

## CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD & YNYS MÔN (2011 – 2026)

### ARCHWILIAD CYHOEDDUS: Sesiwn Gwrandawriad 5 – Economi – Cyflogaeth, Manwerthu a Thwristiaeth



CYNKOR SIR  
YNYS MÔN  
ISLE OF ANGLESEY  
COUNTY COUNCIL

### Pwynt Gweithredu 5 (S5/PG5) – Wylfa and Retail

#### *Cyflwyno Newidiadau Materion sy'n Codi i:*

Paratoi papur sy'n diweddarau'r Asesiad Manwerthu Gwynedd a Môn er mwyn rhoi ystyriaeth i'r wybodaeth ddiweddaraf ynglŷn â gofynion yn gysylltiedig â Wylfa Newydd.

#### Ymateb y Cynghorau:

Er mwyn ymateb i ymholiad yr Arolygydd mae'r Cynghorau wedi derbyn cyngor gan Appiled Planning sef yr ymgynghorwyr a gynhaliwyd yr Arolwg Manwerthu, gweler y ddogfen atodol.

Ar sail hynny, ni chredir y Cynghorau fod angen cynnig Newid Materion sy'n Codi i'r Cynllun.

3 Hydref 2016

Heledd Jones

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn

Cyngor Gwynedd

Llawr Cyntaf Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor

Gwynedd

LL57 1DT

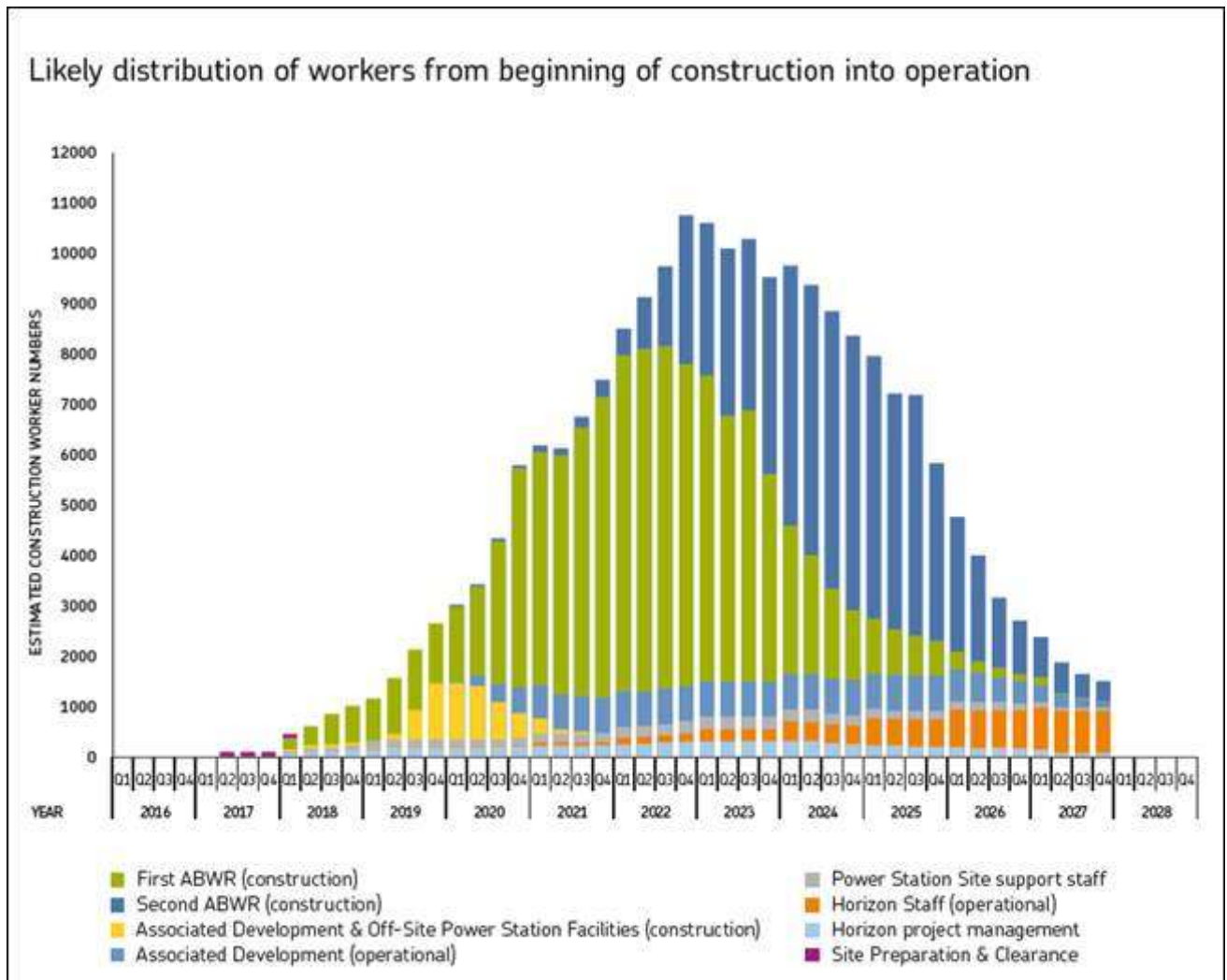
Annwyl Heledd,

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd; Goblygiadau i Fanwerthu yn deillio o Ddatblygiad Arfaethedig yr Atomfa yn Wylfa**

Mae'r Cyngor wedi gofyn am gyngor pellach ar yr effeithiau posib ar y galw am fanwerthu yn deillio o adeiladu Atomfa'r Wylfa, yn dilyn cwestiwn a godwyd gan yr Arolygydd yn ystod sesiwn gwrandawriad ar bolisiâu manwerthu'r Cynllun Datblygu Lleol.

