Gogledd

Cymru. Mae'r uned sydd ar ben ei hun yn cael ei ddefnyddio gan gyfreithiwr, a'r ddwy uned fanwerthu sydd wedi'u trosi yn edrych yn wag pan ymwelwyd â chanol y dref.

Argaeledd a Throsiant Stoc

16.16 Roedd dwy o'r unedau manwerthu sydd wedi'u trosi yn edrych yn wag pan ymwelwyd â'r dref, sy'n golygu bod oddeutu 80 o'r 300 metr sgwâr a geir yng nghanol y dref yn wag. Mae diffyg gofod a phresenoldeb dwy uned wag yn awgrymu bod y galw am swyddfeydd yng nghanol y dref yn gyfyngedig, gyda math ac ansawdd yr unedau sydd ar gael yn cyfrannu at hynny mae'n debyg.

Lefelau Rhent

16.17 Mae CoStar yn amcangyfrif bod rhent Alexandra House yn oddeutu £95 y metr sgwâr, gyda'r unedau o ansawdd is sydd yng nghanol y dref yn debygol o fod yn oddeutu £85 y metr sgwâr.

Gwasanaethau Cyhoeddus

16.18 O ran gwasanaethau cyhoeddus fe geir meddygfa, dwy ysgol gynradd ac ysgol uwchradd (Bryn Elian) yma. Yn ogystal, mae yna ysbyty cymunedol sy'n darparu amrywiaeth o wasanaethau gofal iechyd.

Anghenion Gweithredwyr

16.19 Nid yw Richard Baddeley & Co yn ymwybodol o unrhyw weithredwr sy'n chwilio am eiddo manwerthu na swyddfa yn y dref. Does dim anghenion wedi'u nodi yn asesiad Lichfields o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022.

Barn Cwsmeriaid

16.20 Ni chafwyd ymateb i'r arolwg aelwydydd gan unrhyw un yn Neganwy.

Barn Busnesau

16.21 Cafwyd dau ymateb i'r arolwg busnesau gan fusnesau o Hen Golwyn.

- Er bod pobl yn awyddus i fynd yn ôl i wneud gweithgareddau hamdden yn dilyn COVID-19, awgrymwyd fod gan bobl lai o arian i'w wario a bod nifer y bobl sy'n dod i ganol y dref yn parhau i ostwng.
- Dywedwyd fod llawer o adeiladau yng nghanol y dref angen eu hailwampio a bod ar y dref yn gyffredinol angen ei thacluso.
- Yn anffodus dywedodd un ymatebwr eu bod yn bwriadu cau eu busnes manwerthu a symud allan o Sir Conwy oherwydd y gostyngiad yn y bobl sy'n dod i'r dref.

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Hen Golwyn yw'r ail ganolfan leol fwyaf yn y fwrdeistref, o ran nifer yr unedau manwerthu a gwasanaeth
- Mae'r siopau Aldi a Co-op yn angor ar gyfer y dref, gan ddarparu siop i bobl wneud eu prif siopa bwyd a'u siopa bwyd mawr
- Mae yna hefyd lefydd parcio oddi ar y stryd yn Aldi
- O ystyried ei faint, mae gan ganol y dref ddarpariaeth dda o siopau nwyddau cyfleus, tafarndai/barrau, sefydliadau bwyd i fynd a siopau trin gwallt/salonau harddwch

Gwendidau

- Mae'r cysylltiad rhwng canol y dref a glan y môr yn wael
- Mae canol y dref yn hir ac mae'r siopau a'r gwasanaethau ar wahân, gyda llawer o eiddo preswyl ac eiddo gwag yng nghanol y stryd fawr
- Mae'r traffig ar hyd yr A547 wedi cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd siopa ac yn cyfyngu ar symudiad cerddwyr
- Mae canran yr unedau gwag yn debyg i gyfartaledd y fwrdeistref a'r DU
- Ychydig iawn o gyfleoedd datblygu sydd yng nghanol y dref

Cyfleoedd

- Gall y galw cynyddol am 'wyliau gartref' gynyddu nifer y twristiaid i'r dref a glan y môr, gan ddarparu sgil-fuddion i siopau a gwasanaethau yng nghanol y dref.
- Gall gwella'r arwyddion am lan y môr a chanol y dref helpu i ddenu mwy o dwristiaid i ganol y dref.

Bygythiadau

- Gall ansawdd ac oed eiddo manwerthu mewn rhai llefydd yng nghanol y dref gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern.
- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a'r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag.

Hen Golwyn – Datblygu Dewisiadau

16.22 Yn debyg iawn i Gyffordd Llandudno, mae canol tref Hen Golwyn yn gul a hir sydd erbyn hyn wedi'i angori gan yr Aldi newydd ar y pen dwyreiniol a'r orsaf betrol y Co-op ar y pen gorllewinol. Oherwydd hynny mae'r dref yn cael ei thynnu i ddau gyfeiriad, gyda llawer o unedau manwerthu gwag yn ogystal ag eiddo preswyl yn glwstwr yn y canol.

16.23 Mae yma hefyd nifer fawr o unedau manwerthu sydd wedi bod yn wag ers peth amser ac angen eu hailwampio, yn cynnwys salw uned fach sy'n annhebygol o fod yn addas at ddefnyddiau manwerthu modern.

16.24 Mae'r traffig yn drwm ar brydiau ac mae'r ffordd yn lletach mewn rhai darnau, tra bod y palmentydd yn gallu bod yn gul ac angen wyneb newydd arnynt. Mae yna ddiffyg mannau parcio ar y stryd ar Ffordd Abergele ac mae maes parcio Ffordd Fictoria wedi'i arwyddo'n wael ac angen ei wella.

Ystyried annog mwy o hyblygrwydd mewn defnyddiau

16.25 Ceir clwstwr o eiddo gwag yng nghanol y dref yn ogystal ag unedau preswyl, gyda'r defnyddiau preswyl wedi'u cronni ar bob pen i ganol y dref. Efallai ei bod yn werth ystyried uno'r defnyddiau manwerthu ar bob pen drwy ganiatáu mwy o hyblygrwydd o ran defnydd yn y rhan yma o ganol y dref. Fe all hynny wedyn helpu i leihau nifer yr unedau gweigion a chaniatáu mwy o ddefnyddiau preswyl, a all wedyn gynyddu nifer yr ymwelwyr.

Gwella maes parcio Ffordd Fictoria:

16.26 Fe ddylai'r maes parcio ar Ffordd Fictoria fod yn brif le parcio i'r rheiny sy'n dod i'r dref ond, oherwydd diffyg arwyddion, mae'n hawdd iawn gyrru heibio iddo. Hefyd mae angen buddsoddi yn y maes parcio gan ei fod yn edrych fel grŵp o gerbydau wedi'u parcio wrth ochr ei gilydd ar

dir preifat yn hytrach na maes parcio canol tref lle gellir parcio am ddim. Er bod digon o le yn y maes parcio hwn, mae ymwelwyr yn parcio ar strydoedd preswyl ac mae hynny wedyn yn gallu annog defnydd amhriodol o'r maes parcio, fel gweithwyr a phreswylwyr yn parcio yno am gyfnodau hir.

16.27 **Gwella edrychiad a theimlad canol y dref**

16.28 Ar wahân i'r eiddo gwag, mae llawer o'r adeiladau ar Ffordd Abergele mewn cyflwr gwael, yn enwedig y lloriau uchaf ac mae llawer o'r eiddo gwag yn edrych fel petaent wedi bod yn wag ers peth amser ac nid oes arwydd eu bod wedi'u paratoi ar gyfer eu gwerthu.

16.29 Mae yna ardal fach gyda lloches rhag y glaw wrth ymyl croesfan i gerddwyr, sydd â chynwysyddion yn llawn o flodau sy'n ychwanegu lliw at y stryd. Dylid gwneud ymdrech i ganfod llefydd eraill ar Ffordd Abergele i blannu blodau a gosod blychau blodau i ddod â bob rhan o ganol y dref at ei gilydd er cysondeb. Does dim porth amlwg i'r dref, ond gellir gwella hynny trwy gael gwell arwyddion a thrwy blannu blodau ar hyd y stryd fawr.

16.30 Mae'r ffordd yng nghanol y dref yn llydan a'r palmentydd yn gul ac mewn cyflwr gwael mewn rhai darnau; hefyd mae angen mynd i'r afael â'r defnydd aneffeithlon o gelfi stryd sy'n gwaethygu edrychiad y stryd. Dylid ystyried culhau'r ffordd a gosod wyneb newydd ar y palmant, yn ogystal â chyflwyno mesurau gostegu traffig fel croesfannau sebra yn hytrach na chroesfannau gyda goleuadau.

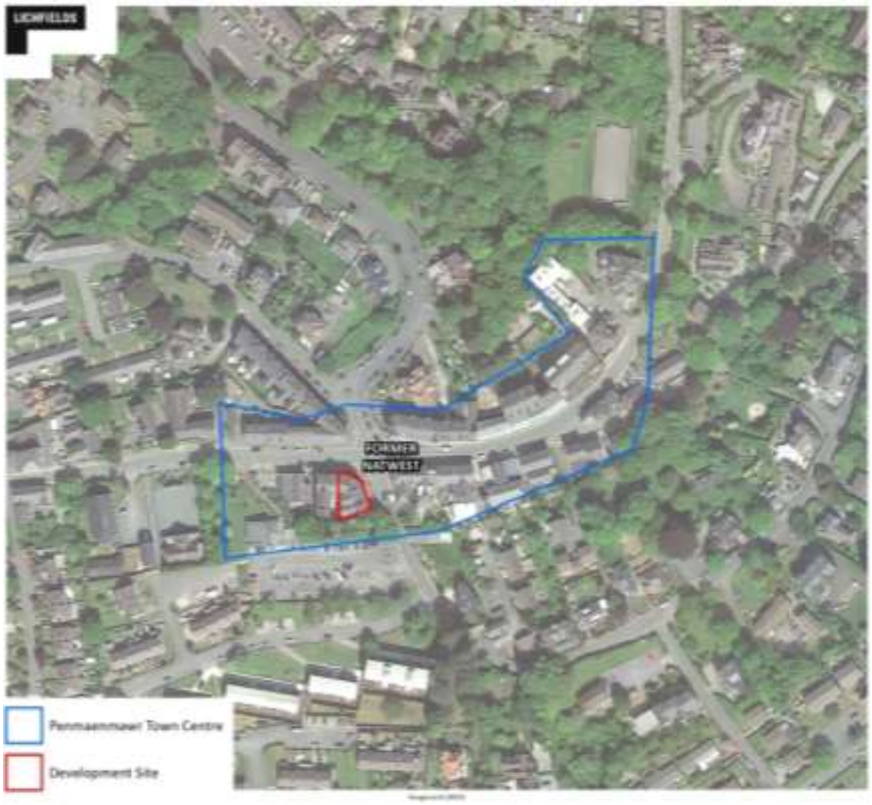
17.0 Canolfan Leol Penmaenmawr

Cyflwyniad

17.1 Mae Penmaenmawr wedi'i dynodi'n Ganolfan Leol yn Strategaeth a Ffafrir y CDLlN. Roedd wedi'i dynodi'n Ganolfan Ardal yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol. Mae'n ganolfan drydedd haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau ym Mwrdeistref Sirol Conwy, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno a'r Canolfannau Tref dynodedig.

Ffigur 17.1 Bangor Road, Penmaenmawr

17.2 Canol tref Penmaenmawr yw un o'r rhai lleiaf yn yr astudiaeth hon. Mae canol y dref i'w ganfod ar y brif ffordd, Bangor Road / Pant-Yr-Afon, a chroesffordd Bynmor Terrace / Fernbrook Road. Mae yna hefyd ychydig o ddefnyddiau manwerthu a swyddfa, a Co-op newydd y tu allan i ffiniau canol y dref tua'r gorllewin ar Bangor Road.



Cysylltiadau Cludiant Cyhoeddus

17.3 Mae gan Benmaenmawr ei gorsaf drenau ei hun, oddeutu 300 metr o ganol y dref, ar Lein Arfordir Gogledd Cymru. Mae'r gwasanaethau yn cynnwys trên bob dwy awr yn ystod yr wythnos ac ar ddydd Sadwrn i'r dwyrain ar hyd yr arfordir am Gaer ac i'r gorllewin am Gaergybi. Mae'r orsaf yng Nghaer yn darparu cysylltiadau i Orsaf Ryngwladol Birmingham neu Ganol Caerdydd. Mae yna fwy o drenau ar adegau prysur i Crewe, a gwasanaethau anaml ar y Sul i Crewe, Gorsaf Piccadilly Manceinion, Canol Caerdydd a Wolverhampton.

17.4 Ceir safleoedd bws y tu allan i ganol y dref ar Bangor Road. Mae'r gwasanaethau yn mynd tua'r dwyrain am Gonwy neu tua'r gorllewin am Fangor heibio i Lanfairfechan.

Parcio

17.5 Mae prif faes parcio canol y dref ar Fernbrook Road a ganddo 82 bae parcio. Mae'r prisiau yn amrywio o 60c am un awr i hyd at £4.20 am 24 awr. Mae yna hefyd lefydd parcio ar y stryd ar lawer o'r ffyrdd cyfagos.

Lefelau Troseddu

17.6 Adroddwyd am 379 o droseddau ym Mhenmaenmawr yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 108.5 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn is na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r degfed uchaf o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon[13].

[13] https://www.ukcrimestats.com/Subdivisions/PRW/20748/

Penmaenmawr fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

17.7 Mae yna 36 uned fanwerthu a gwasanaeth ym Mhenmaenmawr. Mae amrywiaeth y defnyddiau yng nghanol y dref wedi'i nodi yn Nhabl 17.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol.

Tabl 17.1 – Cymysgedd y defnyddiau siop/gwasanaeth ym Mhenmaenmawr

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	14	38.9	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	2	5.6	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	2	5.6	7.7	9.0
Bwytai/caffis	5	13.9	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	0	0.0	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	4	11.1	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	5	13.9	17.4	16.5
Gwag	4	11.1	13.4	14.7
Cyfanswm	**36**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

17.8 Yn anarferol iawn i ganolfan haen is, mae gan Benmaenmawr ganran uchel o siopau nwyddau cymhariaeth o gymharu â chyfartaledd y DU a'r fwrdeistref. Mae nifer y bwytai/caffis a sefydliadau bwyd poeth i fynd hefyd yn uwch na'r cyfartaledd. Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau yn adlewyrchu rôl ddeuol y ganolfan fel cyrchfan siopa/ gwasanaethau lleol a chyrchfan i dwristiaid. Dim ond pedair uned wag oedd yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Ionawr 2022), ac mae'r gyfradd unedau gwag ychydig yn is na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU.

17.9 Er gwaethaf y niferoedd uchel o siopau nwyddau cymhariaeth mae'r amrywiaeth a'r dewis o siopau yn gyfyngedig (14 allfa). Dim ond 7 o'r 14 categori cymhariaeth Goad sydd wedi'u cynrychioli ac mae'r dewis o allfeydd yn y categorïau a gynrychiolir yn gyfyngedig (4 allfa neu lai). Mae gan ganol y dref ddarpariaeth dda iawn o siopau dodrefn/carpedi/tecstilau a siopau anrhegion. Mae Tabl 18.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori. Co-op a Spar yw'r unig fanwerthwyr aml-sianel cenedlaethol (ac eithrio'r siopau elusen). Mae'r rhan fwyaf o'r allfeydd yn fasnachwyr annibynnol bach.

Tabl 17.2 – Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – Penmaenmawr

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	1	7.1	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	3	21.4	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	1	7.1	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	0	0.0	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	0	0.0	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	3	21.4	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	1	7.1	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	0	0.0	2.2

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	0	0.0	5.5
Siopau gemwaith	0	0.0	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	2	14.3	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	3	21.4	5.2
Cyfanswm	**14**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

17.10 Mae gan Benmaenmawr amrywiaeth a dewis bach o ddefnyddiau gwasanaeth (14 i gyd), sef y ddarpariaeth isaf ond un o'r chwe chanolfan leol a geir yn y fwrdeistref. Mae'r dewis o allfeydd ymhob categori yn gyfyngedig, fel y gwelir yn Nhabl 18.3.

Tabl 17.3 – Cymysgedd y defnyddiau gwasanaeth ym Mhenmaenmawr

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	5	35.7	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	4	28.6	14.9
Tafarndai/barrau	0	0.0	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	0	0.0	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	0	0.0	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	1	7.1	7.8
Asiantaethau teithio	0	0.0	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	4	28.6	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	0	0.0	1.7
Is-gyfanswm	**14**	**100.0**	**100.0**
Arall	2		
Cyfanswm	**16**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

17.11 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Penmaenmawr yn denu 43% o'i masnach o Barth 4 – y Gorllewin. Amcangyfrifir bod twristiaid yn gyfrifol am fwy na hanner masnach y dref.

Rhenti siopau

17.12 Yn ôl data diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae rhenti Parth A uchaf Penmaenmawr yn £150 y metr sgwâr, sy'n gymharol uchel o gymharu â rhenti canol trefi bach eraill yn y fwrdeistref.

Penmaenmawr fel Canolfan Gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 17.2 Darpariaeth gofod swyddfa ym Mhenmaenmawr

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

17.13 Prin y ceir unrhyw ddefnydd swyddfa ym mhrif ran canol tref Penmaenmawr. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi 50 metr sgwâr yng nghanol y dref, yn cynnwys gofod 20 metr sgwâr yn y ganolfan gymunedol a 30 metr sgwâr yn yr Adeiladau Canolog ym Mhant-yr-Afon. Ymhellach i hyn mae yna hen fanc gwag yng nghanol y dref a gofodau gwag uwchben unedau manwerthu y mae modd eu troi'n swyddfeydd.

17.14 Fodd bynnag, mae yna ychydig o ddefnyddiau swyddfa y tu allan i ganol y dref. Mae'r rhain yn cynnwys nifer o unedau sy'n dod i 200 metr sgwâr ym Mythynnod Efrog Newydd ar Bangor Road; oddeutu 765 metr sgwâr ym Mhlas Celyn ar Bangor Road; hen uned breswyl gyferbyn â'r Co-op sydd â 175 metr sgwâr ac oddeutu 230 metr sgwâr mewn annedd wedi'i thrawsnewid yn Brynmor Terrace. Mae data CoStar hefyd yn nodi bod gofod yn yr hen ysgol ac yn hen ddepo'r Cyngor ar Bangor Road. O gymharu ag ansawdd unedau swyddfa canol trefi eraill, asesir bod yr holl unedau ym Mhenmaenmawr o ansawdd dwy neu dair seren.

Cynrychiolaeth Busnesau

17.15 Mae'r unig ddefnydd swyddfa yng nghanol y dref yn cynnwys gofod bychan yn y ganolfan gymunedol a gofod bach arall uwchben uned fanwerthu, ond o'r ymweliad â chanol y dref nid oedd yn amlwg nac yn glir a oedd y gofod hwn yn cael ei ddefnyddio. Y tu allan i ffiniau canol y dref mae Bythynnod Efrog Newydd yn cael eu defnyddio gan ddarparwr hyfforddiant a chwmni gwaith coed (defnydd nad yw'n ddefnydd swyddfa), ac mae unedau 1 a 4 wedi'u rhestru ar

rightmove.co.uk. Mae'r uned gyferbyn â'r Co-op yn cael ei ddefnyddio gan Rwydwaith Cydraddoldeb Rhanbarthol Gogledd Cymru. Nid oedd gan yr eiddo swyddfa eraill y tu allan i ganol y dref unrhyw feddianwyr amlwg.

Argaeledd a Throsiant Stoc

17.16 Mae dwy uned ym Mythynnod Efrog Newydd ar osod, ac mae llawer o'r eiddo swyddfa y tu allan i ganol y dref wedi'u rhestru'n wag yn ôl pob sôn gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio. Mae yna hefyd hen fanc gwag yng nghanol y dref a llawer o ofodau uwchben unedau manwerthu y mae modd eu troi'n swyddfeydd. Mae hyn yn awgrymu bod yna lefel uchel o ofodau swyddfa gwag ym Mhenmaenmawr ac nad oes angen rhagor o ofod swyddfa.

Lefelau Rhent

17.17 Mae'r unedau ym Mythynnod Efrog Newydd wedi'u rhestru ar Rightmove am £6.84 y droedfedd sgwâr (£73.63 metr sgwâr) a £5.81 y droedfedd sgwâr (£62.54 y metr sgwâr).

Anghenion Gweithredwyr

17.18 Nid yw Richard Baddeley & Co yn ymwybodol o unrhyw weithredwr sy'n chwilio am eiddo manwerthu na swyddfa yn y dref. Does dim anghenion wedi'u nodi yn asesiad Lichfields o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022.

Barn Cwsmeriaid

17.19 Ni chafwyd ymateb i'r arolwg aelwydydd gan unrhyw un yn Neganwy.

Barn Busnesau

17.20 Busnes lletygarwch oedd yr unig fusnes ym Mhenmaenmawr i ymateb i'r arolwg busnesau.

- Soniodd fod awydd pobl i fynd dramor yn dilyn pandemig COVID-19 yn ogystal â chostau cynyddol yn y DU yn niweidio twristiaeth yn yr ardal hon
- Dywedwyd fod gan y dref arlwy manwerthu amrywiol a'i bod ganddi deimlad cymunedol a phentrefol cyfeillgar
- Roedd y gwendidau yn cynnwys diffyg cysondeb o ran oriau agor a diffyg cymuned fusnes go iawn yn y dref
- I wella'r dref awgrymwyd y dylid gwneud maes parcio'r llyfrgell yn un am ddim ac y dylid llenwi siopau gwag gyda chrefftwyr lleol

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Mae gan Benmaenmawr ddwy rôl, sef gwasanaethu trigolion lleol a gwasanaethu twristiaid sy'n ymweld â'r traeth, er hyn mae lle i wella'r cysylltiad rhwng y traeth a chanol y dref
- O'i maint mae yma ddarpariaeth dda o siopau dodrefn, bwytai/caffis a sefydliadau bwyd i fynd
- Mae maes parcio Fernbrook Road yn darparu llefydd parcio oddi ar y stryd

Gwendidau

- Penmaenmawr yw'r drydedd ganolfan leol leiaf yn y fwrdeistref, o ran nifer yr unedau manwerthu a gwasanaeth

- Mae'r siopau Co-op a Spar yn eithaf bach ac nid ydynt yn llefydd i chi wneud siopa bwyd mawr na'ch prif siopa bwyd
- Mae'r cysylltiad rhwng canol y dref a glan y môr yn wael
- Mae'r traffig ar hyd Bangor Road wedi cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd siopa ac yn cyfyngu ar symudiad cerddwyr
- Ychydig iawn o gyfleoedd datblygu sydd yng nghanol y dref

Cyfleoedd

- Gall y galw cynyddol am 'wyliau gartref' gynyddu nifer y twristiaid i'r dref a glan y môr, gan ddarparu sgil-fuddion i siopau a gwasanaethau yng nghanol y dref.
- Gall gwella'r cysylltiad i ac o'r orsaf reilffordd a'r promenâd helpu i ddenu mwy o dwristiaid i ganol y dref.

Bygythiadau

- Gall ansawdd ac oed eiddo manwerthu mewn rhai llefydd yng nghanol y dref gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern.
- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a'r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag.

Penmaenmawr – Datblygu Dewisiadau

17.21 Er bod Penmaenmawr yn ganolfan fach mae yno ganran uchel o siopau anrhegion/cardiau, bwytai, caffis a sefydliadau bwyd i fynd. Mae canol y dref yn weddol hunangynhaliol ac ychydig iawn o unedau gwag a geir yno; wedi dweud hynny mae un o'r unedau gwag yn amlwg iawn – sef yr hen fanc Natwest a gaewyd yn 2015.

17.22 Mae canol y dref eisoes yn lle dymunol gyda rhodfeydd Fictoraidd â tho sydd wedi'u peintio i gyd-fynd â'r rheiliau ochr ffordd; arwyddion a goleuadau deniadol; adeiladau taclus a llawer o liw diolch i'r baneri bychain, y cynwysyddion blodau a'r basgedi crog drwodd draw.

17.23 Does dim angen newid llawer ym Mhenmaenmawr. Byddai llenwi ac ailwampio hen adeilad Natwest at ddefnydd priodol, fel caffi neu fwyty yn ychwanegu at gyflawnrwydd canol y dref. Mae yna botensial i gulhau'r ffordd neu gyflwyno mesurau gostegu traffig i wneud mwy o le i gerddwyr. Gellir hefyd defnyddio celfi stryd dros dro i wahanu ardaloedd bwyta/yfed awyr agored. Er enghraifft, gellir caniatáu i'r bwyty Johnny Dough's newydd ddefnyddio cynwysyddion blodau neu ranwyr i greu lle i fwy o fyrddau ar y palmant. Efallai y gallai siopau osod arddangosfeydd y tu allan i ddenu cwsmeriaid.

17.24 Mae modd gwella'r arwyddion a'r nodwyr llwybrau sydd yng nghanol y dref i gyfeirio pobl at yr orsaf a'r promenâd, ond mae'r ffaith eich bod chi'n gallu gweld y môr yn hwyluso pethau o gymharu â chanol terfi eraill.

17.25 Ac eithrio hyn, dylid sicrhau bod adeiladau, celfi stryd a chynwysyddion blodau yn cael eu cynnal a'u cadw'n barhaus i ddiogelu atyniad y dref.

Prosiect Isadeiledd Gwyrdd TEP

17.26 Ar gyfer canol tref Penmaenmawr mae Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Conwy gan TEP yn argymell y dylid canolbwyntio'n benodol ar wella parth cyhoeddus canol y dref a darparu cysylltiadau gwella â'r rheilffordd a glan y môr. Mae'r argymhellion wedi'u crynhoi yn Ffigur 17.3, ac yn cynnwys:

- **Dynesfa Bangor Road:** Ceir cyfle i gulhau'r ffordd mewn mannau a gwneud lle i blannu coed a chreu Systemau Draenio Cynaliadwy ar ffurf gardd law ar hyd y brif ddynesfa at y dref o gyfeiriad gorllewin. Dylid hefyd rhesymoli'r llefydd parcio ar y stryd a chael gwared ar encilfeydd safleoedd bws a gwella a chydlynu celfi stryd, yn cynnwys cynwysyddion blodau, bolardiau a meinciau i leihau annibendod ar y stryd.
- **Parth Cyhoeddus Pant yr Afon:** Yn y brif gyffordd â Fernbrook Road a Brynmor Terrace dylid ystyried creu amgylchedd sy'n canolbwyntio mwy ar gerddwyr drwy leihau radiws cyrbau, gwella mannau croesi, rhwystrau ymwthiol posibl a bwrdd arafu i ddiffinio'r fynedfa i barth siopa'r dref. Yna, ym mharth siopa'r dref gellir creu amgylchedd sy'n canolbwyntio ar gerddwyr i ostegu traffig drwy gulhau'r ffordd, gwella croesfannau a diffinio baeau parcio drwy osod rhwystrau ymwthiol a newid wyneb y ffordd.
- **Maes Parcio Fernbrook Road a'r Llyfrgell:** Mae yna gyfleoedd i blannu blodau yn y maes parcio a gwella'r celfi stryd, yn cynnwys cynwysyddion blodau a lle i gadw beics.
- **Cysylltiad Paradise Road:**Ceir cyfle yma i wella'r cysylltiad â'r orsaf reilffordd a glan y môr, drwy blannu coed a chreu systemau draenio cynaliadwy ar ffurf gardd law. Yn ogystal gellir ffurfioli'r parcio ar hyd Paradise Road. Ceir cyfle hefyd ar gyfer darpariaeth well ei feicwyr.
- **Gorsaf Penmaenmawr:** Gellir gwella blaen yr orsaf drwy blannu blodau a gwella'r parth cyhoeddus. Ceir cyfle hefyd i wella cysylltiad cerddwyr rhwng Paradise Road a glan y môr drwy wella'r rhodfa. Ceir cyfle hefyd ar gyfer darpariaeth well ei feicwyr.

Ffigur 17.3 Uwchgynllun Isadeiledd Gwyrdd Drafft Canol Tref Penmaenmawr (TEP)

Ffynhonnell: TEP (2022): Prosiect Isadeiledd Gwyrdd Trawsnewid Trefi – Cyfleoedd Conwy

18.0 Canolfan Leol Llandrillo-yn-Rhos

Cyflwyniad

18.1 Mae Llandrillo-yn-Rhos wedi'i dynodi'n Ganolfan Leol yn Strategaeth a Ffafrir y CDLlN. Roedd wedi'i dynodi'n Ganolfan Ardal yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol. Mae'n ganolfan drydedd haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau ym Mwrdeistref Sirol Conwy, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno a'r Canolfannau Tref dynodedig.

Ffigur 18.1 Rhodfa Penrhyn, Llandrillo-yn-Rhos

18.2 Llandrillo-yn-Rhos yw un o ardaloedd mwyaf bywiog Bae Colwyn ac mae yno amrywiaeth eang o allfeydd bwyd a diod a siopau manwerthu. Mae canol tref Llandrillo-yn-Rhos o gwmpas y promenâd ac ar sawl stryd, yn cynnwys Rhodfa Penrhyn, Colwyn Avenue, Rhos Road (B5116) ac Everard Road. Mae'r brif stryd fawr ar Rodfa Penrhyn ac yn arwain i'r promenâd, gyda Rhos Road a Colwyn Avenue hefyd yn gartref i unedau manwerthu a lletygarwch. Mae yna archfarchnad Co-op newydd ar ffin ogledd-orllewin canol y dref ar Rodfa Penrhyn.

18.3 Mae yna alw mawr yn yr ardal hefyd am eiddo preswyl, yn sgil ei leoliad glan môr a'r canol dref masnachol a bywiog lleol.

