Strategaeth Gynllunio Manwerthu Aberystwyth

Paratowyd ar gyfer
Cyngor Ceredigion

Paratowyd gan:

Property Consulting Group
Mawrth 2007

CACI Limited
CACI House
Kensington Village
Avonmore Road
Llundain
W14 8TS

Ffôn 020-7605 6000
Ffacs 020-7603 5862

Cynnwys

Strategaeth Gynllunio Manwerthu Aberystwyth 1
Cynnwys .... **Error! Bookmark not defined.**
Atodiadau .... **Error! Bookmark not defined.**
1.0 Crynodeb Gweithredol............... **Error! Bookmark not defined.**
Gwariant Manwerthu yn Aberystwyth ....**Error! Bookmark not defined.**
Gwiriad Iechyd Canol Tref Aberystwyth........**Error! Bookmark not defined.**
Gofynion Arwynebedd Llawr yn Aberystwyth.**Error! Bookmark not defined.**
Strategaeth Dethol Safle a Ffafrir...............**Error! Bookmark not defined.**
2.0 Cyflwyniad .... **Error! Bookmark not defined.**
3.0 Gwiriad Iechyd Canol Tref Aberystwyth: Eiddo Manwerthu 11
Cyflwyniad ....**Error! Bookmark not defined.**
Trosolwg ....**Error! Bookmark not defined.**
Arwynebedd Llawr a Chymysgedd Masnachu **Error! Bookmark not defined.**
Unedau Gwag ....**Error! Bookmark not defined.**
Manwerthwyr Cadwyn ....**Error! Bookmark not defined.**
Manwerthwyr Annibynnol..........................**Error! Bookmark not defined.**
Siopau Amrywiaeth ac Adrannol ....**Error! Bookmark not defined.**
Amrywiaeth y Defnyddiau ....**Error! Bookmark not defined.**
Cynhyrchion ....**Error! Bookmark not defined.**
Goblygiadau ar gyfer Buddsoddiad yn y Dyfodol......... **Error! Bookmark not defined.**
4.0 Gwiriad Iechyd Canol Tref Aberystwyth: Isadeiledd a'r Amgylchedd 20
Mynediad ar Droed ac ar Feic ....**Error! Bookmark not defined.**
Gwasanaethau Trafnidiaeth Cyhoeddus........**Error! Bookmark not defined.**
Mynediad Ceir a Pharcio ....**Error! Bookmark not defined.**
Atyniad Canol y Dref ....**Error! Bookmark not defined.**
Arolwg Siopwyr ....**Error! Bookmark not defined.**
Y Dull Trafnidiaeth a Ddefnyddir ....**Error! Bookmark not defined.**
Canfyddiadau o Ganol y Dref......................**Error! Bookmark not defined.**
Gwelliannau a fyddai'n annog mwy o ymweliadau ...... **Error! Bookmark not defined.**
Casgliad ar Fywiogrwydd a Hyfywdra..........**Error! Bookmark not defined.**
5.0 Asesiad Gallu Nwyddau Cymharol**Error! Bookmark not defined.**
Diffiniad o Ardal Siopa Gynradd ....**Error! Bookmark not defined.**
Twf mewn gwariant defnyddwyr preswyl ......**Error! Bookmark not defined.**
PStrategaeth Datblygu Arwynebedd Llawr Cymharol Arfaethedig .... **Error! Bookmark not defined.**
6.0 GALLU NWYDDAU SWMPUS .... **Error! Bookmark not defined.**
Diffiniad o Ardal Manwerthu Nwyddau Swmpus Aberystwyth............. **Error! Bookmark not defined.**
7.0 GALLU NWYDDAU CYFLEUS .... **Error! Bookmark not defined.**
Diffiniad o Ardal Manwerthu Nwyddau Cyfleus Aberystwyth**Error! Bookmark not defined.**
Strategaeth Datblygu Arwynebedd Llawr Cyfleus Arfaethedig .... **Error! Bookmark not defined.**
8.0 Dadansoddiad Safle Dilyniannol Aberystwyth....**Error! Bookmark not defined.**
Dadansoddiad Safle Dilyniannol ....**Error! Bookmark not defined.**

@ Hawlfraint CACI Ltd

Cyn Safle Didoli Swyddfa'r Post ....**Error! Bookmark not defined.**
Garej ....**Error! Bookmark not defined.**
Maes Parcio Dan Dre ....**Error! Bookmark not defined.**
Safle'r Maes Pêl-droed...............................**Error! Bookmark not defined.**
Casgliadau Strategol……………………………………………………………………………….
Error! Bookmark not defined.

@ Hawlfraint CACI Ltd

Tabl Atodiadau

Atodiad 1 **Egwyddorion Modelu Disgyrchiant**

Atodiad 2 **Methodoleg Amcangyfrifon Gwariant CACI**

Atodiad 3 **Canllaw Defnyddiwr ACORN CACI**

Atodiad 4 **System Modelu Ofodol CACI**

Atodiad 5 **Cynllun Gweithredu Manwerthu CACI**

Atodiad 6 **Adroddiad Parcio Scott Wilson**

	Enw	Swydd	Llofnod	Dyddiad
Paratowyd Gan:	Simon Ho	Uwch Ymgynghorydd - CACI		
	Michelle Cooper & Paul Instone	Uwch Gynllunwyr – Scott Wilson		Ebrill 2007
Gwiriwyd Gan:	Nigel Stuart-Baker	Pennaeth Cynllunio – Scott Wilson		Medi 2007
Cymeradwywyd Gan:	Nigel Stuart-Baker	Pennaeth Cynllunio – Scott Wilson		Medi 2007

@ Hawlfraint CACI Ltd

1.0 Crynodeb Gweithredol

Gwariant Manwerthu yn Aberystwyth

1.1 Mae CACI wedi asesu'r gwariant ar sail preswylwyr sydd ar gael i'r farchnad nwyddau cymharol, cyfleus a swmpus yn Aberystwyth. Ar hyn o bryd mae £213.6 miliwn o wariant ar gael ar draws y categorïau manwerthu hyn. Mae £27.8 miliwn ychwanegol o wariant ar gael gan dwristiaid sy'n ymweld ag Aberystwyth.

Potensial Marchnad wedi'i seilio ar Breswylwyr (2007 – 2016)

Blwyddyn	Gwariant Nwyddau Cymharol (£)	Gwariant Nwyddau Cyfleus (£)	Gwariant Nwyddau Swmpus (£)	Cyfanswm y Gwariant (£)
2007	£93,887,812	£90,409,637	£29,305,839	**£213,603,288**
2012	£122,710,946	£92,492,088	£32,713,216	**£247,916,250**
2016	£169,133,098	£95,933,877	£34,731,867	**£299,798,842**

Geiriad Iechyd Canol Tref Aberystwyth

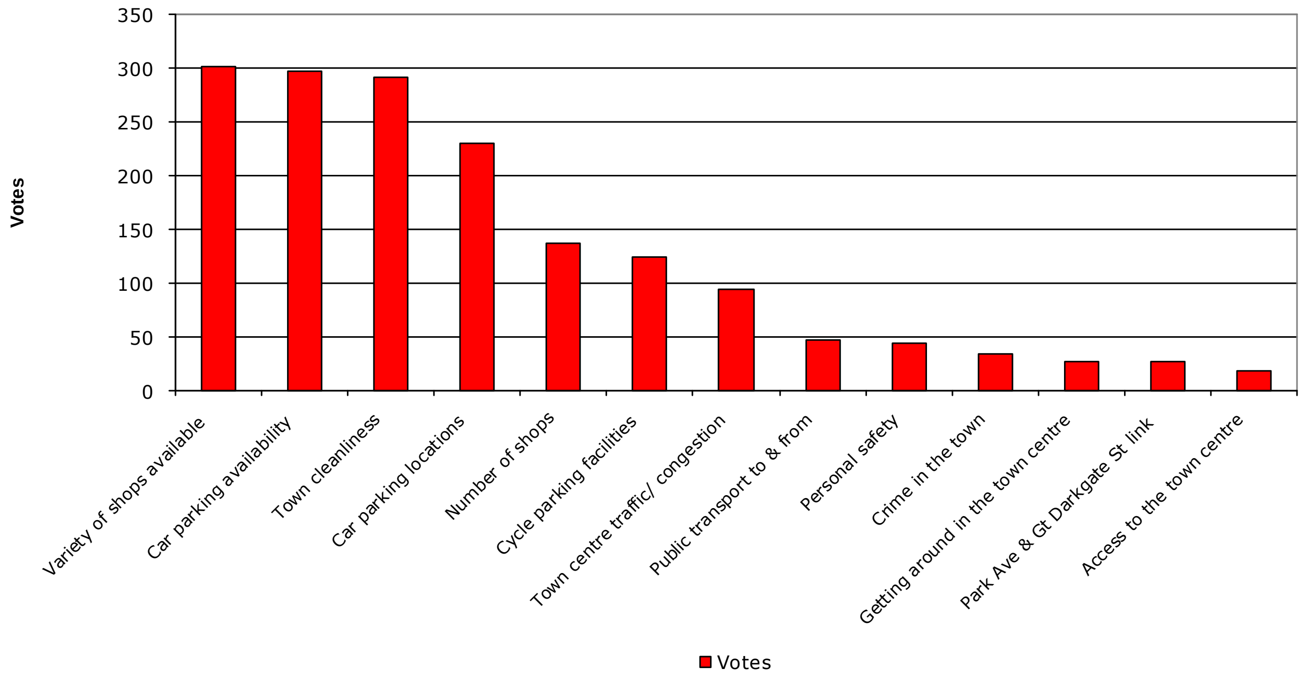
1.2 Mae Aberystwyth wedi'i leol ar arfordir gorllewinol Cymru. Oherwydd ei gefn gwlad gwledig, daw poblogaeth siopa'r dref o ardal leol gryno. Oherwydd ychydig iawn o gystadleuaeth allanol ar gyfer manwerthu, ac eithrio Parc-y-Llyn, parc manwerthu ar gyrion y dref, mae canol y dre yn gorchymyn cyfran uchel iawn o'r farchnad o'i boblogaeth dalgylch preswyl 'caeth'.

1.3 Fel cyrchfan i dwristiaid, mae'r dref yn elwa o fasnach arwyddocaol gan dwristiaid, sy'n rhoi hwb i'r economi manwerthu, yn enwedig yn ystod misoedd yr haf. Serch hynny, mae tymor y twristiaid hefyd yn effeithio ar y preswylwyr, yn benodol mae'r parcio yn fwy o broblem yn ystod misoedd yr haf gan fod mwyafrif o'r twristiaid yn dod yn eu ceir.

Gwelliannau a fyddai o fudd i economi'r dref yn eu trefn

@ Hawlfraint CACI Ltd

Information CACI Solutions



1.4 Ar hyn o bryd mae Aberystwyth yn methu â bodloni anghenion ei siopwyr, methiant sy'n arbennig o berthnasol i'w boblogaeth dalgylch preswyl 'caeth'. Mae gan hyn oblygiadau difrifol ar ei fywiogrwydd a'i hyfywdra ar hyn o bryd fel lleoliad da i fuddsoddi mewn eiddo masnachu neu fasnachu o fewn y dref. Mae diffyg unrhyw angorau manwerthu cryf neu glystyrau manwerthu ac ardal manwerthu fawr wedi arwain at leoliad manwerthu gwanhaëdig ac aneglur, sy'n cynnig ychydig o gyfleoedd lleoliad brig gwirioneddol ar gyfer manwerthwyr. Mae gwanhad dilynol nifer yr ymwelwyr yn golygu bod diffyg teimlad prysur yn Aberystwyth y mae lleoliadau brig yn eu cynhyrchu, ac mae diffyg rhythm dymunol rhwng strydoedd prysur a thawel y byddai preswylwyr a thwristiaid yn eu mwynhau.

1.5 Mae'r diffyg gwahaniaethiad rhwng ardaloedd manwerthu yn achosi diffyg arwahanrwydd ar draws canol y dref, y gellir gwella arno trwy atgyfnerthu'r ardal manwerthu craidd a hyrwyddo ardaloedd eraill ar gyfer dibenion wedi'u harwain gan nwyddau ac eithrio nwyddau cymharol.

1.6 Yn nhermau'r gymysgedd masnachu yng nghanol tref Aberystwyth, mae nifer fawr o unedau cymharol a gwasanaeth. Mae hyn yn arwydd o rôl Aberystwyth fel Prif Dref, sy'n gwerthu ystod o nwyddau cymharol i boblogaeth dalgylch eang. Mae gan Aberystwyth ddarpariaeth dda o fanciau, asiantau tai, bwytai, tafarndai ac isadeiledd gwasanaeth sylfaenol arall.

1.7 Serch hynny, nid yw'r gymysgedd manwerthu o fewn y sector nwyddau cymharol yn iach, ac mae angen gwelliant arwyddocaol. Yn nhermau unedau gwag, dim ond 12 o siopau gwag sydd gan Aberystwyth, sy'n awgrymu er gwaethaf ei broblemau strwythurol, mae'r amodau masnachu'n parhau'n dda - sy'n arwydd fod y dref yn gorfasnachu a chan hynny bod cyfle ar gyfer datblygiad newydd a chyfle i ail-lunio'r lleoliad masnachu i greu canolfan mwy bywiog.

@ Hawlfraint CACI Ltd

1.8 Mae cynhyrchion Aberystwyth yn ganolig ac maent wedi parhau'n gyson dros y 5 mlynedd diwethaf. Gan hynny yn nhermau buddsoddi, mae Aberystwyth yn gynnig da.

1.9 Yn bwysicach, serch hynny, yw'r cyfle i fuddsoddwyr gynyddu gwerth cyffredinol marchnad eiddo manwerthu Aberystwyth trwy weithio'n strategol i gyflwyno angor siop adrannol, cynyddu ystod amrywiaeth/fformat siopau mawr a gwella cymysgedd manwerthu o fewn y sectorau nwyddau cymharol.

1.10 Ymhellach, mae cyfle i wella'r isadeiledd ac amgylchedd canol y dref, yn enwedig argaeledd a lleoliad parcio ceir a glendid canol y dref.

1.11 Bydd yr holl gamau hyn yn gwella lefelau cyrhaeddiad manwerthwyr, a fydd yn eu tro yn gwella rhenti a chan hynny gwerth yr eiddo.

@ Hawlfraint CACI Ltd

Gofynion Arwynebedd llawr yn Aberystwyth

1.12 Mae'r gwiriad iechyd canol tref wedi datgelu angen ar gyfer mwy o arwynebedd llawr manwerthu yng nghanol tref Aberystwyth er mwyn gwella'r gymysgedd manwerthu, yn benodol darparu ar gyfer siop adrannol a mwy o amrywiaeth/siopau fformat mawr.

1.13 Mae dadansoddiad CACI wedi datgelu fod defnyddiau arwynebedd llawr cymharol canol tref Aberystwyth ar hyn o bryd yn gor-fasnachu. O ystyried gwanhad dwyseddau masnachu, a thwf gwariant, mae'r angen arwynebedd llawr manwerthu cymharol isod wedi'i adnabod ar gyfer Aberystwyth:

- 2007 3,594 metr sgwâr net
- 2012 7,555 metr sgwâr net
- 2016 8,228 metr sgwâr net

1.14 Goblygiadau'r strategaeth hon ar gyfer rheoli datblygiad fydd rhoi cynigion mawr ar y trywydd cyflym ar gyfer cynyddiadau mewn cyfleoedd arwynebedd llawr yn gynnar yn ystod y cyfnod cynllunio, yn unol â Chynllun Gweithredu Manwerthu CACI.

1.15 Yn yr un modd, canfuwyd fod arwynebeddau llawr nwyddau swmpus yn gor-fasnachu a chan hynny'r angen arwynebedd llawr manwerthu a argymhellir ar gyfer nwyddau swmpus yw:

- 2007 1,387 metr sgwâr net
- 2012 1,938 metr sgwâr net
- 2016 1,938 metr sgwâr net

1.16 Ceir tystiolaeth hefyd o orfasnachu ar draws y defnyddiau nwyddau cyfleus yng nghanol tref Aberystwyth ac o'i amgylch. Mae anghenion arwynebedd llawr a argymhellir yn llawer yn fwy sensitif i lefel dderbyniol o ddwyseddau masnachu cyffredinol nac amseriad yr arwynebedd llawr - gan nad yw twf net a ragwelir mewn gwariant sydd ar gael yn sylweddol oherwydd effeithiau'r Rhyngrwyd.

1.17 Gan hynny, mae'r angen arwynebedd llawr manwerthu wedi'i seilio ar ystod a ganlyn wedi'i adnabod ar gyfer Aberystwyth:

- 2007 1,890 –3,947 metr sgwâr net
- 2012 2,003 –4,098 metr sgwâr net
- 2016 2,190 –4,347 metr sgwâr net

1.18 Bydd y paramedrau angen arwynebedd llawr hyn yn rhoi'r cyfle i awdurdodau cynllunio bennu gofynion arwynebedd llawr wedi'i seilio ar astudiaethau effaith pellach o unrhyw gais penodol - er mwyn profi priodoldeb y lleoliad, a phrofi sut fydd y datblygiad yn ychwanegu at neu'n cystadlu gyda defnyddiau canol y dref.

Strategaeth Dethol Safle a Ffafrir

1.19 Mae'r prawf dilyniannol wedi'i berfformio wrth gyfeirio at Gynllun Gweithredu Manwerthu CACI a gofynion arwynebedd llawr a adnabuwyd yn y bennod flaenorol.

1.20 O ganlyniad, mae'r dewisiadau defnydd tir manwerthu/hamdden a ffafrir a ganlyn wedi'u hadnabod ar gyfer pob safle:

- Cyn Safle Swyddfa'r Post: Manwerthu Cymharol (oddeutu 3,750 metr sgwâr net)
- Safle Garej: Twristiaeth, Hamdden, Arlwyo a/neu Fanwerthu Cyfleus
- Safle Dan Dre (Mill Street): Manwerthu Cymharol (oddeutu 3,500 metr sgwâr net)
- Safle Maes Pêl-droed: Manwerthu Nwyddau (oddeutu 3,000 metr sgwâr net), Twristiaeth, Hamdden

1.21 Goblygiadau'r argymhellion hyn yw:

- Bydd y safle cyn Swyddfa'r Post a safle Dan Dre gyda'i gilydd yn cymryd oddeutu 6,750 metr sgwâr net o'r angen strategol ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau cymharol, sef 8,228 metr sgwâr net erbyn 2016. Mae hyn yn gadael angen gofynnol o oddeutu 1,500 metr sgwâr net. Gellir bodloni'r angen gofynnol hwn dros y cyfnod trwy estyniadau i'r siopau a chynigion manwerthu llai yn cael eu cyflwyno o fewn y cynlluniau defnydd cymysg.
- Ni fydd archfarchnad ar safle'r Maes Pêl-droed o oddeutu 3,000 metr sgwâr net yn cael effaith arwyddocaol ar y masnachu cyfredol ym marn CACI. Bydd hyn yn golygu angen ychwanegol, yn ychwanegol at archfarchnad ar safle'r Maes Pêl-droed o oddeutu 1,300 metr sgwâr ar gyfer siopau cyfleus fformat llai ar draws Aberystwyth ac yn benodol yng nghanol tref Aberystwyth (safleoedd nad ydynt wedi'u hadnabod yn benodol, ond o bosibl yn cynnwys safle'r Garej).
- Nid oes unrhyw safle penodol wedi'i adnabod i fodloni'r angen a adnabuwyd ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau swmpus ychwanegol. Am y rheswm hwn, gellir awgrymu bodloni'r angen hwn trwy estyniadau i unedau cyfredol a datblygiad cymedrol i barciau nwyddau swmpus cyfredol a chanolfannau garddio.

2.0 Cyflwyniad

Nodau cyffredinol yr Astudiaeth

2.1 Roedd Cyngor Sir Ceredigion a DEIN Llywodraeth Cynulliad Cymru angen astudiaeth a fyddai'n ategu at ac yn hysbysu Uwchgynllun Aberystwyth sy'n cael ei baratoi ar gyfer y dref ar hyn o bryd.

2.2 Mae gan yr astudiaeth y pedwar amcan gwaelodol a ganlyn:

- Rhoi trosolwg cynhwysfawr o ddynameg siopa cyffredinol Aberystwyth.
- Ymgymryd â gwerthusiad meintiol ac ansoddol o'r ddarpariaeth manwerthu gyfredol o'i chymharu â lefelau gwariant a photensial cudd.
- Asesu gallu Aberystwyth i amsugno arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol ar lefelau dichonadwy yn fasnachol ac yn economaidd, a
- Helpu i hysbysu paratoi Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Sir Ceredigion.

Ymdriniaeth a Chwmpas yr Astudiaeth

2.3 Yr her allweddol ar gyfer yr astudiaeth hon oedd dod i gasgliadau a'u cyflwyno mewn modd rhesymegol sy'n integreiddio barnau'r byd masnachol, byd y mae CACI fel arfer yn gweithredu o'i fewn, yn erbyn barnau'r system gynllunio.

2.4 Er mwyn cyflawni hyn, mae CACI wedi ymgymryd â'r gwaith gyda'r system gynllunio mewn golwg, er mwyn sicrhau y gellir defnyddio casgliadau eu dadansoddiadau ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol y cyngor a fydd yn ddigon cadarn i graffu'r broses gynllunio.

2.5 Serch hynny, mae Uwchgynllun llwyddiannus angen mwy nac argymhellion arwynebedd llawr y gellir eu hamddiffyn. Mae angen datrysiad creadigol, wedi'i arwain gan y farchnad er mwyn sicrhau bod dyheadau adfywio strategaeth ddatblygu wedi'i harwain gan fanwerthu, yn dod yn realiti. Mae hefyd angen dadansoddiad y mae manwerthwyr a datblygwyr yn ei ddeall, na fydd o reidrwydd yn cyd-fynd yn dda gyda'r dadansoddiad sydd ei angen i gefnogi ceisiadau cynllunio a phenderfyniadau cynllunio.

2.6 Am y rheswm hwn, mae CACI wedi datblygu dwy ffrwd i'r astudiaeth. Un ffrwd yw strategaeth manwerthu wedi'i harwain gan y farchnad ac sy'n fasnachol ymwybodol, wedi'i datblygu o ddealltwriaeth CACI o ddynameg siopa a gofynion y manwerthwyr. Cyfeirir at hyn fel Cynllun Gweithredu Manwerthu ar gyfer Aberystwyth.

2.7 Mae'r Cynllun Gweithredu Manwerthu wedi asesu addasrwydd cymharol gwahanol frandiau manwerthu ac wedi defnyddio dadansoddiad defnyddwyr i helpu i ffurfweddu unrhyw strategaeth optimaidd ar gyfer Aberystwyth.

2.8 Gellir cyfathrebu'r strategaeth hon i'r diwydiant datblygu a'i defnyddio fel dogfen i beri camau positif tuag at adfywio canol y dref.

2.9 Mae'r ail yn adroddiad sy'n addas ar gyfer dibenion cynllunio (yr adroddiad hwn) sy'n cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio ac yn cyfeirio at y Cynllun Gweithredu Manwerthu lle fo'n angenrheidiol, gan dynnu ar gasgliadau'r gwaith paralel hwn fel ffynhonnell "ansoddol" dilys.

2.10 Mae'r ddwy ffrwd gwaith yn rhyngweithio'n agos gyda'i gilydd, ac yn rhannu'r un dystiolaeth. Er bod yr adroddiad cynllunio yn cyfeirio at y Cynllun Gweithredu Manwerthu, mae'r diwethaf wedi'i hysbysu hefyd gan yr adroddiad cynllunio yn nhermau:

- Argymhellion ar gyfer anghenion arwynebedd llawr manwerthu yn y dyfodol,
- Amcangyfrifon Cyfredol ac yn y Dyfodol o wariant canol tref Aberystwyth sydd ar gael a
- Casgliadau a wneir yn y Gwiriad Iechyd Canol Tref mewn cysylltiad â'r mathau o unedau manwerthu sy'n ofynnol yn Aberystwyth a diddordeb buddsoddwyr mewn eiddo manwerthu yn y dref.
- Casgliadau a wneir yn y Gwiriad Iechyd Canol Tref mewn cysylltiad â barnau siopwyr y dref ar yr hyn y byddai'n gwneud iddynt wario mwy yn y canol.

@ Hawlfraint CACI Ltd

3.0 Gwiriad Iechyd Canol Tref Aberystwyth: Eiddo Manwerthu

Cyflwyniad

3.1 Ymgymerwyd â Gwiriad Iechyd Canol Tref ar gyfer canol tref Aberystwyth gan ddefnyddio asesiad o nifer o ddangosyddion allweddol yn unol â TAN 4 mewn cysylltiad ag ymdriniaeth feintiol CACI i ddeall y cyfleoedd i ail optimeiddio cymysgedd manwerthu yng nghanol y dref.

3.2 Yn y modd hwn gallwn ddefnyddio'r Gwiriad Iechyd Canol Tref i asesu'r angen meintiol cyfredol ar gyfer newidiadau mewn cymhariaeth â darpariaeth gofod manwerthu ac i ddeall iechyd y farchnad eiddo manwerthu a chyfleoedd buddsoddi yn y dyfodol.

3.3 Yn dilyn asesiad yn canolbwyntio ar eiddo manwerthu, mae'r bennod nesaf (4) yn parhau â'r Gwiriad Iechyd Canol Tref trwy archwilio anghenion isadeiledd ac amgylcheddol canol y dref. Mae'r adran hon yn cynnwys dadansoddiad o safbwyntiau siopwyr Aberystwyth, wedi'i seilio ar arolwg siopwyr a ymgymerwyd ar y ddau benwythnos olaf ym mis Mai 2007, a oedd yn cyfweld â phobl leol, pobl yn teithio i'r canol i siopa, pobl ar fusnes, gweithwyr a thwristiaid - yr oedd pob un ohonynt yn defnyddio canol y dref ar gyfer gwahanol ddibenion, ond gyda phob un yn cyfrannu at yr economi manwerthu.

Trosolwg

3.4 Mae Aberystwyth wedi'i leoli ar arfordir gorllewinol Cymru ac fe'i nodir yn 'Brif Dref' ar y Map Cynnig ar gyfer y Cynllun Datblygu Unedig. Oherwydd ei chefn gwlad gwledig, daw poblogaeth siopa'r dref o ardal leol gryno. Oherwydd ychydig iawn o gystadleuaeth allanol ar gyfer manwerthu, ac eithrio Parc-y-Llyn, parc manwerthu ar gyrion y dref, mae canol y dref yn gorchymyn cyfran uchel iawn o'r farchnad o'i boblogaeth dalgylch preswyl 'caeth'.

3.5 Fel cyrchfan i dwristiaid, mae'r dref yn elwa o fasnach twristiaid arwyddocaol, sy'n rhoi hwb i'r economi manwerthu, yn enwedig yn ystod misoedd yr haf. Serch hynny, mae tymor y twristiaid hefyd yn effeithio ar ei breswylwyr, yn benodol mae'r parcio yn fwy o broblem yn ystod misoedd yr haf gan fod mwyafrif o'r twristiaid yn dod yn eu ceir.

3.6 Mae'r canol tref wedi'i adnabod ar Fap Cynnig Cynllun Datblygu Unedig Ceredigion ac mae'n gorchuddio ardal weddol fawr. Mae canol y dref wedi'i ganoli o amgylch Y Stryd Fawr ac yn ymestyn i Rodfa'r Môr i'r gogledd, Stryd y Castell i'r gorllewin a Stryd Thespis i'r dwyrain. Mae hefyd yn ymestyn i'r de i gynnwys Parc Manwerthu Rheidol. Mae Ffryntiau Siopa Cynradd ac Eilaidd hefyd wedi'u dynodi o fewn canol y dref, ac yn benodol, mae'r prif Ffryntiau Siopa Cynradd wedi'u lleoli ar Y Stryd Fawr, Ffordd y Môr a Heol y Wig.

3.7 Ffotograff o ganol tref Aberystwyth, a gymerwyd ar Heol y Wig yn edrych tuag at y môr a dangosir y pier a golygfa o'r morlin yn ffigwr 3.1 a 3.2.

@ Hawlfraint CACI Ltd

Ffigwr 3.1 Canol Tref Aberystwyth

Ffigwr 3.2 Arfordir Aberystwyth

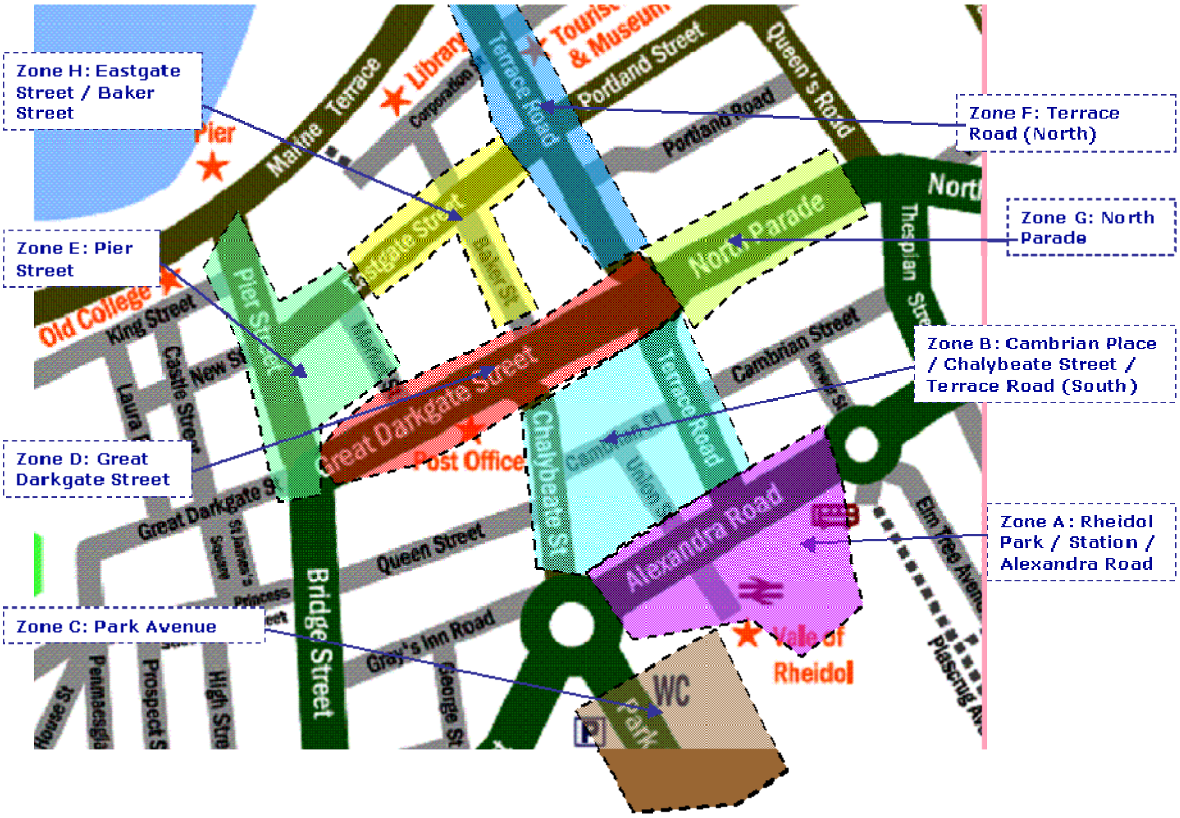
@ Hawlfraint CACI Ltd

3.8 Mae ffigwr 3.3. yn cyflwyno ardal siopa Aberystwyth. Er mwyn cynorthwyo gyda'u dadansoddiad o ganol y dref, mae CACI wedi torri'r ardal yn barthau. Gellir adnabod Ffryntiad Siopa ar hyd Heol y Wig (Parth E), Y Stryd Fawr (Parth E) a Ffordd y Môr (Gogledd) (Terrace Road) (Parth F). Mae unedau llai, annibynnol yn masnachu ar Y Ffynnon Haearn (Chalybeate Street) a Ffordd y Môr (De) (Parth B).

3.9 Yn ddiweddar mae Parc Manwerthu Ystwyth (Parth C) wedi'i gwblhau ar Goedlan y Parc, o fewn y canol tref diffiniedig. Mae hyn yn cynnwys tua 7,246 metr sgwâr (78,000 troedfedd sgwâr) o lety manwerthu, gan gynnwys Matalan, Somerfield (wedi adleoli o'i siop gyfredol), Peacocks (sydd hefyd wedi adleoli), Brantano a Pets at Home.

3.10 Mae Aberystwyth hefyd yn cynnwys Parc Manwerthu Rheidol (Parth A) o fewn canol y dref, ar gyn iard yr orsaf ar Ffordd Alexander. Mae Parc Manwerthu ar gyrion y dref wedi'i adeiladu'n ddiweddar 1 km i'r de ddwyrain o ganol y dref ym Mharc-y-llyn.

Ffigwr 3.3 Ardal Siopa Aberystwyth



Ffynhonnell: Map Ardal a Chanllaw Bychan (www.aberystwyth.org.uk)

@ Hawlfraint CACI Ltd

Arwynebedd Llawr a Chymysgedd Masnachu

3.11 Mae CACI wedi asesu'r gymysgedd fasnachu ar gyfer Aberystwyth ac mae Ffigwr 3.4 yn dangos canlyniadau'r asesiad hwn. Mae Ffigwr 3.4 hefyd yn dangos canran nifer y siopau annibynnol a lluosog yn Aberystwyth.

Ffigwr 3.4 – Cymysgedd Masnachu yng Nghanol Tref Aberystwyth

Cymysgedd Masnachu	Cymysgedd (%)	Y mae'r gyfran isod yn Fasnachwyr Annibynnol (%)	Y mae'r gyfran isod yn Fasnachwyr Cadwyn (%)
Manwerthwr Dillad	18.9%	62.0%	38.0%
Manwerthwr ac eithrio Dillad	26.0%	66.7%	33.3%
Elusen	2.6%	14.3%	85.7%
Is-gyfanswm Cymhariaeth	**47.5%**	**64.7%**	**35.3%**
Siop Groser/Cyfleus	4.9%	61.5%	38.5%
Arlwyo	18.1%	95.8%	4.2%
Gwasanaethau	25.3%	47.8%	52.2%
Gwag	4.2%	amherthnasol	amherthnasol

Ffynhonnell: Dadansoddiad CACI (2007)

3.12 Mae ffigwr 3.4 yn dangos bod gan Aberystwyth nifer fawr o unedau cymharol. Mae hyn yn arwydd o rôl Aberystwyth fel Prif Dref, sy'n gwerthu ystod o nwyddau cymharol i boblogaeth dalgylch eang. Nodir hefyd bod nifer weddol fawr o unedau gwasanaeth ac arlwyo yng nghanol y dref, sy'n nodi bod gan Aberystwyth ddarpariaeth dda o fanciau, asiantau tai, bwytai, tafarndai ac isadeiledd gwasanaeth sylfaenol eraill, ac mae hefyd yn arwydd o natur twristiaid y dref.

3.13 Dengys Ffigwr 3.5 isod gwybodaeth meincnodi CACI ar gyfer siopau manwerthu cymharol, arlwyo a chyfleus yn Aberystwyth. Mae CACI wedi adnabod tref meincnod trwy leoli trefi anghysbell eraill yn y DU gyda champysau Prifysgol, gyda ffit resymol i ddemograffeg siopwyr, gorau oll wedi'u lleoli ar yr arfordir gydag apêl twristiaid. Wrth wneud hynny, mae CACI wedi adnabod y set fwyaf addas o ganolfannau cymharol ar gyfer Aberystwyth i helpu i roi cymysgedd manwerthu Aberystwyth o fewn ei gyd-destun ac adnabod ei gryfderau a gwendidau penodol. Mae'r asesiad yn canolbwyntio ar unedau manwerthu gweithredol a feddiannir gan fanwerthwyr masnachol a chan hynny mae'n eithrio unedau gwag, elusen neu wasanaeth.

3.14 Mae gwybodaeth bellach ar y broses meincnodi i'w chael yn y Cynllun Gweithredu Manwerthu.

3.15 Mae'r tabl yn dangos o'i gymharu â chanolfannau tebyg eraill, yn nhermau nwyddau cymharol, mae gan Aberystwyth ychydig yn fwy na'r nifer cyfartalog o fanwerthwyr dillad ac ychydig yn llai na'r nifer cyfartalog o fanwerthwyr ac eithrio dillad.

Ffigwr 3.5 – Cymharu Cymysgedd Masnachu gyda Meincnodau

Cymysgedd Masnachu	% Nifer yr Unedau Aberystwyth	% Nifer yr Unedau Meincnodau	Mynegai
Manwerthwr Dillad	36.0%	34.2%	105
Manwerthwr ac eithrio	49.6%	53.5%	93

@ Hawlfraint CACI Ltd

Dillad			
Is-gyfanswm Cymhariaeth	**85.6%**	**87.7%**	**98**
Siop Groser/Cyfleustra	5.0%	5.4%	93
Arlwyo	9.4%	6.8%	137

Ffynhonnell: Dadansoddiad CACI (2007)

3.16 Yn gyffredinol ar gyfer y categori 'nwyddau cymharol' mae ychydig yn is na'r nifer cyfartalog o fanwerthwyr cymharol. Mae hefyd yn dangos bod nifer cyfartalog y siopau groser / cyfleus yn debyg iawn i'r meincnod. Mae nifer yr unedau arlwyo (caffis, siopau bwyd cyflym a bwytai) yn uwch na'r meincnod, sydd i'w ddisgwyl o ystyried natur twrist y canol.

3.17 Er yr ymddengys bod cytbwysedd da rhwng cymysgedd manwerthu nwyddau cymharol o fanwerthu dillad a nwyddau ac eithrio dillad, mae CACI wedi ymgymryd â dadansoddiad manylach o'r gymysgedd fanwerthu yn ôl cymhariaeth y sector manwerthu nwyddau (Ffigwr 3.6) ac o'i gymharu â'r meincnodau.

Ffigwr 3.6 – Cymharu Cymysgedd Masnachu Cymharol gyda Meincnodau

Retail Category[1]	Aberystwyth	Benchmark Centre Average	Index (Bmrk Centres = 100)
Womenswear	11.4%	22.5%	51
Menswear	5.4%	2.7%	201
Childrenswear	1.4%	1.3%	112
Mixed Clothing	29.6%	14.7%	202
Footwear	6.8%	11.1%	61
Jewellers	2.2%	2.2%	100
Fashion Accessories	1.1%	3.9%	28
Clothing & Accessories Sub-Total	**57.9%**	**58.3%**	**99**
Health & Beauty	**9.5%**	**9.0%**	**105**
Toys & Games	1.7%	2.6%	66
Music & Video	1.5%	0.8%	173
Computer Software & Accessories	0.8%	1.7%	48
Cards & Stationery	6.1%	8.1%	75
Sportswear & Equipment	7.1%	9.8%	72
Books	5.3%	2.6%	206
Leisure Goods Sub-Total	**22.5%**	**25.6%**	**88**
Electrical	1.1%	2.2%	51
Camera Shops	1.1%	0.4%	259
Electrical Goods	**2.2%**	**2.6%**	**85**

[1] % of RCG Floorspace for Aberystwith, Multiple retail fascias only for benchmarks

3.18 Mae'r dadansoddiad manylach hwn wedi adnabod tan ddarpariaeth gyfredol o fanwerthwyr Ffasiwn i Ferched, Cyfwisgoedd Ffasiwn, Esgidiau a Nwyddau Trydanol. Gan hynny, wrth geisio cydbwysedd gweddol gywir ymhlith y categorïau defnydd tir, mae iechyd cymysgedd manwerthu cymharol Aberystwyth yn edrych yn wael. Mae manwerthwyr dillad merched yn gynhwysyn hanfodol ar gyfer cyrchfan manwerthu llwyddiannus, a hebddynt bydd siopwyr yn ymweld â'r ganolfan yn llai aml, ac yn gwario llai o arian pan fyddant yno.