Llandrillo-yn-Rhos fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

18.4 Mae gan Landrillo-yn-Rhos 92 uned fanwerthu a gwasanaeth, a hon yw'r ganolfan leol fwyaf yn y fwrdeistref, o ran nifer yr unedau manwerthu a gwasanaeth. Mae amrywiaeth y defnyddiau yng nghanol y dref wedi'i nodi yn Nhabl 18.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol.

Tabl 18.1 Cymysgedd y siopau/gwasanaethau yn Llandrillo-yn-Rhos

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	33	35.9	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	6	6.5	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	9	9.8	7.7	9.0
Bwytai/caffis	12	13.0	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	5	5.4	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	7	7.6	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	15	16.3	17.4	16.5
Gwag	5	5.4	13.4	14.7
Cyfanswm	**92**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

18.5 Yn anarferol iawn i ganolfan haen is, mae gan Landrillo-yn-Rhos ganran uwch o siopau nwyddau cymhariaeth o gymharu â chyfartaledd y DU a'r fwrdeistref. Mae nifer y bwytai/caffis a sefydliadau bwyd poeth i fynd hefyd yn uwch na'r cyfartaledd. Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau

yn adlewyrchu rôl ddeuol y ganolfan fel cyrchfan siopa/ gwasanaethau lleol a chyrchfan i dwristiaid. Roedd yna 5 uned siop wag yng nghanol Deganwy ar adeg arolwg Lichfields (Ionawr 2022), cyfradd unedau gwag sy'n llawer is na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU.

18.6 O ystyried ei maint, mae gan y dref ddewis gymharol dda o siopau nwyddau cymhariaeth (33 allfa). Mae'r rhan fwyaf o gategorïau cymhariaeth Goad wedi'u cynrychioli ond mae'r dewis o allfeydd yn y categorïau a gynrychiolir yn gyfyngedig (4 allfa neu lai). Mae gan y dref hefyd ddarpariaeth dda o siopau dillad/esgidiau ac anrhegion. Mae Tabl 18.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau cymhariaeth fesul categori. Boots Pharmacy, Co-op a Spar yw'r unig fanwerthwyr aml-sianel cenedlaethol (ac eithrio'r siopau elusen). Mae'r rhan fwyaf o'r allfeydd yn fasnachwyr annibynnol bach.

Tabl 18.2 Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – Llandrillo-yn-Rhos

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	7	21.2	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	4	12.1	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	0	0.0	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	1	3.0	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	1	3.0	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	5	15.2	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	2	6.1	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	1	3.0	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	2	6.1	5.5
Siopau gemwaith	3	9.1	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	3	9.1	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	4	12.1	5.2
Cyfanswm	**33**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

18.7 Mae gan Landrillo-yn-Rhos amrywiaeth resymol o ddefnyddiau gwasanaeth (48 i gyd), sef y ddarpariaeth uchaf o chwe chanolfan leol y fwrdeistref. Mae gan ganol y dref fwy o ddefnyddiau gwasanaeth na chanol trefi Conwy, Llanrwst a Chyffordd Llandudno. Er gwaethaf niferoedd uchel y defnyddiau gwasanaeth i ganolfan o'i maint, mae'r dewis o allfeydd mewn rhai categorïau yn gyfyngedig, fel y gwelir yn Nhabl 16.3. Mae yna ddewis da o fwytai/caffis, sefydliadau bwyd i fynd, tafarndai/barrau a siopau trin gwallt. Mae Richard Baddeley & Co yn credu bod yna alw parhaus am ofod masnachol yng nghanol y dref.

Tabl 18.3 – Cymysgedd y defnyddiau gwasanaeth – Llandrillo-yn-Rhos

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	12	30.0	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	7	17.5	14.9
Tafarndai/barrau	5	12.5	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	1	2.5	8.4
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	1	2.5	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	4	10.0	7.8

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Asiantaethau teithio	1	2.5	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	8	20.0	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	1	2.5	1.7
Is-gyfanswm	**40**	**100.0**	**100.0**
Arall	8		
Cyfanswm	**48**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

18.8 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Llandrillo-yn-Rhos yn denu 25% o'i masnach o Barth 1 – Canol Conwy. Amcangyfrifir bod twristiaid yn gyfrifol am fwy na 54% o fasnach y dref.

Rhenti siopau

18.9 Yn ôl data diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae rhenti Parth A uchaf Llandrillo-yn-Rhos yn £225 y metr sgwâr, sef y swm uchaf o blith yr holl ganol trefi bach yn y fwrdeistref.

Cysylltiadau Cludiant Cyhoeddus

18.10 Nid oes gan Landrillo-yn-Rhos orsaf drenau ddynodedig – mae'r un agosaf ym Mae Colwyn tua 1.8km i'r de-ddwyrain. Ceir sawl safle bws ar hyd y promenâd, Rhodfa Penrhyn, Rhos Road a Colwyn Avenue. Mae'r gwasanaethau yn mynd tua'r dwyrain ar hyd yr arfordir i Fae Colwyn ac i'r gorllewin ar hyd yr arfordir i Fae Penrhyn a Llandudno, ac i'r de drwy Fochdre i Gyffordd Llandudno a Chonwy.

Parcio

18.11 Mae prif faes parcio canol y dref y tu allan i'r ffin ar Colwyn Avenue, ac mae yno 64 bae parcio. Mae'r prisiau yn amrywio o 60c am un awr i £4.20 am 24 awr. Mae yna hefyd lefydd parcio ar y stryd ar hyd y promenâd, strydoedd canol y dref a strydoedd preswyl cyfagos.

Lefelau Troseddu

18.12 Adroddwyd am 969 o droseddau yn Llandrillo-yn-Rhos yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 127.8 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn uwch na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r bumed gyfradd uchaf o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon. [14]

[14] https://www.ukcrimestats.com/Subdivisions/PRW/22356/

Llandrillo-yn-Rhos fel Canolfan Gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 18.2 Darpariaeth gofod swyddfa Llandrillo-yn-Rhos

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

18.13 Ychydig iawn o ofod swyddfa sydd ar gael yn Llandrillo-yn-Rhos. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi bod dwy uned swyddfa ar gael yng nghanol y dref, sy'n oddeutu 100 metr sgwâr. Yn ystod ein hymweliad â'r dref gwelwyd un uned arall uwchben caffi. Mae'r holl ofodau yng nghanol y dref yn rhai uwchben unedau manwerthu ac yn debygol o fod yn rhai dwy neu dair seren ansawdd.

Cynrychiolaeth Busnesau

18.14 Yn seiliedig ar ymweliad â chanol y dref, mae'r unig swyddfeydd amlwg yn cael eu defnyddio gan gwmni gwasanaethau busnes a chontractwyr adeiladu.

Argaeledd a Throsiant Stoc

18.15 Yn dilyn ymweliad â chanol y dref ac adolygiad o wefannau eiddo masnachol, yr unig uned sy'n addas at ddefnydd swyddfa yw hen fanc y NatWest ar gornel Rhos Road a Colwyn Avenue. Fodd bynnag, mae'r uned wedi'i rhestru fel cyfle datblygu sydd hefyd yn cynnwys tri o unedau siop clo wrth ymyl sydd wedi derbyn caniatâd ar gyfer defnydd A3 (a all gyfyngu ar y diddordeb).

18.16 Nid yw Richard Baddeley & Co yn credu bod yna ofod swyddfa gwag yn y dref a phetai yna ofod yna byddai'n cael ei llenwi mewn dim o dro.

Lefelau Rhent

18.17 Ni cheir data ar renti yn Llandrillo-yn-Rhos; fodd bynnag disgwylir bod y rhenti o fewn ystod isaf rhenti canol trefi eraill – tua £85 i £100 y metr sgwâr.

Anghenion Gweithredwyr

18.18 Nid yw Richard Baddeley & Co yn ymwybodol o unrhyw weithredwr sy'n chwilio am eiddo manwerthu na swyddfa yn y dref. Does dim anghenion wedi'u nodi yn asesiad Lichfields o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022.

Barn Cwsmeriaid

18.19 Ni chafwyd ymateb i'r arolwg aelwydydd gan unrhyw un yn Neganwy.

Barn Busnesau

18.20 Ymatebodd 4 busnes o'r dref i'r arolwg busnesau.

- Nododd yr ymatebwyr bod diffyg ymwelwyr yn dilyn y pandemig, gan achosi i lawer o fusnesau beidio â newid eu horiau agor
- Awgrymwyd y gellir gwneud canol y dref yn fwy deniadol drwy lanhau'r strydoedd yn amlach a phlannu mwy o flodau a gwyrddni
- Dywedodd un ymatebwr nad yw Llandrillo-yn-Rhos yn manteisio ar ddigwyddiadau tymhorol fel y Nadolig cystal â threfi cyfagos eraill ac y gallai gael budd o wario mwy ar ddigwyddiadau tymhorol
- Byddai gwell arwyddion am y dref ar y promenâd yn denu mwy o bobl sy'n cerdded ar lan y môr at y dref ei hun
- Gellir gwella'r cysylltiad a'r arwyddion o'r promenâd am ganol tref Llandrillo-yn-Rhos i uno'r ddwy ardal ac annog twristiaid i archwilio ymhellach
- Roedd gwella'r trefniadau parcio ac annog masnachwyr artisan i lenwi unedau gwag a sefydlu marchnad stryd yn rhai o'r awgrymiadau a gafwyd i ddatgloi potensial y dref

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Llandrillo-yn-Rhos yw'r ganolfan leol fwyaf yn y fwrdeistref, o ran nifer yr unedau manwerthu a gwasanaeth
- Mae gan y dref ddwy rôl – gwasanaethu trigolion lleol a gwasanaethu twristiaid sy'n ymweld â'r traeth a'r promenâd
- Mae canol y dref yn fach a ganddo gysylltiad da â glan y môr. Mae glan y môr yn dafliad carreg o ganol y dref
- O ystyried ei faint, mae gan ganol y dref ddarpariaeth dda o siopau dillad, dodrefn ac anrhegion
- Mae yna ddewis da o fwytai/caffis, sefydliadau bwyd i fynd, tafarndai/barrau a siopau trin gwallt/salonau harddwch
- Mae canran y siopau gwag yn llawer is na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU sy'n awgrymu bod y galw am eiddo yn gymharol uchel

Gwendidau

- Mae'r siop Co-op yn eithaf bach ac nid yw'n lle i chi wneud siopa bwyd mawr na'ch prif siopa bwyd
- Mae'r ddarpariaeth o lefydd parcio oddi ar y stryd yn gyfyngedig
- Ychydig iawn o siopau cenedlaethol aml-sianel a geir yng nghanol y dref
- Ychydig iawn o gyfleoedd datblygu sydd yng nghanol y dref.

Cyfleoedd

- Gall y galw cynyddol am 'wyliau gartref' gynyddu nifer y twristiaid i'r dref a glan y môr, gan ddarparu sgil-fuddion i siopau a gwasanaethau yng nghanol y dref.

Bygythiadau

- Mae cyfyngu buddsoddiadau i ganolfannau mwy yn gallu lleihau'r galw am eiddo. Gall agosrwydd y dref at ganol tref Llandudno leihau'r galw
- Gall ansawdd ac oed eiddo manwerthu mewn rhai llefydd yng nghanol y dref gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern
- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a'r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag.

Llandrillo-yn-Rhos – Datblygu Dewisiadau

18.21 Mae Llandrillo-yn-Rhos yn gyrchfan glan môr llwyddiannus a hunangynhaliol, fel y gwelir yn y nifer isel o unedau manwerthu gwag a'r nifer uchel o unedau manwerthu o ystyried maint y ganolfan. Mae'r dref yn cael llawer o fudd o'i ddyluniad, sy'n denu ymwelwyr yn naturiol tua'r promenâd deniadol.

18.22 Mân faterion sy'n wynebu'r dref yn bennaf. Efallai bod cwmpas i ail-edrych ar barcio mewn rhai ardaloedd, gan fod y rhan fwyaf o'r strydoedd yng nghanol y dref yn llawn ceir yn ystod adegau prysur, sy'n gallu effeithio ar deimlad y dref. Ymhellach i hyn, mae darpariaeth seddi a gofod yfed a bwyta awyr agored yn wael iawn.

18.23 Gallai cynllun peilot i ailedrych ar y ddarpariaeth barcio gynnwys tynnu darpariaeth barcio un ochr i Colwyn Avenue a lledu'r palmant i wneud lle i fyrddau a chadeiriau. Fel arall, gellir caniatáu i fasnachwyr ddefnyddio'r llefydd parcio ar gyfer gosod byrddau a chadeiriau, gan eu gwahanu â chelfi stryd dros dro a chynwysyddion blodau.

18.24 Fodd bynnag, mae angen cydbwysedd gan y byddai lleihau llefydd parcio yng nghanol y dref yn gallu achosi i bobl barcio ar strydoedd preswyl, rhywbeth sydd eisoes yn broblem yn y dref. I helpu i fynd i'r afael â hyn, gellir gwella'r arwyddion am faes parcio Colwyn Avenue ac ailedrych ar y prisiau parcio oherwydd, yn aml iawn, mae llawer o lefydd parcio ar gael yn y maes parcio ond mae'r strydoedd preswyl yn llawn dop o geir.

18.25 Mae cynllun amddiffynfa arfordirol a gwelliannau i'r promenâd gwerth £14 miliwn yn mynd rhagddo yn y dref, lle bydd miliwn tunnell o dywod yn cael ei ychwanegu at y morglawdd a'r promenâd yn cael ei ledu a'i foderneiddio. Yn ogystal, ceir cynlluniau i gyflwyno system unffordd rannol ar hyd promenâd y gorllewin, ond mae'r cynlluniau hyn wedi achosi cryn ddadlau ac yn destun ymgynghoriad cyhoeddus ar hyn o bryd

19.0 Canolfan Leol Craig-y-Don

Cyflwyniad

19.1 Roedd Craig-y-Don wedi'i dynodi'n un o'r pum Canolfan Ardal yn y CDLl a fabwysiadwyd yn flaenorol. Mae'r dref erbyn hyn wedi'i dynodi'n Ganolfan Leol yn Strategaeth a Ffafrir y CDLlN. Roedd hi'n arfer bod yn ganolfan drydedd haen yn yr hierarchaeth o ganolfannau ym Mwrdeistref Sirol Conwy, o dan Ganolfan Siopa Is-ranbarthol Llandudno a Chanolfannau Tref dynodedig.

Ffigur 19.1 Croesffordd Mostyn Avenue a Queen's Road, Craig-y-Don.

19.2 Mae canol tref Craig-y-Don i'w ganfod o amgylch croesffordd Mostyn Avenue a Queen's Road, sydd oddeutu 200 metr o lan y môr a phromenâd Llandudno. Mae canol y dref yn fach, gan ymestyn 150 metr yn unig i bob cyfeiriad o'r groesffordd, ac wedi'i hamgylchynu'n bennaf gan eiddo preswyl. Mae'r ychydig o unedau manwerthu yn glwstwr ar Mostyn Avenue yn bennaf, wrth ymyl y groesffordd ac ar Queen's Road tua'r promenâd.

19.3 I'r gorllewin mae darn bach o ffordd gydag eglwys a chartref gofal, a heibio i'r rheiny mae'r parciau manwerthu mawr sydd ar ben dwyreiniol Llandudno. Mae ffin canol tref Craig-y-Don yn oddeutu 700 metr ar hyd Mostyn Avenue o'r ffin â Llandudno.

Craig-y-Don fel Cyrchfan Fanwerthu a Gwasanaethau

19.4 Mae yna 59 o unedau manwerthu a gwasanaeth yng Nghraig-y-Don. Mae amrywiaeth y defnyddiau yng nghanol y dref wedi'i nodi yn Nhabl 19.1, o'i chymharu â chyfartaledd cynllun Goad ar gyfer y DU a chyfartaledd y fwrdeistref sirol.

Tabl 19.1 – Cymysgedd y siopau/gwasanaethau yng Nghraig-y-Don

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy %	Cyfartaledd y DU %
Manwerthu nwyddau cymhariaeth	16	27.1	31.9	29.0
Manwerthu nwyddau cyfleus	6	10.2	8.7	9.7
Gwasanaethau ariannol/proffesiynol	1	1.7	7.7	9.0
Bwytai/caffis	6	10.2	10.7	10.0
Tafarndai/barrau	2	3.4	4.6	4.9
Bwyd poeth i fynd	4	6.8	5.7	6.2
Gwasanaethau anfanwerthol eraill	23	39.0	17.4	16.5
Gwag	1	1.7	13.4	14.7
Cyfanswm	**59**	**100.0**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

19.5 Mae gan y dref ganran llawer uwch o wasanaethau anfanwerthol eraill na chyfartaledd Conwy a'r DU, yn enwedig siopau trin gwallt a salonau harddwch. Mae allfeydd manwerthu yn meddiannu 37.3% o'r unedau yng nghanol y dref, o gymharu â chyfartaledd o 40.6% yn y fwrdeistref. Mae canran y siopau nwyddau cyfleus a sefydliadau bwyd poeth i fynd hefyd yn gymharol uchel. Mae'r gymysgedd o ddefnyddiau yn adlewyrchu prif rôl y ganolfan fel cyrchfan siopa a gwasanaethau lleol. Dim ond un uned wag a oedd yng nghanol y dref ar adeg arolwg Lichfields (Ionawr 2022).

19.6 Mae gan y dref ddewis bach o siopau nwyddau cymhariaeth (16 allfa). Nid yw bob categori cymhariaeth Goad wedi'u cynrychioli ac mae'r dewis o allfeydd yn y categorïau a gynrychiolir yn gyfyngedig (3 allfa neu lai). Mae gan ganol y dref ddarpariaeth dda o siopau dodrefn/carpedi a thecstilau. Mae Tabl 19.2 yn darparu dadansoddiad o'r unedau nwyddau cymhariaeth fesul categori.

Tabl 19.2 Cymysgedd y siopau nwyddau cymhariaeth – Craig-y-Don

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Dillad ac esgidiau	0	0.0	21.5
Dodrefn, carpedi a thecstilau	6	37.5	7.7
Llyfrau, celf, cardiau a nwyddau ysgrifennu	1	6.3	6.1
Trydanol, cerddoriaeth a ffotograffiaeth	0	0.0	9.3
DIY, nwyddau metel a nwyddau i'r cartref	0	0.0	6.9
Llestri tsieni, gwydr ac anrhegion	3	18.8	5.5
Ceir, beiciau modur ac ategolion	0	0.0	1.3
Fferyllfeydd, siopau meddyginiaeth ac optegwyr	1	6.3	12.0
Siopau amrywiaeth, adrannol a chatalog	0	0.0	1.7
Siopau blodau a gwerthwyr planhigion a hadau	1	6.3	2.2
Teganau, diddordebau, beics a chwaraeon	1	6.3	5.5
Siopau gemwaith	0	0.0	5.1
Siopau elusen a nwyddau ail alw	2	12.5	10.0
Manwerthwyr nwyddau cymhariaeth eraill	1	6.3	5.2
Cyfanswm	**16**	**100.0**	**100.0**

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

19.7 Boots Pharmacy a Co-op yw'r unig fanwerthwyr aml-sianel cenedlaethol (ac eithrio'r siopau elusen). Mae'r rhan fwyaf o'r allfeydd yn fasnachwyr annibynnol bach.

19.8 Ceir amrywiaeth resymol o ddefnyddiau gwasanaeth yng Nghraig-y-Don o ystyried ei maint, ac mae ganddi fwy o ddefnyddiau gwasanaeth na chanol trefi eraill yn Llanrwst, Llanfairfechan, Cyffordd Llandudno a Phenmaenmawr. Er gwaethaf niferoedd uchel y defnyddiau gwasanaeth i ganolfan o'i maint, mae'r dewis o allfeydd ymhob categori yn gyfyngedig, ac eithrio siopau trin gwallt/salonau harddwch fel y gwelir yn Nhabl 19.3.

Tabl 19.3 – Cymysgedd y defnyddiau gwasanaeth – canolfan leol Craig-y-Don

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Bwytai/caffis	6	19.4	24.0
Bwyd cyflym/bwyd i fynd	4	12.9	14.9
Tafarndai/barrau	2	6.5	11.8
Banciau/gwasanaethau ariannol eraill	1	3.2	8.4

Math	Nifer yr unedau	% unedau	Cyfartaledd y DU %
Siopau betio/casinos/arcedau diddanu	1	3.2	3.8
Gwerthwyr tai/priswyr	0	0.0	7.8
Asiantaethau teithio	1	3.2	1.5
Siopau trin gwallt/salonau harddwch	15	48.4	26.3
Golchdai/sychlanhawyr	1	3.2	1.7
Is-gyfanswm	**31**	**100.0**	**100.0**
Arall	5		
Cyfanswm	**36**		

Ffynhonnell: Arolwg defnydd tir Lichfields (Ionawr 2021) a chyfartaledd cynllun Goad Experian ar gyfer y DU (2021)

Dalgylch Manwerthu

19.9 Mae'r dadansoddiad o'r capasiti manwerthu yn awgrymu bod Craig-y-Don yn denu swm cyfyngedig o fasnach o Barth 3 – y Gorllewin. Twristiaid sy'n gyfrifol am oddeutu dau draean o'r fasnach.

Rhenti siopau

19.10 Yn ôl data diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio mae rhenti Parth A uchaf Craig-y-Don yn £170 y metr sgwâr, sy'n gymharol uchel o gymharu â rhenti canol trefi bach eraill yn y fwrdeistref.

Cysylltiadau Cludiant Cyhoeddus

19.11 Mae'r orsaf drenau agosaf yn Llandudno, tua 1km i'r gorllewin o ganol y dref. Ceir safleoedd bws ar Mostyn Avenue a Queen's Road. Mae'r gwasanaethau ar y cyfan yn mynd tua'r dwyrain ar hyd gwibffordd gogledd Cymru heibio i Fae Colwyn, tua'r gorllewin heibio i Landudno a Chonwy neu tua'r de heibio i Gyffordd Llandudno ac i Fetws-y-coed.

Parcio

19.12 Ni cheir maes parcio dynodedig ym mhrif ganol tref Craig-y-Don, ond mae yna lefydd parcio ar y stryd ar Mostyn Avenue, Queen's Road, y promenâd, ac ar y rhan fwyaf o'r strydoedd preswyl cyfagos.

Lefelau Troseddu

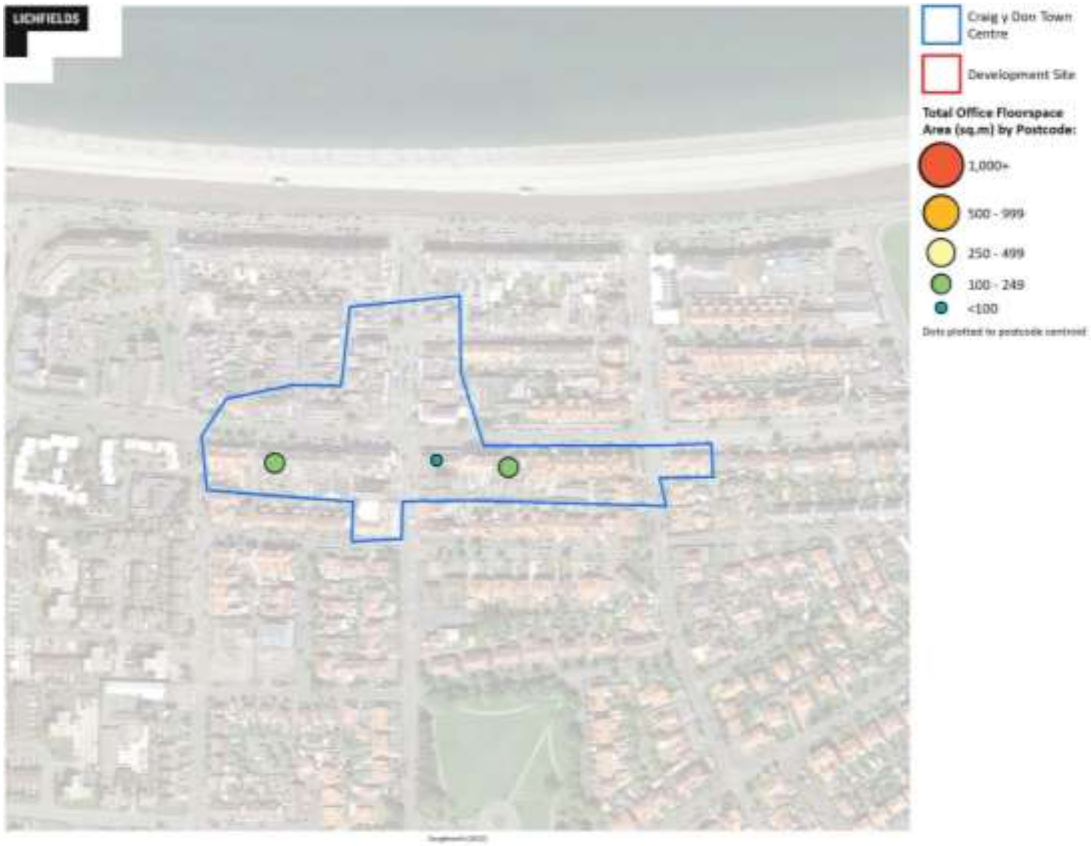
19.13 Adroddwyd am 331 o droseddau yng Nghraig-y-Don yn ystod y flwyddyn tan fis Mawrth 2022, sy'n rhoi cyfradd o 98.8 trosedd fesul 1,000 o bobl. Mae hyn yn is na'r gyfradd ar gyfer y fwrdeistref gyfan, sef 115.8 fesul 1,000 o bobl ar gyfer yr un cyfnod a'r nawfed uchaf o'r holl drefi a aseswyd fel rhan o'r astudiaeth hon[15].

[15] https://www.ukcrimestats.com/Subdivisions/PRW/22356/

Craig-y-Don fel canolfan gyflogaeth

Cwantwm, Math ac Ansawdd y Gofod Llawr Presennol

Ffigur 19.2 Darpariaeth gofod swyddfa yng Nghraig-y-Don



Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

19.14 Ychydig iawn o ofod swyddfa a geir yng nghanol masnachol Craig-y-Don, fwy na thebyg oherwydd agosrwydd y dref at Landudno. Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio yn nodi bod tair uned swyddfa ar Mostyn Avenue, sef cyfanswm o 400 metr sgwâr. Mae un o'r rhain yn swyddfa cyfrifydd, a dwy uwchben unedau manwerthu nad ydynt yn amlwg o edrych arnynt o'r stryd.

19.15 Er mai ychydig iawn o ofod swyddfa sydd yng nghanol y dref, mae yna oddeutu 300 metr sgwâr o ofod swyddfa mewn unedau yn Tyldesley House ar Clarence Road, a godwyd yn 1982 ac sydd oddeutu 200 metr o ganol y dref. Mae yna hefyd oddeutu 650 metr sgwâr o ofod swyddfa yn Ysgol y Gogarth, a chyfleuster datblygu gofal ar Ffordd Nant-y-Gamar oddeutu 300 metr o ganol y dref.

19.16 Tyldesley House yw'r unig ofod swyddfa sy'n ymddangos yn nata CoStar, ac mae'n derbyn dwy seren o ran ansawdd. Mae'n annhebygol bod y gofod swyddfa cyfyngedig yng nghanol y dref yn rhagori ar hyn o ystyried oed yr adeiladau. Fodd bynnag, mae Ysgol y Gogarth yn gyfleuster mwy modern, wedi'i agor yn 2014, ac felly mae ansawdd y gofod swyddfa yn debygol o fod yn uwch.

Cynrychiolaeth Busnesau

19.17 Yr unig uned swyddfa amlwg yng nghanol y dref yw swyddfa cyfrifydd. Mae'n ymddangos mai Ymddiriedolaeth Feddygol Gogledd Cymru sy'n meddiannu'r rhan fwyaf o Tyldesley House, ochr yn ochr â nifer o gwmnïau ariannol a digidol bach.

Argaeledd a Throsiant Stoc

19.18 Ni welwyd unedau gwag amlwg yn ystod yr ymweliad â chanol y dref. Wrth chwilio gwefannau eiddo masnachol gwelwyd bod uned 80 metr sgwâr ar gael yn Tyldesley House.

Lefelau Rhent

19.19 Mae CoStar yn awgrymu rhent o £85 y metr sgwâr yn seiliedig ar lefelau rhent Tyldesley House.

Gwasanaethau Cyhoeddus

19.20 Ni cheir gwasanaethau cyhoeddus yn y dref, gan fod darpariaeth ar gael yn Llandudno gerllaw.

Anghenion Gweithredwyr

19.21 Nid yw Richard Baddeley & Co yn ymwybodol o unrhyw weithredwr sy'n chwilio am eiddo manwerthu na swyddfa yn y dref. Does dim anghenion wedi'u nodi yn asesiad Lichfields o'r Rhestr Anghenion ar 26 Mai 2022.

Barn Cwsmeriaid

19.22 Ni chafwyd ymateb i'r arolwg aelwydydd gan unrhyw un o'r dref fach hon.

Barn Busnesau

19.23 Busnes lletygarwch newydd oedd yr unig un i ymateb i'r arolwg o Graig-y-Don, a bu iddynt ddweud nad oes ganddynt lawer o brofiad o'r dref. Roedd y prif bryderon yn cynnwys llenwi eiddo gwag a chadw eiddo yng nghanol y dref mewn cyflwr da. Ymhellach i hyn roedd y busnes hefyd yn pryderu ynghylch materion yn Llandudno, fel yr hen adeilad Marks and Spencer's gwag a fyddai yn eu barn hwy yn gwneud safle marchnad gwych i fasnachwyr annibynnol.