Unedau Gwag

3.19 Yn ôl dadansoddiad CACI, dim ond 12 o unedau gwag allan o 292 o unedau sydd yng nghanol y dref. Mae'r unedau gwag hyn yn

@ Hawlfraint CACI Ltd

drawsnewidiol yn bennaf ac mae lefel yr arwynebedd llawr gwag yn tynnu sylw at ffyniant gweddol economaidd Aberystwyth a chan hynny, ei fywiogrwydd a'i hyfywdra cryf. Oherwydd nifer yr unedau gwag yn gyffredinol ni ddylai fod yn anodd i fanwerthwyr annibynnol graddfa fach symud i ganol tref Aberystwyth er mai cyfleoedd cyfyngedig sydd o fewn yr Ardal Siopa ar gyfer manwerthwyr lluosog sy'n ceisio unedau gyda phlatiau llawr mawr. Mewn unrhyw achos, ni ddylai twf manwerthu yn y dyfodol a dewis manwerthu posibl fod yn gyfyngedig i'r tymor byr.

Manwerthwyr Lluosog

3.20 Un mesur o lwyddiant cymharol ganol tref yw nifer y manwerthwyr lluosog sy'n bresennol. Mae gan ganol weddol fawr fel Aberystwyth fwy o bŵer tynnu nac anheddau eraill yn yr ardal a chan hynny mae ganddo fwy o siawns o ddenu manwerthwyr lluosog. Mae hyn o ganlyniad i'r gweithredwyr mawr yn pennu lleoliad ar sail nifer uchaf yr ymwelwyr.

3.21 Mae gan Aberystwyth ystod eang o fanwerthwyr lluosog yng nghanol y dref. Mae hyn yn cynrychioli cryfder cymharol Aberystwyth mewn perthynas â chanolfannau eraill o fewn y Sir sy'n ymdrechu i ddenu manwerthwyr cadwyn. Serch hynny, mae hefyd yn wir fod rhai siopau cadwyn wedi symud o ganol y dref, nid oherwydd diffyg elw, ond oherwydd costau gwasanaethu uchel oherwydd unigedd cymharol Aberystwyth.

3.22 Ac eithrio hyn, mae Cynllun Gweithredu Manwerthu wedi adnabod diffyg lleoliad brig gwirioneddol yng nghanol tref Aberystwyth, oherwydd diffyg unrhyw angor manwerthu cryf penodol neu glwstwr manwerthu yn y dref. Mae hyn yn gostwng atyniad canol y dref i fanwerthwyr cadwyn, oherwydd gydag absenoldeb lleoliad brig gwirioneddol mae'n bosibl y byddant yn ffafrio lleoliadau ar gyrion y dref gyda ffurfweddau arwynebedd llawr mwy modern a rhenti rhatach.

3.23 Ymhlith y manwerthwyr lluosog sydd wedi'u lleoli yng nghanol y dref y mae Woolworths, W H Smiths, Matalan, Boots, Waterstones, Dorothy Perkins a Burton i enwi ond rhai.

3.24 Mae ffigwr 3.4 yn asesu lefel y manwerthwyr cadwyn yng nghanol y dref. Mae'n dangos bod cyfanswm nifer y siopau cymharol cadwyn tua un rhan o dair o gyfanswm nifer y siopau. Mae hefyd yn nodi fod mwyafrif y siopau groser/cyfleus yn siopau annibynnol, ac mae ymron yr holl unedau arlwyo (caffis, siopau bwydydd parod a bwytai) yn annibynnol. Mae nifer yr unedau gwasanaeth oddeutu hanner cyfanswm nifer yr unedau.

Manwerthwyr Annibynnol

3.25 Er bod rhan fwyaf o systemau safle canol tref wedi'u pwyso'n drwm i adlewyrchu eu safle mewn perthynas â manwerthwyr cadwyn, yn ein barn ni mae'n bwysig i ganol tref lwyddiannus gael ystod dda o fanwerthwyr annibynnol o ansawdd. Y manwerthwyr hyn sy'n creu cymeriad unigryw canol y dref ac yn cyfrannu at ei fywiogrwydd a'i hyfywdra parhaus.

3.26 Mae gan Aberystwyth ystod fawr ac amrywiol o fanwerthwyr annibynnol sy'n helpu i sefydlu cymeriad canol y dref. Mae'r manwerthwyr hyn yn gweithredu ochr yn ochr â manwerthwyr cadwyn cydnabyddedig i greu canol tref hanfodol a dichonadwy. Mae ffigwr 3.4 yn dangos canran nifer y manwerthwyr annibynnol o'u cymharu â manwerthwyr cadwyn ac mae'n dangos ar bob cyfrif, ac eithrio unedau elusen a gwasanaeth, fod niferoedd llawer yn fwy o siopau annibynnol o'u cymharu â manwerthwyr cadwyn.

3.27 Dylai ystod ac amrywiaeth y manwerthwyr annibynnol hyn o fewn Aberystwyth barhau i gael eu hyrwyddo, gan mai'r manwerthwyr hyn sy'n

@ Hawlfraint CACI Ltd

creu cymeriad unigryw'r dref. Ymhellach, mae Cynllun Gweithredu Manwerthu wedi adnabod masnachwyr annibynnol sy'n perfformio'n dda iawn, ac yn wir yn perfformio'n well na siopau cadwyn.

Siopau Amrywiaeth ac Adrannol

3.28 Mae CACI hefyd wedi cymharu cyfran y manwerthwyr lluosog yn Aberystwyth sy'n gweithredu fel fformat siop amrywiol neu adrannol gyda'i ganolfannau meincnod. Mae ffigwr 3.7 yn crynhoi canlyniadau'r dadansoddiad hwn.

3.29 Mae'r dadansoddiad yn dangos bod gan Aberystwyth ddiffyg siop adrannol. Mae'r diffyg siop adrannol yn cyflwyno problem wirioneddol yng nghyswllt iechyd manwerthu yn Aberystwyth. Heb angor siop adrannol, ychydig o ganolbwynt sydd gan y dref, sy'n weladwy, gan nad oes gan y dref unrhyw leoliad manwerthu cynradd cryf canfyddadwy, gyda lledaeniad manwerthu ar draws yr ardal siopa. Mae hyn yn ei dro yn achosi problemau gyda denu manwerthwyr sy'n edrych i fasnachu o dan yr amodau lleoliad manwerthu brig.

3.30 Mae 6.3% o fanwerthwyr cadwyn yn Aberystwyth yn Siopau Amrywiaeth sydd hefyd yn cymharu'n anffafriol gyda 13.5% o fanwerthwyr yn ei ganolfannau meincnodi. Gan hynny, mae angen ar gyfer mwy o siopau amrywiaeth yn Aberystwyth i wella perfformiad manwerthu'r ardal siopa yn gyffredinol.

Ffigwr 3.7 Angen ar gyfer Fformatau Siop Amrywiaeth ac Adrannol

Large Store Formats	Aberystwyth	Benchmark Centre Average	Index (Bmrk Centres = 100)
Variety Stores	6.3%	13.5%	46
Departments Stores	0.0%	1.8%	0

[1] % of Multiple retail fascias only

Ffynhonnell: Dadansoddiad CACI (2007)

Amrywiaeth y Defnyddiau

3.31 Mae bywiogrwydd a hyfywdra canol tref yn dibynnu nid yn unig ar ei swyddogaeth fanwerthu ond hefyd ar y gymysgedd o ddefnyddiau sy'n cyfrannu at atyniad y canol i'r rheini sy'n byw ac yn gweithio yno. Gall cyfleusterau hamdden ac adloniant gan gynnwys caffis, bariau a bwytai ychwanegu amrywiaeth i ganol tref a gall hefyd gynhyrchu economi min nos.

3.32 Fel Prif Dref yn Sir Ceredigion, mae canol tref Aberystwyth yn ganolbwynt gweithgaredd ac fe all gynnig amrywiaeth dda at ddibenion anfasnachol sy'n ategu at y swyddogaeth fanwerthu. Mae gan Aberystwyth lefelau digonol o fanciau, asiantau tai, bwytai, tafarndai ac isadeiledd gwasanaeth sylfaenol arall.

Cynhyrchion

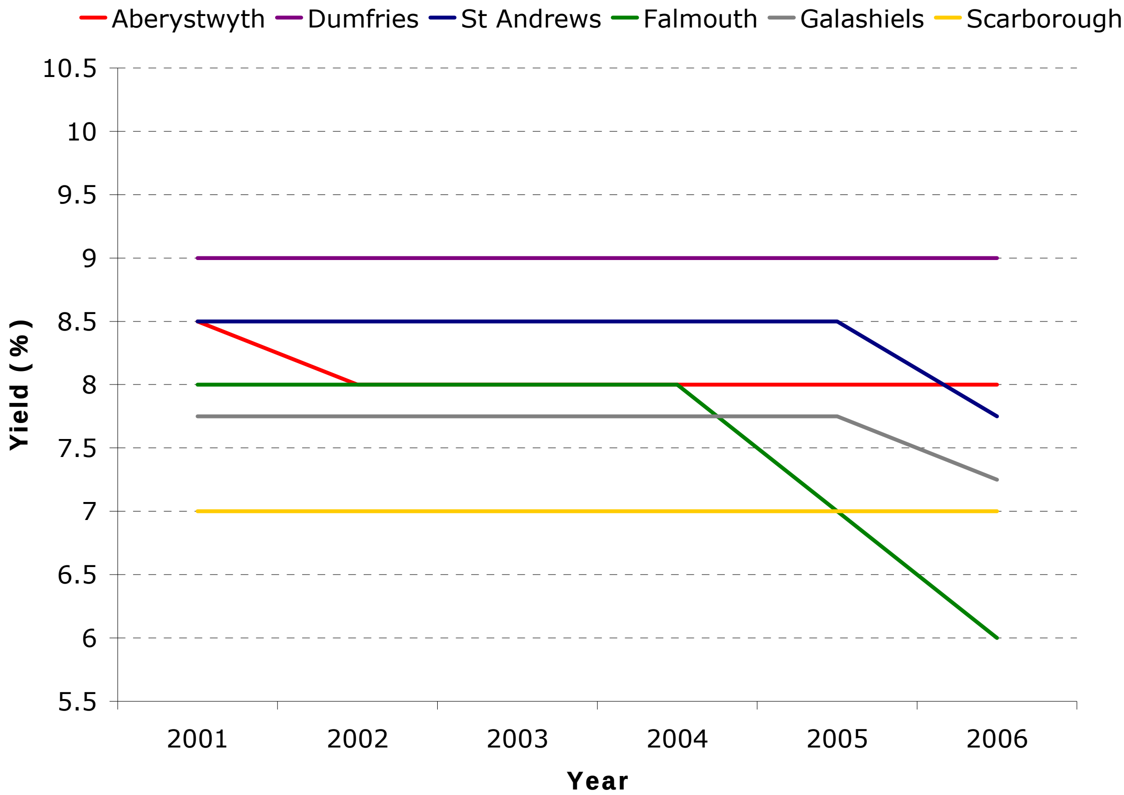
3.33 Dywed TAN 4 fod gwybodaeth ar gynhyrchion (o'u defnyddio mewn cysylltiad â dangosyddion eraill) yn ffordd ddefnyddiol o asesu iechyd canol tref. Mae cynhyrchion yn cynnig mesur o hyder buddsoddwyr ym mhroffidioldeb hirdymor y ganolfan, tra bod lefelau rhent yn adlewyrchu'r galw ac i ryw raddau poblogrwydd cymharol y ganolfan gyda manwerthwyr lluosog. Â siarad yn gyffredinol, mae cynhyrchion isel yn dangos bod tref yn cael ei hystyried yn ddeniadol gan fuddsoddwyr ac o ganlyniad bydd yn fwy tebygol o ddenu buddsoddiad na thref gyda chynhyrchion uchel. Serch hynny, rhaid nodi bod ffactorau eraill megis datblygiad canol y dref yn gallu effeithio ar gynhyrchion.

3.34 Mae’r cynhyrchion a ddyfynnir yn yr adroddiad hwn wedi'u tynnu o Adroddiad Marchnad Eiddo'r Swyddfa Brisio, Gorffennaf 2006. Mae'r holl gynhyrchion a ddyfynnir yn "holl gynhyrchion risgiau" a gyfrifir trwy rannu'r rhent blynyddol, fel ei fod wedi’i dderbyn fel un cyfandaliad ar ddiwedd y flwyddyn, gyda gwerth cyfalaf neu bris gwerthu’r eiddo.

3.35 Rhaid defnyddio’r dangosyddion hyn gyda gofal, yn enwedig yn achos canolfannau llai lle gallai nifer cyfyngedig o drafodion fod dan sylw. Mae lefel y cynnyrch ar ei ben ei hun yno werth llai o gymharu â chynhyrchion eraill ar wahanol bwyntiau amser ac mewn gwahanol leoliadau. Gall gynhyrchion a fesurir yn gyson dros amser, fel sy’n wir gyda’r adroddiad hwn, roi arwydd o’r cyfeiriad y mae canol tref benodol yn symud.

3.36 Mae gwybodaeth at gynnyrch ar gael ar gyfer Aberystwyth ac mae Ffigwr 3.8 isod yn dangos sut mae cynhyrchion canolfan siopa wedi amrywio dros amser yn Aberystwyth o’u cymharu â chanolfannau tebyg eraill ym Mhrydain Fawr y mae CACI wedi’u hadnabod sy’n drefi anghysbell gyda champysau Prifysgol, o faint tebyg i Aberystwyth ac wedi’u lleoli ar yr arfordir gydag apêl twristiaid (ac eithrio Galashields). Weymouth a Scarborough yw’r lleiaf tebyg yn nhermau maint y farchnad a chydberthynas demograffig i Aberystwyth, ond mae gan y ddwy dref apêl twristiaid ac mae Scarborough yn gartref i gampws Prifysgol Hull.

Ffigwr 3.8 – Cynhyrchion Canolfan Siopa ar gyfer Aberystwyth a Chanolfannau Tebyg



Ffynhonnell: Adroddiad Marchnad Eiddo'r Swyddfa Brisio, Gorffennaf 2006

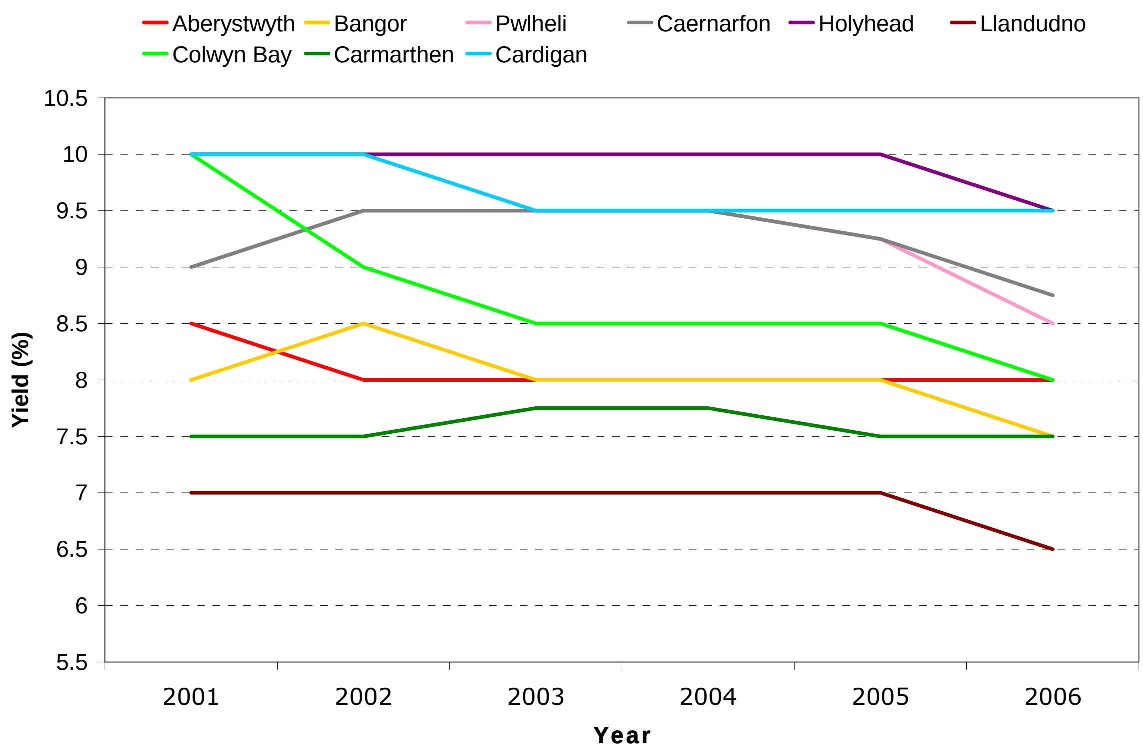
3.37 Mae Ffigwr 3.8 yn dangos bod cynhyrchion yn Aberystwyth wedi parhau’n weddol gyson ac mai dim ond yn ystod y cyfnod o chwe blynedd rhwng 2001 a 2006 y maent wedi gostwng ychydig o 8.5 uchel i lawr i 8. Mae hyn

yn dangos fod hyder y buddsoddwyr wedi parhau'n gyson ar lefel weddol uchel.

3.38 Mae'r siart uchod hefyd yn dangos fod gan y canolfannau eraill a ystyrir yn yr astudiaeth hon gynhyrchion gweddol gyson sydd ar lefel debyg i Aberystwyth.

3.39 Mae ffigwr 3.9 isod yn cymharu cynhyrchion yn Aberystwyth â chanolfannau eraill yng Nghymru.

Ffigwr 3.9 – Cynhyrchion Canolfan Siopa ar gyfer Aberystwyth a Chanolfannau Eraill yng Nghymru



Ffynhonnell: Adroddiad Marchnad Eiddo'r Swyddfa Brisio, Gorffennaf 2006

3.40 Mae'r siart uchod yn dangos bod y cynhyrchion ym mhob un o'r canolfannau wedi parhau'n weddol gyson, serch hynny, mae rhai canolfannau wedi gostwng ychydig tuag at ddiwedd y cyfnod. Nid yw'r cynhyrchion yn amrywio'n sylweddol ar gyfer pob canolfan, serch hynny, nodir bod gan Aberystwyth gynnyrch weddol gyfartalog o'i gymharu â chanolfannau eraill yng Nghymru.

Goblygiadau ar gyfer Buddsoddiad yn y Dyfodol

3.41 Mae cynhyrchion Aberystwyth yn ganolig ac maent wedi parhau'n gyson dros y 5 mlynedd diwethaf. Gan hynny yn nhermau buddsoddi, mae Aberystwyth yn gynnig da.

3.42 Yn bwysicach, serch hynny, yw'r cyfle i fuddsoddwyr gynyddu gwerth cyffredinol marchnad eiddo manwerthu Aberystwyth trwy weithio'n strategol i gyflwyno angor siop adrannol, cynyddu ystod y siopau amrywiaeth a gwella cymysgedd manwerthu o fewn y sectorau nwyddau cymharol. Bydd yr holl gamau hyn yn gwella lefelau cyrhaeddiad masnachwyr, a fydd yn eu tro yn gwella rhenti a chan hynny gwerth yr eiddo.