Dadansoddiad SWOT

Cryfderau

- Mae gan Graig-y-Don ddwy rôl, sef gwasanaethu trigolion lleol sy'n byw ym mhen dwyreiniol Llandudno a gwasanaethu pobl sy'n ymweld â Bae Llandudno
- Mae gan y dref nifer fawr o ddefnyddiau manwerthu a gwasanaeth o gymharu â chanolfannau lleol dynodedig eraill yn y fwrdeistref h.y. mwy na Llanfairfechan, Penmaenmawr, Bae Cinmel a Deganwy
- Mae yna ddarpariaeth dda o siopau dodrefn/carpedi/tecstilau a siopau trin gwallt/salonau harddwch yng Nghraig y Don
- Mae canran y siopau gwag yn llawer is na chyfartaledd y fwrdeistref a'r DU sy'n awgrymu bod y galw am eiddo yn gymharol uchel
- Mae canol y dref yn weddol fach, wedi'i chrynhoi o amgylch cyffordd Mostyn Avenue a Queens Road. Mae glan y môr yn dafliad carreg o ganol y dref
- Mae yma lawer o adeiladau cyfnod hardd
- Mae'r palmentydd yn weddol lydan ac mae lle i wella'r plannu a'r tirlunio

Gwendidau

- Mae'r siop Co-op yn eithaf bach ac nid yw'n lle i chi wneud siopa bwyd mawr na'ch prif siopa bwyd

- Mae’r tagfeydd yng nghyffordd Mostyn Avenue a Queens Road yn cyfyngu ar symudiad cerddwyr ac yn cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd siopa
- Mae’r ddarpariaeth o lefydd parcio oddi ar y stryd yn gyfyngedig
- Ychydig iawn o siopau cenedlaethol aml-sianel a geir yng nghanol y dref
- Ychydig iawn o gyfleoedd datblygu sydd yng nghanol y dref

Cyfleoedd

- Gall y galw cynyddol am ‘wyliau gartref’ gynyddu nifer y twristiaid i’r dref a glan y môr, gan ddarparu sgil-fuddion i siopau a gwasanaethau’r ardal

Bygythiadau

- Mae cyfyngu buddsoddiadau i ganolfannau mwy yn gallu lleihau’r galw am eiddo. Gall agosrwydd y dref at ganol tref Llandudno leihau’r galw
- Gall ansawdd ac oed eiddo manwerthu mewn rhai llefydd yng nghanol y dref gyfyngu ar y gallu i ddenu manwerthwyr/gweithredwyr modern
- Gall effaith hirdymor COVID-19, Brexit a’r argyfwng costau byw newid arferion siopa cwsmeriaid, a all leihau nifer yr ymwelwyr i ganol y dref. Gall hyn wedyn arwain at fwy o unedau gwag

Craig-y-Don – Datblygu Dewisiadau

19.24 Mae canol tref Craig-y-Don yn fach ac yn gwasanaethu fel lleoliad siopa i’r preswylwyr ac fel dewis amgen i Landudno i’r rheiny sy’n chwilio am le i gael paned a chinio. Ychydig iawn o eiddo gwag sydd yng nghanol y dref. Mae canol y dref yn lle weddol atyniadol, a ffordd Queen’s Road yn rhodfa sy’n arwain i lan y môr, gydag ychydig o adeiladau hardd a chryn dipyn o goed a blodau o gwmpas y brif groesffordd.

19.25 Mae canol y dref yn weddol hunangynhaliol, yn manteisio ar siopwyr lleol ac ymwelwyr i Landudno a Thraeth y Gogledd, ac mae’n gweithio’n dda fel canolfan fach a chryno os gellir cynnal nifer yr ymwelwyr. Oherwydd hynny, ychydig iawn o welliannau sydd angen eu gwneud.

19.26 Tra bod arwyddion am y dref i’w cael ar y promenâd, mae’r rhan o Queens Road sy’n arwain o’r glan y môr i ganol y dref yn llwm iawn ac ni cheir unrhyw beth yno i atynnu pobl yn nes at y groesffordd. Byddai plannu mwy o goed a blodau, a gosod celfi stryd ar y rhan yma o’r ffordd at y promenâd yn helpu i wella hyn. Yn debyg iawn mae’r rhan hon o Queens Road fel rheol yn llawn ceir, gyda llefydd parcio heb eu diffinio’n dda iawn a man gollwng teithwyr tacsi yng nghanol y ffordd, sy’n achosi i bobl barcio rywsut-rywsut. Dylid ystyried a yw’r lle parcio bach yma yn gwneud y defnydd gorau o’r stryd lydan, neu a fyddai’n well lledu’r palmentydd i ychwanegu mwy o wyrddni a gwneud lle i fyrddau a chadeiriau, a chaniatáu i bobl barcio bob ochr i’r ffordd. Os ystyrir bod y parcio yn angenrheidiol, gall peintio baeau ar ongl neu gilfae yn helpu i fynd i’r afael â’r parcio afreolus yn ogystal â gwneud lle i blannu coed.

20.0 Argymhellion Strategol

Cyflwyniad

20.1 Mae'r adran hon yn dwyn ynghyd yr holl ddadansoddiadau a geir yn yr adrannau blaenorol mewn perthynas ag adolygiadau o eiddo a datblygu dewisiadau. Mae'n darparu argymhellion strategol ac yn archwilio sut gellir dosbarthu'r datblygiadau gan gydnabod bod Llywodraeth Cymru yn gofyn i awdurdodau lleol ddyrannu safleoedd i ddiwallu anghenion a nodwyd yn ystod cyfnod y cynllun. Mae hefyd yn adolygu'r dull polisi presennol ar gyfer swyddfeydd, manwerthu a chanol trefi fel y nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy yng ngoleuni'r canfyddiadau a geir yn yr astudiaeth hon.

Adolygiadau o'r Farchnad Eiddo

20.2 Mae'r dadansoddiad o'r tueddiadau yn Adran 3 yn nodi bod effaith pandemig COVID-19 a'r ansicrwydd yn sgil Brexit wedi cyflymu tueddiadau isorweddol sydd wedi bod yn effeithio ar ganol trefi ers sawl blwyddyn, yn cynnwys cynnydd sydyn mewn siopa ar-lein a'r gostyngiad yn y galw am ofod manwerthu nwyddau cymhariaeth. Mae effaith tymor byr mwy o bobl yn gweithio gartref hefyd wedi bod yn sylweddol. Fodd bynnag, mae gwybodaeth ddiweddar yn nodi bod y lefelau gwariant wedi dychwelyd i'r lefelau cyn COVID ac nad yw'r effaith ar ganol trefi o ran y cynnydd mewn eiddo siop gwag wedi bod cyn waethed â'r disgwyl. Tra bod y cyfnodau hir o weithio gartref wedi lleihau nifer y bobl yng nghanol trefi, gan achosi i fusnesau ei chael hi'n anodd ymdopi, mae gweithwyr yn dychwelyd i'r gwaith; er hynny mae llawer ohonynt yn dilyn patrymau gweithio hybrid. Ni argymhellir newid sylweddol yn y gymysgedd o ddefnyddiau yng nghanol trefi er mwyn mynd i'r afael â'r effeithiau hyn, ond mae dull mwy hyblyg yn cael ei argymell ar gyfer rhai canol trefi.

Y Farchnad Swyddfeydd

20.3 Mae'r farchnad swyddfeydd yn y fwrdeistref yn darparu darlun cymysg. Mae gofod swyddfa canol trefi yn tueddu i fod yn unedau llai o safon is sydd yn aml uwchben defnyddiau arall. Mae mwy na 95% o'r eiddo wedi derbyn sgôr o dair seren neu lai allan o bump a mwy na 50% o'r rhain wedi cael llai na dwy seren ac wedi'u hadeiladu cyn 1950 yn ôl data CoStar. Mae hyn yn dangos bod diffyg gofod swyddfa o ansawdd uwch ar gael i fusnesau sydd angen gofodau llai mewn lleoliadau canolog. Fodd bynnag, mae'r stoc swyddfeydd bresennol yn parhau i fod yn rhan bwysig o'r farchnad, gan gefnogi a diwallu anghenion busnesau micro cynhenid drwy ddarparu gofodau hyblyg a rhad.

20.4 Mae Adolygiad Tir Cyflogaeth Hydref 2020 yn nodi angen am 14-20 ha o dir cyflogaeth yn ystod oes y CDLlN, gyda 35% o hyn (4.9-7 ha) ar gyfer defnydd swyddfa. Fodd bynnag, mae trafodaethau gydag ymgyngoreion yn dangos nad oes llawer o alw am ofod swyddfa yng Nghonwy a bod y galw am ofodau yng nghanol trefi yn isel iawn. Er yr ymddengys bod gwrthdaro rhwng y pwyntiau hyn, mae'r lefel bresennol o alw wedi'i heffeithio gan bandemig COVID-19 ac mae'n debyg iawn y bydd yn cynyddu wrth i gwmnïau ddechrau annog staff i ddod yn ôl i'r swyddfa. Yn ogystal, mae'r Adolygiad Tir Cyflogaeth yn asesu'r angen dros gyfnod cyfan y cynllun, yn cynnwys darpariaethau swyddfa canol y dref a darpariaethau y tu allan i ganol y dref.

20.5 Mae'r galw sy'n bodoli ar hyn o bryd yng Nghonwy yn bennaf yn dod o gwmnïau presennol sydd eisiau symud i ofod gwell, wrth iddynt ehangu neu gryfhau eu gweithlu oherwydd cynnydd yn nifer y bobl sy'n gweithio gartref.

20.6 Ar y cyfan mae gan y fwrdeistref gyfran weddol uchel o ofod swyddfa a lefelau isel o unedau gwag, sy'n dangos bod darpariaethau y tu allan i ganol trefi yn chwarae rhan allweddol wrth gefnogi cwmnïau lleol i ehangu neu symud i eiddo mwy modern gyda chyfleusterau parcio. Mae'r farchnad ar gyfer gofod swyddfa mawr wedi'i diwallu ar y cyfan gan ddatblygiadau y tu allan i ganol trefi nad ydynt yn hapfasnachol. Nid yw'r farchnad ar gyfer datblygiad swyddfa hapfasnachol yn ddigon cryf ar hyn o bryd, oherwydd adenillion is. Tra bod y lefelau presennol o alw yn isel, mae'n bwysig bod digon o dir yn cael ei ddiogelu yn yr hirdymor i sicrhau bod yna wastad gyflenwad o leiniau ar gael ar gyfer datblygiadau nad ydynt yn hapfasnachol.

20.7 Nid yw'r cyflenwad a'r galw yn y fwrdeistref yn cyd-fynd, gyda rhai busnesau yn edrych ar symud i ofodau llai o ansawdd uwch – nad ydynt ar gael yn aml iawn mewn canol trefi. Mae hynny wedyn yn gwthio'r galw i leoliadau y tu allan i ganol trefi. Mae hyn yn achosi her i Gonwy, o ran bod rhan fawr o'r stoc swyddfa mewn adeiladau preswyl wedi'u trosi neu uwchben unedau manwerthu oherwydd y cyfyngiadau a geir yng nghanol trefi, ond mae'r galw cyfyngedig presennol a chost trosi gofodau canol tref ac adeiladu swyddfeydd pwrpasol newydd mewn lleoliadau y tu allan i ganol trefi yn rhoi Conwy mewn cyfyng-gyngor.

20.8 Ar y cyfan, mae'r arwyddion yn y farchnad a'r trafodaethau gydag asiantau masnachol yn awgrymu bod galw cyfyngedig am ofod swyddfa yng nghanol trefi'r fwrdeistref ac nad oes angen trosi rhagor o ofodau yng nghanol ein trefi. Os yn bosibl ac yn ymarferol, gall trosi gofodau swyddfa o ansawdd is mewn canol trefi yn ofodau o ansawdd uwch neu at ddefnyddiau eraill helpu i ddenu busnesau lleol a lleihau nifer yr unedau gweigion yng nghanol trefi.

20.9 Fodd bynnag, gan ystyried yr hirdymor a'r farchnad, fe ddylai'r Cyngor barhau i ganolbwyntio ar ysgogi mewnfuddsoddiad i lenwi unedau mawr mewn lleoliadau y tu allan i ganol trefi. Fodd bynnag, mae'n rhaid cydbwyso hyn yn erbyn Polisi Cynllunio Cymru sy'n rhoi pwyslais ar bolisi 'canol trefi yn gyntaf', drwy gydnabod pwysigrwydd parhaus canol trefi o fewn y farchnad swyddfeydd ehangach, gan ffurfio strategaeth i gynorthwyo cwmnïau canol trefi i adnewyddu eu heiddo presennol neu drosi eiddo gwag yn swyddfeydd modern. Tra bod y farchnad yn araf deg ar y funud, mae gan y fwrdeistref sylfeini bywiog o hyd, a dylai barhau i gynllunio'n gadarnhaol ar gyfer y dyfodol ac archwilio ffyrdd i fynd i'r afael â'r heriau o ran gofodau swyddfa hapfasnachol a throsi eiddo canol tref.

20.10 Mae Tabl 20.1 yn dangos cyfanswm y gofod swyddfa a geir ymhob canol tref (yn cynnwys ar barciau busnes gerllaw) yn ôl Asiantaeth y Swyddfa Brisio. Bae Colwyn yw'r prif leoliad ar gyfer swyddfeydd yn y fwrdeistref, gydag oddeutu 37% o'r holl ofod swyddfa.

Tabl 20.1 Darpariaeth gofod swyddfa'r fwrdeistref (tua)

Canolfan (yn cynnwys parciau busnes gerllaw)	Gofod Swyddfa (metr sgwâr) (tua)
Bae Colwyn	31,452
Llandudno	14,756
Cyffordd Llandudno	11,952
Abergele	7,265
Hen Golwyn	7,217
Llanrwst	4,749
Conwy	2,916
Penmaenmawr	1,429
Deganwy	1,409
Craig-y-Don	1,406
Llanfairfechan	272
Bae Cinmel	244
Llandrillo-yn-Rhos	108

Cyfanswm	**85,175**

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio / Lichfields

20.11 Ar hyn o bryd ceir unedau gwag yng nghanol tref Bae Colwyn ac yn y cyfleusterau mawr y tu allan i ganol y dref. Tra bod y swyddfeydd ar y cyfan mewn hen unedau preswyl neu uwchben siopau, mae'r gofod sydd ar gael ym Mae Colwyn mewn cyflwr boddhaol o gymharu â rhai a geir mewn canol trefi bach eraill. Ynghyd â pharhau i ailfeddiannu Coed Pella yn dilyn y pandemig, ar gyfer Bae Colwyn awgrymir y dylid canolbwyntio ar ddenu busnesau newydd i'r dref neu helpu cwmnïau lleol i symud i ofodau newydd.

20.12 Ychydig iawn o swyddfeydd gwag a geir yn Llandudno, ac mae yna lefel dda o alw am ofod swyddfa mewn eiddo wedi'u trosi wrth ymyl Trinity Square. Mae hyn yn awgrymu bod gan y dref farchnad swyddfa eithaf hunangynhaliol. Fodd bynnag, mae'r cyflenwad yn gyfyngedig yn Llandudno ac efallai bod angen darparu mwy o gefnogaeth ariannol i helpu pobl i droi eiddo preswyl gwag yn ofodau swyddfa bach.

20.13 Gall Bae Colwyn a Llandudno gael budd o ganiatáu mwy o hyblygrwydd o ran defnyddiau mewn clystyrau o swyddfeydd, a all helpu i ailddefnyddio adeiladau mawr ac anodd nad ydynt yn addas i'w defnyddio'n llwyr fel swyddfeydd.

20.14 Mae gan Gyffordd Llandudno ac Abergele gyfleusterau busnes y tu allan i ganol y dref, sydd wedi effeithio ar y galw am y gofodau swyddfa yng nghanol y dref sydd o ansawdd is. O ganlyniad, mae gan y ddwy dref eiddo mewn cyflwr gwael sy'n anaddas ar gyfer defnydd swyddfa modern neu sydd angen cryn dipyn o wario arnynt.

20.15 Ychydig iawn o alw sydd yna am swyddfeydd yn Hen Golwyn oherwydd ei agosrwydd at Fae Colwyn, ac o'r herwydd mae yno hefyd sawl eiddo gwag a gofodau gwag uwchben siopau sy'n anaddas i'w defnyddio fel swyddfeydd neu i'w troi yn swyddfeydd. Unwaith eto byddai mwy o hyblygrwydd o ran defnydd neu ymyrraeth y Cyngor yn helpu i fynd i'r afael â hyn.

20.16 Mae gan Lanrwst farchnad swyddfeydd fach sy'n cynnwys ychydig o ddarpariaeth y tu allan i ganol y dref. Ceir gofod gwag ar hyn o bryd yng nghanolfan Glasdir, sy'n debygol o gael ei lenwi gan fusnes lleol. Ceir ychydig o eiddo gwag yng nghanol y dref sy'n addas ar gyfer defnydd A2, ond mae'r rhan fwyaf o'r eiddo o ansawdd gwael ac yn anaddas ar gyfer y farchnad fodern. Ar y cyfan does dim angen darpariaeth swyddfa newydd yn Llanrwst, nes bod y gofodau gwag presennol wedi'u llenwi.

20.17 Ychydig iawn o swyddfeydd a geir yng nghanol tref Conwy ond mae yno ychydig o adeiladau, fel y Neuadd Ddinesig, yr hen orsaf heddlu a Chapel Carmel, a ellir eu defnyddio'n rhannol fel swyddfeydd – ond mae yna waith gwario arnynt. Mae poblogrwydd ac atyniad y dref yn debygol o weld cwmnïau lleol yn llenwi gofodau swyddfa bach, ond mae'n bosibl y bydd parcio yn broblem.

20.18 O ran y canol trefi sy'n weddill, ychydig iawn o ofod swyddfa sydd ganddynt mewn lleoliadau canolog; prin yw'r galw am ofod swyddfa newydd ac maent yn weddol gyfyngol o ran gallu datblygu neu drosi eiddo. O'r herwydd nid oes angen gofod swyddfa newydd, ond fe ddylid ystyried gwella'r gofodau presennol.

Cyfleoedd ar gyfer Canolfannau Cydweithio

20.19 Mae trafodaethau gydag asiantau masnachol, swyddogion y Cyngor a pherchnogion busnes wedi amlygu barn wahanol ar y galw am ofodau cydweithio ym Mwrdeistref Sirol Conwy. Ceir teimlad cryf na fyddai'r model cydweithio a gynigir gan gwmnïau megis WeWork yn ymarferol yn unman yn y fwrdeistref sirol am sawl rheswm. Mae'r ffaith bod y galw yn ansicr, diffyg cyffredinol o eiddo modern y mae'r cwmnïau hyn yn chwilio amdanynt, a gwerth rhent isel y

gofodau swyddfa yn y fwrdeistref yn annhebygol o wneud y model yma'n ddeniadol i weithredwr mawr preifat.

20.20 Nodir hefyd bod gweithwyr a busnesau sy'n defnyddio'r mathau hyn o ofodau yn aml yn hoffi manteisio ar amwynderau cyfagos eraill, fel campfeydd, siopau, caffis, barrau ac ati, a all fod yn brin mewn rhai llefydd yn y fwrdeistref, gan leihau'r galw ymhellach. Ar ben hyn, mae gan ofodau cydweithio fel rheol gysylltiadau da gyda chludiant cyhoeddus i ardaloedd trefol, sydd unwaith eto yn cyfyngu potensial llawer o ardaloedd yn y fwrdeistref. Mae hynny wedyn yn codi'r cwestiwn ynghylch parcio yng nghanol trefi, ac a fyddai hynny hefyd yn atal sefydlu gofodau cydweithio mewn lleoliadau canolog.

20.21 Mae asiantau masnachol wedi awgrymu nad oes galw am ofodau cydweithio gan berchnogion busnesau na gweithredwyr posibl, ac o'r herwydd mae'r model yn annhebygol o lwyddo yn y fwrdeistref. Fodd bynnag, mae llond llaw o ymatebwyr i'r arolwg busnesau wedi awgrymu y byddant yn hoffi gweld gofodau galw heibio hyblyg ar gyfer gweithio mewn canol trefi, a hyd yn oed gofodau bychain a rennir ar brydlesau tymor byr.

20.22 Mae gan Mostyn Estates, sy'n berchen ar nifer fawr o eiddo yn Llandudno ac sy'n cymryd diddordeb mawr yng nghyfeiriad y dref i'r dyfodol, hefyd feddyliau cymysg. Mae Mostyn yn berchen ar ddau adeilad swyddfa a rennir yn Trinity Square, sy'n cynnig gofod ar brydlesau tymor byr. Fodd bynnag, yn ôl eu profiadau, mae'r hyn sy'n dechrau gyda phrydles tymor byr mewn unedau a rennir yn aml iawn yn troi'n brydlesau tymor hir mwy traddodiadol ar gyfer yr uned gyfan. Mae hyn yn stori llwyddiant sy'n dangos sut gall argaeledd y mathau yma o ofodau alluogi busnesau i gychwyn fel busnesau bach ac yna ehangu yn ôl yr angen, sy'n annodweddiadol o'r model cydweithio arferol.

20.23 Mae Mostyn Estates hefyd wedi nodi bod yna fynd da ar ofodau busnes bach pan fo cymhorthdal ar gael neu pan fyddant ar gael am ddim, ond prin iawn y mae'r busnesau hyn yn defnyddio'r gofodau ac maent yn debygol o beidio â chymryd y gofod pan ddaw'r cymhorthdal i ben.

20.24 Ar y cyfan, roedd yr ymgyngoreion yn cytuno bod gofodau cydweithio a weithredir yn breifat yn annhebygol o ddwyn ffrwyth yn unrhyw le yn y fwrdeistref am y rhesymau a nodir uchod. Fodd bynnag, os y'u cynigir yn y lleoliadau cywir, byddai gan fusnesau bach lleol ddiddordeb mewn prydlesi tymor byr a byddai gan weithwyr ddiddordeb defnyddio gofodau swyddfa galw heibio mewn lleoliadau penodol.

20.25 Yn y pen draw, byddai'n rhaid i ofod cydweithio ym Mwrdeistref Sirol Conwy fod yn brosiect wedi'i arwain gan y Cyngor neu gan gydweithrediaeth, o bosibl mewn partneriaeth â sefydliadau eraill sydd angen gofodau o'r fath neu'n berchen ar ofodau addas. Llandudno fel canolfan is-ranbarthol a Bae Colwyn fel y lleoliad gyda'r nifer mwyaf o swyddfeydd ac sy'n gartref i swyddfeydd y Cyngor, fyddai'r prif ddewisiadau ar gyfer sefydlu gofod cydweithio.

20.26 Gall Coed Pella, fel yr amlygir gan asiantau masnachol, fod yn gyfle unigryw i dreialu cynllun swyddfa a rennir a denu rhagor o bobl i Fae Colwyn. Awgrymir y gellir rhoi rhan o'r gofod yng Nghoed Pella, mewn partneriaeth â sefydliadau sector cyhoeddus fel Betsi Cadwaladr, Iechyd Cymru a cholegau lleol ac ati, i un o'r sefydliadau hyn er mwyn diwallu eu hanghenion gofod swyddfa. Yn ei dro, gall hynny wedyn gyfrannu at gymorthdalu gweddill y llawr fel gofod swyddfa a rennir ar gyfer busnesau lleol.

Datblygu Manwerthu a Bwyd/Diod

20.27 Mae'r amcanestyniadau capasiti gofod llawr hyd at ddiwedd cyfnod y CDLlN wedi'u crynhoi yn Nhabl 20.2. At ei gilydd, mae'r amcanestyniadau yn dangos potensial rhesymol ar gyfer datblygiad manwerthu ychwanegol, yn arbennig siopau nwyddau cymhariaeth. Ceir mwy o

botensial ar gyfer defnyddiau bwyd/diod ychwanegol a siopau nwyddau cyfleus yn y rhan fwyaf o ardaloedd y fwrdeistref.

20.28 Mae'r amcanestyniadau gofod llawr cyfunol yn awgrymu gorgyflenwad mewn rhai trefi, yn bennaf oherwydd llai o alw am siopau nwyddau cymhariaeth ymhob tref. Mewn trefi eraill, mae'r amcanestyniadau twf manwerthu nwyddau cyfleus a gofod llawr bwyd/diod yn rhagori ar y gostyngiad amcanol mewn gofod llawr manwerthu nwyddau cymhariaeth a rhagwelir y bydd prinder gofod llawr yn 2033.

20.29 Mae'r amcanestyniadau hyd at 2033 yn awgrymu y gall cyfanswm y gofod llawr nwyddau cymhariaeth leihau 5,100 metr sgwâr gros. Yn ôl Arolwg Defnydd Tir Lichfields mae nifer yr unedau gwag yn y prif ganolfannau yn 170, fel y dangosir yn Nhabl 20.3.

Tabl 20.2 Capasiti gofod llawr manwerthu a bwyd/diod erbyn 2033 (metr sgwâr gros)

Ardal	Manwerthu nwyddau cyfleus	Manwerthu nwyddau cymharol	Bwyd / Diod	Cyfanswm
Parth 1 – Bae Colwyn	1,142	-469	454	1,127
Parth 1 – Hen Golwyn	405	-27	116	494
Parth 1 – Llandrillo-yn-Rhos	-369	-77	174	-272
Parth 1 – Is-gyfanswm Canol Conwy	**1,179**	**-573**	**743**	**1,349**
Parth 2 – Abergele	-448	-110	176	-382
Parth 2 – Bae Cinmel	-2,366	-74	44	2,396
Parth 2 – Is-gyfanswm Dwyrain Conwy	**-2,814**	**-184**	**220**	**-2,778**
Parth 3 – Llanrwst	375	-71	171	475
Parth 3 – lleoedd eraill yng Nghonwy	-100	-38	328	190
Parth 3 – Is-gyfanswm Conwy Wledig	**275**	**-110**	**500**	**665**
Parth 4 – Conwy	419	-72	488	835
Parth 4 – Craig-y-Don	-156	-36	50	-142
Parth 4 – Deganwy	28	-13	56	71
Parth 4 – Llandudno	-16	-3,597	770	-2,843
Parth 4 – Cyffordd Llandudno	120	-23	150	247
Parth 4 – Cyffordd Llandudno, nid canol y dref	790	-68	0	722
Parth 4 – Llanfairfechan	-152	-13	13	-152
Parth 4 – Penmaenmawr	-182	-13	20	-175
Parth 4 – Is-gyfanswm Gorllewin Conwy / y Creuddyn	**852**	**-3,835**	**1,547**	**-1,436**
Cyfanswm Bwrdeistref Sirol Conwy	**-509**	**-5,074**	**3,009**	**-2,574**

Ffynhonnell: Tablau 5.1, 5.2 a 5.3.

Tabl 20.3 Unedau manwerthu gwag ym Mwrdeistref Sirol Conwy

Parth / canolfan	Cyfanswm yr Unedau	Unedau gwag	%
Parth 1 – is-gyfanswm	**428**	**65**	**15.2%**
1 – Bae Colwyn	264	48	18.2%
1 – Hen Golwyn	72	12	16.7%
1 – Llandrillo-yn-Rhos	92	5	5.4%
Parth 2 – is-gyfanswm	**114**	**15**	**13.2%**
2 – Abergele	90	13	14.4%
2 – Bae Cinmel	24	2	8.3%

Parth 3 – is-gyfanswm	**82**	**21**	**25.62%**
3 – Llanrwst	82	21	25.6%
Parth 4 – is-gyfanswm	**656**	**69**	**10.5%**
4 – Llanfairfechan	44	10	22.7%
4 – Penmaenmawr	36	4	11.1%
4 – Llandudno (yn cynnwys parciau manwerthu)	346	38	11.0%
4 – Cyffordd Llandudno	41	4	9.8%
4 – Deganwy	31	3	9.7%
4 – Conwy	99	9	9.1%
4 – Craig-y-Don	59	1	1.7%
Bwrdeistref Sirol Conwy			**13.4%**

20.30 Cyfanswm y gofod llawr siop gwag yw 8,500 metr sgwâr gros, yn seiliedig ar gyfartaledd o 50 metr sgwâr gros fesul uned wag, wedi'u dosbarthu fel a ganlyn:

- Parth 1 – Canol Conwy 3,250 metr sgwâr gros
- Parth 2 – Dwyrain Conwy 750 metr sgwâr gros
- Parth 3 – Conwy Wledig 1,050 metr sgwâr gros
- Parth 4 – Gorllewin Conwy / y Creuddyn 3,450 metr sgwâr gros

20.31 Mae'r amcanestyniadau gofod llawr yn awgrymu y gall defnyddiau manwerthu nwyddau cyfleus a bwyd/diod feddiannu rhywfaint o'r gofod llawr gwag yma (tua 5,300 metr sgwâr gros erbyn 2033), ond mae'n debyg y bydd hyn yn cael ei wrthbwyso gan y lleihad parhaus mewn gofod llawr nwyddau cymhariaeth (tua -4,700 metr sgwâr gros).

20.32 Mae'r amcanestyniadau gofod llawr hefyd yn awgrymu y gall y gofod llawr gwag presennol yn y prif ganolfannau gynyddu o oddeutu 8,500 metr sgwâr gros i fwy na 14,000 metr sgwâr gros erbyn 2025, ond fe all hyn ostwng i 13,300 metr sgwâr gros yn 2028 ac i 10,200 metr sgwâr gros yn 2033. Byddai angen defnyddiau anfanwerthol eraill i achosi lleihad sylweddol yn nifer yr unedau gwag yn y prif ganolfannau. Ar ôl pwyso a mesur, mae'r amcanestyniadau hyn yn awgrymu nad oes angen canfod safle ar gyfer datblygiad manwerthu neu fwyd/diod mawr newydd. Dylai bod y stoc bresennol o eiddo yn gallu darparu lle ar gyfer y rhan fwyaf neu'r holl dwf yn y dyfodol ac felly rhagwelir mai datblygiadau bach fydd yn dwyn ffrwyth.