4.0 Gwiriad Iechyd Canol Tref Aberystwyth: Isadeiledd a'r Amgylchedd

Mynediad ar Droed ac ar Feic

4.1 Mae'r strydoedd un ffordd gul yng nghanol tref Aberystwyth yn cyfyngu ar fynediad cerddwyr a beicwyr i mewn i'r canol tref ac o'i mewn. Mae nifer y cerbydau sy'n defnyddio'r strydoedd hyn yn llesteirio hyn ymhellach. Gan hynny, ystyrir fod y darpariaethau cerdded a beicio yng nghanol y dref yn wael.

4.2 Mae Uwchgynllun Aberystwyth yn cydnabod yr angen ar gyfer llwybrau cerdded a beicio ychwanegol a gwell o fewn ac yn agos at ganol y dref. Mae'n dweud, "O fewn canol y dref un o'r gofynion allweddol fydd gwella hygyrchedd cerddwyr rhwng ardal yr orsaf a phrif ran canol y dref (tudalen 40). Mae Scott Wilson yn cytuno â'r dadansoddiad hwn.

Gwasanaethau Trafnidiaeth Cyhoeddus

4.3 Mae gorsaf fysiau canolog Aberystwyth wedi'i lleoli i'r de o'r ardal siopa ar Ffordd Alexandra, gan hynny, mae o fewn pellter cerdded rhwydd i'r ardal siopa. Mae nifer o fysiau yn gwasanaethu Aberystwyth gan gynnwys bws Arriva rhifau 501, 502 a 508. Mae bws rhif 501 yn rhedeg bob 20 munud, a bws rhifau 502 a 508 yn rhedeg bob hanner awr. Hefyd, mae gwasanaeth Parcio a Theithio 503 am ddim yn cysylltu'r maes parcio ar Goedlan y Parc isaf â chanol y dref bob 15 munud.

4.4 Ar ddydd Sul a gyda'r nos, mae'r llwybrau hyn yn cael eu disodli gan lwybrau cylchol llai aml 514 a 515 sy'n cysylltu'r orsaf fysiau, Waunfawr, Llanbadarn a Phenparcau.

4.5 Mae Aberystwyth wedi'i gysylltu â bws i ganolfannau eraill yng Ngheredigion, Cymru a chanolfannau eraill yn y Deyrnas Unedig gan gynnwys Bangor, Manceinion, Birmingham, Llundain a Chaerdydd.

4.6 Mae'r orsaf reilffordd yn Aberystwyth wedi'i lleol yn agos at yr ardal siopa ac mae'n cysylltu'r ardal siopa draddodiadol gyda Pharc Manwerthu Ystwyth. Mae trenau o Aberystwyth yn rhedeg i'r Amwythig trwy Fachynlleth bod dwy awr ac mae'n cymryd tua dwy awr i gyrraedd yr Amwythig.

4.7 O Fachynlleth mae trenau yn rhedeg i'r gogledd tuag at Bwllheli er mwyn ffurfio elfen ogleddol Llinell Rheilffordd Arfordir y Cambria. Mae nifer o drenau o'r Amwythig yn cysylltu'r ganolfan hon ag ystod o gyrchfannau yn y Deyrnas Unedig.

4.8 Yn nhermau trenau lleol, gan mai dim ond un llinell rheilffordd sydd i/o Aberystwyth, yr unig arosiadau yw'r rheini rhwng y ganolfan hon a Machynlleth, sef Borth a Chyffordd Dyfi.

4.9 Mae Uwchgynllun Aberystwyth yn dweud bod cyfleoedd i gyfoethogi'r darpariaethau rheilffordd a bws yn y ganolfan hon. Mae hyn yn cynnwys integreiddio'r orsaf reilffordd yn well gyda'r gwasanaethau bws, darparu llochesau bysiau a lletywyr bws, a gwybodaeth byw i deithwyr ar gyfer teithwyr rheilffordd a bws. Yn ychwanegol, byddai gofynion isadeiledd yn cynnwys blaenoriaeth bws wrth gyffyrdd a darparu lonydd bws yn ardaloedd lle fo hyn yn bosibl. Dylid ystyried rhesymoli Gwasanaethau Tref Aberystwyth a Sirol i wella gwasanaethau cyfredol a'u hintegreiddio gyda newidiadau arfaethedig i'r rhwydwaith priffyrdd. Mae Scott Wilson yn cytuno â'r canfyddiadau hyn.

Mynediad Ceir a Pharcio

4.10 Mae dwy prif ffordd yn rhoi mynediad i Aberystwyth, sef yr A487 a'r A44. Oherwydd y strydoedd cul o fewn canol y dref, ceir tagfeydd gan nad yw'r ffyrdd hyn yn addas ar gyfer lefel teithio modern.

4.11 Mae Uwchgynllun Aberystwyth yn cydnabod mai "ychydig o rannau o'r dref sy'n gyfeillgar i gerddwyr. Mae angen creu gwell amgylchedd i gerddwyr trwy gael gwared â'r holl draffig nad yw'n hanfodol o strydoedd dethol. Gallai mynediad cyfyngedig i strydoedd penodol ar amserau penodol o'r dydd fod yn briodol ar gyfer Lôn Cambria, Stryd yr Undod a Stryd y Frenhines" (tudalen 38). Mae Scott Wilson yn cytuno â'r dadansoddiad hwn.

4.12 Mae Scott Wilson wedi ymgymryd â dadansoddiad manwl o barcio mewn adroddiad ar wahân. Fel y nodwyd o fewn y dadansoddiad hwn, mae'n hanfodol fod lleoliad ac ansawdd y ddarpariaeth parcio yn annog cysylltiadau rhwng cyfleusterau manwerthu modern a'r canol tref hanesyddol.

Atyniad Canol y Dref

4.13 Mae canol tref Aberystwyth wedi'i nodweddu gan strydoedd cul a nifer o adeiladau hanesyddol megis y Castell a'r Hen Goleg. Mae gan y dref gymysgedd bywiog ac amrywiol o fusnesau lleol, sy'n ychwanegu at gymeriad arbennig y dref.

4.14 I'r gogledd o ganol y dref y mae glan y môr, sy'n cynnwys nifer o adeiladau Fictorianaidd, gan gynnwys datblygiad preswyl a Neuadd y Dref. Nodir fod nifer o adeiladau wedi'u dihoeni rywfaint ac mae hyn yn tynnu oddi ar harddwch yr ardal. Ystyrir y dylai adeiladau'r ardal hon gael eu diogelu a'u cadw.

4.15 Mae'r amgylchedd yng nghanol y dref yn ddeniadol ac mae safon glendid y dref yn uchel. Ychydig o dystiolaeth o ysbwriel, taflenni neu graffiti sydd i'w gael.

Arolwg Siopwyr

4.16 Ymgymerwyd ag arolwg yng nghanol tref Aberystwyth rhwng 24 a 26 Mai a rhwng 31 Mai a 2 Mehefin 2007 gyda'r diben o sicrhau dealltwriaeth o'r bobl sy'n ymweld â chanol y dref.

4.17 Dewiswyd amser yr arolwg i gasglu poblogaeth twristiaid a'r myfyrwyr. Holwyd cyfanswm o 715 o ymatebwyr.

4.18 Roedd 61% o'r rhain yn ferched a 39% yn ddynion, ac roedd 95% o'r rheini a holwyd wedi bod i ganol tref Aberystwyth o'r blaen.

4.19 Mae CACI wedi dadansoddi'r data er mwyn deall pam fod pobl yng nghanol y dref, lle maent yn gwario arian, y gwelliannau y dymunant eu gweld yn cael eu gwneud yng nghanol y dref a'r manwerthwyr newydd allweddol y dymunant fod yn manwerthu yn Aberystwyth. Mae hyn wedi hysbysu Cynllun Gweithredu Manwerthu CACI ar gyfer Aberystwyth.

Y Dull Trafnidiaeth a Ddefnyddir

4.20 Mae ychydig dros 45% o'r bobl leol a 30% o'r gweithwyr yn cerdded i ganol y dref. Mae'r ystadegyn hwn yn dangos natur gymhleth Aberystwyth, a phwysigrwydd cysylltiadau cerddwyr ar gyfer canol y dref.

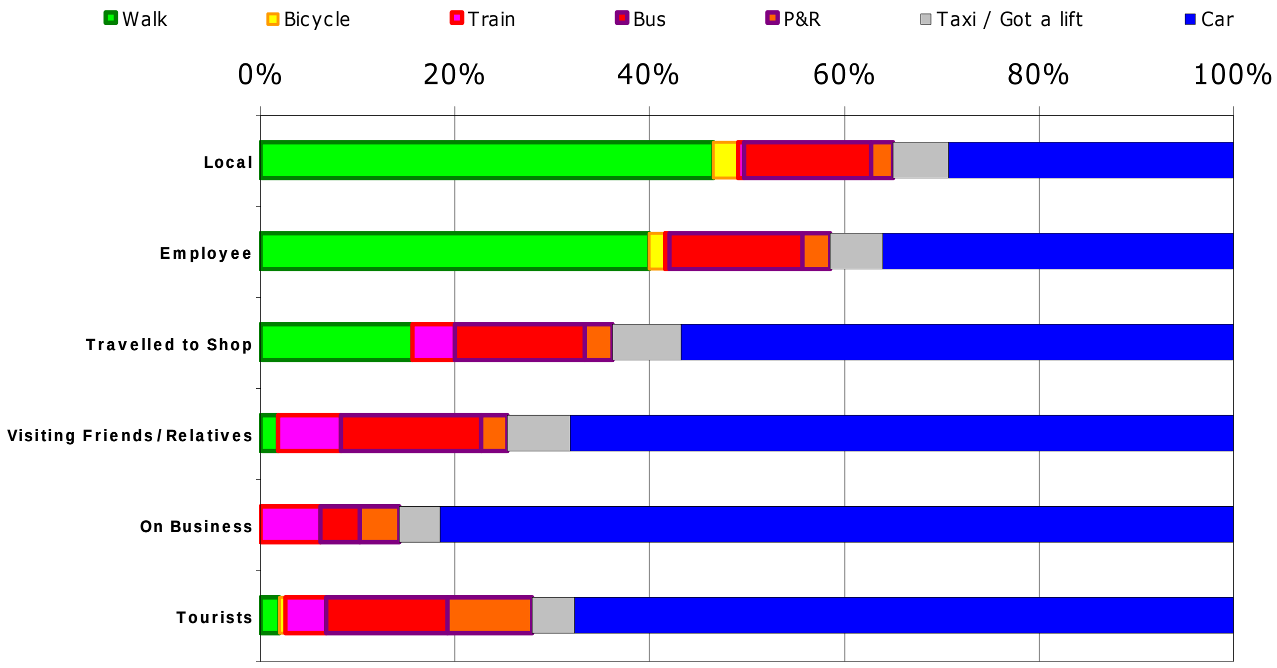
4.21 Serch hynny, mae mwyafrif helaeth yr ymwelwyr yn cyrraedd yn y car. Mae ychydig dros 30% o'r bobl leol yn ymweld â chanol y dref yn y car ac mae ychydig dros 60% o'r rheini sy'n teithio i'r dref i siopa yn y car.

4.22 Twristiaid a'r rheini ar fusnes yw'r rhai sy'n fwyaf dibynnol ar geir gyda 75% o'r twristiaid yn ymweld â'r dref yn y car.

4.23 Mae gwasanaethau bws hefyd yn chwarae rôl bwysig yn economi canol y dref gyda thua 13% o holl fasnach preswylwyr a 12% o'r twristiaid yn defnyddio'r gwasanaethau hyn.

4.24 Twristiaid sy'n defnyddio'r Parcio a Theithio fwyaf, gyda 8.7% yn defnyddio'r gwasanaeth yn erbyn tua 2.5% ymhlith gweddill y boblogaeth ymweld.

Ffigwr 4.1 Dull Trafnidiaeth a Ddefnyddir i gael Mynediad i'r Canol



Canfyddiadau o Ganol y Dref

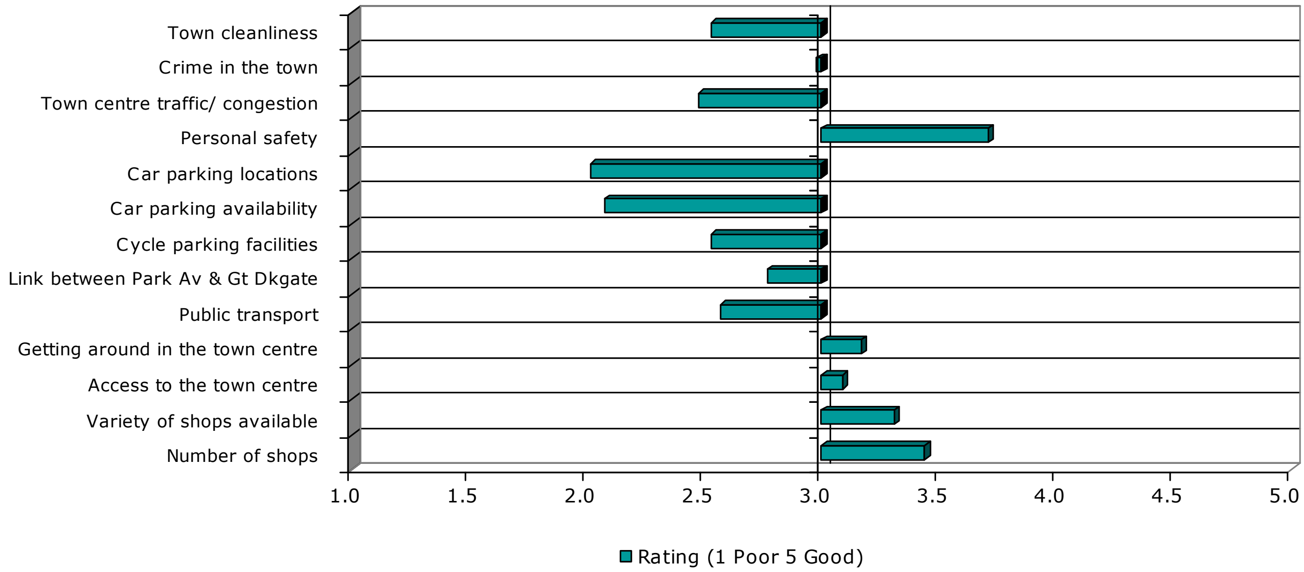
4.25 Gofynnwyd i ymatebwyr yr arolwg sgorio amryw agweddau ar isadeiledd ac amgylchedd canol y dref, ynghyd â rhoi sgôr i'r ddarpariaeth fanwerthu gyfredol.

4.26 Dywedwyd mai diogelwch personol oedd canfyddiad mwyaf positif o Aberystwyth, gyda lleoliadau parcio ceir ac argaeledd parcio ceir yn cael eu nodi fel y broblem fwyaf o fewn y dref.

4.27 Mynegwyd pryderon hefyd tuag at lendid cyfredol canol y dref a phroblemau traffig, ynghyd ag anfodlonrwydd gyda gwasanaethau trafnidiaeth cyhoeddus a chyfleusterau parcio beiciau.

@ Hawlfraint CACI Ltd

Ffigwr 4.2 Sgorio Isadeiledd, yr Amgylchedd a Manwerthu



Gwelliannau a fyddai'n annog mwy o ymweliadau

4.28 Er mwyn helpu i ddeall sut i flaenoriaethu gwelliannau i'r isadeiledd a'r amgylchedd ar gyfer canol y dref er mwyn cynorthwyo gyda gwelliannau i economi'r dref, gofynnwyd i ymatebwyr pa welliannau fyddai'n cael effaith bositif ar ba mor aml y byddent yn ymweld â chanol y dref.

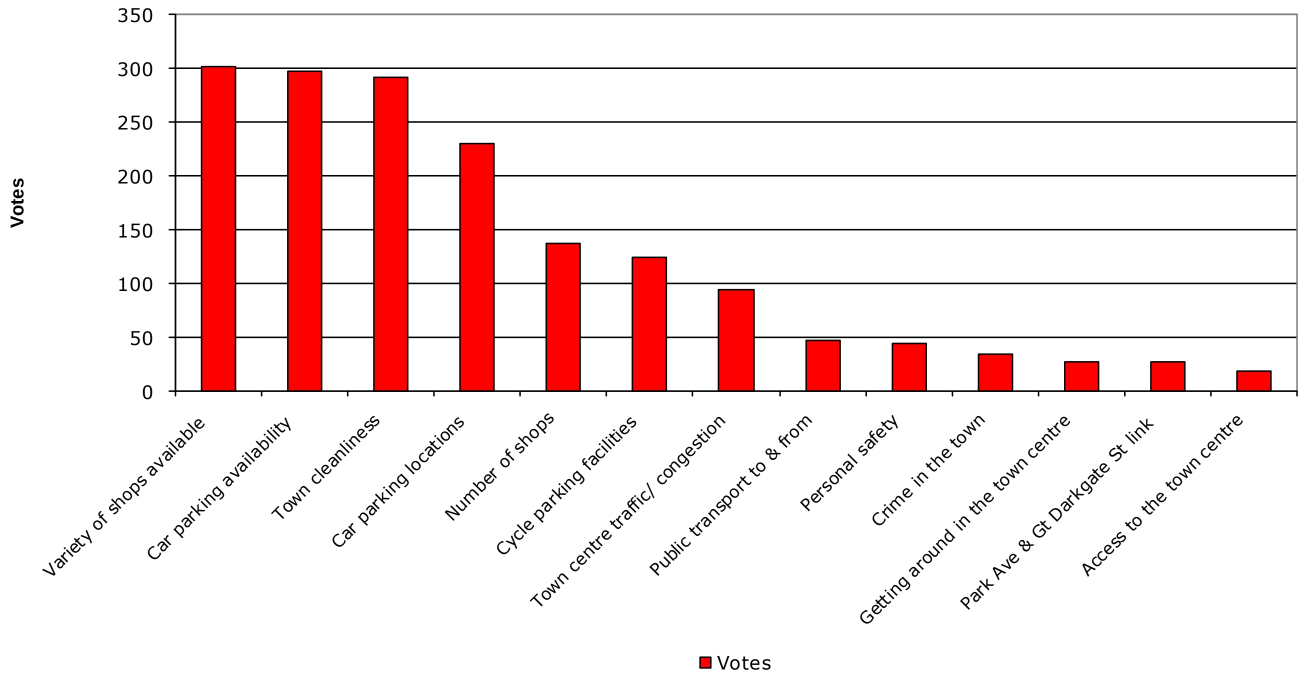
4.29 Amrywiaeth y siopau sydd ar gael ac argaeledd parcio ceir a sicrhaodd y sgorau uchaf fel gwelliannau a allai annog mwy o ymweliadau mynych.

4.30 Mae amrywiaeth y siopau yn arbennig o bwysig oherwydd o fewn canol tref Aberystwyth ni cheir swm mawr o unedau gwag na thir dros ben er mwyn i fanwerthwyr ddatblygu. O ganlyniad i hynny, mae'n bwysig bod y tir sydd ar gael yn cael ei ddefnyddio'n dda.

4.31 Mae argaeledd parcio ceir a'r lleoliad wedi'u hadnabod fel ffactorau pendant iawn wrth berswadio pobl i ymweld â'r canol yn amlach. Gan hynny, bydd yn hanfodol mynd i'r afael â'r materion hyn fel rhan o'r strategaeth gyffredinol i wella economi manwerthu'r dref.

4.32 Mae gwelliannau i lendid y dref hefyd yn uchel ar y rhestr o welliannau a fyddai'n denu mwy o ymwelwyr i'r dref. Nid yn unig mae hyn yn bwysig ar gyfer y preswylwyr ond hefyd ar gyfer twristiaid, gan mai canol y dref yw "ffenestr siop" y dref. Gall argraff wael o amgylchedd y stryd fawr leihau'r cyrhaeddiad gwario, gan y bydd bodlonrwydd cyffredinol siopwyr o'u profiad siopa yn gostwng.

Ffigwr 4.3 Gwelliannau yn eu trefn a fyddai o fudd i'r economi



Casgliad ar Fywiogrwydd a Hyfywdra

4.33 Ar hyn o bryd mae Aberystwyth yn methu â bodloni anghenion ei siopwyr, methiant sy'n arbennig o berthnasol i'w boblogaeth dalgylch preswyl 'caeth'. Mae gan hyn oblygiadau difrifol ar ei fywiogrwydd a'i hyfywdra ar hyn o bryd fel lleoliad da i fuddsoddi mewn eiddo masnachu neu fasnachu o'i mewn. Mae diffyg unrhyw angorau manwerthu cryf neu glystyrau manwerthu ac ardal manwerthu fawr wedi arwain at faes manwerthu gwanhaëdig ac annarllenadwy, sy'n cynnig ychydig o gyfleoedd lleoliad brig gwirioneddol ar gyfer manwerthwyr. Mae gwanhad dilynol nifer yr ymwelwyr yn golygu bod diffyg teimlad prysur yn Aberystwyth y mae lleoliadau brig yn eu cynhyrchu, ac mae diffyg rhythm dymunol rhwng strydoedd prysur a thawel y byddai preswylwyr a thwristiaid yn ei fwynhau.

4.34 Mae'r diffyg gwahaniaethiad rhwng meysydd manwerthu yn achosi diffyg arwahanrwydd ar draws canol y dref, y gellir gwella arno trwy atgyfnerthu'r ardal fanwerthu graidd a hyrwyddo ardaloedd eraill ar gyfer dibenion wedi'u harwain gan nwyddau ac eithrio nwyddau cymharol.

4.35 Yn nhermau'r gymysgedd masnachu yng nghanol tref Aberystwyth, mae nifer fawr o unedau cymharol a gwasanaeth. Mae hyn yn arwydd o rôl Aberystwyth fel Prif Dref, sy'n gwerthu ystod o nwyddau cymharol i boblogaeth dalgylch eang. Mae gan Aberystwyth ddarpariaeth dda o fanciau, asiantau tai, bwytai, tafarndai ac isadeiledd gwasanaeth sylfaenol arall.

4.36 Serch hynny, nid yw'r gymysgedd manwerthu o fewn y sector nwyddau cymharol yn iach, ac mae angen gwelliant arwyddocaol. Yn nhermau unedau gwag, dim ond 12 o siopau gwag sydd gan Aberystwyth, sy'n awgrymu er gwaethaf ei broblemau strwythurol, mae'r amodau masnachu'n parhau'n dda – sy'n arwydd fod y dref yn gor-fasnachu a chan hynny bod cyfle ar gyfer datblygiad newydd a chyfle i ail-lunio'r lleoliad masnachu i greu canolfan mwy bywiog.

@ Hawlfraint CACI Ltd

4.37 Yn olaf, mae bywiogrwydd y canol yn cael ei atal ar hyn o bryd trwy ostyngiad yn nifer yr ymwelwyr sy'n gysylltiedig â'r ddarpariaeth wael a lleoliad cyfleusterau parcio ceir ac anfodlonrwydd yn safon cynnal a chadw'r amgylchedd.

@ Hawlfraint CACI Ltd

5.0 Asesiad Gallu Nwyddau Cymharol

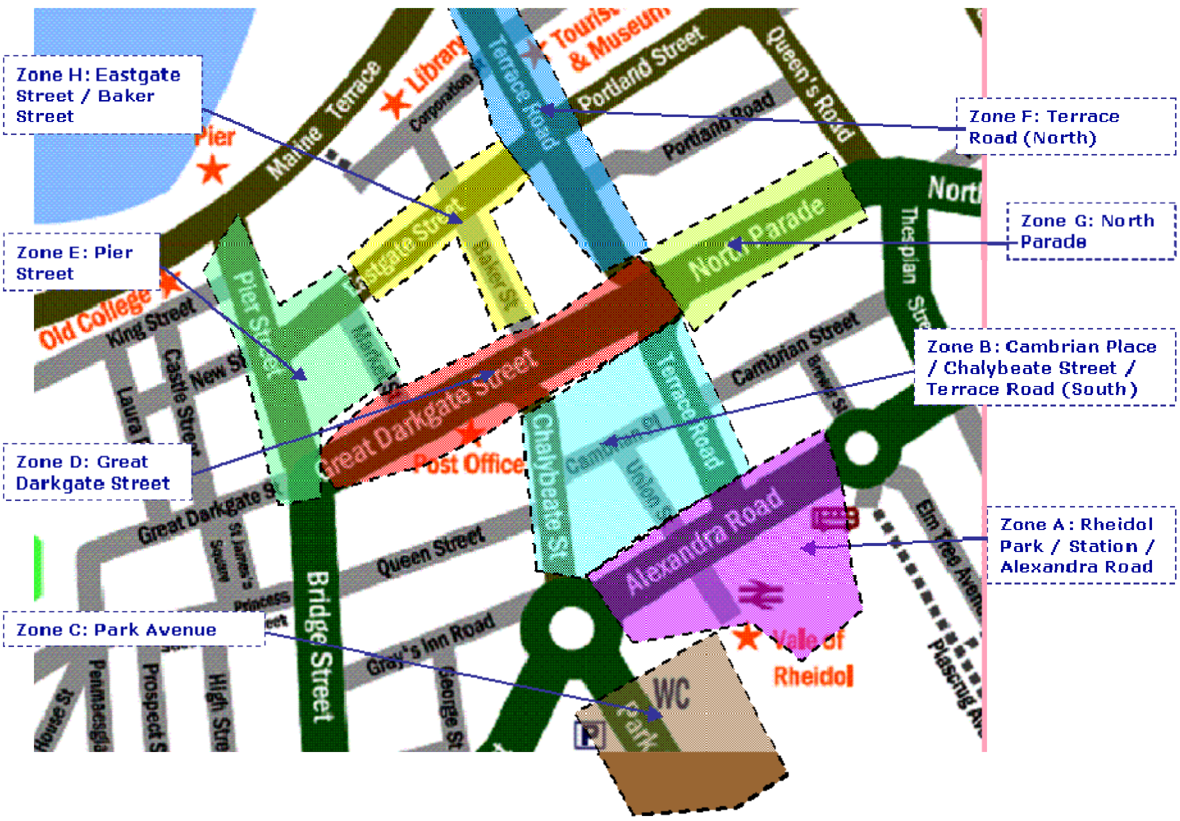
Diffiniad o Ardal Siopa Gynradd

5.1 Er mwyn ymgymryd ag asesiad gallu nwyddau cymharol, mae Ardal Siopa Aberystwyth wedi'i diffinio, ac mae arwynebedd llawr masnachu net o nwyddau cymharol wedi'i archwilio. O'r archwiliad safle mae CACI wedi adnabod yr ardal Siopa i gynnwys wyth parth o fewn y canol tref gan gynnwys:

- Parth A: Parc Rheidol/Yr Orsaf/Ffordd Alexandra
- Parth B: Lôn Cambria/Y Ffynnon Haearn/Ffordd y Môr (De)
- Parth C: Coedlan y Parc
- Parth D: Y Stryd Fawr
- Parth E: Heol y Wig
- Parth F: Ffordd y Môr (Gogledd)
- Parth G: Rhodfa'r Gogledd
- Parth H: Y Porth Bach/Stryd y Popty

5.2 Mae'r parthau hyn wedi'u mapio yn ffigwr 5.1 isod:

Ffigwr 5.1 Ardal siopa Aberystwyth



Ffynhonnell: Map Ardal a Chanllaw Bychan (www.aberystwyth.org.uk)

5.3 Mae diffiniad yr Ardal Siopa yn cynnwys y datblygiadau manwerthu ym Mharc Rheidol a Choedlan y Parc.

@ Hawlfraint CACI Ltd

5.4 Mae ffigwr 5.2 yn darparu crynodeb o arwyneb llawr manwerthu net cyfredol o fewn pob parth.

Ffigwr 5.2 – Arwynebedd Llawr Nwyddau Cymharol (metr sgwâr net)

Parth / Categori Manwerthu	Dillad a Chyfwisgoedd	Iechyd a Harddwch	Nwyddau Hamdden	Nwyddau Cartref	Nwyddau Trydanol	Cyfanswm
A	488	0	454	440	0	**1,382**
B	728	58	224	349	76	**1,435**
C	2,910	0	0	0	0	**2,910**
D	3,058	736	1,282	532	96	**5,704**
E	1,209	85	861	0	78	**2,233**
F	537	394	944	142	0	**2,017**
G	0	32	293	206	0	**531**
H	28	14	98	57	0	**197**
Cyfanswm	**8,958**	**1,321**	**4,155**	**1,726**	**250**	**16,410**

Ffynhonnell: Archwiliad Manwerthu CACI (Chwefror 2007)

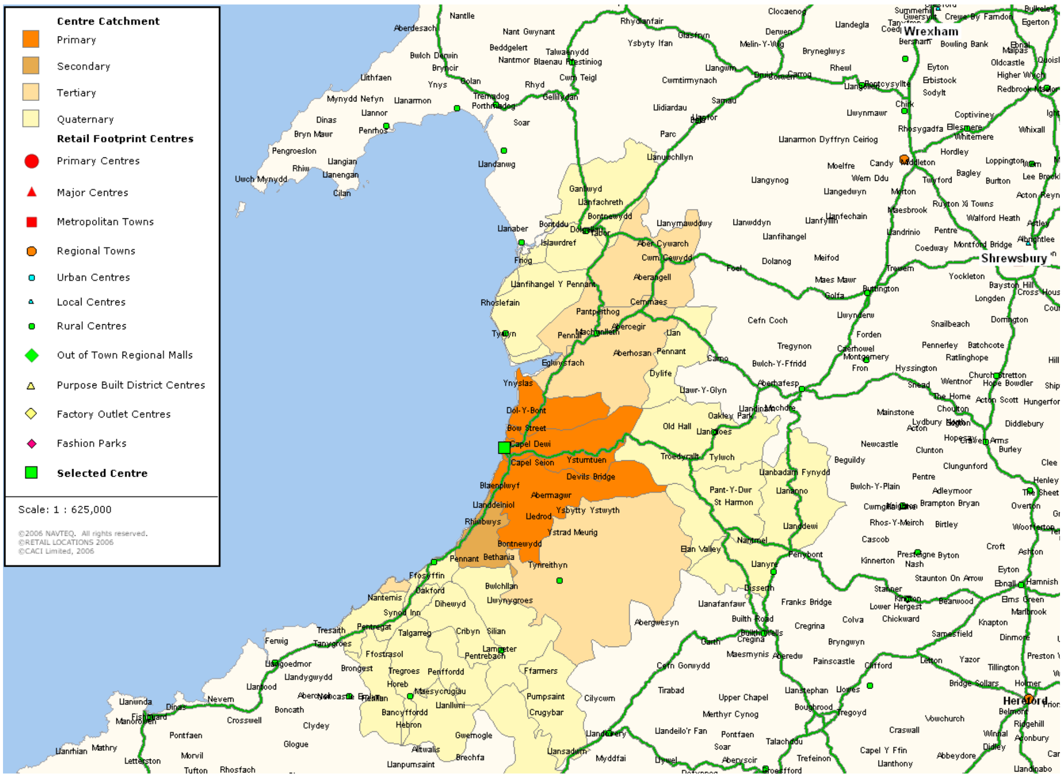
5.5 Parth, D, Y Stryd Fawr sydd â'r gyfran fwyaf o gyfanswm yr arwynebedd llawr nwyddau cymharol, gyda 5,704 metr sgwâr o ofod masnachu. Mae parthau G a H yn chwarae rôl llawer yn llai arwyddocaol yn y maes manwerthu cyffredinol, gyda dim ond 531 metr sgwâr a 197 metr sgwâr o ofod masnachu yn y drefn honno.

Diffiniad o Ardal Dalgylch Preswyl

5.6 Er mwyn perfformio asesiad gallu nwyddau cymharol, mae angen diffinio ardal dalgylch er mwyn asesu lefel y gwariant nwyddau cymharol sydd i'w briodoli i Aberystwyth. Mae hyn wedi'i ddiffinio gan CACI gan ddefnyddio eu model Arwynebedd Llawr Manwerthu (Ffigwr 5.2).

Ffigwr 5.2 Ardal Dalgylch Aberystwyth

@ Hawlfraint CACI Ltd



Ffynhonnell: Ôl troed Manwerthu CACI

5.7 Mae Ffigwr 5.2 yn dangos y dalgylch manwerthu model ar gyfer Aberystwyth wedi'i dorri i lawr yn bedair ardal is-dalgylch. Diffinnir ardal Dalgylch Cynradd gan le mae 50% cyntaf o siopwyr Aberystwyth yn dod. Diffinnir Dalgylch Eilaidd gan le mae 25% nesaf o siopwyr Aberystwyth yn dod. Diffinnir dalgylchoedd Trydyddol a Chwaternaidd yn yr un modd, yn cynrychioli o le mae'r 15% nesaf a'r 10% olaf yn dod.

5.8 Cyfeirir at gyfuniad o'r dalgylchoedd Cynradd ac Eilaidd fel yr ardal dalgylch craidd. Mae'r ardal hon yn cynrychioli lle mae marchnad graidd canolfan wedi'i leoli. Dyma'r ardal y mae'r ganolfan yn tynnu 75% o'i throsiant, ac ymhellach, mae'n agosach na'r dalgylchoedd Trydyddol a Chwaternaidd sy'n weddill.

5.9 Trwy ddeall swm gwariant nwyddau cymharol ym mhob ardal is-dalgylch yn nalgylch Aberystwyth a chymhwyso ei gyfran marchnad o bob ardal, mae potensial marchnad cyffredinol ar gyfer y ganolfan, oherwydd gwariant preswyl, wedi'i ddeillio i £93.8 miliwn (Ffigwr 5.3).

Ffigwr 5.3 Ystadegau Gwariant Dalgylch Aberystwyth

Dalgylch	Cyfanswm y Boblogaeth	Cyfanswm y Cartrefi	Cyfanswm Gwariant Nwyddau Cymharol (£miliwn)	Rhaniad Gwariant y Farchnad (Aberystwyth)	Potensial Marchnad Nwyddau Cymharol (£miliwn)	Tarddiad Siopwyr Preswyl Aberystwyth (%)
Cynradd	32,900	12,877	£74.5	93.9%	£70.0	50%
Eilaidd	3,097	1,300	£7.1	86.4%	£6.1	25%
Trydyddol	9,403	4,105	£20.0	47.3%	£9.5	15%
Cwaternaidd	48,753	21,438	£105.1	7.9%	£8.3	10%
Cyfanswm	94,153	39,720	£206.8	45.4%	£93.9	100%

Twf mewn gwariant defnyddwyr preswyl

5.10 Y boblogaeth o fewn yr ardal dalgylch yn 2007 oedd 94,153. Mae'r twf mewn poblogaeth wedi'i ragamcanu gan Scott Wilson gan ddefnyddio'r un cyfraddau twf â'r rheini a ddefnyddiwyd gan Gyngor Sir Ceredigion yn yr Adroddiad STEAM (2005). Dengys Ffigwr 5.4 isod y twf mewn poblogaeth rhwng 2007 a 2016.

Ffigwr 5.4 – Twf Poblogaeth

Blwyddyn	Poblogaeth
2007	94,153
2012	98,029
2016	101,685

Ffynhonnell: CACI ac Adolygiad Rhagamcaniadau Poblogaeth a Chartrefi Ceredigion 2002 (Diwygiwyd Hydref 2004)

5.11 Mae swm y gwariant sydd ar gael ar gyfer nwyddau cymharol wedi'i asesu gan CACI gan ddefnyddio eu model Ôl troed Manwerthu. Cyfanswm swm y gwariant nwyddau cymharol o fewn yr ardal dalgylch yw £206.8 miliwn yn 2007. Mae hyn yn rhoi ffigwr y pen o £2,196 ar gyfer gwariant nwyddau cymharol yn 2007.

5.12 Mae CACI wedi pennu mai'r Potensial Marchnad Nwyddau Cymharol yn 2007 yw £83.8 miliwn o wariant preswylwyr, sy'n golygu fod gan Aberystwyth gyfran marchnad o 45.4% o gyfanswm swm y gwariant cymharol o fewn yr ardal dalgylch ddiffiniedig.

5.13 Rhagamcanwyd ffigwr gwaelodlin 2007 ymlaen i 2016 gan ddefnyddio'r ffigurau twf poblogaeth uchod a'r gyfradd twf gwariant ar gyfer nwyddau cymharol sy'n deillio o ragolygon economaidd ar gyfer Ceredigion o Cambridge Econometrics. Y gyfradd dwf ar gyfer nwyddau cymharol yw 5.8% y flwyddyn (2006 - 2015). Dengys ffigwr 5.5 y twf mewn gwariant cymharol rhwng 2007 a 2016.

Ffigwr 5.5 - Potensial Marchnad Cymharol Preswylwyr (2007 – 2016)

Blwyddyn	Potensial Marchnad Nwyddau Cymharol (£miliwn), Gwariant preswyl
2007	£93,887,812
2012	£122,710,946
2016	£169,133,098

Ffynhonnell: Cambridge Econometrics

5.14 Er mwyn amcangyfrif yr union drosiant yn Aberystwyth, rhaid gwneud addasiad i ffigwr gwariant nwyddau cymharol CACI. Mae hyn er mwyn rhoi cyfrif am wariant y cartref nad yw'n cael ei wario ar ganolfannau manwerthu yn fodel ôl troed manwerthu CACI. Mae'n cynnwys gwerthiannau gan sianeli cludo i'r cartref (megis y catalog a'r Rhyngrwyd), gwerthiannau a wneir mewn archfarchnadoedd, lleoliadau manwerthu nwyddau swmpus a chanolfannau garddio, sy'n disgyn y tu allan i ganolfannau ôl troed manwerthu.

5.15 Mae'r addasiad wedi'i wneud trwy gompowndio'r addasiadau a ganlyn:

@ Hawlfraint CACI Ltd

- Addasiad ar gyfer nwyddau cymharol a brynir mewn lleoliadau manwerthu, sy’n disgyn y tu allan i’r ganolfan ôl troed manwerthu; a
- Addasiad ar gyfer nwyddau cymharol a brynir gan ddefnyddio sianeli cludo i'r cartref.

5.16 Amcangyfrifir yr addasiad cyntaf trwy’n gyntaf rannu'r categori nwyddau cymharol yn eitemau sy'n cael eu prynu'n bennaf yn y canolfannau ôl troed manwerthu ac eitemau nad ydynt yn cael eu prynu yno.

5.17 Ystyrir fod y nwyddau a ganlyn wedi’u prynu’n bennaf mewn canolfannau ôl troed manwerthu: Dillad, Manion Gwnïo a Chyfwisgoedd, Deunyddiau Dillad, Esgidiau, Nwyddau Moethusrwydd, Nwyddau Trydanol Bach i'r Cartref, Llestri Gwydr, Llestri ac Offer, Tecstilau Cartref, Cerddoriaeth a Fideo, Teganau a Hobïau, Gemau Cyfrifiadurol a Chonsolau, Offer Chwaraeon, Llyfrau, Cyfathrebu, Gemwaith, Papurach a Chardiau, Nwyddau Trydanol Gofal Personol, Sbectolau Haul, Nwyddau Fferyllfa, Taclau Ymolch, Colur a Phersawr, a Chamerâu ac Ysbienddrychau. Ystyrir fod y nwyddau a ganlyn wedi’u prynu’n bennaf y tu allan i'r canolfannau ôl troed manwerthu: Offer a Chyfarpar Mawr, Offer yr Ardd, Planhigion a Blodau, Carpedi, a Dodrefn a Nwyddau DIY.