20.33 Y canolfannau i'w blaenoriaethu o ran datblygu cynlluniau gweithredu ar gyfer eiddo gwag ac eiddo nad yw'n cael ei ddefnyddio i'w llawn botensial yw:

- Bae Colwyn
- Llanrwst
- Llanfairfechan

Marchnad Breswyl Canol Trefi

20.34 Gall datblygiad preswyl chwarae rhan bwysig wrth sicrhau bywiogrwydd canol trefi ac felly fe all fod yn briodol annog datblygiadau preswyl ar safleoedd addas i gynyddu nifer y bobl sy'n byw yn y dref, gan gefnogi gwasanaethau a chyfleusterau canol y dref. Mae diffyg safleoedd addas ar gyfer codi tai newydd neu dai fforddiadwy yn y cyffiniau yn rhwystr i dwf.

20.35 Adroddodd asiantau nad oes llawer o awch i droi'r lloriau manwerthu uchaf yn fflatiau, yn bennaf oherwydd cost cydymffurfio â rheoliadau adeiladu a thân a'r adenillion ar fuddsoddiad.

Mae prisiau tai yn amrywio ar draws y fwrdeistref ac yn tueddu i fod yn uwch yng Nghonwy a Deganwy.

20.36 Mae'r cynnydd yng nghymarebau fforddiadwyedd y chwartel isaf ym Mwrdeistref Sirol Conwy ers 2007 yn dangos y gall hyd yn oed y prisiau tai isaf fod yn anfforddiadwy i'r rheiny ar incymau is. Ar y cyfan, mae cymarebau fforddiadwyedd wedi gostwng ers 2007 ond maent wedi dechrau codi eto yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. Mae rhenti uchel a chynyddol mewn ardal yn arwydd pellach o straen yn y farchnad dai.

20.37 Ym Mae Colwyn y mae'r nifer mwyaf o eiddo ar osod (11), ond yn nes at y pen arall o ran prisiau. Mae rhenti eiddo dwy ystafell wely ar eu huchaf yn Llandudno, ac yna Llandrillo-yn-Rhos a Chraig-y-Don, gyda'r lefelau isaf i'w gweld yn Abergele. Mae'r llond llaw o eiddo sydd â thair neu bedair ystafell wely rhy gyfyngedig i ddod i unrhyw gasgliad fesul canolfan.

20.38 O ran cartrefi gofal, byddai cynnydd o 3.6% yn nifer y bobl 65 oed a hŷn ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn gynnydd o 5,200 o bobl erbyn 2033, a fyddai'n creu cyfle ar gyfer rhagor o gartrefi gofal. Mae nifer o ddarparwyr cartrefi gofal yn chwilio am gyfleoedd yng Nghymru, ond ni wyddom am unrhyw ofynion penodol sydd ganddynt yn y fwrdeistref hon. Mae ar ddarparwyr cartrefi gofal fel rheol angen safleoedd datblygu gweddol fawr ar gyfer eu hadeiladau, o 2,500 metr sgwâr i dros 10,000 metr sgwâr.

Datblygiadau Hamdden

20.39 Mae natur dameidiog ac arloesol y sector hamdden yn ei gwneud hi'n anodd mesur y galw posibl am y defnyddiau hyn yn yr hirdymor. Yn nhermau byd-eang, gall gwariant preswylwyr a thwristiaid yn y dyfodol gefnogi oddeutu 4,000 metr sgwâr erbyn 2033. Mae'r dadansoddiad o'r capasiti yn awgrymu y dylai bod yna 1,100 metr sgwâr o ofod llawr hamdden a diwylliannol ychwanegol erbyn 2025, gan gynyddu i 2,300 metr sgwâr yn 2028 ac i 4,000 metr sgwâr erbyn 2033. Gallai'r arwynebedd llawr ychwanegol hwn gynnwys, er enghraifft:

- Cyfleuster iechyd a ffitrwydd o faint canolig
- Amgueddfeydd neu orielau celf
- Clwb bingo

20.40 Mae'r defnyddiau newydd hyn yn debygol o gael yn darparu ym Mharth 4 – Gorllewin Conwy/y Creuddyn neu ym Mharth 1 – Canol Conwy, lle ceir y crynodiad mwyaf o'r boblogaeth a thwristiaid. Gellir dosbarthu'r 4,000 metr sgwâr o ofod hamdden a diwylliannol erbyn 2033 fel a ganlyn:

• Parth 1 – Canol Conwy	1,100 metr sgwâr
• Parth 2 – Dwyrain Conwy	700 metr sgwâr
• Parth 3 – Conwy Wledig	600 metr sgwâr
• Parth 4 – Gorllewin Conwy / y Creuddyn	1,600 metr sgwâr

20.41 Efallai bod potensial i ddarparu rhywfaint o'r 4,000 metr sgwâr o ofod hamdden a diwylliannol ychwanegol yma yn yr 8,500 metr sgwâr o ofod manwerthu gwag sydd yna.

20.42 Dylai'r strategaeth ddatblygu ar gyfer y defnyddiau hyn fod yn hyblyg er mwyn ymateb i gyfleoedd sy'n codi ar gyfer cyfleusterau newydd sy'n ymwneud â hamdden, adloniant a diwylliant, gan flaenoriaethu'r canol trefi mwyaf yn yr hierarchaeth fanwerthu fel Llandudno a Bae Colwyn.

Gwasanaethau Cyhoeddus

20.43 Datgelodd sgyrsiau gydag asiantau mai ychydig iawn o alw sydd yna gan sefydliadau gwasanaethau cyhoeddus am ofod ym Mwrdeistref Sirol Conwy a bod y galw yn gallu dod fesul ton. Yn ddiweddar mae Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi holi ynghylch gofod swyddfa ym Mhlas Eirias, tra bod yr Heddlu wedi holi ynghylch caffael gofod hyfforddiant newydd (ond yn Llanelwy, Sir Ddinbych, yn hytrach na Chonwy). Nid yw'r ymholiadau hyn wedi dwyn ffrwyth, er gwaethaf gwaith timau ystadau perthnasol. Mae hyn fodd bynnag yn dangos bod dewisiadau ar gyfer gofodau swyddfa newydd wedi'u harchwilio.

20.44 Felly efallai bod cyfle i'r Cyngor gymryd dull mwy rhagweithiol, gan weithio gyda'r sefydliadau hyn a darparu dewisiadau iddynt, yn barod at yr angen yn y dyfodol.

Argymhellion

20.45 Mae yna feysydd o ymyraethau polisi trosfwaol y dylai'r fwrdeistref sirol eu hystyried sy'n effeithio ar bob canol tref. Mae Strategaeth a Ffefrir y CDLlN yn nodi dull priodol i sicrhau bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau tref a chanolfannau lleol.

Hierarchaeth Canolfannau

20.46 Dylid parhau i amddiffyn a gwella'r rhwydwaith o ganolfannau tref a lleol i sicrhau bod cyfleusterau pwysig yn hygyrch i bawb yn y gymuned ac i sicrhau patrymau siopa cynaliadwy. Canol tref Llandudno yw'r mwyaf a'r pwysicaf yn y fwrdeistref, sy'n cyd-fynd â'i statws fel Canolfan Is-ranbarthol yn y CDLl cyfredol a'r CDLlN. Mae'r canolfannau tref a lleol eraill yn parhau i chwarae rôl bwysig fel canolbwynt yn eu hardaloedd unigol. Fel y cynigir yn y Strategaeth a Ffefrir, fe all fod yn amhriodol parhau i wahaniaethu rhwng canolfannau ardal a chanolfannau lleol oherwydd bod gorgyffwrdd sylweddol o ran maint a swyddogaeth. Mae israddio Llanfairfechan a Phenmaenmawr o fod yn ganolfannau tref i fod yn ganolfannau lleol yn cyd-fynd â dynodiadau eraill o ran maint a rôl h.y. mae'r canolfannau hyn yn llai na Llandrillo-yn-Rhos a Hen Golwyn. Am yr un rheswm, fe all y Cyngor hefyd ystyried israddio Cyffordd Llandudno o fod yn ganolfan dref i fod yn ganolfan leol.

Gofod Swyddfa

20.47 Dylai polisïau cynllunio fod yn ddigon hyblyg fel eu bod yn gwarchod safleoedd presennol o dir cyflogaeth sy'n addas ar gyfer swyddfeydd ac yn annog ailddefnyddio a gwella gofod safon isel ar loriau uchaf adeiladau canol tref. Dylai hyn gynnwys hyblygrwydd o ran defnydd unigol, heb fod yn or-amddiffynnol o golli swyddfa i ddefnydd arall o fudd economaidd, neu ddefnydd preswyl i sicrhau bod yna hyblygrwydd i fanteisio i'r eithaf ar y gofod hwn ac ymateb i anghenion y farchnad. Adroddodd asiantau nad oes llawer o awch i droi'r lloriau manwerthu uchaf yn fflatiau, yn bennaf oherwydd cost cydymffurfio â rheoliadau adeiladu a thân a'r adenillion ar fuddsoddiad.

20.48 Yn benodol, dylai'r Cyngor ystyried caniatáu, mewn egwyddor, troi gofod swyddfa at ddibenion amgen yng nghanol tref Chyffordd Llandudno a Hen Golwyn, ac ar ffiniau canol tref Llanrwst.

20.49 Dylid monitro'r sefyllfa ym Mae Colwyn yn ofalus oherwydd argaeledd gofod yng nghanol y dref, gyda'r bwriad o gynnal a chryfhau'r clwstwr o swyddfeydd sydd ar hyd Wynnstay Road ac o'i chwmpas. Yn yr un modd, dylid monitro'r sefyllfa yn Llandudno gyda'r bwriad o gynnal a chryfhau'r clwstwr o swyddfeydd o gwmpas Trinity Square drwy annog trawsnewid eiddo yn yr ardal hon yn swyddfeydd. Ni ystyrir bod dull polisi penodol a ffiniau yn hanfodol i gyflawni hyn; fodd bynnag, gallai testun ategol mewn polisïau CDLlN cyffredinol arwain datblygiadau tuag at y clystyrau presennol hyn.

20.50 Mewn canol trefi eraill, dylid parhau i ystyried troi swyddfeydd at ddibenion eraill ar sail pob cais unigol.

20.51 Fe ddylai'r Cyngor hefyd ystyried ymyrryd yn uniongyrchol mewn perthynas â ffasadau a gwelliannau gweledol, ble y bo'n briodol, a thargedu gwelliannau amgylcheddol ehangach mewn canol trefi allweddol. Mewn mannau eraill fe ddylid annog perchnogion/meddianwyr i wneud gwelliannau ac annog unigolion i ddefnyddio unedau segur neu wag yn y fwrdeistref.

Yr Angen o ran Manwerthu, yr Effaith a Phrofion Dilyniannol

20.52 Dylid ystyried datblygiad manwerthu ar safleoedd heb eu dyrannu drwy roi sylw i'r angen o ran manwerthu, yr effaith a'r profion dilyniannol. Mae PCC yn nodi y dylai ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiad manwerthu mwy na 2,500 mer sgwâr y tu allani ganol tref, unwaith y mae angen wedi'i sefydlu, gael eu hategu gan asesiad o effaith manwerthu. Bydd yn rhaid i awdurdodau cynllunio benderfynu a yw asesiad o effaith yn angenrheidiol ar gyfer datblygiadau llai ac, os felly, fe ddylai'r asesiadau hyn gyd-fynd â'r effeithiau posibl.

20.53 Mae PCC yn cydnabod yr angen am ystyried effaith cynigion dan 2,500 metr sgwâr. Er enghraifft, gall datblygiad llai na'r trothwy fod yn gymharol fawr o gymharu â maint y dref gyfagos, neu'n debygol o gael effaith anghymesur neu droi'r fantol ar ganol tref gwan.

20.54 Efallai bod isafswm trothwy arferol PCC o 2,500 metr sgwâr gros yn amhriodol ar gyfer y fwrdeistref oherwydd y byddai maint a graddfa'r datblygiad manwerthu yn rhagori ar amcanestyniadau capasiti manwerthu hirdymor y fwrdeistref. Mae'r amcanestyniadau isel ac, mewn nifer o achosion, negyddol a'r ansicrwydd ynghylch yr adferiad ar ôl COVID-19 yn awgrymu bod rhai canol trefi yn fwy diamddiffyn rŵan i ddatblygiadau y tu allan i ganol y dref.

20.55 O ystyried natur orgyffyrddol dalgylchoedd yn y fwrdeistref sirol, gellir gosod trothwy effaith cyson ar draws yr awdurdod. Fodd bynnag, dylai'r polisi hefyd nodi y dylai asesiadau effaith fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad arfaethedig.

20.56 Dylai'r Cyngor ystyried cyflwyno trothwy effaith is o 400 metr sgwâr gros sy'n cyd-fynd â'r trothwy masnachu ar y Sul. Byddai'n rhaid i bob datblygiad manwerthu arfaethedig sy'n fwy na 400 metr sgwâr gros (gyda'i gilydd) y tu allan neu ar ffiniau canol trefi dynodedig fod yn destun asesiad o effaith cymesur. Bydd y manylder sydd ei angen yn yr asesiad o effaith yn amrywio o achos i achos, a chyfrifoldeb yr ymgeisydd yw cyfiawnhau bod yr asesiad o'r effaith yn gadarn, priodol ac yn gymesur.

20.57 Mae nodi ffiniau canol trefi yn bwysig wrth wneud y prawf dilynol a phrofi'r anghenion, i annog defnyddiau manwerthu a defnyddiau canol tref eraill mewn lleoliadau addas ac i benderfynu a oes angen asesu effaith y defnydd manwerthu. Dylid ystyried cwmpas y chwiliad am safleoedd dilynol fesul achos h.y. bydd y canol trefi perthnasol yn dibynnu ar raddfa, natur a lleoliad y defnyddiau canol tref arfaethedig ac ar y dalgylch tebygol maent yn mynd i'w wasanaethu.

20.58 Mae'r amcanestyniadau capasiti gofod llawr manwerthu cymharol isel, nifer y siopau gwag a'r asesiad o safleoedd datblygu posibl yng nghanol ein trefi yn awgrymu nad oes angen ymestyn ffiniau'r canol trefi er mwyn gwneud lle i dwf yn y dyfodol. Mae'r amcanestyniadau gofod llawr yn awgrymu y bydd yna orgyflenwad o ofod llawr manwerthu ac felly y gellir gwneud rhai canol trefi yn llai. Dylid ystyried ehangu neu leihau ffiniau canol tref fesul pob achos unigol.

20.59 Dylid ond ystyried ehangu ffiniau canol tref os ceir defnyddiau manwerthu/canol tref y tu allan i ffin canol y dref, sy'n haeddu eu diogelu at y dyfodol. O ran lleihau maint canol tref, dylid ond ystyried hynny pan fo crynodiad o ddefnyddiau eraill ar ymylon canol y dref e.e. eiddo preswyl rhwng siopau neu gasgliad o siopau gwag. Fel rheol mae ffiniau canol trefi wedi'u llunio'n dyn o amgylch ardaloedd masnachol ac nid ydynt yn cynnwys ardaloedd preswyl cyfagos.

Prif Ardaloedd Siopa a Pharthau Siopa

20.60 Mae PCC (4.3.10) yn awgrymu y dylai cynlluniau datblygu nodi ffiniau canolfannau manwerthu a masnachol. Mae PCC yn cydnabod bod manwerthu (A1) yn un o nifer o ffactorau sy'n cyfrannu at fywiogrwydd canol tref ac felly dylai polisïau annog defnyddiau amrywiol. Mae prif ardaloedd siopa fel rheol yn cynnwys nifer fawr o ddefnyddiau manwerthu A1. Mae ardaloedd eilaidd fel rheol yn cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau. Dylai cynlluniau datblygu ddisgrifio'r mathau o ddefnyddiau sy'n dderbyniol mewn prif ardaloedd siopa ac ardaloedd eilaidd. Mae PCC (4.3.35) yn nodi, os nad yw'r cydbwysedd cywir rhwng defnydd a gweithgarwch yn cael ei gyflawni, y dylai awdurdodau cynllunio ystyried newid defnyddiau derbyniol mewn prif ardaloedd siopa ac ardaloedd siopa eilaidd neu newid ffiniau canol y dref.

20.61 Mae CDLl presennol Conwy yn diffinio prif ardaloedd siopa Llandudno a Bae Colwyn ar y map cynigion. Mae parthau siopa hefyd wedi'u dynodi yn Llandudno a Bae Colwyn ac yn rhai o'r trefi llai fel Abergele, Conwy, Cyffordd Llandudno, Llanfairfechan a Phenmaenmawr – ond nid mewn canolfannau lleol/pentref. Mae Strategaeth a Ffefrir y CDLlN yn awgrymu y bydd ffiniau prif ardaloedd siopa a pharthau siopa yn cael eu nodi ar gyfer canol trefi pan fydd y CDLl yn cael ei archwilio gan y cyhoedd, a fydd yn ôl pob tebyg yn cynnwys Llandudno, Bae Colwyn, Conwy, Abergele, Llanrwst a Chyffordd Llandudno.

20.62 Bydd israddio Llanfairfechan a Phenmaenmawr o ganolfannau tref i ganolfannau lleol yn creu dull polisi anghyson os nad yw'r parthau siopa dynodedig yn cael eu diwygio h.y. yn cael eu heithrio o'r ddwy ganolfan uchod neu eu hymestyn i gynnwys canol trefi llai eraill.

20.63 Mae Polisi CFS/3 yn ymwneud â phrif ardaloedd siopa yng nghanol trefi Llandudno a Bae Colwyn. Mae'r polisi hwn yn ceisio rheoli colli defnyddiau manwerthu dosbarth A1 ar loriau gwaelod, drwy gyfyngu ar newid defnydd, yn amodol ar feini prawf polisi. Caniateir newid eiddo o ddosbarth A1 pan nad oes angen yr eiddo at ddefnydd manwerthu bellach. I ddangos hynny mae'n rhaid i'r eiddo fod wedi'i farchnata fel eiddo manwerthu am o leiaf chwe mis. Hefyd, ni ddylai'r newid defnydd gael effaith annerbyniol ar swyddogaeth fanwerthu nac edrychiad y brif ardal siopa. Mae'r testun ategol i Bolisi CFS/3 yn awgrymu bod oddeutu 70% o'r unedau ym mhrif ardaloedd siopa Llandudno a Bae Colwyn yn rhai defnydd Dosbarth A1. Mae Polisi CFS/5 hefyd yn ceisio diogelu defnyddiau manwerthu mawr yn y parciau manwerthu yn Llandudno.

20.64 Mae Polisi CFS/4 yn ymwneud â'r parthau siopa yn yr wyth canolfan dref. Mae'r polisi hwn yn ceisio rheoli colli defnyddiau manwerthu dosbarth A1 ar loriau gwaelod, drwy gyfyngu ar newid defnydd. Caniateir newid defnydd os yw'r defnydd newydd arfaethedig yn cynnal neu'n gwella bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd y ganolfan siopa. Nid oes gofyniad i ddangos nad oes angen yr eiddo at ddefnydd manwerthu mwyach na marchnata'r eiddo am o leiaf chwe mis.

20.65 Gellir dadlau bod y meini prawf i gynnal a gwella bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd y ganolfan siopa yn anoddach i'w bodloni na'r meini prawf a geir ym Mholisi CFS/3 i atal effaith annerbyniol. Gellir dehongli Polisi CFS/4 mewn ffordd y byddai unrhyw effaith negyddol, sylweddol neu ansylweddol, yn groes i'r polisi oherwydd na fyddai'n cynnal nac yn gwella'r canol tref. Fodd bynnag, gellir derbyn effeithiau negyddol di-nod dan bolisi CFS/3.

20.66 Mae'r testun ategol i'r polisïau hyn yn cydnabod, er ei bod yn angenrheidiol diogelu'r swyddogaeth fanwerthu mewn canol trefi, ei bod hefyd yn bwysig ystyried nifer yr eiddo gwag yn yr hirdymor ac na fydd defnyddiau eraill yn niweidio bywiogrwydd, atyniad na hyfywedd canol trefi. Cyfeirir at ganllawiau PCC ynglŷn ag annog amrywiaeth o ddefnyddiau mewn canol trefi. Mae angen ystyried effaith clystyru defnyddiau penodol ar atyniad canol tref e.e. amwynder preswyl, diogelwch, sŵn a throseddu.

20.67 Yn ogystal â pholisïau'r CDLl, mabwysiadwyd canllawiau pellach yn 2015 fel y nodir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol LDP23: Newid defnydd o fewn canol trefi a chanolfannau

cymdogaeth. Mae'r CCA hwn yn ailadrodd polisïau CFS/3 ac CFS/4. Mae'r CCA yn nodi manylion y gwaith marchnata priodol sydd ei angen ar gyfer Polisi CFS/3. Mae angen marchnata'r eiddo'n barhaus am bris rhesymol sy'n adlewyrchu gwerth yr eiddo fel eiddo manwerthu. Mae angen darparu manylion yr hysbysebu ac amodau a thelerau'r brydles. Hefyd, mae'n rhaid datgelu unrhyw gynnig neu ddiddordeb a ddatganwyd. Mae'r gofynion hyn yn ymddangos yn rhesymol i sicrhau bod ymarfer marchnata dilys wedi'i wneud.

20.68 Mae'r CCA hefyd yn darparu rhagor o wybodaeth am gynnal swyddogaeth fanwerthu prif ardaloedd siopa a pharthau siopa, ac am glystyrau annerbyniol o ddefnyddiau anfanwerthol a blaen siopau salw. Ni ddylai cynigion gael effaith annerbyniol ar amwynder preswyl, diogelwch y cyhoedd, sŵn na throseddu. Dylai'r asesiad o'r effaith fod yn seiliedig ar wiriadau iechyd canol trefi. Mae'r CCA yn darparu canllawiau clir yn hyn o beth.

20.69 Mae Polisi CFS/6 yn diogelu cyfleusterau cymunedol y tu allan i'r wyth canolfan drefn ddynodedig, lle na cheir cyfleusterau tebyg. Mae defnyddiau cymunedol yn cynnwys siopau nwyddau cyfleus, swyddfeydd post, gorsafoedd petrol, neuaddau pentref/eglwys a thafarndai. Caniateir colli'r defnyddiau cymunedol hyn os gellir dangos nad yw'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd presennol ac nad oes ar y gymuned angen y defnydd cymunedol hwnnw mwyach. Bydd y polisi hwn yn cynnwys cyfleusterau mewn canolfannau ardal a lleol dynodedig. Fodd bynnag, gall defnyddiau cymunedol fod yr un mor bwysig yn y canolfannau tref llai fel Cyffordd Llandudno, Llanrwst a Llanfairfechan.

20.70 Mae'n rhaid ystyried y dynodiadau prif ardaloedd siopa a pharthau siopa yng nghyd-destun y tueddiadau a'r newidiadau; y gwiriadau iechyd a'r amcanestyniadau capasiti gofod llawr manwerthu diweddaraf. Mae yna bedwar dull polisi eang y mae modd eu hystyried ar gyfer polisïau i'r dyfodol, sef:

1. Cryfhau'r polisïau i ddarparu mwy o reolaeth dros golli defnyddiau Dosbarth A1. Byddai hyn fel rheol yn cynnwys ymestyn y brif ardal siopa neu'r parth siopa a/neu gynyddu'r cyfyngiadau ar y defnyddiau a ganiateir;
2. Cadw'r dull presennol i reoli cymysgedd y defnyddiau fel y nodir yn y polisi a fabwysiadwyd;
3. Llacio polisïau presennol i ganiatáu dull mwy hyblyg i alluogi mwy o ddefnyddiau anfanwerthol. Byddai hyn fel rheol yn cynnwys lleihau'r brif ardal siopa/parth siopa a/neu gyflwyno mwy o hyblygrwydd; neu
4. Dull peidio ag ymyrryd nad yw'n ceisio diogelu defnyddiau manwerthu na chanol tref eraill, lle bydd y farchnad yn penderfynu ar y cymysgedd priodol o ddefnyddiau o fewn canol trefi.

20.71 Yn seiliedig ar y cymysgedd presennol o ddefnyddiau a niferoedd uchel y siopau gwag mewn rhai canol terfi, efallai na ellir cyfiawnhau cryfhau'r cyfyngiadau presennol yn y polisi ac na fyddai hynny yn briodol h.y. gall gweithredu'r polisïau hyn atal buddsoddiadau a chynyddu nifer y siopau gwag. O ystyried y tueddiadau presennol a'r hyn sy'n debygol o ddigwydd yn y dyfodol, a'r amcanestyniadau gofod llawr diwygiedig, gall Dewis 1 fod yn ddiffygiol. Mae'r galw gan feddianwyr manwerthu wedi lleihau ac mae'r amcanestyniadau diweddaraf o ran gofod llawr nwyddau cymhariaeth a nwyddau cyfleus yn llawer ia na'r amcanestyniadau blaenorol. O ganlyniad i'r newidiadau diweddar hyn a'r cymysgedd o ddefnydd tir mewn rhai canol trefi, Dewisiadau 3 a 4 yw'r rhai mwyaf priodol yn ôl pob golwg. Hefyd, efallai y bydd angen gwneud mân newidiadau i'r prif ardaloedd siopa/parthau siopa os yw eiddo wedi newid defnydd.

Troi Eiddo yng Nghanol y Dref yn Eiddo Preswyl

20.72 Mae canol trefi a siopau manwerthu ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn lleoliadau addas ar gyfer datblygiad defnydd cymysg a phreswyl gan fod cludiant cyhoeddus da ar gael ac oherwydd eu bod wedi'u cefnogi gan cyd-leoliad defnydd cyflogaeth ac isadeiledd cymdeithasol. Mae'r

cynnydd mewn ailbwrpasu a lleihau elfen o ofod manwerthu a ragwelir yn yr adroddiad hwn yn creu cyfleoedd i gyflwyno ystod ehangach o ddefnydd gan gynnwys defnydd preswyl, defnydd cymunedol a gofodau sy'n fwy hyblyg gan ddarparu sawl swyddogaeth i sicrhau bod trefi'r fwrdeistref sirol yn parhau i fod yn fywiog ac yn lleoedd deniadol i fyw ynddynt ac ymweld â nhw.

20.73 Wrth i'r galw am ofodau manwerthu leihau, mae cyn bwysiced ag erioed bod canol trefi CBSC yn dod yn llefydd hyd yn oed mwy deniadol i fyw ynddynt. Yn ogystal â gwneud cyfraniad gwerthfawr at y cyflenwad tai mewn ardaloedd trefol, yn ei dro bydd cynnal poblogaeth 24 awr ystyrlon mewn canol trefi yn ysgogi galw am wasanaethau a chyfleusterau sy'n cyfrannu at fywiogrwydd a hyfywedd y trefi. Fe all hyn olygu gwneud mân addasiadau i'r polisi, neu fe all olygu rhywbeth mwy radical fel dymchwel adeiladau a/neu grynhoi canol trefi.

20.74 Fe all hyn fod drwy gynyddu nifer y tai newydd sy'n cael ei darparu uwchben amrywiaeth ehangach o ddefnyddiau llawr gwaelod ac ar ffiniau canol trefi sydd wedi'u crynhoi, yn cynnwys drwy gynlluniau adeiladu i osod a ddarperir ochr yn ochr â gofod cydweithio.

20.75 Trafodwyd y dulliau i gefnogi byw yng nghanol y dref gydag amrywiaeth o fudd-ddeiliaid a mynegwyd pryderon ynghylch hyfywedd troi eiddo, diogelwch ac amwynder trigolion y dyfodol a diogelu busnesau llawr gwaelod presennol. O'r herwydd, er yr argymhellir y dylai'r Cyngor ganiatáu mwy o hyblygrwydd wrth ystyried newid eiddo o eiddo manwerthu i eiddo preswyl yng nghanol trefi'r fwrdeistref, bydd angen sicrhau diogelwch a diogelu amwynder y preswylwyr a diogelu mynediad a sicrhau diogelwch busnesau. Os yn briodol dylid defnyddio polisïau'r Cyngor ar ddylunio ac amwynder preswyl i sicrhau bod y datblygiad yn cyrraedd y safon.

20.76 Efallai byddai'r Cyngor yn dymuno archwilio ystod o ddewisiadau cyflawni i sicrhau bod cynlluniau o'r fath yn aros yn ddichonadwy, gan gynnwys y posibilrwydd o gynllun cymorth grant byw trefol / trawsnewidiadau i ysgogi trawsnewid adeiladau. Gall troi adeiladau mwy yn dai amlfeddiannaeth hefyd fod yn ffordd i ddarparu tai yng nghanol trefi. Er mwyn hwyluso hyn argymhellir bod datblygiadau preswyl yn cael eu caniatáu yn yr holl ganol trefi a enwir ar safleoedd priodol lle y bodlonir nifer o feini prawf, e.e.:

- Ar loriau uchaf prif ardaloedd ac ardaloedd siopa eilaidd, lle y'u nodir
- Ar safleoedd tir cefn heb flaen siop manwerthu neu fasnachol ar lefel y stryd, yn cynnwys o fewn ffiniau diffiniedig canolfannau tref a lleol
- Mewn unrhyw ardal sydd wedi'i nodi'n ffurfiol gan CBSC ar gyfer lleihau ffiniau canol y dref
- Lle na effeithir yn negyddol ar weithrediadau busnesau presennol, busnesau'r dyfodol na chyfleusterau cymunedol gan y datblygiad / trawsnewid arfaethedig

Gwelliannau Ffisegol a Rheoli

Parth Cyhoeddus

20.77 Mae'r ddarpariaeth o gelfi stryd a thirlunio yn y prif ganol trefi yn amrywio o dref i dref ac o un rhan i'r dref i'r llall. Nid yw safon y ddarpariaeth yn cyd-fynd. Mae defnyddio mwy o gelfi stryd, celfi stryd gwell a thirlunio yn gallu gwella atyniad y strydlun a gwneud y gofodau cyhoeddus yn fwy defnyddiol a chyfeillgar i gerddwyr.

20.78 Gall defnyddio celfi stryd 'safonol', tirlunio a chelf gyhoeddus helpu i ddarparu hunaniaeth unigryw i bob canol tref. Mae sawl cyfle i wella'r elfennau hyn. Mae'r dadansoddiad o'r canol trefi yn awgrymu y dylid blaenoriaethu'r canol trefi canlynol:

- Bae Colwyn
- Cyffordd Llandudno

- Bae Cinmel

20.79 Nid yw'r gwelliannau amgylcheddol sy'n cael eu gwneud i ganol trefi bob tro yn ymestyn i strydoedd ochr nac i ardaloedd ar y cyrion. Mae gan y rhain yn aml iawn balmentydd wedi'u difrodi nad ydynt yn cael eu cynnal a'u cadw'n iawn ac sy'n hel sbwriel. Mae rhai rhannau o ganol trefi e.e. y tu allan i lefydd bwyd i fynd ac wrth ymyl biniau, hefyd yn edrych yn flêr ac angen eu glanhau yn amlach.

20.80 O ran y canol trefi i'w blaenoriaethu, dylid rhoi ystyriaeth fanylach i fanteision darparu gwell/mwy o gelfi stryd, tirlunio, celf gyhoeddus a biniau sbwriel. Dylid edrych ar drefniadau glanhau a chynnal a chadw presennol i weld a oes modd eu gwella. Efallai bod angen glanhau mannau problemus blêr yn amlach.

20.81 Dylid hefyd gwella ymwybyddiaeth y cyhoedd a meddianwyr o fanteision cadw canol y dref yn lân ac yn daclus. Gall cyflwyno mentrau rheoli canol y dref helpu i wella hyn.

Blaen Siopau

20.82 Gellir gwella ansawdd blaen rhai siopau yng nghanol y trefi, a fyddai'n helpu i wella edrychiad cyffredinol pob canol tref. Mae ansawdd blaen a ffasadau siopau yn amrywio'n fawr. Mae blaen rhai siopau mewn ardaloedd ymylol wedi dyddio ac ar eraill angen atgyweiriadau a'u hailaddurno. Mae'r adeiladau hyn yn gallu tynnu oddi ar edrychiad cyffredinol canol y dref e.e. ym Mae Colwyn.

20.83 Yn aml iawn bydd mân welliannau fel arwyddion siop newydd ac ailbeintio yn gwella edrychiad unedau salw, heb orfod gwario'n sylweddol arnynt. Dylid annog meddianwyr i gynnal a chadw blaen eu siopau.

20.84 Byddai gweithredu cynllun Benthyciadau Canol Tref yn helpu i wella eiddo siop. Gall y Cyngor Bwrdeistref Sirol ystyried cyflwyno gwobrau blaen siop e.e. gwobrau blynyddol ar gyfer y blaen siop mwyaf "modern" neu "draddodiadol" a'r arddangosfa ffenestr orau. Gall hynny wedyn helpu meddianwyr a chwsmeriaid i ymfalchïo yn y siopau. Gall gwefannau a thaflenni enwebu ar gyfer cwsmeriaid hyrwyddo'r cynllun hwn. Dylai'r Cyngor Bwrdeistref Sirol hyrwyddo manteision cael blaen siop deniadol a darparu canllawiau i feddianwyr/landlordiaid yn pwysleisio'r angen am:

- Nodweddion pensaernïol wedi'u cynnal a'u cadw'n dda a'u hatgyweirio
- Peidio â gosod gormod o bosteri ar ffenestri
- Blaen siopau apelgar
- Defnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â chymeriad yr adeilad a'r strydlun
- Osgoi defnyddio plastig ar y tu allan a ffasgau plastig wedi'u goleuo'n fewnol

20.85 Gall y math yma o ganllawiau helpu i annog perchnogion a thenantiaid i wella eu harwyddion ac ailaddurno blaen eu siopa.

Effaith Ardaloedd Cadwraeth ar Ganol Trefi

20.86 Nid yw'r asiantau yn credu bod ardaloedd cadwraeth yn rhwystr o bwys i ddatblygiad nac i ail-lenwi unedau gwag, ac eithrio achosion achlysurol ble gellir dadlau bod adeiladau penodol wedi'u rhestru yn afresymol. Ar y cyfan, ar wahân i fod yn gam ychwanegol i fynd i'r afael ag o, ystyrir eu bod yn briodol i gynnal cymeriad canol trefi.

20.87 Yr unig fater posibl a godwyd oedd yr achosion lle nad oes modd addasu cynllun mewnol adeilad yn sylweddol i ddiwallu anghenion defnydd penodol. Yr enghraifft a ddefnyddiwyd oedd yr eiddo gwag, sydd wedi'i ailwampio'n ddiweddar, yn 7 Ffordd Abergele, Bae Colwyn ble mae

diogelu nodweddion treftadaeth mewnol yn ystod y gwaith ailwampio wedi cyfyngu ar gynllun y gofod ac felly'r amrywiaeth o ddefnyddiau addas. Ond mae hyn yn ymwneud â statws rhestredig yr eiddo yn hytrach na pholisïau ardal gadwraeth.

20.88 At ei gilydd, teimlwyd fod y dull cadwraeth presennol mewn canol trefi yn briodol ac y dylid parhau i ystyried ceisiadau yn unigol yn erbyn y meini prawf hyn. Fodd bynnag, mae Lichfields yn awgrymu y dylai'r Cyngor ymchwilio ymhellach i effaith ardaloedd cadwraeth ar adfywio canol trefi pan fydd y polisïau hyn yn destun adolygiad manwl.

Marchnata, Rheoli a Gweithgareddau Hyrwyddo

20.89 Mae'r rhan fwyaf o'r canol trefi, ac eithrio Llandudno a Bae Colwyn efallai, yn ein barn ni yn rhy fach i gyfiawnhau penodi rheolwr canol tref llawn amser. Fodd bynnag, mae cyflogi rheolwr canol tref a rennir yn rhywbeth y gellir ei archwilio. Byddai dull mwy cydlynol ar gyfer cynnal a chadw a hyrwyddo pob cano tref yn helpu i wella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi i'r dyfodol. Byddai adolygiad o'r gweithgareddau cynnal a chadw a rheoli presennol ymhob canol tref yn gymorth i archwilio sut gellir gwella'r gweithgareddau ac annog mwy o fusnesau i gymryd rhan.

20.90 Mae hyrwyddo pob canol tref yn llwyddiannus yn gofyn am wella ffabrig ffisegol y dref ac argaeledd amrywiaeth o siopau a gwasanaethau yn barhaus. Yn ogystal, bydd angen dull cydlynol gan bawb sy'n gyfrifol am hyrwyddo a marchnata pob canol tref. Mae'r gweithgareddau presennol ymddangos yn gyfyngedig yn y rhan fwyaf o ganol trefi a gellir eu gwella mewn dwy ffordd allweddol:

- Cyflwyno gweithgareddau hyrwyddol
- Cynyddu cyfranogiad busnesau a grwpiau cymunedol

20.91 Gellir marchnata pob canol tref yn llwyddiannus drwy ddefnyddio llyfrynnau/gwefannau hyrwyddol a chofrestr eiddo. Mae cofrestrau eiddo yn darparu gwybodaeth am eiddo masnachol sydd ar gael yng nghanol y dref a gallu helpu asiantau lleol i farchnata cyfleoedd wrth iddynt godi. Mae gwefannau a thaflenni hefyd yn gallu darparu manylion gwerthfawr i gwsmeriaid ynglŷn â'r cyfleusterau sydd ar gael.

20.92 Mae argaeledd gwybodaeth hyrwyddol a chanllawiau canol tref yn weddol gyfyngedig a thameidiog. Dylid hefyd gwella ansawdd y deunyddiau. Ychydig iawn o wybodaeth a geir am y siopau a'r gwasanaethau sydd yna mewn rhai canol trefi yn y fwrdeistref. Does dim rhestr gynhwysfawr o gyfleusterau na mapiau manwl o'r canol trefi, yn dangos lleoliad siopau, cyfleusterau cymunedol, llwybrau, meysydd parcio a safleoedd bws. Mae'r hynny o wybodaeth a geir am siopau a gwasanaethau ymhob canol trefi yn annhebygol o annog pobl i ymweld.

20.93 Dylai deunyddiau marchnata newydd, ar gyfer cwsmeriaid posibl neu fuddsoddwyr, adeiladu ar y deunyddiau hyrwyddol presennol ac fe allent gynnwys yr elfennau canlynol:

- Hunaniaeth gorfforaethol ar gyfer pob canol tref sydd â thema gyson, a ddylid ei hadlewyrchu yn y deunyddiau marchnata eraill
- Cynlluniau clir yn dangos cynllun a ffurf canol y dref, ac sydd hefyd yn amlygu meddianwyr allweddol
- Crynodeb o'r holl atyniadau eraill a geir yn yr ardal
- Ystadegau allweddol, yn cynnwys cyfleusterau a lleoliadau parcio, cludiant cyhoeddus a gwybodaeth am broffil y dalgylch
- Manylion cyswllt

20.94 Dydi cost gychwynnol cynhyrchu gwefannau a thaflenni o safon dda ddim yn gorfod bod yn rhy ddrud, a gellir eu defnyddio wedyn ar gyfer ymgyrchoedd marchnata parhaus ac uniongyrchol gyda meddianwyr a chwsmeriaid. Gall meddianwyr ystyried cyflwyno cynlluniau ffyddlondeb cwsmeriaid, a fyddai'n caniatáu busnesau i gynnig eu gostyngiadau neu eu cynigion arbennig eu hunain.

20.95 Dylai mentrau hyrwyddo gynnwys y sector preifat a grwpiau â diddordeb. Mae'n rhaid cyfleu manteision hyrwyddo a rheoli cydlynol i fusnesau. Nid darparu cyfraniadau ariannol yw'r unig ffordd i gymryd rhan. Gall gweithredwyr gyfrannu mewn ffyrdd eraill e.e. cymryd rhan mewn digwyddiadau neu drwy fynegi barn a rhannu syniadau. Mae mabwysiadu strategaeth ar gyfer pob canol tref yn gyfle i ymestyn cyfranogiad y sector preifat.

Trosedd a Diogelwch

20.96 Mae trosedd a diogelwch yn ymddangos i fod yn broblem yn y canol trefi mwyaf h.y. Llandudno, Bae Colwyn ac Abergele. Dylid monitro cyflenwad systemau TCC yn ofalus ac ymestyn y ddarpariaeth i ardaloedd nad ydynt yn cael eu monitro os oes angen. Gall cydlyniant rhwng meddianwyr hefyd helpu i leihau troseddau, yn cynnwys lladradau, ymosodiadau a fandaliaeth.

20.97 Ni ymddengys bod yfed ar y stryd a chardota yn broblemau sylweddol, ond gyda chymorth yr heddlu gellir edrych ar gyflwyno ardaloedd dim alcohol os yw'r broblem honno'n codi. Mae cynigion ar gyfer Gorchymyn Gwarchod Mannau Agored Cyhoeddus wedi'u hystyried ac wedi bod yn destun ymgynghoriad yn y gorffennol. Ceir Gorchmynion Gwarchod Mannau Agored Cyhoeddus yng nghanol tref Bae Colwyn ac yn nhref Conwy.

Gweithredu a Datblygu Partneriaethau

20.98 Gall y rhestr o welliannau a nodir yn yr astudiaeth hon fod yn gostus. Mae'n annhebygol y bydd yr holl welliannau yn cael eu gwneud o fewn terfyn amser byr ymhob canol tref. Felly bydd yn bwysig targedu blaenoriaethau penodol.

20.99 Mae adnoddau cyhoeddus eisoes yn cael eu gwario ymhob canol tref, yn cynnwys ar lanhau a chynnal a chadw goleuadau ffordd. Gellir gwneud gwelliannau fel gosod celfi stryd newydd neu waith tirlunio fel rhan o'r gwaith cynnal a chadw sydd eisoes yn cael ei wneud. Cyn mynd ati i ganfod cyllid ychwanegol, bydd yn rhaid cyfri a nodi'r arian sydd eisoes yn cael ei wario ymhob canol tref. Fe all hyn olygu cydweithio rhwng adrannau o'r Cyngor a Chynghorau Tref a Chymuned. Mae dull mwy strwythuredig a chydlynol yn gallu arwain at ddefnyddio cyllid presennol yn fwy effeithlon.

20.100 Bydd gwelliannau yn gofyn am ddull partneriaeth rhwng Cynghorau Tref, y Cyngor Bwrdeistref Sirol, Llywodraeth Cymru, yr Heddlu, meddianwyr a grwpiau eraill sydd â diddordeb. Bydd yn rhaid cyfleu'r dull i fuddsoddwyr, meddianwyr a defnyddwyr. Mae'r synnwyr o berchnogaeth o ran y strategaeth gysyniadol a'r weledigaeth ar gam cynnar yn hanfodol i lwyddiant y gwelliannau arfaethedig. Dylid dosbarthu canfyddiadau'r adroddiad hwn i feddianwyr a byddai trefnu cyfarfodydd i drafod yr argymhellion yn fuddiol. Gall Cynlluniau Bro, sy'n darparu mecanweithiau i gymunedau ymgysylltu â'r broses gynllunio, er mwyn cefnogi mentrau creu lleoedd, fodd yn ddefnyddiol ac yn briodol i fframio'r broses hon.

20.101 Dylid annog masnachwyr lleol i greu eu mentrau rheoli a hyrwyddol eu hunain. Gellir sefydlu fforymau masnachwyr, i gwrdd yn rheolaidd. Yn y fframwaith hwn dylid annog mentrau lleol a dylid gwneud cysylltiadau priodol â'r Cynghorau Tref ac adrannau'r Cyngor Sir.

20.102 Efallai na fydd rhai mentrau y gellid eu gweithredu a'u cydlynu gan bartneriaethau o fasnachwyr yn ddrud iawn. Er enghraifft, cynlluniau ffyddlondeb cwsmeriaid, cynlluniau Crimewatch,

basgedi crog/cynwysyddion blodau a gweithgareddau marchnata i hyrwyddo eu tref yn y gymuned.

20.103 Gall proses bartneriaeth sy'n cynnwys y Cyngor a'r masnachwyr ysgogi a chyflawni strategaeth gyffredinol ar gyfer pob canol tref. Mae cydweithio rhwng y Cynghorau Tref a gwahanol adrannau'r Cyngor sy'n gyfrifol am gynllunio, priffyrdd, cynnal a chadw a rheoli yn hanfodol.

20.104 Efallai bod gwelliannau posibl yn y canol trefi mwy yn gofyn am gynlluniau gweithredu manwl, sy'n amlygu'r gwaith arfaethedig, yr amserlenni, y blaenoriaethau a'r cyllid. Dylai bod datblygu partneriaethau a pharatoi strategaethau cytunedig yn cael effaith gadarnhaol ar geisiadau dilynol am gyllid.

21.0 Argymhellion ar gyfer Canol Trefi Penodol

Cyflwyniad

21.1 Mae'r adran hon yn dwyn ynghyd yr holl ddadansoddiadau a geir yn yr adrannau blaenorol mewn perthynas â gwiriadau iechyd a datblygu dewisiadau. Mae'n darparu argymhellion ar gyfer canol trefi penodol gan adeiladu ar yr argymhellion strategol a geir yn yr adran flaenorol.

Dadansoddi Canol Trefi

21.2 Mae gwiriad iechyd manwl a dadansoddiad SWOT wedi'u cynnal ar gyfer y rhwydwaith o ganol trefi a geir yn y fwrdeistref. Mae crynodeb o ddadansoddiad pob canol tref ar gael yn Nhabl 21.1 trosodd. Mae'r crynodeb hwn yn amlygu'r blaenoriaethau ar gyfer ymyraethau ymhob canol tref.

21.3 At ei gilydd, mae'r rhan fwyaf o'r canol trefi yn perfformio'n dda neu'n foddhaol, er gwaethaf amodau anodd y farchnad. Y canol trefi sy'n perfformio orau yw Llandudno, Conwy a Llandrillo-yn-Rhos, sydd â sgôr gyffredinol o 'Da'. Y canol trefi sy'n perfformio waethaf yw Bae Colwyn, Cyffordd Llandudno a Bae Cinmel, gyda sgôr gyffredinol o 'Gwael'. Mae yna sawl cam gweithredu y gall Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ac eraill eu cymryd i fynd i'r afael â materion sy'n peri pryder ymhob canol tref e.e.:

- Gweithredu polisïau cynllunio yn y Cynllun Datblygu
- Datblygu Cynllun Bro ar gyfer canol trefi
- Gwneud gwelliannau pellach i'r parth cyhoeddus
- Mynd i'r afael ag unedau ac eiddo gwag gyda blaen siop salw
- Cynnal gweithgareddau rheoli a hyrwyddo canol y dref
- Mesurau i wireddu cyfleoedd datblygu

21.4 Mae'r rhwydwaith o ganol trefi wedi'u nodi yn y Polisi CFS/2 sydd wedi'i fabwysiadu fel rhan o'r CDLl. Mae Strategaeth a Ffefrir y CDLlN yn awgrymu y dylid diwygio'r hierarchaeth fanwerthu. Mae parhau i nodi'r hierarchaeth o ganol trefi yn y CDLlN yn un o ofynion PCC ac yn bwysig o ran:

- Sicrhau bod bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau tref a lleol yn cael ei gynnal a'i wella fel eu bod yn ganolbwynt pwysig i'r gymuned, drwy ddefnyddio'r prawf asesu effaith
- Annog defnyddiau manwerthu a phrif ddefnyddiau canol tref mewn lleoliadau priodol sy'n hygyrch a chynaliadwy, drwy ddefnyddio dull dilyniannol i ddewis safleoedd
- Nodi rôl hyfyw a strategaeth ar gyfer pob canol tref

Tabl 21.1 Crynodeb o Wiriad Iechyd a Dadansoddiad SWOT Canol Trefi

	Llandudno	Abergele	Bae Colwyn	Conwy	Cyffordd Llandudno	Llanrwst	Deganwy	Bae Cinmel	Llanfairfechan	Hen Golwyn	Penmaenmawr	Llandrillo-yn-Rhos	Craig-y-Don
Y dewis o siopau manwerthu nwyddau cyfleus	Uchel	Uchel	Canolig	Canolig	Uchel	Canolig	Isel	Uchel	Canolig	Uchel	Isel	Canolig	Canolig
Y dewis o siopau manwerthu nwyddau cymhariaeth	Uchel	Isel	Canolig	Uchel	Isel	Canolig	Isel	Isel	Isel	Isel	Uchel	Uchel	Canolig
Lefel yr unedau manwerthu gwag	Canolig	Canolig	Uchel	Isel	Isel	Uchel	Isel	Isel	Uchel	Canolig	Isel	Isel	Isel
Y dewis o ddefnyddiau gwasanaeth	Uchel	Canolig	Uchel	Isel	Canolig	Uchel	Uchel	Isel	Canolig	Uchel	Isel	Canolig	Uchel
Amrywiaeth gyffredinol y siopau	Da	Isel	Canolig	Da	Canolig	Canolig	Isel	Canolig	Canolig	Canolig	Uchel	Canolig	Canolig
Ansawdd yr unedau manwerthu ar gyfer meddianwyr modern	Canolig	Gwael	Canolig	Canolig	Gwael	Gwael	Canolig	Isel	Canolig	Canolig	Canolig	Isel	Canolig
Ansawdd yr arlwy bwyd a diod	Uchel	Canolig	Isel	Uchel	Isel	Isel	Uchel	Canolig	Canolig	Canolig	Uchel	Uchel	Canolig
Iechyd yr economi gyda'r nos	Uchel	Canolig	Isel	Canolig	Isel	Isel	Canolig	Isel	Canolig	Isel	Canolig	Uchel	Canolig
Yr amrywiaeth a'r dewis o ddefnyddiau cymunedol	Da	Gwael	Canolig	Canolig	Gwael	Da	Gwael	Canolig	Canolig	Canolig	Canolig	Canolig	Gwael
Maint y dalgylch	Helaeth	Lleol	Helaeth	Helaeth	Lleol	Lleol	Cymedrol	Lleol	Lleol	Lleol	Lleol	Cymedrol	Cymedrol
Anghenion gweithredwyr	Uchel	Canolig	Canolig	Isel	Isel	Isel	Isel	Isel	Isel	Isel	Isel	Isel	Isel
Atyniad twristiaid	Uchel	Canolig	Isel	Uchel	Isel	Canolig	Uchel	Canolig	Canolig	Isel	Uchel	Uchel	Canolig
Hyd arhosiad	Uchel	Isel	Isel	Uchel	Isel	Uchel	Canolig	Isel	Canolig	Canolig	Isel	Uchel	Isel
Boddhad cyffredinol cwsmeriaid	Uchel	Isel	Isel	Uchel	Isel	Canolig	Canolig	Isel	Canolig	Canolig	Canolig	Uchel	Canolig
Nifer yr ymwelwyr	Uchel	Canolig	Isel	Uchel	Isel	Canolig	Isel	Isel	Canolig	Canolig	Isel	Uchel	Canolig
Ansawdd yr amgylchedd adeiledig	Uchel	Uchel	Gwael	Uchel	Gwael	Uchel	Canolig	Gwael	Uchel	Canolig	Uchel	Canolig	Canolig
Diogelwch cerddwyr / hwylustod cerdded	Canolig	Isel	Da	Canolig	Canolig	Canolig	Isel	Isel	Canolig	Isel	Uchel	Canolig	Canolig
Parcio	Da	Canolig	Da	Gwael	Da	Da	Da	Da	Da	Canolig	Canolig	Gwael	Gwael
Tagfeydd	Canolig	Uchel	Canolig	Uchel	Canolig	Canolig	Canolig	Canolig	Canolig	Canolig	Isel	Canolig	Canolig
Hygyrchedd cludiant cyhoeddus	Da	Canolig	Da	Canolig	Da	Canolig	Canolig	Gwael	Canolig	Canolig	Uchel	Canolig	Canolig
Lefelau troseddu	Uchel	Uchel	Uchel	Isel	Canolig	Isel	Isel	Canolig	Isel	Canolig	Isel	Canolig	Isel
Cryfder y farchnad swyddfeydd	Gwan	Gwan	Canolig	Gwan	Gwan	Canolig	Gwan	Gwan	Gwan	Canolig	Gwan	Canolig	Canolig
Ansawdd eiddo swyddfa	Gwael	Gwael	Da	Gwael	Gwael	Canolig	Gwael	Gwan	Gwan	Canolig	Isel	Isel	Canolig
Nifer yr unedau swyddfa gwag	Isel	Isel	Canolig	Isel	Isel	Canolig	Isel	Isel	Isel	Canolig	Isel	Isel	Isel
Cyfleoedd datblygu	Canolig	Canolig	Uchel	Isel	Canolig	Canolig	Isel	Isel	Isel	Isel	Isel	Isel	Isel
Barn busnesau / ymwelwyr	Cryf	Canolig	Gwan	Cryf	Canolig	Canolig	Canolig	Canolig	Canolig	Canolig	Canolig	Cryf	Canolig
Atyniad ac iechyd cyffredinol canol y dref	**Da**	**Canolig / Gwael**	**Gwael**	**Da**	**Gwael**	**Canolig**	**Canolig**	**Gwael**	**Canolig**	**Canolig**	**Canolig / Da**	**Da**	**Canolig**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields – Adrannau 7.0 i 19.0

Llandudno

21.5 Mae Llandudno yn perfformio'n dda a dylid parhau i'w dynodi'n Ganolfan Is-ranbarthol ar frig yr hierarchaeth. Nid yw canol y dref yn flaenoriaeth ar gyfer gwelliannau ffisegol na gwelliannau i'r parth cyhoeddus. Mae'r amcanestyniadau gofod llawr manwerthu bwyd/diod yn awgrymu gorgyflenwad o oddeutu 2,800 metr sgwâr gros yn 2033, oherwydd gostyngiad yn y galw am ofodau manwerthu nwyddau cymhariaeth. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd. Nid oes angen unrhyw ddatblygiad manwerthu ychwanegol mawr. Dylid monitro'r golled bosibl mewn arwynebedd llawr manwerthu a nifer yr unedau gwag yn ofalus, ac efallai bod angen ystyried dull polisi mwy hyblyg o ran newid defnydd.

21.6 Mae gan Landudno glwstwr sefydledig o swyddfeydd o gwmpas Trinity Square. Ochr yn ochr ag adeilad swyddfa pwrpasol, mae'r ardal yn cynnwys nifer o hen eiddo preswyl sydd wedi'u troi'n swyddfeydd. Mae'r eiddo hyn yn cael eu cynnal a'u cadw'n dda, ac mae nifer y gofodau gwag yn isel. O'r herwydd mae'r ardal yn ganolbwynt swyddfeydd llwyddiannus ar gyfer y dref, ac nid oes angen mwy o hyblygrwydd yn y defnyddiau. Yn ogystal, efallai bod cwmpas i droi eiddo preswyl cyfagos yn swyddfeydd yn y dyfodol. Dylid ystyried troi swyddfeydd yn eiddo preswyl neu at ddefnyddiau nad ydynt yn rhai Dosbarth B mewn rhannau eraill o Landudno fesul pob achos unigol, gan ystyried effaith bosibl hynny ar gryfhau clwstwr Trinity Square. Efallai bod cyfle hefyd i archwilio'r posibilrwydd o greu gofodau gwaith a rennir yn rhai o ofodau gwag y Cyngor yn ogystal ag adeilad mawr yr hen siop M&S, ond efallai byddai angen cymhellion i ddenu meddianwyr.

21.7 Mae'r brif ardal siopa yn Llandudno yn cynnwys y brif stryd siopa ar Mostyn Street. Mae oddeutu hanner yr unedau siop yng nghanol y dref wedi'u cynnwys yn y brif ardal siopa. Mae canran yr unedau gwag yn y brif ardal siopa yn 8.1% o'i chymharu â 10.3% yng nghanol y dref. Mae canran y defnyddiau A1 yn y brif ardal siopa yn 67%, ac eithrio unedau gwag, sydd ychydig yn ia na'r 70% a awgrymir yn nhestun ategol Polisi CFS/3. Mae canran isel yr unedau gwag ac uchafiaeth barhaus defnydd A1 yn awgrymu bod y Polisi CFS/4 wedi bod yn weddol lwyddiannus yn Llandudno.

21.8 **Ni ystyrir bod angen lleihau'r brif ardal siopa er mwyn mynd i'r afael ag unedau gwag.**

21.9 Gall yr ail faen prawf polisi gynnwys cryfhau a chyfeirio at gynnal neu wella bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd canol y dref.

21.10 Mae'r parth siopa yn Llandudno yn cynnwys bron i 40% o'r holl unedau siop a geir yng nghanol y dref. Mae canran yr unedau gwag yn y parth siopa yn 8.1% o'i chymharu â 10.3% yng nghanol y dref. Mae 55% o'r unedau yn y parth siopa yn rhai defnyddiau A1 (ac eithrio unedau gwag). Y tu allan i'r brif ardal siopa a'r parth siopa mae canran yr unedau gwag yn 10% ac mae canran y defnyddiau A1 yn 22%. Mae'r ardaloedd ymylol hyn yn rhoi digon o hyblygrwydd i alluogi defnydd newydd nad yw'n ddefnydd A1 yng nghanol y dref. **Ni ystyrir bod angen lleihau nac ehangu'r parth siopa.**

21.11 Mae gan Landudno farchnad swyddfa fach a sefydlog, sydd wedi'i dominyddu gan ddefnyddiau A2. Mae'r brif ardal swyddfeydd i'w chanfod wrth ymyl Trinity Square, sy'n cynnwys amrywiaeth o ofodau traddodiadol wedi'u hailwampio sy'n darparu gofod rhydd-ddaliadol, prydles hir a rhent. Er bod ychydig o ofod swyddfa gwag yn y dref, ni ystyrir yn briodol ymyrryd yn rhagweithiol gan fod y farchnad yn weddol hunangynhaliol. Dylid sefydlu Trinity Square fel clwstwr swyddfeydd drwy annog newid defnydd i swyddfeydd.

21.12 Mae'r amcanion datblygu ar gyfer Llandudno yn cynnwys:

- Gwella amrywiaeth y profiadau sydd ar gael i bobl ifanc a theuluoedd, ar gyda'r nos a phan fydd y tywydd yn wlyb
- Amrywio'r arlwy bwyd a diod, yn cynnwys marchnad
- Gwella'r cysylltiadau o'r orsaf i ganol y dref, ac o ganol y dref i'r promenâd/pier
- Gwella edrychiad a theimlad canol y dref
- Manteisio ar lwyddiant a photensial y dref er mwyn ei marchnata'n gadarnhaol

Abergele

21.13 Ar y cyfan mae Abergele yn perfformio'n foddhaol. Gall canol y dref gael budd o welliannau ffisegol neu welliannau i'r parth cyhoeddus, ond nid yw hyn yn flaenoriaeth o gymharu â chanol trefi eraill. Mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu gorgyflenwad bach o oddeutu 400 metr sgwâr gros yn 2033. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd. Nid oes angen unrhyw ddatblygiad manwerthu ychwanegol mawr.