5.18 Wedi’i seilio ar yr hollt hwn mae CACI wedi argymell addasiad o 71.2% i roi cyfrif am 28.8% o wariant nwyddau cymharol a warir mewn lleoliadau manwerthu nwyddau swmpus a chanolfannau garddio sy’n disgyn y tu allan i'r canolfannau ôl troed manwerthu.

5.19 Mae’r ail addasiad wedi’i seilio ar farn arbenigol y diwydiant ar gyfran marchnad gyfredol ac yn y dyfodol o’r sianeli cludo i'r cartref ar gyfer nwyddau cymharol. Mae hyn yn cynnwys cyfeiriad at “Y Sector Cludo i'r Cartref yn y DU rhwng 1995 a 2010” (Hydref 2003). Mae CACI wedi argymell addasiad o 89.4% i roi cyfrif am 10.6% o’r gwariant nwyddau cymharol a wariwyd gan ddefnyddio catalog a sianeli gwerthiannau cludo i'r cartref ar y Rhyngrwyd. Newidir yr addasiad hwn i 85.4% a 79.4% i roi cyfrif am dwf yng nghyfran marchnad y sector hwn i 15.6% a 20.6% ar gyfer 2012 a 2016 yn y drefn honno.

5.20 Effaith gyfansawdd yr addasiadau hyn yw cymhwyso 63.7%, 60.8% a 56.5% i ddyraniadau posibl marchnad nwyddau cymharol CACI i Aberystwyth ar gyfer y blynyddoedd 2007, 2012 a 2016 yn y drefn honno er mwyn cyrraedd amcangyfrif o’r trosiant cymharol wedi’i seilio ar breswylwyr yn Aberystwyth fel y dangosir yn Nhabl 5.6 isod.

Ffigwr 5.6 – Trosiant Cymharol wedi’i Seilio ar Breswylwyr yn Aberystwyth

Blwyddyn	Trosiant Nwyddau Cymharol (£oedd), Gwariant Preswylwyr	Cymhareb rhwng Trosiant a Photensial y Farchnad
2007	£59,762,221	63.7%
2012	£74,614,145	60.8%
2016	£95,615,676	56.5%

Ffynhonnell: Cambridge Econometrics + Dadansoddiad CACI / SW (2007)

5.21 Nid yw’r ffigurau yn Ffigwr 5.6 uchod yn ystyried gwariant twristiaeth. Yn ôl adroddiad STEAM Cyngor Sir Ceredigion (2005), yn 2005 fe wnaeth twristiaid wario £27,800,000 ar “siopa” o fewn Cyngor Ceredigion. Mae Scott Wilson wedi rhannu’r ffigwr hwn yn wariant ‘cymharol’ a ‘chyfleus’ mewn cymhareb uniongyrchol gyda swm y gwariant sydd i'w briodoli i bob

un o'r mathau nwyddau hyn yn 2007. Dengys tabl 5.7 isod y rhaniad yn swm y gwariant twristiaeth.

Ffigwr 5.7 – Trosiant Preswylwyr a Thwristiaid yn Aberystwyth (2007)

	Trosiant Nwyddau Cymharol	Trosiant Nwyddau Cyfleus	Cyfanswm
Preswyl	£59,762,221	£49,149,374	£108,911,595
Twristiaid	**£15,254,480**	**£12,545,520**	**£27,800,000**
Cyfanswm	£75,016,701	£61,694,894	£136,711,595

Ffynhonnell: Dadansoddiad Scott Wilson ac Adroddiad STEAM Cyngor Sir Ceredigion (2005)

5.22 Dengys Ffigwr 5.8 isod swm y gwariant sydd ar gael o fewn yr ardal astudiaeth wrth ystyried gwariant twristiaid.

Ffigwr 5.8 – Cyfanswm Gwariant Nwyddau Cymharol yn Aberystwyth (2007-2016)

Blwyddyn	Trosiant Nwyddau Cymharol (£oedd), Gwariant Preswylwyr a Thwristiaid	Dwysedd Masnachu gydag Arwynebedd Llawr Cyfredol (16,410 metr sgwâr net)
2007	£75,016,701	£4,571
2012	£89,868,625	£5,476
2016	£110,870,156	£6,756

Ffynhonnell: CACI / Dadansoddiad Scott Wilson (2007)

5.23 Mae CACI wedi cyfrifo cyfanswm yr arwynebedd llawr cymharol (ac eithrio categorïau nwyddau swmpus) yn Aberystwyth, sy'n rhoi ffigwr cyfanswm o 16,410 metr sgwâr net. Dengys hyn fod eiddo nwyddau cymharol gyfartalog o fewn Aberystwyth yn masnachu ar £4,571 y metr sgwâr. O'i gymharu â dwysedd masnachu cynaliadwy disgwyliedig o £3,750 y metr sgwâr (barn arbenigol CACI) mae'r dadansoddiad hwn yn dangos gor-fasnachu cyfredol yn y dref, sy'n cyfateb â'r cyfraddau unedau gwag isel a arsylwyd a lefel uchel o ddiddordeb gan fanwerthwyr am le yn Aberystwyth.

5.24 Yn ôl y twf a ragamcanir mewn gwariant, bydd y dwyseddau masnachu yn 2012 a 2016 wedi cynyddu i £5,476 a £6,756. Byddai hyn yn cynrychioli gor-fasnachu arwyddocaol, ac mae'n dangos angen cryf ar gyfer arwynebedd llawr ychwanegol yn Aberystwyth er mwyn ymdopi â'r galw cynyddol gan fanwerthwyr am fwy o le yn y dref er mwyn manteisio ar y cyfleoedd manwerthu a grëir gan y twf gwariant a ragwelir.

5.25 Mae Scott Wilson wedi asesu'r gofynion arwynebedd llawer ar gyfer nwyddau cymharol yn Aberystwyth ar gyfer 2007, 2012 a 2016. Cyfrifwyd y gofynion arwynebedd llawr hyn ar sail ddau senario.

5.26 Ar gyfer 'Senario 1' aseswyd gofynion arwynebedd llawr nwyddau cymharol yn y dyfodol gan gymryd yn ganiataol y bydd Aberystwyth yn gwanhau ei berfformiad masnachu cyfredol er mwyn manteisio ar y cyfle ar gyfer datblygiad manwerthu newydd i ddwysedd masnachu o £3,750 y metr sgwâr.

5.27 Ar gyfer 'Senario 2' aseswyd gofynion arwynebedd llawr nwyddau cymharol yn y dyfodol gan gymryd yn ganiataol y bydd Aberystwyth yn cynnal ei berfformiad masnachu cyfredol a'i wanhau i ddwysedd masnachu meincnod targed o £4,500 fesul metr sgwâr.

5.28 Mae'r tabl a ganlyn yn dangos y gofynion arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymharol yn Aberystwyth ar gyfer 'Senario 1'.

Ffigwr 5.9 Senario 1: Gwanhau Dwysedd Masnachu i £3750 y metr sgwâr

Blwyddyn	Trosiant Nwyddau Cymharol (£oedd)	Dwysedd Masnachu Targed (£oedd y metr sgwâr net)	Gofynion Arwynebedd Llawr (metr sgwâr net)	Arwynebedd Llawr Cyfredol (metr sgwâr net)	Gofynion Arwynebedd Llawr Ychwanegol (metr sgwâr net)
2007	£75,016,701	£3,750	20,004	16,410	3,594
2012	£89,868,625	£3,750	23,965	16,410	7,555
2016	£110,870,156	£3,750	29,565	16,410	13,155

Ffynhonnell: CACI / Dadansoddiad Scott Wilson (2007)

5.29 Dengys ffigwr 5.9 uchod y gofynion arwynebedd llawr cymharol ar gyfer Aberystwyth pe caniateir i'r perfformiad masnachu cyfredol gael ei wanhau i £3,750 y metr sgwâr. Mae'n dangos erbyn 2012, bydd angen 7,555 metr sgwâr net o arwynebedd llawr cymharol. Erbyn 2016, bydd swm yr arwynebedd llawr cymharol ychwanegol sy'n ofynnol yn cynyddu i 13,155 metr sgwâr net.

5.30 Mae'r tabl a ganlyn yn dangos y gofynion arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymharol yn Aberystwyth ar gyfer 'Senario 2'.

Ffigwr 5.10 Senario 2: Gwanhau Dwysedd Masnachu i £4500 y metr sgwâr

Blwyddyn	Trosiant Nwyddau Cymharol (£oedd)	Dwysedd Masnachu Targed (£oedd y metr sgwâr net)	Gofynion Arwynebedd Llawr (metr sgwâr net)	Arwynebedd Llawr Cyfredol (metr sgwâr net)	Gofynion Arwynebedd Llawr Ychwanegol (metr sgwâr net)
2007	£75,016,701	£4,500	16,670	16,410	260
2012	£89,868,625	£4,500	19,971	16,410	3,561
2016	£110,870,156	£4,500	24,638	16,410	8,228

Ffynhonnell: CACI / Dadansoddiad Scott Wilson (2007)

5.31 Dengys ffigwr 5.10 uchod y gofynion arwynebedd llawr cymharol ar gyfer Aberystwyth pe caniateir i'r perfformiad masnachu cyfredol gael ei wanhau i £4,500 y metr sgwâr. Mae'n dangos erbyn 2012, bydd angen 3,561 metr sgwâr net o arwynebedd llawr cymharol ychwanegol. Mae'n dangos erbyn 2016, bydd angen 8,228 metr sgwâr net o arwynebedd llawr cymharol ychwanegol.

Strategaeth Datblygu Arwynebedd Llawr Cymharol Arfaethedig

5.32 Trwy ystyried y dadansoddiadau o 'Senario 1' a 'Senario 2', gellid ystyried datblygiad hybrid, gan y byddai gwanhad i £3,750 y metr sgwâr (net) yn dderbyniol ar draws y cyfnod cynllunio 2007 - 2012, tra dylid caniatáu i ddwyseddau masnachu ar ôl 2012 gael eu cynyddu yn ôl i'r lefelau cyfredol, felly erbyn 2016 bydd y dwyseddau masnachu yn £4,500 y metr sgwâr (net).

5.33 Byddai hyn yn cynrychioli sefyllfa economaidd berffaith le fo'r strategaeth ddatblygu manwerthu ar gyfer y cyfnod cynllunio yn gadael y sefyllfa fasnachu yn 2016 mewn cyflwr hynawf, yn barod o bosibl ar gyfer

opsiynau datblygu newydd ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol dilynol ar gyfer 2017-2026.

5.34 Gan hynny, ar y sail hon argymhellir y byddai cyfanswm o 8,228 metr sgwâr yn lefel addas ar gyfer datblygiad newydd i ddod ymlaen rhwng 2007 – 2016, ond y byddai'n dderbyniol symud y datblygiad hwn ymlaen yn gynt yn hytrach nac yn ddiweddarach yn ystod y cyfnod cynllunio, oherwydd y gallu i Aberystwyth gynnal dwyseddau masnachu is na'r hyn mae'n masnachu ar hyn o bryd.

5.35 Yn unol â hynny, mae'r arwynebedd llawr manwerthu a ganlyn wedi'i adnabod ar gyfer Aberystwyth:

- 2007 3,594 metr sgwâr net (Senario 1)
- 2012 7,555 metr sgwâr net (Senario 1)
- 2016 8,228 metr sgwâr net (Senario 2)

5.36 Goblygiadau'r strategaeth hon ar gyfer rheoli datblygiad fydd cyflymu cynigion mawr ar gyfer cynyddiadau mewn cyfleoedd arwynebeddau llawr yn gynnar yn y cyfnod cynllunio, yn unol â'r Cynllun Gweithredu Manwerthu. Mewn geiriau eraill, dylid barnu ceisiadau yn gynnar yn y cyfnod cynllunio yn erbyn eu haliniad gyda'r Cynllun Gweithredu Manwerthu.

@ Hawlfraint CACI Ltd

6.0 GALLU NWYDDAU SWMPUS

6.1 Fel y nodwyd yn y dadansoddiad gallu nwyddau cymharol uchod, mae nwyddau cymharol wedi'u hasesu ac eithrio 'Nwyddau Swmpus'. Mae asesu gwerth nwyddau swmpus ar wahân i nwyddau cymharol cyffredinol yn dod yn gynyddol arwyddocaol oherwydd wrth i nifer y parciau manwerthu ac unedau ar gyrion y dref dyfu, y mae'r angen i ddeall ymddygiad defnyddwyr wrth i brynwyr brynu cynhyrchion wedi'i seilio ar gyrchfan megis DIY, dodrefn a nwyddau gwyn wedi cynyddu hefyd. Mae angen deall y ffordd y mae'r parciau manwerthu hyn yn masnachu a sut maent yn effeithio ar fasnachu yng nghanol y dref.

Diffyniad o Ardal Manwerthu Nwyddau Swmpus Aberystwyth

6.2 Mae arwynebedd llawr nwyddau swmpus yn Aberystwyth wedi'i asesu gan waith archwilio CACI a Chyngor Sir Ceredigion (Ffigwr 6.1).

Ffigwr 6.1 – Siopau Nwyddau Swmpus yn Aberystwyth

Siop	Lleoliad	Maint (metr sgwâr net)
Bathstore	Parc Manwerthu Rheidol	232
Argos	Parc Manwerthu Rheidol	513
Pets at Home	Coedlan y Parc	372
R Benjamin Furniture	Yr Hen Dref	111
Classic Ceramics of Aberystwyth	Yr Hen Dref	149
Geraint Furnishings	Yr Hen Dref	74
Villa Hut Furniture	Yr Hen Dref	84
Laura Ashley Home	Yr Hen Dref	196
Magnet	Yr Hen Dref	149
Knockout Furniture	Yr Hen Dref	147
Walkers Electrical Goods	Yr Hen Dref	74
Carpetright	Parc Manwerthu Parc-y-Llyn	743
Halfords	Parc Manwerthu Parc-y-Llyn	563
Richleys	Parc Manwerthu Parc-y-Llyn	595
Focus	Parc Manwerthu Parc-y-Llyn	1,858
Currys	Parc Manwerthu Parc-y-Llyn	743
MFI	Parc Manwerthu Parc-y-Llyn	1,486
Right Price Tiles	Parc Manwerthu Parc-y-Llyn	446
Cardiganshire Farmers Country Store	Parc Manwerthu Parc-y-Llyn	446
Broadleaf (cynhyrchion pren)	Glan yr Afon	111
Cyfanswm		**9,093**

Ffynhonnell: Archwiliad CACI a Chyngor Sir Ceredigion

6.3 Dengys Ffigwr 6.1 uchod mai swm net arwynebedd llawr nwyddau swmpus yn Aberystwyth yw 9,093 metr sgwâr net.

6.4 Mae diffiniad CACI o nwyddau swmpus yn cynnwys yr isod:

@ Hawlfraint CACI Ltd
Information CACI Solutions

- Beiciau ac offer awyr agored mawr
- Dodrefn
- Gorchuddion Llawr
- Nwyddau Gwyn (Offer)
- Offer
- Offer Gardd
- DIY eraill
- Nwyddau Brown (TV, Fideo, Clywedol)
- Cyfrifiaduron
- Paent a Phapur Wal
- Tecstilau

6.5 Ar gyfer asesu gofynion arwynebedd llawr ar gyfer Nwyddau Swmpus, mae'r un ardal dalgylch wedi'i defnyddio â'r un sydd wedi'i diffinio yn y dadansoddiad nwyddau cymharol.

6.6 Gan ddefnyddio amcangyfrifon gwario Cambridge Econometrics fe wnaeth CACI amcangyfrif gwariant y pen ar nwyddau swmpus i fod yn £686 y pen. O ystyried poblogaeth 2007 yn yr ardal dalgylch o 94,153 mae hyn yn cyfieithu i gyfanswm y gwariant nwyddau swmpus sydd ar gael o fewn yr ardal dalgylch o £64,550,307 yn 2007.

6.7 Gan ddefnyddio'r un gyfran marchnad o 45.4% ar gyfer gwariant nwyddau cymharol, swm y gwariant sydd i'w briodoli i nwyddau swmpus yn Aberystwyth yw £29,305,839 yn 2007 (Ffigwr 6.2).

6.8 Rhagamcanwyd ffigwr gwaelodlin 2007 ymlaen gan ddefnyddio cyfraddau twf gwariant ar gyfer nwyddau swmpus o 1.4% y flwyddyn (2005 - 2016) o Friff Gwybodaeth MapInfo 06/2 (Medi 2006). Darperir twf rhagolwg ar gyfer 2012 a 2016 yn Ffigwr 6.2.

Ffigwr 6.2 Amcangyfrifon Potensial Marchnad Nwyddau Swmpus ar gyfer Aberystwyth (2007 - 2016)

Blwyddyn	Poblogaeth	Gwariant y pen	Cyfanswm Gwariant Nwyddau Swmpus	Cyfran Marchnad	Potensial Marchnad Nwyddau Swmpus
2007	**94,153**	**£686**	**£64,550,307**	**45.4%**	**£29,305,839**
2012	**97,241**	**£741**	**£72,055,541**	**45.4%**	**£32,713,216**
2016	**101,685**	**£752**	**£76,501,910**	**45.4%**	**£34,731,867**

Ffynhonnell: Cambridge Econometrics + Briff Gwybodaeth MapInfo 06/02

6.9 Ar gyfer yr asesiad gallu nwyddau cymharol (Pennod 5), rydym wedi cymhwyso rhai addasiadau er mwyn ystyried sianeli gwerthiannau cludo i'r cartref. Rydym wedi defnyddio'r un cymarebau ar gyfer y ddau ffactor hyn, yn ymwneud ag addasiad cyfansawdd cyfatebol o 89.4%, 85.4% a 79.4% ar gyfer 2007, 2012 a 2016 yn y drefn honno.

6.10 Mae'r cymarebau hyn wedi'u cymhwyso i ddyraniadau posibl marchnad nwyddau swmpus CACI i Aberystwyth i gyrraedd ar amcangyfrif o wariant nwyddau swmpus yn Aberystwyth fel y dangosir yn ffigwr 6.3 isod. Nid yw gwariant twristiaid wedi'i briodoli i nwyddau swmpus gan fod twristiaid yn

annhebyg o wario'n sylweddol ar nwyddau swmpus wrth ymweld ag Aberystwyth.

Ffigwr 6.3 - Gwariant Nwyddau Swmpus Preswyl (2007-2016)

Blwyddyn	Trosiant Nwyddau Swmpus (£oedd), Gwariant Preswylwyr	Cymhareb rhwng Trosiant a Photensial y Farchnad	Dwysedd Masnachu ar lefel arwynebedd llawr nwyddau swmpus cyfredol (9,093 metr sgwâr net)
2007	£26,199,420	89.40%	£2,881
2012	£27,937,086	85.40%	£3,072
2016	£27,577,103	79.40%	£3,033

Ffynhonnell: Dadansoddiad Scott Wilson (2007)

6.11 Mae amcangyfrif cyfredol o drosiant o £26.2 miliwn yn Nwyddau Swmpus Aberystwyth wedi'i gyfuno gydag amcangyfrif o 9,093 metr sgwâr net o arwynebedd llawr nwyddau swmpus yn dangos ar gyfartaledd fod eiddo nwyddau swmpus o fewn Aberystwyth yn masnachu ar £2,881 fesul metr sgwâr. O'i gymharu â dwysedd masnachu cynaliadwy disgwyliedig o £2,500 y metr sgwâr (barn arbenigol CACI) mae'r dadansoddiad hwn yn dangos gor-fasnachu cyfredol yn y siopau nwyddau swmpus, sy'n cyfateb â'r lefel uchel o ddiddordeb gan fanwerthwyr nwyddau swmpus am le yn Aberystwyth.