21.14 Ni cheir prif ardal siopa yng nghanol tref Abergele. Mae'r parth siopa yn cynnwys bron pob defnydd masnachol yng nghanol y dref. Mae 14.4% o'r unedau yng nghanol y dref yn wag, o gymharu â chyfartaledd y fwrdeistref sirol o 13.4%. Mae'r gyfran o ddefnydd A1 bron yn 62%. Er gwaethaf y nifer uchel o eiddo gwag, mae'r eiddo gwag wedi'u gwasgaru ar hyd a lled canol y dref.

21.15 **Ni ystyrir bod lleihau'r parth siopa yn briodol ar gyfer mynd i'r afael ag unedau gweigion. Fodd bynnag, gellid ystyried polisi mwy hyblyg ar gyfer y parth siopa.**

21.16 Mae stryd fawr Abergele yn cynnwys unedau swyddfa unigol a bach uwchben siopau manwerthu yn ogystal â defnydd swyddfa yn Neuadd y Dref. Gan nad oes clwstwr amlwg, dylid ystyried troi eiddo at ddefnydd preswyl neu at ddefnydd gwahanol i ddosbarth B fesul pob eiddo unigol gan ystyried cyflwr ac addasrwydd yr eiddo ar gyfer y farchnad swyddfa fodern a defnyddiau amgen.

21.17 Mae'r amcanion datblygu ar gyfer Abergele yn cynnwys:

- Sefydlu porth gorllewinol i ganol y dref a gwella'r cysylltiadau â Tesco
- Rheolaeth well ar draffig a pharcio
- Gwella edrychiad a theimlad canol y dref

Bae Colwyn

21.18 Ar y cyfan, mae Bae Colwyn yn perfformio'n wael o gymharu â chanol trefi eraill. Gall canol y dref gael budd o welliannau ffisegol neu welliannau i'r parth cyhoeddus, ond nid yw hyn yn flaenoriaeth o gymharu â chanol trefi eraill. Fodd bynnag, mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu y bydd diffyg o oddeutu 1,100 metr sgwâr gros yn 2033 o ganlyniad i dwf posibl yn y sector manwerthu nwyddau cyfleus a defnyddiau bwyd a diod. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r rhan fwyaf o'r galw am ddefnyddiau manwerthu a chanol y dref newydd. Gellid hybu datblygiad o ddefnydd cymysg.

21.19 **Dylid monitro'r golled bosibl mewn arwynebedd llawr manwerthu a nifer yr unedau gwag yn ofalus, ac efallai bod angen ystyried dull polisi mwy hyblyg o ran newid defnydd.**

21.20 **Dylid ystyried cynllun gweithredu i fynd i'r afael ag eiddo gwag ac eiddo nad yw'n cael ei ddefnyddio ddigon yng nghanol y dref. Er enghraifft, gellid ystyried lleihau ffiniau canol y dref yn nwyrain Bae Colwyn ar hyd Ffordd Abergele, ac eithrio'r**

defnyddiau sydd i'r dwyrain o Ffordd Erw Wen. Gellid hefyd eithrio ochr ogleddol Ffordd Abergele o'r parth siopa, ac ystyried polisi mwy hyblyg ar gyfer y parth siopa.

21.21 Mae prif ardal siopa Bae Colwyn yn cynnwys Canolfan Siopa Bay View, Sea View Road, Ffordd yr Orsaf a darn bychan o Ffordd Conwy/Ffordd Abergele. Mae oddeutu traean o'r unedau siop yng nghanol y dref wedi'u cynnwys yn y brif ardal siopa. Mae canran yr unedau gwag yn y brif ardal siopa yn 21.2% o'i chymharu â 18.2% yng nghanol y dref. **Mae canran uchel yr unedau gwag yn awgrymu efallai bod Polisi CFS/3 wedi atal rhai unedau gweigion rhag cael eu hadfeddiannu.** Ceir crynhoad o unedau gweigion ar Ffordd yr Orsaf. Gellid ailddynodi Ffordd yr Orsaf o'r brif ardal siopa i'r parth siopa, a fyddai'n yn caniatáu mwy o hyblygrwydd.

21.22 Mae dros hanner yr unedau siop a geir ym Mae Colwyn yn y parth siopa. Mae canran yr unedau gwag yn y parth siopa hefyd yn gymharol uchel (15%). Fel y nodir uchod, gellir lleihau'r parth siopa ym mhen dwyreiniol canol y dref ar Ffordd Abergele. Mae rhan ddeheuol Ffordd Abergele, o rif 82 ymlaen, yn ardal breswyl yn bennaf ac felly dylid eithrio'r ardal hon o'r parth siopa a ffiniau canol y dref. Gellir hefyd eithrio pen gogleddol Ffordd Abergele, o Ffordd Erw Wen, o'r parth siopa er mwyn caniatáu mwy o hyblygrwydd ar gyfer defnyddiau amgen. Mae'r ffin a argymhellir yn Ffigur 21.1 isod.

21.23 Mae defnyddiau swyddfa i'w gweld ar hyd a lles Bae Colwyn, ac fe geir sawl canolfan fusnes hefyd. Mae'r prif glwstwr o swyddfeydd ar Wynnstay Road, lle mae eiddo preswyl wedi'u troi'n swyddfeydd ac ychydig iawn ohonynt yn wag. O ran llefydd eraill ym Mae Colwyn, mae yna ofod gwag ar gael yng Nghanolfan Fusnes Commodore ym mhen uchaf Wynnstay Road ac unedau swyddfa bach uwchben siopau. O'r herwydd mae Wynnstay Road ar hyn o bryd yn darparu gofodau swyddfa bychain ac yn diwallu anghenion ym Mae Colwyn.

21.24 **Tra bod mwy o hyblygrwydd o ran defnyddiau yn ddiangen ar Wynnstay Road, dylid monitro'r sefyllfa oherwydd yr unedau gwag mewn llefydd eraill yn y dref ac anghenion gwahanol feddianwyr. Dylid rhoi mwy o ystyried i drosi'r unedau swyddfa ym mhen dwyreiniol canol y dref er mwyn gwella'r clwstwr o swyddfeydd ar y pen gorllewinol.**

Ffigur 21.1 Ffin arfaethedig canol tref Bae Colwyn

Ffynhonnell: Lichfields

21.25 Mae'r amcanion datblygu ar gyfer Bae Colwyn yn cynnwys:

- Datblygu strategaeth i lenwi eiddo gwag
- Adolygu'r parth cerddwyr ar Ffordd yr Orsaf
- Gwella'r cysylltiad rhwng yr orsaf reilffordd, Ffordd yr Orsaf, Canolfan Siopa Bay View a'r promenâd
- Manteisio i'r eithaf ar Goed Pella

Canol Tref Conwy

21.26 Fel cyrchfan i dwristiaid, mae Conwy yn perfformio'n dda. Nid yw canol y dref yn flaenoriaeth ar gyfer gwelliannau ffisegol na gwelliannau i'r parth cyhoeddus. Mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu cyflenwad annigonol bach o oddeutu 800 metr sgwâr gros yn 2033. Dylai bod unedau gweigion a datblygiadau bach yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd.

21.27 Ni cheir prif ardal siopa yng nghanol tref Conwy. Mae'r parth siopa yn cynnwys bron pob defnydd masnachol yng nghanol y dref. Mae 9.1% o'r unedau yng nghanol y dref yn wag, o gymharu â chyfartaledd y fwrdeistref sirol o 13.4%. Mae'r gyfran o ddefnydd A1 yn oddeutu 50%. Mae canran yr unedau gwag yn weddol isel ac mae uchafiaeth barhaus defnydd A1 yn awgrymu bod y Polisi CFS/4 wedi bod yn weddol lwyddiannus yng Nghonwy.

21.28 **Ni ystyrir bod angen ehangu'r parth siopa i gynnwys defnydd anwarchodedig.**

21.29 O'r holl drefi yn yr astudiaeth hon, Conwy yw'r fwyaf hunangynhaliol a'r un sydd leiaf angen ymyrraeth. Er nad oes gan Gonwy unrhyw broblem wirioneddol o ran eiddo gwag, mae Neuadd Ddinesig Conwy a hen adeilad sinema'r Palace ill dau'n adeiladau rhestredig hanesyddol mewn lleoliadau amlwg, ac mae arnynt angen buddsoddiad a'u haddasu at ddibenion gwahanol.

Cyffordd Llandudno

21.30 **Mae Cyffordd Llandudno yn ganolfan weddol fach, a gellid ei newid i statws Canolfan Leol,** ynghyd â Llanfairfechan a Phenmaenmawr. Ar y cyfan, mae'r dref yn perfformio'n wael o gymharu â chanol trefi eraill. Gall canol y dref gael budd o welliannau ffisegol neu welliannau i'r parth cyhoeddus, ac mae hyn yn flaenoriaeth o gymharu â chanol trefi eraill. Mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu cyflenwad annigonol bach o oddeutu 200 metr sgwâr gros yn 2033. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd. Nid oes angen unrhyw ddatblygiad manwerthu ychwanegol mawr.

21.31 Nid oes gan Gyffordd Llandudno brif ardal siopa. Mae'r parth siopa yn cynnwys y prif grynhoad o unedau siopau ar hyd Ffordd Conwy. Mae 9.8% o'r unedau yng nghanol y dref yn wag, o gymharu â chyfartaledd y fwrdeistref sirol o 13.4%. Mae canran y defnydd A1 bron yn fwy na 63%. **Os yw Cyffordd Llandudno yn cadw ei dynodiad fel canolfan dref, ni ystyrir bod angen lleihau nac ehangu'r parth siopa er mwyn mynd i'r afael â nifer yr unedau gwag na chynnwys defnydd anwarchodedig.** Ychydig iawn o ddefnydd swyddfa a geir ar y stryd fawr ac eithrio'r unedau o ansawdd isel uwchben siopau. Mae canol y dref hefyd yn agos at gyfleusterau canolfan fusnes y tu allan i'r dref sydd â gofod gwag. **Dylid ystyried, mewn egwyddor, troi unedau yn unedau preswyl neu at ddefnydd nad yw'n ddefnydd B.**

Llanrwst

21.32 Ar y cyfan, mae Llanrwst yn perfformio'n foddhaol. Gall canol y dref gael budd o welliannau ffisegol neu welliannau i'r parth cyhoeddus, ond nid yw hyn yn flaenoriaeth o gymharu â chanol trefi eraill. Mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu cyflenwad annigonol bach o oddeutu 500 metr sgwâr gros yn 2033. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd. Nid oes angen unrhyw ddatblygiad manwerthu ychwanegol mawr.

21.33 Ni cheir prif ardal siopa yng nghanol tref Llanrwst, ac mae'r parth siopa yn cynnwys y rhan fwyaf o ddefnydd masnachol canol y dref. Mae 25.6% o'r unedau yng nghanol y dref yn wag, o gymharu â chyfartaledd y fwrdeistref sirol o 13.4%. Mae unedau gweigion wedi eu gwasgaru o gwmpas canol y dref. Mae canran y defnydd A1 bron yn 49%.

21.34 **Ni ystyrir bod lleihau'r parth siopa yn briodol ar gyfer mynd i'r afael ag unedau gweigion. Fodd bynnag, gellid ystyried polisi mwy hyblyg ar gyfer y parth siopa. Dylid ystyried cynllun gweithredu i fynd i'r afael ag eiddo gwag ac eiddo nad yw'n cael ei ddefnyddio ddigon yng nghanol y dref.**

21.35 Mae gan Lanrwst unedau defnydd swyddfa unigol bach, heb glwstwr amlwg o swyddfeydd. Mae gan y dref hefyd nifer fawr o eiddo gwag â gwaith gwario arnynt neu sy'n anaddas i'w troi'n swyddfeydd. Mae yna ofod swyddfa ar gael yng Nglasdir ar hyn o bryd. **Yn ôl teilyngdod pob cais, dylid ystyried troi eiddo yn ddefnydd preswyl neu ar gyfer defnydd amgen i ddosbarth B, gan ystyried cyflwr ac addasrwydd yr eiddo ar gyfer y farchnad**

swyddfa fodern a defnyddiau amgen. O ran newid defnydd, dylid rhoi mwy o ffafriaeth i'r eiddo hynny ar ffiniau neu'r tu allan i ganol y dref.

21.36 Mae'r amcanion datblygu ar gyfer Llanrwst yn cynnwys:

- Datblygu strategaeth ar gyfer llenwi unedau gwag
- Amrywio'r arlwy i dwristiaid
- Gwella edrychiad a theimlad canol y dref

Deganwy

21.37 Mae Deganwy yn ganolfan fechan sy'n perfformio'n foddhaol. Gall canol y dref gael budd o welliannau ffisegol neu welliannau i'r parth cyhoeddus, ond nid yw hyn yn flaenoriaeth o gymharu â chanol trefi eraill. Mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu y bydd diffyg bach o lai na 200 metr sgwâr gros yn 2033. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd. **Nid oes angen unrhyw ddatblygiad manwerthu ychwanegol mawr.**

21.38 Yr unig amcan datblygu ar gyfer Deganwy yw cynnal a chadw a gwella'r orsaf reilffordd, y meysydd parcio a'r parth cyhoeddus.

Bae Cinmel

21.39 Mae Bae Colwyn yn perfformio'n wael o gymharu â chanol trefi eraill. Gall canol y dref gael budd o welliannau ffisegol neu welliannau i'r parth cyhoeddus, ac mae hyn yn flaenoriaeth o gymharu â chanol trefi eraill. Mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu y bydd gor-gyflenwad mawr o oddeutu 2,400 metr sgwâr gros yn 2033, ond mae a wnelo hyn â thanfasnachu yn siop Asda. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd. Nid oes angen unrhyw ddatblygiad manwerthu ychwanegol mawr. At ei gilydd, mae yna gwmpas i wneud canol y dref yn lle mwy deniadol, lleihau effaith weledol Asda a chreu profiad gwell i'r rheiny sy'n cerdded ac yn beicio i'r ac o'r siopau a'r traeth.

Llanfairfechan

21.40 **Dylid israddio statws Llanfairfechan o statws canolfan dref i ganolfan leol.** Fodd bynnag, mae'r dref yn perfformio'n foddhaol. Gall canol y dref gael budd o welliannau ffisegol neu welliannau i'r parth cyhoeddus, ond nid yw hyn yn flaenoriaeth o gymharu â chanol trefi eraill. Mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu y bydd gorgyflenwad llai na 200 metr sgwâr gros yn 2033. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd. Nid oes angen unrhyw ddatblygiad manwerthu ychwanegol mawr. Fodd bynnag, **dylid ystyried cynllun gweithredu i fynd i'r afael ag eiddo gwag ac eiddo nad yw'n cael ei ddefnyddio ddigon yng nghanol y dref.**

21.41 Mae'r amcanion datblygu ar gyfer Llanfairfechan yn cynnwys:

- Datblygu strategaeth i lenwi siopau gwag
- Gwella'r brif groesffordd
- Gwella'r cysylltiad rhwng canol y dref a Station Road/glan y môr
- Gwella edrychiad a theimlad canol y dref

Hen Golwyn

21.42 Mae Hen Golwyn yn perfformio'n foddhaol. Gall canol y dref gael budd o welliannau ffisegol neu welliannau i'r parth cyhoeddus, ond nid yw hyn yn flaenoriaeth o gymharu â chanol trefi eraill. Mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu cyflenwad annigonol bach o oddeutu 500 metr sgwâr gros yn 2033. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd. Nid oes angen unrhyw ddatblygiad manwerthu ychwanegol mawr.

21.43 Ychydig iawn o ddefnydd swyddfa a geir ar y stryd fawr ac eithrio'r unedau o ansawdd isel uwchben siopau. Mae'r unedau hyn tuag at ganol y stryd fawr, lle ceir clwstwr o eiddo gwag. Oherwydd ansawdd yr unedau ac agosrwydd Bae Colwyn dylid ystyried, mewn egwyddor, caniatáu troi'r unedau yn unedau preswyl neu'n unedau at ddefnydd amgen i ddosbarth B. Mae gan y canol trefi sy'n weddill ychydig iawn o ddefnydd swyddfa, fwy na thebyg oherwydd eu bod yn gwasanaethu anghenion lleol, ac ni cheir clystyrau o swyddfeydd ynddynt. **Dylid ystyried, yn ôl teilyngdod pob achos, troi unedau at ddefnydd preswyl neu ddosbarth nad yw'n ddosbarth B.**

21.44 Mae'r amcanion datblygu ar gyfer Hen Golwyn yn cynnwys:

- Ystyried annog mwy o hyblygrwydd mewn defnyddiau
- Gwella maes parcio Ffordd Fictoria

Penmaenmawr

21.45 **Dylid israddio statws Penmaenmawr o ganolfan dref i ganolfan leol.** Yn seiliedig ar ostwng ei safle yn yr hierarchaeth fanwerthu, yna dywedid y byddai canol y dref yn perfformio'n foddhaol. Gall canol y dref gael budd o welliannau ffisegol neu welliannau i'r parth cyhoeddus, ond nid yw hyn yn flaenoriaeth o gymharu â chanol trefi eraill. Mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu y bydd gorgyflenwad llai na 200 metr sgwâr gros yn 2033. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd. Nid oes angen unrhyw ddatblygiad manwerthu ychwanegol mawr.

21.46 Mae yna botensial i gulhau'r ffordd neu gyflwyno mesurau gostegu traffig i wneud mwy o le i gerddwyr. Gellir hefyd defnyddio celfi stryd dros dro i wahanu ardaloedd bwyta/yfed awyr agored. Gellir gwella'r arwyddion am yr orsaf a'r promenâd i'r rheiny sy'n cerdded. Yn ogystal, dylid sicrhau bod adeiladau, celfi stryd a chynwysyddion blodau yn cael eu cynnal a'u cadw'n barhaus i ddiogelu atyniad y dref.

Llandrillo-yn-Rhos

21.47 Fel cyrchfan i dwristiaid, mae Llandrillo-yn-Rhos yn perfformio'n dda. Nid yw canol y dref yn flaenoriaeth ar gyfer gwelliannau ffisegol na gwelliannau i'r parth cyhoeddus. Fodd bynnag, mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu y bydd gorgyflenwad o oddeutu 300 metr sgwâr gros yn 2033. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd.

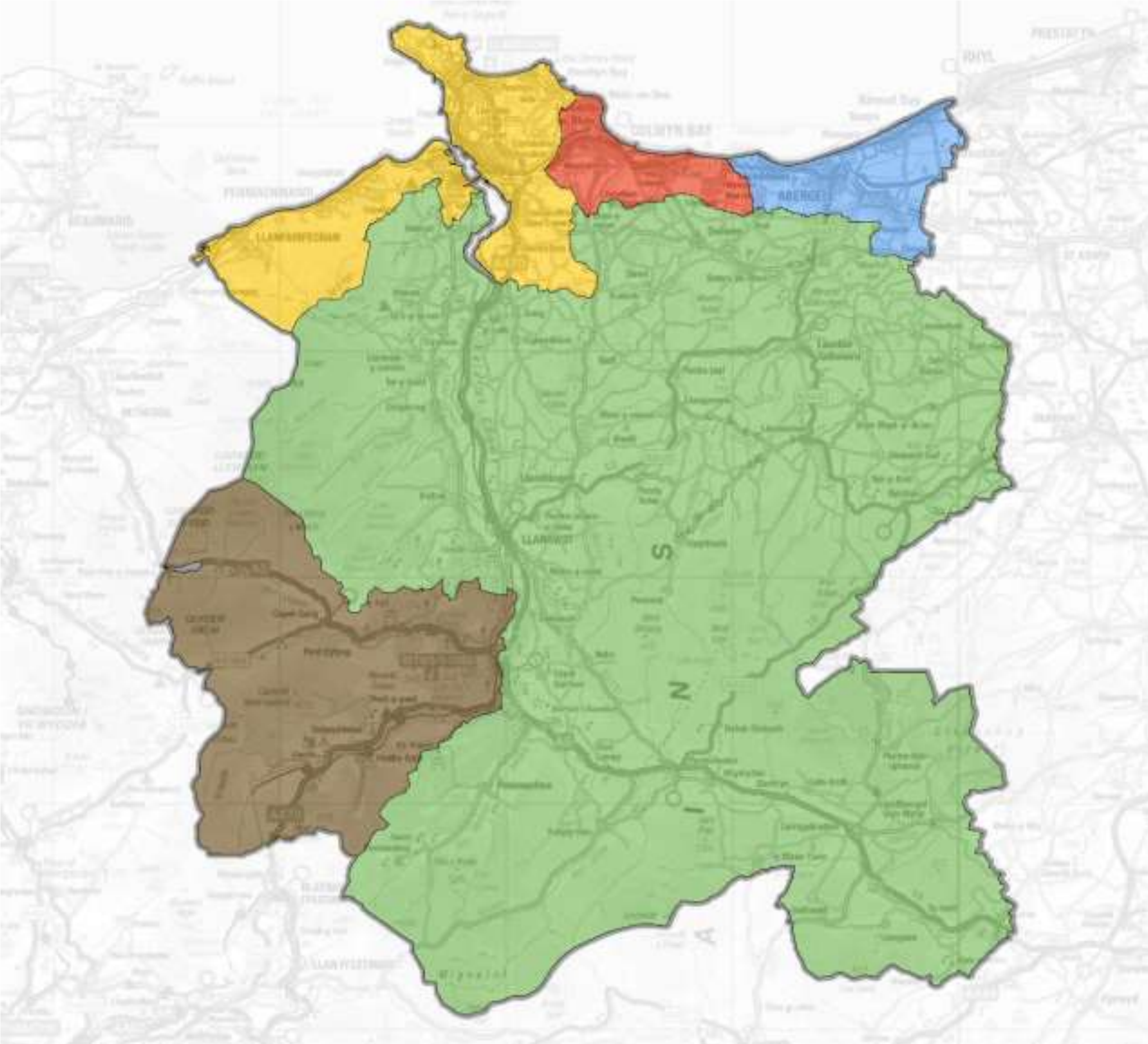
21.48 Mân faterion sy'n wynebu'r dref yn bennaf. Efallai bod cwmpas i ail-edrych ar barcio mewn rhai ardaloedd, gan fod y rhan fwyaf o'r strydoedd yng nghanol y dref yn llawn ceir yn ystod adegau prysur, sy'n gallu effeithio ar deimlad y dref. Ymhellach i hyn, mae darpariaeth seddi a gofod yfed a bwyta awyr agored yn wael iawn.

Craig-y-Don

21.49 Mae Craig y Don yn perfformio'n foddhaol. Gallai canol y dref gael budd o welliannau ffisegol neu welliannau i'r parth cyhoeddus, ond nid yw hyn yn flaenoriaeth o gymharu â chanol trefi eraill. Mae amcanestyniadau arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a bwyd/diod yn awgrymu y bydd gorgyflenwad llai na 200 metr sgwâr gros yn 2033. Dylai bod unedau gweigion yn gallu cwrdd â'r galw am ddefnydd manwerthu a chanol y dref newydd.

21.50 Mae canol y dref yn weddol hunangynhaliol, yn manteisio ar siopwyr lleol ac ymwelwyr i Landudno a Thraeth y Gogledd, ac mae'n gweithio'n dda fel canolfan fach a chryno os gellir cynnal nifer yr ymwelwyr. O'r herwydd dim ond mân welliannau sydd eu hangen, yn cynnwys rhesymoli llefydd parcio mewn rhai ardaloedd ac ychwanegu mwy o wyrddni.

Atodiad 1: Ardal yr Astudiaeth a'r Boblogaeth



Key

Retail Areas:

- Central
- East
- Rural
- SNPA
- West & Creuddyn

Table 1 - Study area population projections

Zone	2022	2025	2028	2033
1 - Conwy Central	31,901	32,118	32,284	32,652
2 - Conwy East	21,245	21,359	21,511	21,706
3 - Conwy Rural/SNPA	18,520	18,785	19,008	19,317
4 - Conwy West & Creuddyn	47,212	47,493	47,749	48,112
Total	**118,878**	**119,755**	**120,552**	**121,787**
Tourist visitors (daily average)	50,300	50,300	50,300	50,300

Sources:
Experian population projections and Conwy County Borough Steam Final Trend Report for 2008 – 2020
Conwy County Borough Steam Final Trend Report for 2008 – 2021

Atodiad 2: Capasiti manwerthu nwyddau cyfleus

Table 1 - Convenience goods expenditure per person per annum (£)

Zone	2022	2025	2028	2033
1 - Conwy Central	2,243	2,230	2,227	2,229
2 - Conwy East	2,260	2,248	2,245	2,247
3 - Conwy Rural / SNPA	2,489	2,475	2,472	2,474
4 - Conwy West & Creuddyn	2,338	2,325	2,322	2,324
Tourist visitors	1,835	1,825	1,822	1,824

Sources:
Experian Local Expenditure 2020 (2020 prices)
Experian growth rates - Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022)
Excludes Special Forms of Trading (SFT)

Table 2 - Total convenience goods expenditure (£m)

Zone	2022	2025	2028	2033
1 - Conwy Central	71.55	71.62	71.90	72.78
2 - Conwy East	48.01	48.02	48.29	48.77
3 - Conwy Rural / SNPA	46.10	46.49	46.99	47.79
4 - Conwy West & Creuddyn	110.38	110.42	110.87	111.81
Total	**276.05**	**276.55**	**278.05**	**281.16**
Tourist visitors	**92.30**	**91.79**	**91.67**	**91.75**

Source: Table 1

Table 3 - Base year 2022 convenience goods market shares by zone (%)

Location	1 - Central	2 - East	3 - Rural	4 - West/ Creuddyn	Tourist visitors
Abergele	3.5%	44.0%	4.7%	0.4%	10.0%
Colwyn Bay	44.2%	2.4%	2.9%	3.1%	10.0%
Conwy	0.0%	0.0%	0.4%	0.7%	10.0%
Craig Y Don	0.4%	0.0%	0.4%	0.0%	2.0%
Deganwy	0.0%	0.0%	0.8%	2.4%	1.0%
Kinmel Bay	0.7%	18.2%	0.0%	0.0%	15.0%
Llandudno	10.1%	3.2%	18.3%	50.2%	20.0%
Llandudno Junction	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	1.0%
Llandudno Jct, out of centre	14.0%	0.6%	18.2%	33.5%	5.0%
Llanfairfechan	0.0%	0.0%	0.4%	0.7%	1.0%
Llanrwst	0.0%	0.0%	31.0%	0.0%	2.0%
Old Colwyn	20.0%	1.5%	3.2%	1.1%	2.0%
Penmaenmawr	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%
Rhos on Sea	2.5%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
Other Conwy	0.9%	0.0%	5.7%	1.9%	15.0%
Conwy total	**96.3%**	**69.9%**	**86.0%**	**97.6%**	**100.0%**
Other outside Conwy	3.7%	30.1%	14.0%	2.4%	0.0%
TOTAL	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

Source: NEMS Household Survey July 2021 and Lichfields' analysis.

Table 4 - Base year 2022 convenience goods expenditure patterns by zone (%)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2022	71.55	48.01	46.10	110.38	92.30	**368.35**
Abergele	2.50	21.13	2.17	0.44	9.23	35.47
Colwyn Bay	31.63	1.15	1.34	3.42	9.23	46.77
Conwy	0.00	0.00	0.18	0.77	9.23	10.19
Craig Y Don	0.29	0.00	0.18	0.00	1.85	2.32
Deganwy	0.00	0.00	0.37	2.65	0.92	3.94
Kinmel Bay	0.50	8.74	0.00	0.00	13.85	23.08
Llandudno	7.23	1.54	8.44	55.41	18.46	91.07
Llandudno Junction	0.00	0.00	0.00	2.87	0.92	3.79
Llandudno Jct, out of centre	10.02	0.29	8.39	36.98	4.62	60.29
Llanfairfechan	0.00	0.00	0.18	0.77	0.92	1.88
Llanrwst	0.00	0.00	14.29	0.00	1.85	16.14
Old Colwyn	14.31	0.72	1.48	1.21	1.85	19.57
Penmaenmawr	0.00	0.00	0.00	1.10	0.92	2.03
Rhos on Sea	1.79	0.00	0.00	0.00	4.62	6.40
Other Conwy	0.64	0.00	2.63	2.10	13.85	19.21
Conwy Total	**68.91**	**33.56**	**39.64**	**107.73**	**92.30**	**342.14**
Other outside Conwy	2.65	14.45	6.45	2.65	0.00	26.20
TOTAL	**71.55**	**48.01**	**46.10**	**110.38**	**92.30**	**368.35**

Source: Tables 2 and 3

Table 5 - Future 2025 convenience goods expenditure patterns by zone (%)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2025	71.62	48.02	46.49	110.42	91.79	**368.34**
Abergele	2.51	21.13	2.19	0.44	9.18	35.44
Colwyn Bay	31.66	1.15	1.35	3.42	9.18	46.76
Conwy	0.00	0.00	0.19	0.77	9.18	10.14
Craig Y Don	0.29	0.00	0.19	0.00	1.84	2.31
Deganwy	0.00	0.00	0.37	2.65	0.92	3.94
Kinmel Bay	0.50	8.74	0.00	0.00	13.77	23.01
Llandudno	7.23	1.54	8.51	55.43	18.36	91.07
Llandudno Junction	0.00	0.00	0.00	2.87	0.92	3.79
Llandudno Jct, out of centre	10.03	0.29	8.46	36.99	4.59	60.36
Llanfairfechan	0.00	0.00	0.19	0.77	0.92	1.88
Llanrwst	0.00	0.00	14.41	0.00	1.84	16.25
Old Colwyn	14.32	0.72	1.49	1.21	1.84	19.58
Penmaenmawr	0.00	0.00	0.00	1.10	0.92	2.02
Rhos on Sea	1.79	0.00	0.00	0.00	4.59	6.38
Other Conwy	0.64	0.00	2.65	2.10	13.77	19.16
Conwy Total	**68.97**	**33.56**	**39.98**	**107.77**	**91.79**	**342.08**
Other outside Conwy	2.65	14.45	6.51	2.65	0.00	26.26
TOTAL	**71.62**	**48.02**	**46.49**	**110.42**	**91.79**	**368.34**

Source: Tables 2 and 3

Table 6 - Future 2028 convenience goods expenditure patterns by zone (%)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2028	71.90	48.29	46.99	110.87	91.67	**369.72**
Abergele	2.52	21.25	2.21	0.44	9.17	35.58
Colwyn Bay	31.78	1.16	1.36	3.44	9.17	46.90
Conwy	0.00	0.00	0.19	0.78	9.17	10.13
Craig Y Don	0.29	0.00	0.19	0.00	1.83	2.31
Deganwy	0.00	0.00	0.38	2.66	0.92	3.95
Kinmel Bay	0.50	8.79	0.00	0.00	13.75	23.04
Llandudno	7.26	1.55	8.60	55.66	18.33	91.40
Llandudno Junction	0.00	0.00	0.00	2.88	0.92	3.80
Llandudno Jct, out of centre	10.07	0.29	8.55	37.14	4.58	60.63
Llanfairfechan	0.00	0.00	0.19	0.78	0.92	1.88
Llanrwst	0.00	0.00	14.57	0.00	1.83	16.40
Old Colwyn	14.38	0.72	1.50	1.22	1.83	19.66
Penmaenmawr	0.00	0.00	0.00	1.11	0.92	2.03
Rhos on Sea	1.80	0.00	0.00	0.00	4.58	6.38
Other Conwy	0.65	0.00	2.68	2.11	13.75	19.18
Conwy Total	**69.24**	**33.76**	**40.41**	**108.21**	**91.67**	**343.28**
Other outside Conwy	2.66	14.54	6.58	2.66	0.00	26.44
TOTAL	**71.90**	**48.29**	**46.99**	**110.87**	**91.67**	**369.72**

Table 7 - Future 2033 convenience goods expenditure patterns by zone (%)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2033	72.78	48.77	47.79	111.81	91.75	**372.91**
Abergele	2.55	21.46	2.25	0.45	9.17	35.88
Colwyn Bay	32.17	1.17	1.39	3.47	9.17	47.37
Conwy	0.00	0.00	0.19	0.78	9.17	10.15
Craig Y Don	0.29	0.00	0.19	0.00	1.83	2.32
Deganwy	0.00	0.00	0.38	2.68	0.92	3.98
Kinmel Bay	0.51	8.88	0.00	0.00	13.76	23.15
Llandudno	7.35	1.56	8.75	56.13	18.35	92.14
Llandudno Junction	0.00	0.00	0.00	2.91	0.92	3.82
Llandudno Jct, out of centre	10.19	0.29	8.70	37.46	4.59	61.22
Llanfairfechan	0.00	0.00	0.19	0.78	0.92	1.89
Llanrwst	0.00	0.00	14.81	0.00	1.83	16.65
Old Colwyn	14.56	0.73	1.53	1.23	1.83	19.88
Penmaenmawr	0.00	0.00	0.00	1.12	0.92	2.04
Rhos on Sea	1.82	0.00	0.00	0.00	4.59	6.41
Other Conwy	0.66	0.00	2.72	2.12	13.76	19.27
Conwy Total	**70.09**	**34.09**	**41.10**	**109.13**	**91.75**	**346.16**
Other outside Conwy	2.69	14.68	6.69	2.68	0.00	26.75
TOTAL	**72.78**	**48.77**	**47.79**	**111.81**	**91.75**	**372.91**

Source: Tables 2 and 3

Table 8 - Convenience goods floorspace and benchmark turnover in Conwy County Borough

Zone / Store	Sales floorspace (sq.m net)	Convenience goods floorspace (%)	Convenience goods floorspace (sq.m net)	Turnover (£ per sq.m)	Total turnover (£m)
Tesco, Abergele	2,034	90%	1,831	£14,304	£26.18
Co-op, Abergele	847	95%	805	£11,169	£8.99
Abergele other	400	100%	400	£7,000	£2.80
Abergele sub-total	**3,281**		**3,036**		**£37.97**
Heron Foods, Colwyn Bay	301	95%	286	£5,059	£1.45
Home Bargains, Colwyn Bay	558	30%	168	£5,358	£0.90
Lidl, Colwyn Bay	656	85%	558	£8,883	£4.96
Morrisons, Colwyn Bay	1,974	90%	1,777	£13,154	£23.37
Colwyn Bay other	700	100%	700	£7,000	£4.90
Colwyn Bay sub-total	**4,190**		**3,488**		**£35.57**
Spar, Conwy	149	95%	142	£8,871	£1.26
Conwy other	700	100%	700	£7,000	£4.90
Conwy sub-total	**849**		**842**		**£6.16**
Co-op, Craig Y Don	200	95%	190	£11,169	£2.12
Craig Y Don other	200	100%	200	£7,000	£1.40
Craig Y Don sub-total	**400**		**390**		**£3.52**
Co-op, Deganwy	336	95%	319	£11,169	£3.56
Deganwy sub-total	**336**		**319**		**£3.56**
Asda, Kinmel Bay	3,798	75%	2,849	£14,480	£41.25
Kinmel Bay Other	100	100%	100	£7,000	£0.70
Kinmel Bay sub-total	**3,898**		**2,949**		**£41.95**
Aldi, Llandudno	772	85%	656	£11,199	£7.35
Asda, Llandudno	5,509	70%	3,857	£14,480	£55.84
B&M, Llandudno	2,767	30%	830	£2,319	£1.93
Home Bargains, Llandudno	905	30%	272	£5,358	£1.46
Iceland, Llandudno	453	95%	430	£7,568	£3.26
M&S Foodhall, Llandudno	697	95%	662	£11,275	£7.46
Sainsbury's Local, Llandudno	307	95%	292	£12,685	£3.70
Llandudno other	1,000	100%	1,000	£7,000	£7.00
Llandudno sub-total	**12,411**		**7,999**		**£87.99**
Co-op, Llandudno Junction	183	95%	173	£11,169	£1.94
Llandudno Junction other	100	100%	100	£7,000	£0.70
Llandudno Junction sub-total	**283**		**273**		**£2.64**
Asda, Llandudno Junction	631	90%	568	£11,169	£6.34
Iceland, Llandudno Junction	375	95%	356	£7,568	£2.70
Lidl, Llandudno Junction	1,084	85%	922	£8,883	£8.19
Tesco, Llandudno Junction	2,839	85%	2,413	£14,304	£34.52
Llandudno Junction out of centre sub-total	**4,930**		**4,259**		**£51.75**
Co-op, Llanfairfechan	159	95%	151	£11,169	£1.68
Llanfairfechan other	200	100%	200	£7,000	£1.40
Llanfairfechan sub-total	**359**		**351**		**£3.08**
Co-op, Llanrwst	804	95%	764	£11,169	£8.53
Spar, Llanrwst	216	95%	205	£8,871	£1.82
Londis, Llanrwst	131	95%	124	£13,473	£1.68
Llanrwst other	100	100%	100	£7,000	£0.70
Llanrwst sub-total	**1,251**		**1,193**		**£12.73**
Co-op, Cefn Road, Old Colwyn	301	95%	286	£11,169	£3.19
Co-op, Colwyn Service Station, Old Colwyn	84	95%	79	£11,169	£0.89
Aldi, Old Colwyn	843	85%	717	£11,199	£8.03
Londis, Old Colwyn	51	95%	48	£13,473	£0.65
Old Colwyn other	400	100%	400	£7,000	£2.80
Old Colwyn sub-total	**1,679**		**1,531**		**£15.56**
Co-op, Penmaenawr	200	95%	190	£11,169	£2.12
Spar, Penmaenawr	160	95%	152	£8,871	£1.35
Penmaenmar sub-total	**360**		**342**		**£3.47**
Co-op, Colwyn Avenue, Rhos on Sea	336	95%	319	£11,169	£3.57
Co-op, Llandudno Road, Rhos on Sea	242	95%	230	£11,169	£2.56
Spar, Rhos on Sea	199	95%	189	£8,871	£1.68
Rhos on Sea other	200	100%	200	£7,000	£1.40
Rhos on Sea sub-total	**977**		**938**		**£9.21**
Total	**35,202**		**27,908**		**£315.15**

Source: *ORC Storepoint 2021 and GlobalData company average sales densities 2021*

Table 9 - Summary of convenience goods expenditure 2022 to 2033 (£M)

Area	2022	2025	2028	2033
Available expenditure				
Abergele	35.47	35.44	35.58	35.88
Colwyn Bay	46.77	46.76	46.90	47.37
Conwy	10.19	10.14	10.13	10.15
Craig Y Don	2.32	2.31	2.31	2.32
Deganwy	3.94	3.94	3.95	3.98
Kinmel Bay	23.08	23.01	23.04	23.15
Llandudno	91.07	91.07	91.40	92.14
Llandudno Junction	3.79	3.79	3.80	3.82
Llandudno Jct, out of centre	60.29	60.36	60.63	61.22
Llanfairfechan	1.88	1.88	1.88	1.89
Llanrwst	16.14	16.25	16.40	16.65
Old Colwyn	19.57	19.58	19.66	19.88
Penmaenmawr	2.03	2.02	2.03	2.04
Rhos on Sea	6.40	6.38	6.38	6.41
Other Conwy	19.21	19.16	19.18	19.27
Total	**342.14**	**342.08**	**343.28**	**346.16**
Turnover of existing facilities				
Abergele	37.97	39.66	39.82	39.82
Colwyn Bay	35.57	37.15	37.30	37.30
Conwy	6.16	6.43	6.46	6.46
Craig Y Don	3.52	3.67	3.69	3.69
Deganwy	3.56	3.72	3.74	3.74
Kinmel Bay	41.95	43.81	43.99	43.99
Llandudno	87.99	91.91	92.27	92.27
Llandudno Junction	2.64	2.75	2.77	2.77
Llandudno Jct, out of centre	51.75	54.05	54.26	54.26
Llanfairfechan	3.08	3.22	3.23	3.23
Llanrwst	12.73	13.29	13.35	13.35
Old Colwyn	15.56	16.25	16.32	16.32
Penmaenmawr	3.47	3.62	3.64	3.64
Rhos on Sea	9.21	9.62	9.65	9.65
Other Conwy	19.21	20.07	20.15	20.15
Total	**334.37**	**349.24**	**350.64**	**350.64**
Surplus/deficit expenditure £M				
Abergele	-2.51	-4.22	-4.24	-3.95
Colwyn Bay	11.20	9.61	9.60	10.06
Conwy	4.03	3.71	3.68	3.69
Craig Y Don	-1.20	-1.37	-1.38	-1.37
Deganwy	0.38	0.22	0.22	0.25
Kinmel Bay	-18.86	-20.80	-20.94	-20.84
Llandudno	3.08	-0.84	-0.88	-0.14
Llandudno Junction	1.16	1.03	1.03	1.06
Llandudno Jct, out of centre	8.54	6.31	6.37	6.96
Llanfairfechan	-1.20	-1.34	-1.35	-1.34
Llanrwst	3.41	2.95	3.05	3.30
Old Colwyn	4.01	3.33	3.34	3.56
Penmaenmawr	-1.44	-1.60	-1.61	-1.60
Rhos on Sea	-2.80	-3.24	-3.27	-3.25
Other Conwy	0.00	-0.91	-0.97	-0.88
Total	**7.78**	**-7.16**	**-7.35**	**-4.48**

Source: Tables 4 to 8 and Experian sales density growth rates from Retail Planner Briefing Note 19 - Figure 4a

Table 10 - Convenience goods floorspace capacity up to 2033 (cumulative)

	2022	2025	2028	2033
Turnover density new floorspace (£ per sq.m)	£12,000	£12,534	£12,584	£12,584
Floorspace projection (sq.m net)				
Abergele	-209	-337	-337	-314
Colwyn Bay	933	766	763	800
Conwy	336	296	292	294
Craig Y Don	-100	-109	-110	-109
Deganwy	32	17	17	20
Kinmel Bay	-1,572	-1,660	-1,664	-1,656
Llandudno	256	-67	-70	-11
Llandudno Junction	96	83	82	84
Llandudno Jct, out of centre	712	503	506	553
Llanfairfechan	-100	-107	-107	-107
Llanrwst	284	236	243	262
Old Colwyn	334	266	266	283
Penmaenmawr	-120	-128	-128	-127
Rhos on Sea	-234	-258	-260	-258
Other Conwy	0	-72	-77	-70
Total	**648**	**-571**	**-584**	**-356**
Floorspace Projection (sq.m gross)				
Abergele	-298	-482	-481	-448
Colwyn Bay	1,333	1,095	1,090	1,142
Conwy	480	423	417	419
Craig Y Don	-143	-156	-157	-156
Deganwy	45	25	25	28
Kinmel Bay	-2,245	-2,371	-2,378	-2,366
Llandudno	366	-96	-100	-16
Llandudno Junction	138	118	117	120
Llandudno Jct, out of centre	1,017	719	723	790
Llanfairfechan	-143	-153	-153	-152
Llanrwst	406	337	347	375
Old Colwyn	477	380	379	405
Penmaenmawr	-172	-183	-183	-182
Rhos on Sea	-334	-369	-372	-369
Other Conwy	0	-103	-110	-100
Total	**926**	**-816**	**-835**	**-509**

Source: Table 9 and Experian sales density growth rates from Retail Planner Briefing Note 19 - Figure 4a

Atodiad 3: Capasiti manwerthu nwyddau cymhariaeth

Table 1 - Comparison goods expenditure per person per annum (£)

Zone	2022	2025	2028	2033
1 - Conwy Central	2,872	3,030	3,224	3,643
2 - Conwy East	2,880	3,039	3,234	3,654
3 - Conwy Rural / SNPA	3,385	3,572	3,801	4,295
4 - Conwy West & Creuddyn	2,980	3,144	3,346	3,780
Tourist visitors	3,407	3,594	3,825	4,322

Sources:
Experian Local Expenditure 2020 (2020 prices)
Experian growth rates - Retail Planner Briefing Note 19 (January 2022)
Excludes Special Forms of Trading (SFT)

Table 2 - Total comparison goods expenditure (£m)

Zone	2022	2025	2028	2033
1 - Conwy Central	91.62	97.32	104.08	118.95
2 - Conwy East	61.19	64.91	69.57	79.31
3 - Conwy Rural / SNPA	62.69	67.10	72.25	82.97
4 - Conwy West & Creuddyn	140.69	149.32	159.77	181.86
Total	**356.19**	**378.65**	**405.67**	**463.09**
Tourist visitors	171.37	180.80	192.38	217.38

Source: Table 1

Table 3 - Base year comparison goods market shares by zone (%)

Location / Zone	1 - Central	2 - East	3 - Rural	4 - West/ Creuddyn	Tourists
Conwy					
Abergele	2.0%	10.3%	1.6%	0.7%	1.0%
Colwyn Bay	22.4%	2.8%	2.1%	3.0%	10.0%
Conwy	0.5%	0.1%	2.3%	1.1%	2.0%
Craig Y Don	0.1%	0.0%	0.2%	0.9%	1.0%
Deganwy	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.5%
Kinmel Bay	0.4%	4.6%	0.0%	0.0%	2.0%
Llandudno	55.3%	34.3%	57.6%	80.4%	75.0%
Llandudno Junction	0.2%	0.3%	0.5%	0.5%	0.5%
Llandudno Jct. out of centre	2.0%	0.1%	0.6%	2.0%	1.0%
Llanfairfechan	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.5%
Llanrwst	0.0%	0.0%	8.5%	0.0%	2.0%
Old Conway	0.3%	0.4%	0.0%	0.0%	1.0%
Penmaenmawr	0.0%	0.0%	0.2%	0.1%	0.5%
Rhos on Sea	2.7%	0.6%	0.0%	0.5%	2.0%
Other Conwy	0.5%	0.4%	1.8%	0.3%	1.0%
Conwy total	**86.4%**	**53.9%**	**75.4%**	**89.7%**	**100.0%**
Other outside Conwy	13.6%	46.1%	24.6%	10.3%	0.0%
TOTAL	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

Source: NEMS Household Survey July 2021 and Lichfields' analysis.

Table 4 - Base year 2022 comparison goods expenditure patterns by zone (%)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2022	91.62	61.19	62.69	140.69	171.37	**527.56**
Conwy						
Abergele	1.83	6.30	1.00	0.98	1.71	11.84
Colwyn Bay	20.52	1.71	1.32	4.22	17.14	44.91
Conwy	0.46	0.06	1.44	1.55	3.43	6.94
Craig Y Don	0.09	0.00	0.13	1.27	1.71	3.20
Deganwy	0.00	0.00	0.00	0.14	0.86	1.00
Kinmel Bay	0.37	2.81	0.00	0.00	3.43	6.61
Llandudno	50.67	20.99	36.11	113.12	128.53	349.41
Llandudno Junction	0.18	0.18	0.31	0.70	0.86	2.24
Llandudno Jct. out of centre	1.83	0.06	0.38	2.81	1.71	6.80
Llanfairfechan	0.00	0.00	0.00	0.14	0.86	1.00
Llanrwst	0.00	0.00	5.33	0.00	3.43	8.76
Old Conway	0.27	0.24	0.00	0.00	1.71	2.23
Penmaenmawr	0.00	0.00	0.13	0.14	0.86	1.12
Rhos on Sea	2.47	0.37	0.00	0.70	3.43	6.97
Other Conwy	0.46	0.24	1.13	0.42	1.71	3.97
Conwy Total	**79.16**	**32.98**	**47.27**	**126.20**	**171.37**	**456.98**
Other outside Conwy	12.46	28.21	15.42	14.49	0.00	70.58
TOTAL	**91.62**	**61.19**	**62.69**	**140.69**	**171.37**	**527.56**

Source: Tables 2 and 3

Table 5 - Future 2025 comparison goods expenditure patterns by zone (%)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2025	97.32	64.91	67.10	149.32	180.80	**559.45**
Conwy						
Abergele	1.95	6.69	1.07	1.05	1.81	12.56
Colwyn Bay	21.80	1.82	1.41	4.48	18.08	47.59
Conwy	0.49	0.06	1.54	1.64	3.62	7.35
Craig Y Don	0.10	0.00	0.13	1.34	1.81	3.38
Deganwy	0.00	0.00	0.00	0.15	0.90	1.05
Kinmel Bay	0.39	2.99	0.00	0.00	3.62	6.99
Llandudno	53.82	22.26	38.65	120.05	135.60	370.38
Llandudno Junction	0.19	0.19	0.34	0.75	0.90	2.38
Llandudno Jct. out of centre	1.95	0.06	0.40	2.99	1.81	7.21
Llanfairfechan	0.00	0.00	0.00	0.15	0.90	1.05
Llanrwst	0.00	0.00	5.70	0.00	3.62	9.32
Old Conway	0.29	0.26	0.00	0.00	1.81	2.36
Penmaenmawr	0.00	0.00	0.13	0.15	0.90	1.19
Rhos on Sea	2.63	0.39	0.00	0.75	3.62	7.38
Other Conwy	0.49	0.26	1.21	0.45	1.81	4.21
Conwy Total	**84.08**	**34.99**	**50.59**	**133.94**	**180.80**	**484.40**
Other outside Conwy	13.24	29.92	16.51	15.38	0.00	75.05
TOTAL	**97.32**	**64.91**	**67.10**	**149.32**	**180.80**	**559.45**

Source: Tables 2 and 3

Table 6 - Future 2028 comparison goods expenditure patterns by zone (%)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2028	104.08	69.57	72.25	159.77	192.38	**598.04**
Conwy						
Abergele	2.08	7.17	1.16	1.12	1.92	13.45
Colwyn Bay	23.31	1.95	1.52	4.79	19.24	50.81
Conwy	0.52	0.07	1.66	1.76	3.85	7.86
Craig Y Don	0.10	0.00	0.14	1.44	1.92	3.61
Deganwy	0.00	0.00	0.00	0.16	0.96	1.12
Kinmel Bay	0.42	3.20	0.00	0.00	3.85	7.46
Llandudno	57.56	23.86	41.62	128.45	144.28	395.77
Llandudno Junction	0.21	0.21	0.36	0.80	0.96	2.54
Llandudno Jct. out of centre	2.08	0.07	0.43	3.20	1.92	7.70
Llanfairfechan	0.00	0.00	0.00	0.16	0.96	1.12
Llanrwst	0.00	0.00	6.14	0.00	3.85	9.99
Old Conway	0.31	0.28	0.00	0.00	1.92	2.51
Penmaenmawr	0.00	0.00	0.14	0.16	0.96	1.27
Rhos on Sea	2.81	0.42	0.00	0.80	3.85	7.87
Other Conwy	0.52	0.28	1.30	0.48	1.92	4.50
Conwy Total	**89.93**	**37.50**	**54.48**	**143.31**	**192.38**	**517.59**
Other outside Conwy	14.16	32.07	17.77	16.46	0.00	80.46
TOTAL	**104.08**	**69.57**	**72.25**	**159.77**	**192.38**	**598.04**

Source: Tables 2 and 3

Table 7 - Future 2033 comparison goods expenditure patterns by zone (%)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2033	118.95	79.31	82.97	181.86	217.38	**680.47**
Conwy						
Abergele	2.38	8.17	1.33	1.27	2.17	15.32
Colwyn Bay	26.65	2.22	1.74	5.46	21.74	57.80
Conwy	0.59	0.08	1.91	2.00	4.35	8.93
Craig Y Don	0.12	0.00	0.17	1.64	2.17	4.10
Deganwy	0.00	0.00	0.00	0.18	1.09	1.27
Kinmel Bay	0.48	3.65	0.00	0.00	4.35	8.47
Llandudno	65.78	27.20	47.79	146.22	163.03	450.02
Llandudno Junction	0.24	0.24	0.41	0.91	1.09	2.89
Llandudno Jct. out of centre	2.38	0.08	0.50	3.64	2.17	8.77
Llanfairfechan	0.00	0.00	0.00	0.18	1.09	1.27
Llanrwst	0.00	0.00	7.05	0.00	4.35	11.40
Old Conway	0.36	0.32	0.00	0.00	2.17	2.85
Penmaenmawr	0.00	0.00	0.17	0.18	1.09	1.43
Rhos on Sea	3.21	0.48	0.00	0.91	4.35	8.94
Other Conwy	0.59	0.32	1.49	0.55	2.17	5.12
Conwy Total	**102.77**	**42.75**	**62.56**	**163.13**	**217.38**	**588.59**
Other outside Conwy	16.18	36.56	20.41	18.73	0.00	91.88
TOTAL	**118.95**	**79.31**	**82.97**	**181.86**	**217.38**	**680.47**

Source: Tables 2 and 3

Table 8 - Summary of comparison goods expenditure 2022 to 2033 (£M)

Area	2022	2025	2028	2033
Available expenditure				
Abergele	11.84	12.56	13.45	15.32
Colwyn Bay	44.91	47.59	50.81	57.80
Conwy	6.94	7.35	7.86	8.93
Craig Y Don	3.20	3.38	3.61	4.10
Deganwy	1.00	1.05	1.12	1.27
Kinmel Bay	6.61	6.99	7.46	8.47
Llandudno	349.41	370.38	395.77	450.02
Llandudno Junction	2.24	2.38	2.54	2.89
Llandudno Jct. out of centre	6.80	7.21	7.70	8.77
Llanfairfechan	1.00	1.05	1.12	1.27
Llanrwst	8.76	9.32	9.99	11.40
Old Conway	2.23	2.36	2.51	2.85
Penmaenmawr	1.12	1.19	1.27	1.43
Rhos on Sea	6.97	7.38	7.87	8.94
Other Conwy	3.97	4.21	4.50	5.12
Total	**456.98**	**484.40**	**517.59**	**588.59**
Turnover of existing facilities				
Abergele	11.84	13.27	14.16	16.04
Colwyn Bay	44.91	50.33	53.73	60.85
Conwy	6.94	7.77	8.30	9.40
Craig Y Don	3.20	3.58	3.82	4.33
Deganwy	1.00	1.12	1.19	1.35
Kinmel Bay	6.61	7.41	7.91	8.95
Llandudno	349.41	391.61	418.03	473.42
Llandudno Junction	2.24	2.51	2.68	3.04
Llandudno Jct. out of centre	6.80	7.62	8.13	9.21
Llanfairfechan	1.00	1.12	1.19	1.35
Llanrwst	8.76	9.81	10.48	11.86
Old Conway	2.23	2.50	2.67	3.03
Penmaenmawr	1.12	1.26	1.34	1.52
Rhos on Sea	6.97	7.81	8.34	9.45
Other Conwy	3.97	4.45	4.75	5.38
Total	**456.98**	**512.17**	**546.73**	**619.17**
Surplus/deficit expenditure £M				
Abergele	0.00	-0.71	-0.72	-0.71
Colwyn Bay	0.00	-2.75	-2.92	-3.05
Conwy	0.00	-0.42	-0.44	-0.47
Craig Y Don	0.00	-0.20	-0.21	-0.24
Deganwy	0.00	-0.06	-0.07	-0.08
Kinmel Bay	0.00	-0.42	-0.44	-0.48
Llandudno	0.00	-21.23	-22.26	-23.39
Llandudno Junction	0.00	-0.14	-0.14	-0.15
Llandudno Jct. out of centre	0.00	-0.41	-0.43	-0.44
Llanfairfechan	0.00	-0.06	-0.07	-0.08
Llanrwst	0.00	-0.49	-0.49	-0.46
Old Conway	0.00	-0.14	-0.16	-0.18
Penmaenmawr	0.00	-0.07	-0.08	-0.09
Rhos on Sea	0.00	-0.43	-0.47	-0.50
Other Conwy	0.00	-0.24	-0.24	-0.25
Total	**0.00**	**-27.77**	**-29.14**	**-30.58**

Source: Tables 4 to 8 and Experian sales density growth rates from Retail Planner Briefing Note 19 - Figure 4b

Table 9 - Comparison goods floorspace capacity up to 2033 (cumulative)

	2022	2025	2028	2033
Turnover density new floorspace (£ per sq.m)	£6,000	£6,725	£7,178	£8,130
Floorspace projection (sq.m net)				
Abergele	0	-105	-100	-88
Colwyn Bay	0	-409	-407	-375
Conwy	0	-63	-62	-58
Craig Y Don	0	-30	-30	-29
Deganwy	0	-10	-10	-10
Kinmel Bay	0	-62	-62	-59
Llandudno	0	-3,157	-3,101	-2,878
Llandudno Junction	0	-20	-20	-18
Llandudno Jct. out of centre	0	-61	-60	-54
Llanfairfechan	0	-10	-10	-10
Llanrwst	0	-73	-68	-57
Old Conway	0	-21	-22	-22
Penmaenmawr	0	-11	-11	-11
Rhos on Sea	0	-65	-65	-62
Other Conwy	0	-35	-34	-31
Total	**0**	**-4,130**	**-4,059**	**-3,762**
Floorspace Projection (sq.m gross)				
Abergele	0	-131	-125	-110
Colwyn Bay	0	-511	-508	-469
Conwy	0	-78	-77	-72
Craig Y Don	0	-37	-37	-36
Deganwy	0	-12	-13	-13
Kinmel Bay	0	-77	-77	-74
Llandudno	0	-3,946	-3,876	-3,597
Llandudno Junction	0	-25	-25	-23
Llandudno Jct. out of centre	0	-76	-75	-68
Llanfairfechan	0	-12	-13	-13
Llanrwst	0	-92	-85	-71
Old Conway	0	-27	-27	-27
Penmaenmawr	0	-13	-13	-13
Rhos on Sea	0	-81	-81	-77
Other Conwy	0	-44	-42	-38
Total	**0**	**-5,163**	**-5,074**	**-4,702**

Source: Table 8 and Experian sales density growth rates from Retail Planner Briefing Note 19 - Figure 4b

Atodiad 4: Capasiti bwyd/diod

Table 1 - Food/beverage expenditure per person per annum (£)

Zone	2022	2025	2028	2033
1 - Conwy Central	1,244	1,284	1,327	1,387
2 - Conwy East	1,239	1,279	1,322	1,382
3 - Conwy Rural / SNPA	1,283	1,324	1,369	1,431
4 - Conwy West & Creuddyn	1,304	1,346	1,391	1,455
Tourist visitors	3,351	3,459	3,575	3,736

Sources:
Experian Local Expenditure 2020 (2020 prices)
Experian growth rates - Retail Planner Breifing Note 19 (January 2022)

Table 2 - Total food/beverage expenditure (£m)

Zone	2022	2025	2028	2033
1 - Conwy Central	39.68	41.24	42.84	45.29
2 - Conwy East	26.32	27.32	28.44	30.00
3 - Conwy Rural / SNPA	23.76	24.87	26.02	27.64
4 - Conwy West & Creuddyn	61.56	63.93	66.42	70.00
Total	**151.33**	**157.35**	**163.72**	**172.93**
Tourist visitors	168.56	173.98	179.80	187.93

Source: Table 1

Table 3 - Base year food/beverage market shares by zone (%)

Location / Zone	1 - Central	2 - East	3 - Rural	4 - West/ Creuddyn	Tourists
Conwy					
Abergele	1.7%	26.1%	3.5%	0.0%	5.0%
Colwyn Bay	36.6%	6.2%	2.1%	4.9%	15.0%
Conwy	9.5%	2.6%	9.1%	20.5%	18.0%
Craig Y Don	2.7%	0.0%	0.0%	1.2%	2.0%
Deganwy	0.0%	0.7%	0.8%	5.0%	1.0%
Kinmel Bay	0.0%	5.1%	0.0%	0.0%	2.0%
Llandudno	13.0%	11.8%	12.2%	28.5%	30.0%
Llandudno Junction	1.4%	0.6%	3.2%	15.4%	1.0%
Llandudno Jct. out of centre	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Llanfairfechan	0.0%	0.6%	0.0%	0.6%	0.5%
Llanrwst	0.0%	0.9%	25.1%	0.0%	5.0%
Old Conway	7.4%	1.6%	0.3%	0.6%	5.0%
Penmaenmawr	0.0%	0.6%	0.0%	1.5%	0.5%
Rhos on Sea	10.8%	3.6%	0.3%	5.1%	5.0%
Other Conwy	4.7%	3.9%	20.1%	10.2%	10.0%
Conwy total	**87.8%**	**64.3%**	**76.7%**	**93.5%**	**100.0%**
Other outside Conwy	12.2%	35.7%	23.3%	6.5%	0.0%
TOTAL	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

Source: NEMS Household Survey July 2021 and Lichfields' analysis.