6.12 Yn ôl y twf a ragamcanir ar gyfer gwariant, ni fydd y dwyseddau masnachu yn 2012 a 2016 yn newid yn arwyddocaol (£3,072 a £3,033) oherwydd effeithiau'r Rhyngrwyd yn gwrthweithio twf gwariant yn y sector hwn.

6.13 Mae Scott Wilson wedi asesu'r gofynion arwynebedd llawer ar gyfer nwyddau swmpus yn Aberystwyth ar gyfer 2007, 2012 a 2016.

6.14 Mae Ffigwr 6.4 isod yn dangos gofynion arwynebedd llawr nwyddau swmpus yn y dyfodol gan gymryd y caniateir i ddwyseddau masnachu gael eu gwanhau i £2,500 fesul metr sgwâr.

Ffigwr 6.4 Gofynion Arwynebedd Llawr wedi'i seilio ar £2,500 y metr sgwâr

Blwyddyn	Trosiant Nwyddau Swmpus (£oedd),	Dwysedd Masnachu Targed (£oedd y metr sgwâr net)	Gofynion Arwynebedd Llawr (metr sgwâr net)	Arwynebedd Llawr Cyfredol (metr sgwâr net)	Gofynion Arwynebedd Llawr Ychwanegol (metr sgwâr net)
2007	£26,199,420	£2,500	10,480	9093	1,387
2012	£27,937,086	£2,500	11,175	9093	2,082
2016	£27,577,103	£2,500	11,031	9093	1,938

Ffynhonnell: Dadansoddiad Scott Wilson (2007)

6.15 Mae Ffigwr 6.4 yn dangos gan ddefnyddio'r dwysedd masnachu targed o £2,500 y metr sgwâr, y bydd gofyniad arwynebedd llawr o 2,082 metr sgwâr net erbyn 2012. Serch hynny, oherwydd effeithiau'r rhyngrwyd a ragwelir, bydd y gofyniad arwynebedd llawr hwn yn amrywio ychydig i 1,938 metr sgwâr net erbyn 2016.

6.16 Gan hynny, yr angen arwynebedd llawr manwerthu a argymhellir ar gyfer nwyddau swmpus yw:

- 2007 1,387 metr sgwâr net
- 2012 1,938 metr sgwâr net
- 2016 1,938 metr sgwâr net

@ Hawlfraint CACI Ltd

7.0 TROSIANT NWYDDAU CYFLEUS

Diffiniad o Ardal Manwerthu Nwyddau Cyfleus Aberystwyth

7.1 Mae ffigurau arwynebedd llawr ar gyfer archfarchnadoedd a siopau cyfleus eraill yn Aberystwyth wedi'u hasesu gan CACI. Mae'r tabl a ganlyn yn crynhoi maint a lleoliad y siopau yn Aberystwyth.

Ffigwr 7.1 – Siopau Cyfleus yn Aberystwyth

Siop Groser	Lleoliad	Maint (metr sgwâr net)
Siopau Cyfleus Bach (gan gynnwys Spar)	Yr Hen Dref	604
Iceland a LIDL yn Rheidol	Parc Manwerthu Rheidol	1,208
Co-op	Penparcau	508
Co-op	Penglais	567
SOMERFIELD	Coedlan y Parc	650
KWIK SAVE	Coedlan y Parc	743
MORRISONS	PARC Y LLYN	2,323
Cyfanswm		**4,279**

Ffynhonnell: Dadansoddiad CACI (2007)

7.2 Er mwyn asesu gofynion arwynebedd llawr ar gyfer Nwyddau Cyfleus, mae ffiniau Sir Ceredigion wedi'u defnyddio. Mae ffin ardal wahanol wedi'i defnyddio o'r dadansoddiad nwyddau cymharol a swmpus gan fod amcangyfrifon CACI o berfformiad groser wedi'u seilio ar fodel wahanol, Darpariaeth, sy'n defnyddio diffiniadau dalgylch gwahanol i Ôl troed Manwerthu. Detholwyd ffiniau Sir Ceredigion fel ffin ystyrlon yng nghyswllt amcangyfrif gofynion arwynebedd llawr ar gyfer siopau cyfleus o fewn yr ardal hon.

7.3 Gan ddefnyddio amcangyfrifon gwario Cambridge Econometrics fe wnaeth CACI amcangyfrif y gwariant y pen ar nwyddau swmpus i fod yn £1,243 y pen.

7.4 O ystyried amcangyfrifon y cyngor o boblogaeth 2007 yng Ngheredigion o 75,675 mae hyn yn trosi i gyfanswm y gwariant nwyddau cyfleus sydd ar gael o fewn yr ardal dalgylch o £94,039,564 yn 2007.

7.5 Yn nhermau didyniadau ar gyfer sianeli gwerthiannau cludo i'r cartref cymerir yn ganiataol ar gyfer yr astudiaeth hon ar gyfer y flwyddyn sylfaen o 2007, bod 3.86% o'r holl werthiannau manwerthu yn digwydd dros sianeli gwerthiannau cludo i'r cartref ar gyfer nwyddau cyfleus. Tybir y bydd y ffigwr hwn o 3.86% yn cynyddu gan 1% y flwyddyn yn ystod y cyfnod astudio. I'r graddau hyn, tra bydd canran y nwyddau cyfleus a werthir dros sianeli gwerthiannau cludo i'r cartref yn cynyddu yn ôl pob tebyg, mae'n debyg y bydd y nwyddau hyn yn parhau i gael eu tarddu o'r archfarchnadoedd traddodiadol a chan hynny bydd angen lle ar y silff.

7.6 Dangosir y ffigurau gwariant cyfleus addasedig hyn yn ffigwr 7.2 ac maent wedi'u defnyddio i asesu gofynion arwynebedd llawr cyfleus ychwanegol yn Aberystwyth hyd at 2016. Bydd yn rhaid monitro effaith gwerthiannau cludo i'r cartref dros gyfnod y Cynllun Datblygu gan y bydd mwy o ymchwil yn ymddangos er mwyn cynllunio ar gyfer effeithiau.

7.7 Rhagamcanwyd ffigwr gwaelodlin 2007 ymlaen gan ddefnyddio cyfraddau twf gwariant o Friff Gwybodaeth MapInfo 06/2 (Medi 2006). Y gyfradd dwf ar gyfer nwyddau cyfleus yw 0.9% (2005 - 2016).

@ Hawlfraint CACI Ltd

7.8 Mae'r twf mewn poblogaeth wedi'i ragamcanu gan Scott Wilson gan ddefnyddio'r un cyfraddau twf â'r rheini a ddefnyddiwyd gan Gyngor Sir Ceredigion yn yr Adroddiad STEAM (2005).

7.9 Mae Ffigwr 7.2 yn crynhoi'r twf mewn poblogaeth, gwariant cyfleus rhwng 2007 a 2016.

Ffigwr 7.2 – Amcangyfrifon Gwariant Groser preswylwyr yng Ngheredigion

Blwyddyn	Poblogaeth yng Ngheredigion	Gwariant Groser sydd Ar Gael	Didyniadau oherwydd sianeli siopa rhyngrwyd	Gwariant Groser Ar gael ar gyfer Ymweliadau â Siopau
2007	75,675	£94,039,564	-3.86%	£90,409,637
2012	**78,790**	£101,483,528	-8.86%	£92,492,088
2016	**81,729**	£110,091,665	-12.86%	£95,933,877

Ffynhonnell: Cambridge Econometrics ac Adolygiad Rhagamcaniadau Poblogaeth a Chartrefi Ceredigion Ionawr 2002 (Diwygiwyd Hydref 2004)

7.10 Er mwyn sicrhau dealltwriaeth o'r berthynas rhwng cyflenwad a galw rhwng preswylwyr Ceredigion a'r siopau cyfleus yn Aberystwyth, mae CACI wedi defnyddio eu model Darpariaeth i amcangyfrif trosiant ym mhob siop.

Ffigwr 7.3 – Perfformiad Siopau Cyfleus yn Aberystwyth

Siop Groser	Trosiant (£miliynau)	Maint (metr sgwâr net)	Dwysedd Masnachu (£oedd y metr sgwâr net)
Siopau Cyfleus Bach (gan gynnwys Spar)	£0.22	604	£370
Iceland a LIDL yn Rheidol	£7.79	1,208	£6,449
Co-op (Penparcau)	£0.15	508	£296
Co-op (Penglais)	£0.29	567	£514
SOMERFIELD	£1.75	650	£2,690
KWIK SAVE	£2.13	743	£2,868
MORRISONS	£36.82	2,323	£15,852
Cyfanswm	£49.15	**4,279**	**£11,485**

Ffynhonnell: Dadansoddiad CACI (2007)

7.11 Mae'r model yn amcangyfrif bod dwyseddau gwerthiannau cyffredinol yn Aberystwyth yn £11,485 y metr sgwâr net, ond bod gwahaniaethau helaeth mewn dwyseddau masnachu gan ddibynnu ar ansawdd a maint y siop. Morrisons sy'n masnachu ar y dwyseddau uchaf (£15,852 y metr sgwâr net) a Co-op Penparcau sy'n masnachu ar yr isaf (£307 y metr sgwâr net). Mae'r amcangyfrifon trosiant uchod yn ystyried effaith amcangyfrifedig cyfredol y rhyngrwyd/sianeli cludo i'r cartref o 3.86%.

7.12 Mae amcangyfrif o drosiant cyffredinol ar sail preswylwyr o £49.15 miliwn yn golygu bod siopau Aberystwyth yn trosi 54.4% o gyfanswm y gwariant sydd ar gael yn Sir Ceredigion. Mae'r gymhareb hon wedi'i chymhwyso i'r amcangyfrifon gwariant ar gyfer Sir Ceredigion i ddarparu rhagolygon yn y dyfodol o drosiant ar sail preswylwyr ar gyfer Aberystwyth.

7.13 Fel y nodwyd ym Mhennod 5, nid yw'r ffigurau gwariant yn ystyried gwariant twristiaid. Yn ôl adroddiad STEAM Cyngor Sir Ceredigion (2005), yn 2005 fe wnaeth twristiaid wario £27,800,000 ar "siopa" o fewn Cyngor Ceredigion.

7.14 Dengys Ffigwr 7.4 bod cyfanswm gwariant twristiaid sydd i'w briodoli i nwyddau cyfleus yn £12,545,520. Dengys Ffigwr 6.4 isod wariant ar nwyddau cyfleus wrth ystyried gwariant twristiaid.

Ffigwr 7.4 – Trosiant Preswylwyr a Thwristiaid yn Aberystwyth (2007)

	Trosiant Nwyddau Cymharol	Trosiant Nwyddau Cyfleus	Cyfanswm
Preswyl	£59,762,221	£49,149,374	£108,911,595
Twristiaid	**£15,254,480**	**£12,545,520**	**£27,800,000**
Cyfanswm	£75,016,701	£61,694,894	£136,711,595

Ffynhonnell: Dadansoddiad Scott Wilson ac Adroddiad STEAM Cyngor Sir Ceredigion (2005)

7.15 Dengys ffigwr 7.5 isod grynodebau o gyfanswm y gwariant sydd ar gael o fewn yr ardal astudiaeth wrth ystyried gwariant twristiaid, a dwyseddau masnachu cyffredinol, wedi'i seilio ar arwynebedd llawr cyfredol (4,279 metr sgwâr net).

Ffigwr 7.5 – Cyfanswm Gwariant Nwyddau Cyfleus yn Aberystwyth (2007-2016)

Blwyddyn	Trosiant Nwyddau Groser (£oedd), Gwariant Preswylwyr a Thwristiaid	Dwysedd Masnachu gydag Arwynebedd Llawr Cyfredol (4,279 metr sgwâr net)
2007	£61,694,894	**£14,417**
2012	£62,826,976	**£14,681**
2016	£64,698,035	**£15,119**

Ffynhonnell: Dadansoddiad Scott Wilson (2007)

7.16 Dengys hyn fod eiddo nwyddau cyfleus cyfartalog o fewn Aberystwyth yn masnachu ar £14,417 y metr sgwâr ar hyn o bryd. O'i gymharu â meincnod dwysedd masnachu o £10,000 y metr sgwâr mae hyn yn dangos gor-fasnachu cyfredol yn y farchnad siop nwyddau groser.

7.17 Mae Scott Wilson wedi asesu'r gofynion arwynebedd llawer ar gyfer nwyddau cyfleus yn Aberystwyth ar gyfer 2007, 2012 a 2016. Cyfrifwyd y gofynion arwynebedd llawr ar sail dau senario.

7.18 Ar gyfer 'Senario 1' aseswyd gofynion arwynebedd llawr nwyddau cyfleus yn y dyfodol gan gymryd yn ganiataol y bydd Aberystwyth yn gwanhau ei berfformiad masnachu cyfredol i ddwysedd masnachu o £10,000 fesul metr sgwâr. Mae'r senario hwn yn cynrychioli senario datblygu llai sensitif yng nghyswllt effeithiau posibl ar siopau eraill.

7.19 Dengys Ffigwr 7.6 (Senario 1) Aberystwyth yn masnachu ar ddwysedd masnachu gwannach o £10,000.

Ffigwr 7.6 Senario 1: Gwanhau Dwysedd Masnachu i £10,000 y metr sgwâr

Blwyddyn	Trosiant Nwyddau Groser (£oedd)	Dwysedd Masnachu Targed (£oedd y metr sgwâr net)	Gofynion Arwynebedd Llawr (metr sgwâr net)	Arwynebedd Llawr Cyfredol (metr sgwâr net)	Gofynion Arwynebedd Llawr Ychwanegol (metr sgwâr net)
2007	£61,694,894	£10,000	6,169	4,279	1,890
2012	£62,826,976	£10,000	6,283	4,279	2,003
2016	£64,698,035	£10,000	6,470	4,279	2,190

7.20 Dengys ffigwr 6.6 uchod pe bai perfformiad masnachu cyfredol yn cael ei ganiatáu i wanhau i £10,000 byddai angen ar unwaith ar gyfer arwynebedd llawr ychwanegol o 1,890 metr sgwâr net. Rhwng 2007 a 2012 nid yw'r gofyniad hwn yn cynyddu'n arwyddocaol, oherwydd effeithiau'r Rhyngrwyd yn gwrth-weithredu twf mewn gwariant defnyddwyr. Mae'n dangos erbyn 2016, bydd angen 2,190 metr sgwâr net o arwynebedd llawr cymharol ychwanegol.

7.21 Ar gyfer 'Senario 2' aseswyd gofynion arwynebedd llawr nwyddau cyfleus yn y dyfodol gan gymryd yn ganiataol y bydd Aberystwyth yn gwanhau ei berfformiad masnachu cyfredol er mwyn manteisio ar y cyfle ar gyfer datblygiad manwerthu newydd i ddwysedd masnachu o £7,500 y metr sgwâr. Mae'r senario hwn yn cynrychioli senario datblygu llawer yn fwy sensitif yng nghyswllt effeithiau posibl ar siopau eraill.

7.22 Dengys Ffigwr 7.7 (Senario 2) Aberystwyth yn masnachu ar ddwysedd masnachu gwannach o £7,500.

Ffigwr 7.7 Senario 2: Gwanhau Dwysedd Masnachu i £7,500 y metr sgwâr

Blwyddyn	Trosiant Nwyddau Groser (£oedd)	Dwysedd Masnachu Targed (£oedd y metr sgwâr net)	Gofynion Arwynebedd Llawr (metr sgwâr net)	Arwynebedd Llawr Cyfredol (metr sgwâr net)	Gofynion Arwynebedd Llawr Ychwanegol (metr sgwâr net)
2007	£61,694,894	£7,500	8,226	4,279	3,947
2012	£62,826,976	£7,500	8,377	4,279	4,098
2016	£64,698,035	£7,500	8,626	4,279	4,347

7.23 Dengys ffigwr 6.6 uchod pe bai perfformiad masnachu cyfredol yn cael ei ganiatáu i wanhau i £7,500 y metr sgwâr byddai angen ar unwaith ar gyfer arwynebedd llawr ychwanegol o 3,947 metr sgwâr net. Rhwng 2007 a 2012 nid yw'r gofyniad hwn yn cynyddu'n arwyddocaol, oherwydd effeithiau'r Rhyngrwyd yn gwrth-weithredu twf mewn gwariant defnyddwyr. Mae'n dangos erbyn 2016, bydd angen 4,347 metr sgwâr net o arwynebedd llawr cymharol ychwanegol.

Strategaeth Datblygu Arwynebedd Llawr Cyfleus Arfaethedig

7.24 Mae'r senarios uchod wedi dangos angen clir ar gyfer arwynebedd llawr groser ychwanegol yn Aberystwyth, sy'n debyg o gael ei gyflwyno ar ffurf ystod o fformatau siop gyfleus fach newydd ynghyd ag archfarchnadoedd newydd.

7.25 Bydd hi'n bwysig sicrhau nad yw ceisiadau mawr am archfarchnadoedd yn amsugno'r holl ofynion arwynebedd llawr ar gyfer y cyfnod cynllunio, ar draul cyfleoedd ar gyfer siopau cyfleus llai, a fydd yn symud ymlaen ar sail fwy cynyddol.

7.26 Ar ddwysedd masnachu targed o £7,500 bydd yr effeithiau ar y masnachu cyfredol yn llawer yn fwy, a chan hynny bydd yn rhaid ystyried priodoldeb unrhyw gais mawr am arwynebedd llawr groser newydd ymhellach yng nghyswllt yr effaith bosibl ar siopau groser eraill a chanol y dref.

7.27 Mae anghenion arwynebedd llawr a argymhellir yn llawer yn fwy sensitif i lefel dderbyniol o ddwyseddau masnachu cyffredinol nac amseru'r arwynebedd llawr - gan nad yw rhagolwg twf net yn y gwariant sydd ar gael yn sylweddol.

7.28 Yn unol â hynny, mae'r arwynebedd llawr manwerthu isod wedi'i seilio ar ystod wedi'i adnabod ar gyfer Aberystwyth:

@ Hawlfraint CACI Ltd
Information CACI Solutions

- 2007   1,890 –3,947 metr sgwâr net (Senario 1)
- 2012   2,003 –4,098 metr sgwâr net neu (Senario 1-2, yn dibynnu ar brofion effaith)
- 2016   2,190 –4,347 metr sgwâr net (Senario 1-2, yn dibynnu ar brofion effaith)

7.29 Bydd y paramedrau hyn o angen arwynebedd llawr yn rhoi cyfle i'r awdurdodau cynllunio i bennu gofynion arwynebedd llawr wedi'u seilio ar astudiaethau effaith pellach ar unrhyw gais penodol – er mwyn profi priodoldeb y lleoliad, a phrofi sut y bydd y datblygiad yn cyd-fynd neu'n cystadlu gyda defnyddiau canol tref.

@ Hawlfraint CACI Ltd

8.0 Dadansoddiad Safle Dilyniannol Aberystwyth

Dadansoddiad Safle Dilyniannol

8.1 Ym Mhenodau 5-7 yr adroddiad hwn fe wnaethom asesu'r angen meintiol ar gyfer arwynebedd llawr cymharol o fewn Aberystwyth. Ar ôl adnabod gallu, rydym wedi asesu addasrwydd pedwar safle o fewn Aberystwyth, gan gynnwys cyn safle didoli swyddfa'r post ar Y Stryd Fawr, garej ar y Porth Bach, ardal parcio ceir ar Dan Dre a safle'r maes pêl-droed er mwyn lletya'r angen hwn a adnabuwyd.

8.2 Er mae'n debyg y bydd cyfleoedd eraill pellach ar gyfer ailddatblygu adeiladau cyfredol o fewn Aberystwyth, mae'r cyfleoedd hyn yn anodd eu hadnabod yn bendant.