Table 4 - Base year 2022 food/beverage expenditure patterns by zone (£M)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2022	39.68	26.32	23.76	61.56	168.56	**319.89**
Conwy						
Abergele	0.67	6.87	0.83	0.00	8.43	16.80
Colwyn Bay	14.52	1.63	0.50	3.02	25.28	44.96
Conwy	3.77	0.68	2.16	12.62	30.34	49.58
Craig Y Don	1.07	0.00	0.00	0.74	3.37	5.18
Deganwy	0.00	0.18	0.19	3.08	1.69	5.14
Kinmel Bay	0.00	1.34	0.00	0.00	3.37	4.71
Llandudno	5.16	3.11	2.90	17.55	50.57	79.28
Llandudno Junction	0.56	0.16	0.76	9.48	1.69	12.64
Llandudno Jct. out of centre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Llanfairfechan	0.00	0.16	0.00	0.37	0.84	1.37
Llanrwst	0.00	0.24	5.96	0.00	8.43	14.63
Old Conway	2.94	0.42	0.07	0.37	8.43	12.23
Penmaenmawr	0.00	0.16	0.00	0.92	0.84	1.92
Rhos on Sea	4.29	0.95	0.07	3.14	8.43	16.87
Other Conwy	1.87	1.03	4.78	6.28	16.86	30.80
Conwy Total	**34.84**	**16.93**	**18.22**	**57.56**	**168.56**	**296.11**
Other outside Conwy	4.84	9.40	5.54	4.00	0.00	23.78
TOTAL	**39.68**	**26.32**	**23.76**	**61.56**	**168.56**	**319.89**

Source: Tables 2 and 3

Table 5 - Future 2025 food/beverage expenditure patterns by zone (£M)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2025	41.24	27.32	24.87	63.93	173.98	**331.33**
Conwy						
Abergele	0.70	7.13	0.87	0.00	8.70	17.40
Colwyn Bay	15.09	1.69	0.52	3.13	26.10	46.54
Conwy	3.92	0.71	2.26	13.10	31.32	51.31
Craig Y Don	1.11	0.00	0.00	0.77	3.48	5.36
Deganwy	0.00	0.19	0.20	3.20	1.74	5.33
Kinmel Bay	0.00	1.39	0.00	0.00	3.48	4.87
Llandudno	5.36	3.22	3.03	18.22	52.19	82.03
Llandudno Junction	0.58	0.16	0.80	9.84	1.74	13.12
Llandudno Jct. out of centre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Llanfairfechan	0.00	0.16	0.00	0.38	0.87	1.42
Llanrwst	0.00	0.25	6.24	0.00	8.70	15.19
Old Conway	3.05	0.44	0.07	0.38	8.70	12.65
Penmaenmawr	0.00	0.16	0.00	0.96	0.87	1.99
Rhos on Sea	4.45	0.98	0.07	3.26	8.70	17.47
Other Conwy	1.94	1.07	5.00	6.52	17.40	31.92
Conwy Total	**36.21**	**17.57**	**19.08**	**59.77**	**173.98**	**306.60**
Other outside Conwy	5.03	9.75	5.80	4.16	0.00	24.73
TOTAL	**41.24**	**27.32**	**24.87**	**63.93**	**173.98**	**331.33**

Source: Tables 2 and 3

Table 6 - Future 2028 food/beverage expenditure patterns by zone (£M)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2028	42.84	28.44	26.02	66.42	179.80	**343.52**
Conwy						
Abergele	0.73	7.42	0.91	0.00	8.99	18.05
Colwyn Bay	15.68	1.76	0.55	3.25	26.97	48.21
Conwy	4.07	0.74	2.37	13.62	32.36	53.16
Craig Y Don	1.16	0.00	0.00	0.80	3.60	5.55
Deganwy	0.00	0.20	0.21	3.32	1.80	5.53
Kinmel Bay	0.00	1.45	0.00	0.00	3.60	5.05
Llandudno	5.57	3.36	3.17	18.93	53.94	84.97
Llandudno Junction	0.60	0.17	0.83	10.23	1.80	13.63
Llandudno Jct. out of centre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Llanfairfechan	0.00	0.17	0.00	0.40	0.90	1.47
Llanrwst	0.00	0.26	6.53	0.00	8.99	15.78
Old Conway	3.17	0.46	0.08	0.40	8.99	13.09
Penmaenmawr	0.00	0.17	0.00	1.00	0.90	2.07
Rhos on Sea	4.63	1.02	0.08	3.39	8.99	18.11
Other Conwy	2.01	1.11	5.23	6.77	17.98	33.11
Conwy Total	**37.61**	**18.29**	**19.96**	**62.10**	**179.80**	**317.76**
Other outside Conwy	5.23	10.15	6.06	4.32	0.00	25.76
TOTAL	**42.84**	**28.44**	**26.02**	**66.42**	**179.80**	**343.52**

Source: Tables 2 and 3

Table 7 - Future 2033 food/beverage expenditure patterns by zone (£M)

Location / Zone	1	2	3	4	Tourists	Total
Expenditure 2033	45.29	30.00	27.64	70.00	187.93	**360.86**
Conwy						
Abergele	0.77	7.83	0.97	0.00	9.40	18.96
Colwyn Bay	16.58	1.86	0.58	3.43	28.19	50.64
Conwy	4.30	0.78	2.52	14.35	33.83	55.78
Craig Y Don	1.22	0.00	0.00	0.84	3.76	5.82
Deganwy	0.00	0.21	0.22	3.50	1.88	5.81
Kinmel Bay	0.00	1.53	0.00	0.00	3.76	5.29
Llandudno	5.89	3.54	3.37	19.95	56.38	89.13
Llandudno Junction	0.63	0.18	0.88	10.78	1.88	14.36
Llandudno Jct. out of centre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Llanfairfechan	0.00	0.18	0.00	0.42	0.94	1.54
Llanrwst	0.00	0.27	6.94	0.00	9.40	16.60
Old Conway	3.35	0.48	0.08	0.42	9.40	13.73
Penmaenmawr	0.00	0.18	0.00	1.05	0.94	2.17
Rhos on Sea	4.89	1.08	0.08	3.57	9.40	19.02
Other Conwy	2.13	1.17	5.56	7.14	18.79	34.79
Conwy Total	**39.76**	**19.29**	**21.20**	**65.45**	**187.93**	**333.64**
Other outside Conwy	5.53	10.71	6.44	4.55	0.00	27.23
TOTAL	**45.29**	**30.00**	**27.64**	**70.00**	**187.93**	**360.86**

Source: Tables 2 and 3

Table 8 - Summary of food/beverage expenditure 2022 to 2033 (£M)

Area	2022	2025	2028	2033
Available expenditure				
Abergele	16.80	17.40	18.05	18.96
Colwyn Bay	44.96	46.54	48.21	50.64
Conwy	49.58	51.31	53.16	55.78
Craig Y Don	5.18	5.36	5.55	5.82
Deganwy	5.14	5.33	5.53	5.81
Kinmel Bay	4.71	4.87	5.05	5.29
Llandudno	79.28	82.03	84.97	89.13
Llandudno Junction	12.64	13.12	13.63	14.36
Llandudno Jct. out of centre	0.00	0.00	0.00	0.00
Llanfairfechan	1.37	1.42	1.47	1.54
Llanrwst	14.63	15.19	15.78	16.60
Old Conway	12.23	12.65	13.09	13.73
Penmaenmawr	1.92	1.99	2.07	2.17
Rhos on Sea	16.87	17.47	18.11	19.02
Other Conwy	30.80	31.92	33.11	34.79
Total	**296.11**	**306.60**	**317.76**	**333.64**
Turnover of existing facilities				
Abergele	16.80	17.31	17.57	18.02
Colwyn Bay	44.96	46.32	47.02	48.20
Conwy	49.58	51.08	51.85	53.16
Craig Y Don	5.18	5.34	5.42	5.56
Deganwy	5.14	5.29	5.37	5.51
Kinmel Bay	4.71	4.86	4.93	5.05
Llandudno	79.28	81.68	82.91	85.00
Llandudno Junction	12.64	13.02	13.22	13.55
Llandudno Jct. out of centre	0.00	0.00	0.00	0.00
Llanfairfechan	1.37	1.41	1.43	1.47
Llanrwst	14.63	15.07	15.30	15.69
Old Conway	12.23	12.60	12.79	13.11
Penmaenmawr	1.92	1.98	2.01	2.06
Rhos on Sea	16.87	17.38	17.65	18.09
Other Conwy	30.80	31.74	32.21	33.03
Total	**296.11**	**305.08**	**309.68**	**317.50**
Surplus/deficit expenditure £M				
Abergele	0.00	0.09	0.48	0.95
Colwyn Bay	0.00	0.22	1.20	2.43
Conwy	0.00	0.23	1.31	2.62
Craig Y Don	0.00	0.02	0.13	0.27
Deganwy	0.00	0.03	0.15	0.30
Kinmel Bay	0.00	0.02	0.12	0.23
Llandudno	0.00	0.35	2.06	4.13
Llandudno Junction	0.00	0.10	0.41	0.80
Llandudno Jct. out of centre	0.00	0.00	0.00	0.00
Llanfairfechan	0.00	0.01	0.04	0.07
Llanrwst	0.00	0.12	0.48	0.92
Old Conway	0.00	0.05	0.31	0.62
Penmaenmawr	0.00	0.01	0.05	0.11
Rhos on Sea	0.00	0.09	0.46	0.93
Other Conwy	0.00	0.18	0.89	1.76
Total	**0.00**	**1.51**	**8.08**	**16.13**

Source: Tables 4 to 7

Table 9 - Food/beverage floorspace capacity up to 2033 (cumulative)

	2022	2025	2028	2033
Turnover density new floorspace (£ per sq.m)	£5,000	£5,152	£5,229	£5,361
Floorspace projection (sq.m gross)				
Abergele	0	17	91	176
Colwyn Bay	0	43	229	454
Conwy	0	45	250	488
Craig Y Don	0	4	25	50
Deganwy	0	6	29	56
Kinmel Bay	0	3	22	44
Llandudno	0	68	394	770
Llandudno Junction	0	19	78	150
Llandudno Jct. out of centre	0	0	0	0
Llanfairfechan	0	1	7	13
Llanrwst	0	22	91	171
Old Conway	0	10	58	116
Penmaenmawr	0	2	10	20
Rhos on Sea	0	17	88	173
Other Conwy	0	36	171	328
Total	**0**	**293**	**1,545**	**3,009**

Source: Table 8

Atodiad 5: Trosolwg o'r Arolwg Busnes

1.1 Cynhyrchodd Lichfields arolwg busnesau a anfonwyd gan y Cyngor at y busnesau ar eu cronfa ddata ym mis Chwefror 2022, gan gadw'r arolwg ar agor tan fis Mai 2022. Derbyniodd y Cyngor gyfanswm o 98 ymateb. Mae'r atodiad hwn yn darparu dadansoddiad manwl o'r ymatebion i'r arolwg. Mae'r canfyddiadau sy'n benodol i bob canol tref wedi'u cynnwys dan yr adrannau perthnasol yn y prif adroddiad. Dylid nodi na fu i bob ymatebwr ateb pob cwestiwn.

1.2 Daeth 31 neu 33.7% o'r ymatebion gan fusnesau yn Llandudno; 14 neu 15.2% gan fusnesau ym Mae Colwyn; 9 neu 9.8% gan fusnesau yn Abergele, 9 neu 9.8% gan fusnesau yn Llanrwst ac 8 neu 8.7% gan fusnesau yng Nghonwy. Mae'r lleoliadau eraill nas rhestrir yn cynnwys Betws-y-coed, Pensarn, Pont y Pant a Thowyn.

Lle mae'ch busnes (dewiswch y ganolfan leol agosaf)?			
Dewisiadau Ateb		**Canran yr ymateb**	**Cyfanswm yr ymatebion**
1	Llandudno	33.7%	31
2	Bae Colwyn	15.2%	14
3	Abergele	9.8%	9
6	Llanrwst	9.8%	9
4	Conwy	8.7%	8
15	Rhywle arall (nodwch)	5.4%	5
11	Llandrillo-yn-Rhos	4.3%	4
5	Cyffordd Llandudno	3.3%	3
7	Llanfairfechan	2.2%	2
12	Hen Golwyn	2.2%	2
14	Mochdre	2.2%	2
8	Penmaenmawr	1.1%	1
9	Deganwy	1.1%	1
10	Craig-y-Don	1.1%	1
13	Bae Cinmel	0.0%	0
		wedi ateb	**92**
		wedi pasio	**6**

21.51 Roedd 31 neu 34.1% o'r ymatebion wedi dod gan fusnesau lletygarwch a thwristiaeth, a 29 neu 31.9% gan fusnesau manwerthu/cyfanwerthu. Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr a ddewisodd 'arall' yn y sector iechyd neu gymunedol.

Pa gategori busnes sydd fwyaf perthnasol i'ch cwmni chi?			
Dewisiadau Ateb		**Canran yr ymateb**	**Cyfanswm yr ymatebion**
1	Gweithgynhyrchu Cyffredinol	1.1%	1
2	Gweithgynhyrchu uwch	0.0%	0
3	Manwerthu/Cyfanwerthu	31.9%	29

4	Creadigol/Digidol/Cyfryngau Newydd	4.4%	4
5	Ymgynghoriaeth TGCh / Datblygu Meddalwedd	3.3%	3
6	Adeiladu	2.2%	2
7	Lletygarwch a Thwristiaeth	34.1%	31
8	Logisteg/Dosbarthu	1.1%	1
9	Gwasanaethau Cyfreithiol a Chyfrifeg	0.0%	0
10	Gwasanaethau Ariannol yn cynnwys yswiriant	0.0%	0
11	Gwasanaeth proffesiynol arall (ymgynghori, hysbysebu ac ymchwil y farchnad)	4.4%	4
12	Ymchwil a Datblygiadau Gwyddonol	0.0%	0
13	Gweithgareddau Alltraeth	0.0%	0
14	Arall (nodwch):	17.6%	16
		wedi ateb	**91**
		wedi pasio	**7**

21.52 Roedd 74 neu 85.1% o'r ymatebion gan fusnesau gyda 9 gweithiwr neu lai. Cafwyd 8 (9.2) ymateb gan fusnesau sy'n cyflogi 10 i 49 gweithiwr, 5 (5.7%) gan fusnesau sy'n cyflogi 50 - 249 o weithwyr a dim un ymateb gan unrhyw fusnes sy'n cyflogi mwy o weithwyr na hyn. Y busnes mwyaf i ymateb oedd cwmni gofal plant gyda 110 aelod o staff. Roedd yna hefyd gwmni ymgynghori TG a oedd yn cyflogi 105 aelod o staff.

Maint y cwmni	**#**	**%**
Micro (0-9)	74	85.1%
Bach (10-49)	8	9.2%
Canolig (50-249)	5	5.7%
Mawr (250+)	0	0.0%
Cyfanswm	87	100.0%

21.53 Roedd gan 85 (94.4%) o'r ymatebwyr eiddo busnes parhaol, a 5 (5.6%) yn gweithio o bell. Mae'r busnesau hyn yn weddol sefydledig, gyda 43 (49.4%) wedi bod yn eu heiddo presennol am fwy na deng mlynedd, a 23 arall (26.4%) wedi bod yn eu heiddo presennol rhwng pump a deng mlynedd. Roedd tri wedi bod yn eu heiddo presennol am lai na thair blynedd.

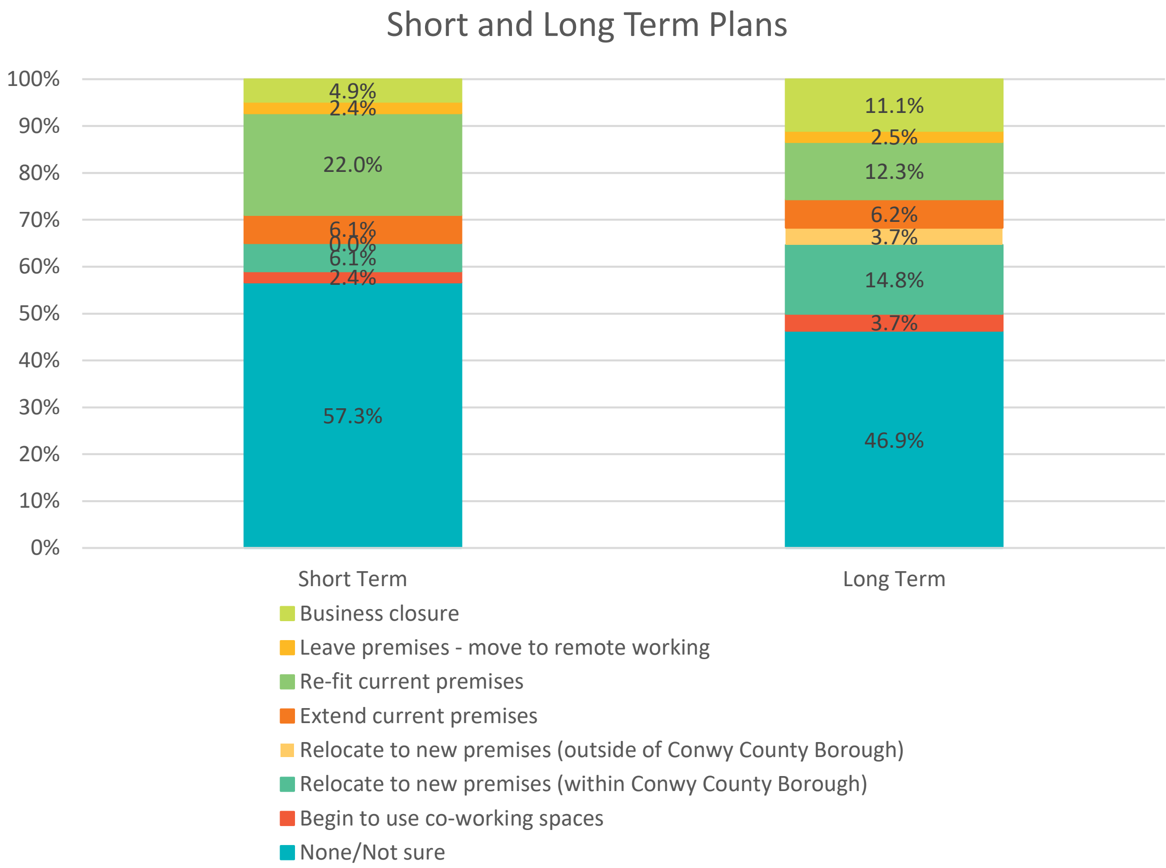
21.54 Roedd 35 (40.2%) yn berchen ar eu heiddo presennol, a 52 (59.8%) yn prydlesu. Roedd 15 o'r rhain â phrydles o ddeng mlynedd a mwy a 7 arall â phrydles o bum mlynedd. Roedd gan 16 ddau dymor o bum mlynedd ac 8 â phrydles o ddwy flynedd, a 5 â phrydles o lai na blwyddyn.

21.55 Dywedodd 9 (10%) ymatebwr bod ganddynt weithwyr a oedd yn defnyddio gofodau swyddfa a rennir/galw heibio ond dywedodd 4 (4.4%) arall eu bod yn awyddus i archwilio defnyddio gofodau cydweithio. Mae hyn yn golygu nad yw 77 neu 85.6% o'r ymatebwyr yn defnyddio gofodau gwaith a rennir ac nad ydynt ychwaith yn bwriadu edrych i mewn i hynny.

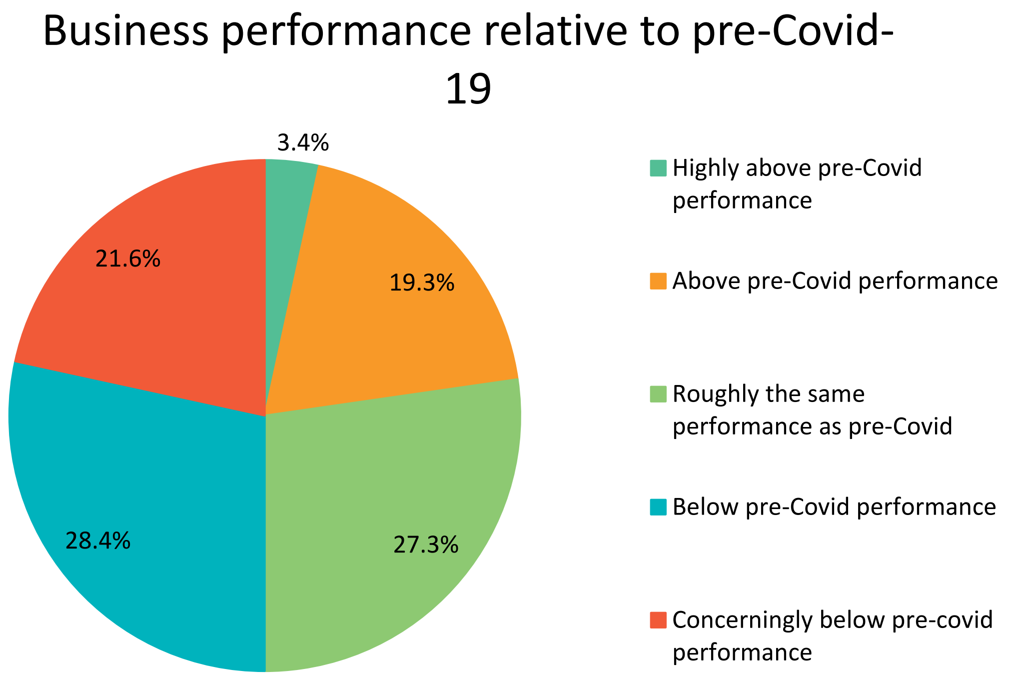
21.56 Gofynnwyd i'r ymatebwyr beth oedd eu cynlluniau tymor byr a hirdymor ar gyfer eu heiddo. Yn y tymor byr dywedodd 47 neu 57.3% o'r busnesau nad oeddynt yn siŵr iawn beth oedd eu bwriadau neu nad oedd ganddynt unrhyw fwriad penodol. Roedd 18 neu 22.0% o'r busnesau yn bwriadu ailosod eu heiddo presennol, 5 (6.1%) yn bwriadu symud i rywle arall yn y fwrdeistref

(nid oedd gan neb gynlluniau i symud o'r fwrdeistref), 4 (4.9%) yn bwriadu cau'r busnes a 2 (2.4%) yn bwriadu dechrau defnyddio gofodau gwaith a rennir.

21.57 Roedd yr ymatebion o ran yr hirdymor yn debyg i'r uchod ond dywedodd 9 busnes (11.1%) eu bod yn cynllunio i gau'r busnes; roedd 12 (14.8%) yn bwriadu symud i rywle arall yn y fwrdeistref a 3 (3.7%) yn bwriadu symud i rywle y tu allan i'r fwrdeistref.

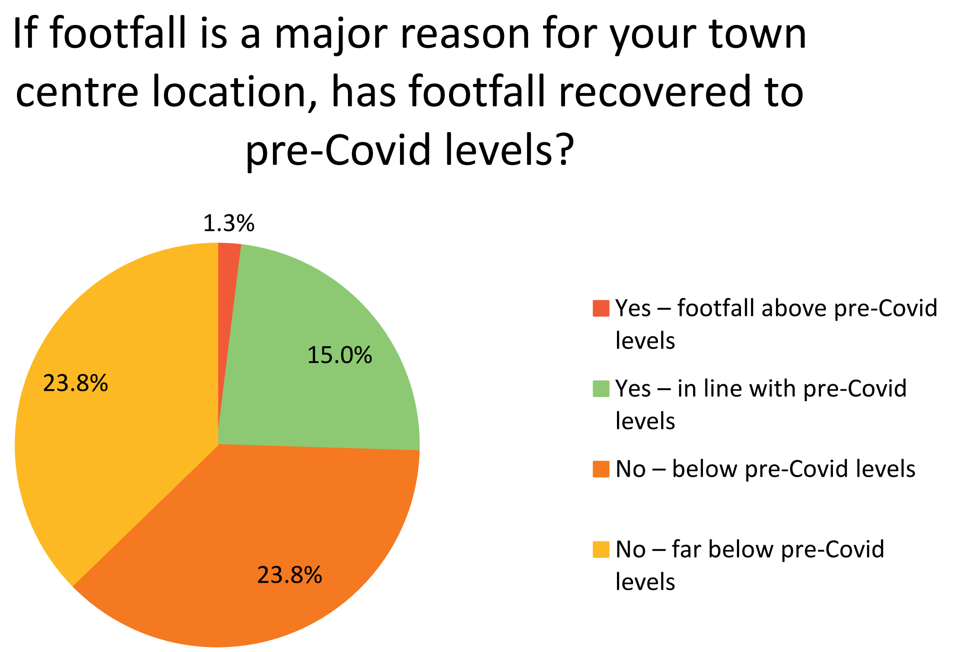


21.58 O ran perfformiad busnes ac adfer ar ôl pandemig COVID-19 a'r cyfnodau clo, dywedodd 45 neu hanner yr ymatebwyr fod eu perfformiad yn isel neu'n isel iawn o gymharu â'u perfformiad cyn COVID. Dywedodd 24 busnes (27.3%) bod eu perfformiad yn rhywbeth yn debyg, a dywedodd 20 busnes (22.7%) bod eu perfformiad yn well na'u perfformiad cyn COVID.



21.59 O ran y busnesau lletygarwch a thwristiaeth, dywedodd 18 neu 64.3% bod perfformiad eu busnes yn is neu'n is iawn o dan y lefelau cyn COVID. O ran y busnes manwerthu, dywedodd 13 busnes neu 52% ohonynt fod eu perfformiad yn is neu'n is iawn o dan y lefelau cyn COVID.

21.60 Ar nodyn tebyg, o'r 51 ymatebwr a nododd fod nifer yr ymwelwyr yn rheswm dros eu lleoliad, dywedodd 38 neu 47.5% ohonynt fod nifer yr ymwelwyr yn is neu'n is iawn o gymharu â'r lefelau cyn COVID. Dim ond un a ddywedodd fod nifer yr ymwelwyr yn uwch na'r lefelau cyn COVID.



21.61 Mewn ymateb i'r cwestiwn ynglŷn â newidiadau neu newidiadau arfaethedig i'r busnes yn dilyn llacio cyfyngiadau COVID-19, dywedodd 33 (36.3%) nad oeddent wedi gwneud neu'n bwriadu gwneud unrhyw newid. Roedd yr ymatebion poblogaidd yn cynnwys arallgyfeirio'r busnes (26.4%), buddsoddiad cyfalaf newydd (19.8%), gwella sgiliau/cadw'r gweithlu (18.7%) a chyflogi mwy o staff (17.6%). Dywedodd 10 busnes eu bod yn mynd i alluogi eu gweithwyr i weithio gartref/o bell yn amlach, a dywedodd 8 arall (8.8%) eu bod yn bwriadu lleihau nifer y gweithwyr. O'r 42 ymatebwr sydd â staff sy'n gweithio gartref yn rheolaidd, roedd 38 neu 90.5% ohonynt wedi dweud bod y rhan fwyaf o'u staff yn byw ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

Pa rai o'r newidiadau canlynol (os unrhyw rai) ydych chi wedi eu gwneud i'ch busnes rŵan bod y cyfyngiadau Covid-19 wedi llacio? (Ticiwch bob un sy'n berthnasol)			
Dewisiadau Ateb		**Canran yr ymateb**	**Cyfanswm yr ymatebion**
1	Mwy o weithio gartref/o bell ar fy rhan i/cyflogwyr	11.0%	10
2	Lleihau nifer y gweithwyr craidd	8.8%	8
3	Cynyddu nifer y gweithwyr:	17.6%	16
4	Buddsoddiad cyfalaf newydd	19.8%	18
5	Arallgyfeirio'r busnes	26.4%	24
6	Symud tuag at gadwyn gyflenwi fwy lleol	6.6%	6
7	Gwella sgiliau/hyfforddi'r gweithlu	18.7%	17
8	Caniatáu mwy o hyblygrwydd ym mhatrymau gweithio staff	9.9%	9
9	Dim	36.3%	33
10	Arall (nodwch):	13.2%	12
		wedi ateb	**91**
		wedi pasio	**7**

21.62 Gofwywyd i'r busnesau pa mor fodlon oeddynt â Bwrdeistref Sirol Conwy fel lleoliad busnes? Tra bod 29 o'r 91 ymatebwr i'r cwestiwn (31.9%) wedi rhoi sgôr o dri gan ddangos dim ffafriaeth gref, rhoddodd 42 neu 46.2% sgôr o bedwar neu bump, gyda 22.0% o'r rheiny wedi rhoi sgôr o bump allan o bump. Roedd 20 o ymatebwyr (22.0%) yn anfodlon, gan roi sgôr o un neu ddau.

How satisfied are you with Conwy County Borough as a business location? (1=very dissatisfied, 5=very satisfied)