8.3 Serch hynny, mae'n bwysig nodi nad y pedwar safle a enwir ar gyfer datblygiad posibl yw'r unig gyfleoedd, a chan hynny nid oes yn rhaid iddynt fodloni'r angen ar gyfer arwynebedd llawr manwerthu newydd fel y nodir yn y penodau blaenorol.

8.4 Mewn geiriau eraill, dylid rhoi ystyriaeth hefyd ar gyfer sicrhau bod lle ar gyfer cyfleoedd datblygu cynyddol lai er mwyn defnyddio cyfran o'r angen strategol cyffredinol.

8.5 Ymgymerwyd â'r dadansoddiad hwn gan ddefnyddio ymdriniaeth ddilyniannol wrth ystyried cyfyngiadau cynllunio, a chryfderau a gwendidau masnachol y safleoedd a enwir.

Cyn Safle Didoli Swyddfa'r Post

8.6 Ar hyn o bryd mae'r safle hwn yn cynnwys cyn adeilad didoli swyddfa'r post a chanddo ardal o 0.2hectar (2,023 metr sgwâr).

8.7 Mae'r safle yn wynebu'r Stryd Fawr i'r gogledd, y Ffynnon Haearn i'r dwyrain a Ffordd Alexandra i'r de. Mae hefyd yn cynnwys rhif 8 (swyddfa'r post) a 12 Y Stryd Fawr

8.8 Mae ffigwr 8.1 yn dangos adeilad swyddfa'r post a rhif 12 Y Stryd Fawr.

8.9 Mae Ffigwr 8.2 yn dangos y fynedfa i'r safle ar y Ffynnon Haearn.

8.10 Mae ffigwr 8.3 yn dangos mynedfa gwasanaeth ar Ffordd Alexandra.

@ Hawlfraint CACI Ltd

Ffigwr 8.1: Cyn Safle Didoli Swyddfa'r Post

Ffigwr 8.2 Mynedfa i safle swyddfa'r post ar y Ffynnon Haearn.

Ffigwr 8.3: Mynedfa gwasanaeth i safle swyddfa'r post ar Ffordd Alexandra

8.11 Mae cyn safle swyddfa'r post wedi'i leoli o fewn ffin ddiffiniedig canol y dref ac mae ei ffryntiad i'r Stryd Fawr o fewn y ffryntiad siopa cynradd diffiniedig ar fap cynnig Cynllun Datblygu Unedig - Ail Fersiwn Adnau (2002). Hefyd, mae'r Ffynnon Haearn wedi'i dynodi yn ffryntiad siopa eilaidd.

8.12 Cwblhawyd adeilad swyddfa'r post ym 1901 ac mae'n enghraifft wych o bensaernïaeth Edwardaidd. I'r de o'r safle y mae Parc Manwerthu Ystwyth a Pharc Manwerthu Rheidol, sy'n cynnwys nifer o siopau manwerthu gan gynnwys Argos, Bathstore, Matalan, Lidl ac Iceland. Mae datblygu safle swyddfa'r post ar gyfer datblygiad cymharol yn cynnig cyfle i gysylltu'r Stryd Fawr â'r Parciau Manwerthu hyn oherwydd ar hyn o bryd ymddengys fod y Parciau Manwerthu rhywfaint ar wahân i'r canol tref.

8.13 Rhagwelir mai prif bwyntiau mynediad/gadael i gerddwyr ar ddatblygiad ar y safle hwn fyddai'r Stryd Fawr a'r Ffynnon Haearn. Serch hynny, byddai newidiadau i ffryntiad adeilad swyddfa'r post yn gofyn am ystyriaeth ofalus oherwydd façade hanesyddol yr adeilad. Ystyrir y byddai darparu pwynt mynediad/gadael i gerddwyr i'r safle o fewn rhif 12 Y Stryd Fawr yn cael effaith sylweddol yn llai a byddai'n golygu bod modd cadw façade blaen swyddfa'r post. Gellir gwasanaethu'r safle gan ddefnyddio pwynt mynediad/gadael ar Ffordd Alexandra.

8.14 O ystyried lleoliad y safle o fewn y ffryntiad siopa cynradd diffiniedig yng nghanol y dref, ystyrir mai dyma'r safle dilyniannol gorau o'r holl safleoedd.

8.15 Mae'r safle hwn yn cynnig cyfle i gysylltu'r Stryd Fawr â Pharciau Manwerthu Ystwyth a Rheidol a bydd yn annog datblygiad manwerthu pellach ar Y Ffynnon Haearn. Bydd hyn yn helpu i greu ffryntiad

manwerthu parhaus o ansawdd uchel ac yn cynyddu cysylltiadau/athreiddedd cerddwyr gyda'r Parciau Manwerthu.

8.16 Mae CACI wedi adnabod yn eu Cynllun Gweithredu Manwerthu y byddai cyn safle'r swyddfa'r post yn lleoliad perffaith ar gyfer siop adrannol a chyfleodd i ailddatblygu unedau manwerthu ar y Ffynnon Haearn. Byddai siop adrannol tua 3,750 metr sgwâr net yn arwain at gynnydd mewn perfformiad masnachu ar Y Stryd Fawr ac yn darparu rheswm cryfach dros deithiau cysylltiedig rhwng y manwerthu ar Goedlan y Parc a'r Stryd Fawr. Byddai'r shifft hwn mewn patrymau masnachu yn digwydd cyhyd â bod y datblygiad wedi'i gynllunio i gynyddu cysylltedd cerddwyr o'r Stryd Fawr i Goedlan y Parc trwy'r Ffynnon Haearn. Mae'n hanfodol uchafu'r cysylltiadau rhwng y canol tref hanesyddol a Choedlan y Parc. Bydd y gofyniad hwn yn dod yn fwy angenrheidiol os daw Dan Dre ymlaen fel datblygiad manwerthu. Mae'n bwysig fod yr ardal fanwerthu o amgylch Coedlan y Parc yn ategu at ganol y dref ac nid yn cystadlu ag ef.

8.17 Byddem yn argymell y dylid gweithredu safle cyn swyddfa'r post yn gyntaf gan mai dyma'r safle dilyniannol gorau, serch hynny, rydym yn cydnabod bod angen archwilio materion cydosodiad tir ymhellach.

8.18 Mae Scott Wilson yn argymell yn gryf bod y cyngor yn paratoi briff datblygu ar gyfer y safle hwn.

@ Hawlfraint CACI Ltd

Garej

8.19 Mae'r safle hwn yn cynnwys garej weithio ac mae wedi'i leoli ar ochr ogleddol y Porth Bach. Mae Ffigwr 8.4 yn dangos y garej gyfredol ar y safle.

Ffigwr 8.4: Garej

8.20 Mae'r safle o fewn y canol tref diffiniedig ar y map cynnig ar gyfer Cynllun Datblygu Unedig Ceredigion - Ail Fersiwn Adneuo (2002). Mae hefyd o fewn y Ffryntiad Siopa Eilaidd. Dylai'r Cyngor archwilio argaeledd y safle hwn a phosibilrwydd ei argaeledd.

8.21 Mae'r safle hon yn ddilyniannol well na safleoedd Dan Dre a'r clwb pêl-droed, serch hynny, safle swyddfa'r post yw'r un dilyniannol gorau gan ei fod yn perthyn yn well i'r ffryntiad siopa cynradd. Hefyd, nid yw'r safle yn cael ei ystyried o bwysigrwydd strategol i Strategaeth Manwerthu CACI. O ystyried ei leoliad oddi ar ffryntiad siopa cynradd, gallai'r safle hwn fod yn fwy addas ar gyfer twristiaeth, hamdden, arlwyo neu ddefnyddiau cyfleus.

Maes Parcio Dan Dre

8.22 Mae gan safle Dan Dre ardal o tua 1.6 hectar (16,000 metr sgwâr) ac mae wedi'i leoli ar ochr ddeheuol Dan Dre ac ochr de-ddwyreiniol Coedlan y Parc. Ar hyn o bryd mae'r safle yn cynnwys ardal parcio ceir mawr yn cynnwys 101 o leoedd arhosiad byr a 155 o leoedd arhosiad hir.

8.23 Mae Ffigwr 8.5 yn dangos safle Dan Dre.

Ffigwr 8.5 Safle Dan Dre

8.24 Mae'r safle hwn wedi'i leoli o fewn y canol tref diffiniedig ac mae wedi'i ddynodi ar gyfer Defnydd Cymysg ar Gynllun Datblygu Unedig Ceredigion - Ail Fersiwn Adneuo (2002). Mae cornel gogledd y safle hefyd yn amodol ar gynnig trafnidiaeth.

8.25 Safle Dan Dre yw'r trydydd o ran y safle dilyniannol gorau. Os bydd yn cael ei ddatblygu, byddai'n rhaid cynyddu cysylltiadau/athreiddedd cerddwyr ar gylchfan Coedlan y Parc. Rhaid i unrhyw ddatblygiad ategu at ganol y dref ac nid cystadlu ag ef.

8.26 Mae CACI wedi adnabod cyfle yn eu Cynllun Gweithredu Manwerthu ar gyfer siop amrywiaeth ac unedau dillad ac esgidiau mawr modern ar safle Dan Dre, yn cynnwys tua 3,500 metr sgwâr. Serch hynny, mae'r strategaeth fanwerthu yn tynnu sylw at y cyfle hwn mewn perthynas â datblygu siop adrannol yn safle cyn swyddfa'r post ac adnewyddu a chyfuno unedau manwerthu ar hyd Y Ffynnon Haearn. Serch hynny, nodir pe bai datblygiad ar safle Dan Dre yn cael ei symud ymlaen yn annibynnol ar y strategaeth gyffredinol hon, mae risg y gallai'r ardal hon o'i chyfuno gyda'r unedau manwerthu mawr eraill ar Goedlan y Parc ddod yn ddewis arall cyflawn i siopa o fewn y canol tref hanesyddol. Gan hynny mae'n bwysig fod y cysylltiadau yn cael eu huchafu rhwng y ddwy ardal ac mae mantais glir o symud datblygiad safle'r cyn Swyddfa'r Post ymlaen fel blaenoriaeth.

@ Hawlfraint CACI Ltd

8.27 Yn eu Cynllun Gweithredu Manwerthu mae CACI wedi tynnu sylw at bwysigrwydd cyfleusterau parcio da yn y lleoliad hwn i gefnogi hyfywdra masnachol datblygiad manwerthu yn Dan Dre ond hefyd i wella mynediad i'r Stryd Fawr trwy'r Ffynnon Haearn.

8.28 Pe bai Safle Dan Dre yn dod ymlaen cyn Safle'r Stryd Fawr yna mae'n hanfodol bod cysylltiadau cerddwyr yn cael eu huchafu rhwng Y Stryd Fawr a Choedlan y Parc, dylid talu sylw penodol i Gyffordd Ffordd Alexandra /Coedlan y Parc. Bydd hi hefyd yn hanfodol cyflwyno darpariaeth parcio newydd yn y lleoliad hwn, a fydd ar y cyd gyda chysylltiadau â'r Ffynnon Haearn a chyflwyno angor siop adrannol ar safle Swyddfa'r Post yn gwella nifer yr ymwelwyr â'r Stryd Fawr.

Safle'r Maes Pêl-droed

8.29 Ar hyn o bryd mae'r safle hwn yn cynnwys maes pêl-droed, gorsaf fysiau a maes parcio. Mae wedi'i leoli ar ochr de-ddwyreiniol Coedlan y Parc. Mae ardal y safle, ac eithrio'r maes pêl-droed, o fewn y canol tref diffiniedig ac wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yng Nghynllun Datblygu Unedig Ceredigion - Ail Fersiwn Adneuo (2002). Mae'r maes pêl-droed wedi'i leoli'n gyfagos i'r canol tref diffiniedig ac nid yw wedi'i glustnodi ar y map cynnig.

8.30 Mae Ffigwr 8.6 yn dangos yr orsaf fysiau, ardal y maes parcio a maes pêl-droed ar y safle.

Ffigwr 8.6: Safle Maes Pêl-droed

8.31 Y safle yw'r safle mwyaf a ystyrir yn y dadansoddiad hwn a chanddo ardal o tua 4.8 hectar (48,000 metr sgwâr). Oherwydd ei faint, bydd y safle hwn yn safle cyfle pwysig ar gyfer defnyddiau cyflogaeth a/neu breswyl.

8.32 Gallai datblygiad cymharol ar y safle hwn gystadlu gyda'r siopau sydd wedi'u lleoli yng nghanol y dref. Yn y cyswllt hwn, nid hwn yw'r safle

dilyniannol gorau. Ymhellach, daw anghenion arwynebedd llawr manwerthu cymharol a nodir ym Mhennod 5 i gyfanswm o 8,228 metr sgwâr net yn 2016. Byddai'r dewis a ffafrir yn y Cynllun Gweithredu Manwerthu ar gyfer datblygu Safle Dan Dre a Safle Didoli Swyddfa'r Post yn gofyn am fwyafrif y gofyniad hwn (tua 6,750 metr sgwâr net).

8.33 I'r gorllewin i'r safle hwn y mae Afon Rheidol. Ym marn Scott Wilson byddai'r safle hwn yn addas ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yn cynnwys gwesty, defnyddiau twristiaid a hamdden er mwyn manteisio ar leoliad y safle ger yr afon.

8.34 Yn nhermau manwerthu, y safle hwn yw'r lleoliad dilyniannol a ffafrir lleiaf o'r safleoedd a ddadansoddwyd. Serch hynny, o ystyried yr angen ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau cyfleus a swmpus (penodau 6 a 7), a'r angen i flaenoriaethu safleoedd cyfle yn agosach at ganol y dref ar gyfer defnyddiau nwyddau cymharol yn ôl Cynllun Gweithredu Manwerthu CACI, mae achos cryf dros letya peth o'r angen manwerthu hwn yn y lleoliad hwn.

8.35 Tra gallai o bosibl gystadlu gyda chanol y dref o dan rai amgylchiadau, mae gan archfarchnad yn y lleoliad hwn y manteision yn nhermau ei allu i gystadlu yn erbyn siop gyfredol Morrisons ym Mharc-y-Llyn - sy'n lleoliad llai ffafriol yn ddilyniannol ar gyfer manwerthu.

8.36 Daw'r anghenion arwynebedd llawr manwerthu cyfleus a enwyd ym mhennod 7, yn amodol ar brofi effaith, i hyd at 4,347 metr sgwâr net erbyn 2016. Gyda chyflenwad cyfyngedig o unrhyw safleoedd eraill i letya'r gofyniad arwynebedd llawr sylweddol hwn, daw safle'r Maes Pêl-droed yn lleoliad perthnasol iawn i fodloni'r angen hwn, ar ffurf archfarchnad. Yng nghyswllt safle mwyaf archfarchnad sy'n addas ar gyfer y safle penodol hwn, bydd yn rhaid ystyried dau ffactor:

- Yr angen i glustnodi cyfran o'r angen strategol ar gyfer gofod manwerthu cyfleus i siopau cyfleus llai ar draws Aberystwyth, ac yn benodol i gefnogi hyfywdra canol tref Aberystwyth.
- Y mater o reoli gwerthiannau nwyddau cymharol mewn archfarchnadoedd – categori manwerthu a ddiystyrwyd ar gyfer y safle hwn.

8.37 Ym marn arbenigol CACI, byddai archfarchnad o faint tua 3,000 metr sgwâr net yn gadael digon o le (tua 1,300 metr sgwâr net) ar gyfer datblygu fformatau cyfleus llai ar draws Aberystwyth a sicrhau bod gwerthu nwyddau cymharol yn yr archfarchnad yn cael ei hunanreoli trwy sicrhau nad oes gormod o le yn y siop, yn arwain at yr archfarchnad yn gorfod canolbwyntio ei hymdrechion gwerthu ar werthu nwyddau groser.

8.38 Mae'r cyfleoedd ar gyfer Nwyddau Swmpus yn llai amlwg ar y safle Maes Pêl-droed, gan fod hyn yn cynrychioli'r ffurf leiaf dwys ar ddatblygiad, gyda dwyseddau manwerthu disgwyliedig o leiaf trydydd o'r hynny sydd ar gael o bosibl trwy ddefnyddiau archfarchnad. Gan hynny mae'r defnydd tir hwn yn annhebyg o fod y gorau naill ai yn nhermau masnachol neu yn nhermau cynllunio, lle dylid ceisio dwyseddau datblygu uwch ar gyfer y safle hwn, a fyddai, yn ôl Uwchgynllun Aberystwyth sydd ar ddod, yn cynrychioli cyfle i ymestyn canol tref Aberystwyth tua'r de.

Casgliadau Strategol

8.39 Mae’r prawf dilyniannol wedi'i berfformio mewn perthynas â Chynllun Gweithredu Manwerthu CACI a gofynion arwynebedd llawr a adnabuwyd yn y bennod flaenorol.

8.40 O ganlyniad, mae’r opsiynau defnyddir tir manwerthu/hamdden a ffafrir isod wedi’u hadnabod ar gyfer pob safle:

- Cyn Safle Didoli Swyddfa’r Post: Manwerthu Cymharol (tua 3,750 metr sgwâr net)
- Safle’r Garej: Twristiaeth, Hamdden, Arlwyo a/neu Fanwerthu Cyfleus
- Safle Dan Dre: Manwerthu Cymharol (tua 3,500 metr sgwâr net)
- Safle’r Maes Pêl-droed: Manwerthu Cyfleus (tua 3,000 metr sgwâr net), Twristiaeth, Hamdden

8.41 Ar safleoedd Dan Dre a’r Maes Pêl-droed gallai cyfleoedd fod ar gyfer defnyddiau tir ychwanegol, megis defnyddiau preswyl a/neu westy yn ychwanegol at Safle Dan Dre a defnyddiau preswyl a/neu gyflogaeth ar safle Maes Pêl-droed.

8.42 Mae CACI wedi gwneud argymhellion mynegol o lefel addas o arwynebeddau llawr cymharol a chyfleus ar safle’r cyn Swyddfa’r Post, Safle Dan Dre a safle'r Maes Pêl-droed. Goblygiadau’r argymhellion hyn yw:

- Bydd safle cyn Swyddfa’r Post a safle Dan Dre gyda’i gilydd yn cymryd tua 6,750 metr sgwâr net o’r angen strategol ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau cymharol newydd, sy’n 8,228 metr sgwâr net erbyn 2016. Mae hyn yn gadael angen sy’n weddill o tua 1,500 metr sgwâr net. Gellir bodloni’r angen gofod hwn dros y cyfnod trwy estyniadau i siopau a chynigion manwerthu llai yn cael eu dwyn ymlaen o fewn y cynlluniau defnydd cymysg.
- Ni fydd archfarchnad ar safle’r Maes Pêl-droed o tua 3,000 metr sgwâr net, ym marn CACI, yn achosi unrhyw effaith arwyddocaol ar y fasnach gyfredol. Bydd hyn yn golygu angen ychwanegol, yn ychwanegol at archfarchnad ar safle Maes Pêl-droed o tua 1,300 metr sgwâr ar gyfer siopau cyfleus fformat llai ar draws Aberystwyth ac yn benodol canol tref Aberystwyth (safleoedd nad ydynt wedi'u hadnabod yn benodol, ond o bosibl yn cynnwys safle’r Garej).
- Nid oes unrhyw safle penodol wedi’i adnabod er mwyn bodloni’r angen a adnabuwyd ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau swmpus ychwanegol. Am y rheswm hwn, gellid awgrymu bodloni’r angen hwn trwy estyniadau i unedau cyfredol a datblygiad cymedrol i barciau nwyddau swmpus cyfredol a chanolfannau garddio.

@ Hawlfraint CACI Ltd