Yn ystod y cyfnod o baratoi'r Adroddiad Manwerthu dim ond gwybodaeth gyfyngedig oedd ar gael am niferoedd a nodweddion y gweithwyr, amserlen yr adeiladu a natur y cyfleusterau llety arfaethedig.

Mae dogfennau ymgynghori a ddarparwyd gan Horizon yn cynnwys ffigurau mwy diweddar sy'n dangos y bydd cyfanswm y gweithlu yn 10,720 rhwng 2017 a 2027 gyda'r uchafbwynt ar ddiwedd 2022.



Roedd yna gyfeiriad penodol i effaith Wylfa ar y ddarpariaeth manwerthu yn cael ei wneud yng Nghyfril 2 Astudiaeth Manwerthu Gwynedd ac Ynys Môn (2013) a hynny'n benodol yng nghydestun canolfan Lleol Amlwch, sef y canolfan agosaf i safle'r Atomfa arfaethedig. . Ym mharagraff 4.5, adroddwyd gennym:

*'Mae'r cyfleusterau masnachu yn Amlwch yn rhoi lefel dda o wasanaeth i drigolion y pentref a'r dalgylch cyffiniol sydd o faint da. Gallai siopau'r dref elwa o adeiladu'r atomfa newydd yn yr Wylfa ond ni fyddai graddfa'r trosiant ychwanegol hwn yn ddigon i gyfiawnhau neilltuo arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol.'*

Amlwch yw'r ganolfan fwyaf ym Mharth 1 yr Astudiaeth Manwerthu.



TABLE 1: POPULATION AND COMPARISON GOODS EXPENDITURE ZONE 1 (AMLWCH)

Year	Zone 1 Population (Amwlch)	Comparison Goods £ per capita	Comparison Goods minus SFT £ per capita	Total Available Comparison Goods Expenditure (£m)	Clothing and Footwear (£m)	Furniture and Floor Coverings (£m)	Domestic Electrical and One Day Appliances (£m)	DIT, Decorating, Tools and Equipment for Garden and House (£m)	Medicine, Health Products and Cosmetics (£m)	Textiles, Soft Furnishings and Non-Foodstuffs Household (£m)	Auto-cruel Goods (£m)	Recreational Goods (£m)	Household Goods (£m)
2012	10,744	2,436	2,377	26.18	1.19	1.14	1.14	2.09	3.81	1.18	3.21	5.54	1.43
2016	10,872	3,047	2,863	38.18	1.23	1.26	1.26	2.10	3.13	1.27	4.88	6.44	1.64
2021	10,873	3,741	3,741	48.78	1.28	1.31	1.31	2.08	4.71	1.44	5.78	7.92	2.44
2026	11,371	4,438	3,867	48.87	1.31	1.37	1.37	2.58	5.79	1.73	8.11	9.38	2.99

- Notes:
1. Source - Pitney Bowes Business Insight AnySite Report June 2012
  2. Population figures provided up to 2021. 2026 figure based on a continuation of 2016 to 2021 trend
  3. £ per capita figures provided at 2010, 2016 and 2021
  4. £ per capita figures for 2012 based on average of 2010 - 2016 growth rate
  5. 2012 comparison expenditure split derived from continuation of 2010 expenditure split
  6. £ per capita for 2026 calculated on a continuation of 2016-2021 growth rate
  7. 2026 comparison expenditure split derived from continuation of 2021 expenditure split
  8. Special Forms of Trading deducted in accordance with Pitney Bowes Business Insight Retail Expenditure Guide 2011-2012 (13.4% in 2012 increasing to 14.7% by 2021)
  9. Special Forms of Trading in 2026 deducted at 14.7%
  10. 2010 prices

TABLE 28: POPULATION AND CONVENIENCE GOODS EXPENDITURE ZONE 1 (AMLWCH)

Year	Zone 1 Population (Amwlch)	Convenience Goods £ per capita	Convenience Goods £ minus SFT (£m)	Available Convenience Goods Expenditure (£m)
2012	10,164	1,700	1,700	17.28
2016	10,572	1,814	1,706	18.04
2021	10,873	1,831	1,710	18.87
2026	11,371	1,848	1,735	19.73

- Notes:
1. Source - Pitney Bowes Business Insight AnySite Report June 2012
  2. Population figures provided up to 2021. 2026 figure based on a continuation of 2016 to 2021 trend
  3. £ per capita figures provided at 2010, 2016 and 2021.
  4. £ per capita figures for 2012 based on average of 2010 - 2016 growth rate.
  5. £ per capita for 2026 calculated on a continuation of 2016-2021 growth rate
  6. Special Forms of Trading deducted in accordance with Pitney Bowes Business Insight Retail Expenditure Guide 2011-2012 (5.8% in 2012 increasing to 6.5% by 2021)
  7. Special Forms of Trading in 2026 deducted at 6.5%
  8. 2010 prices

Felly mae graddfa'r gyflogaeth yn ystod cyfnod adeiladu'r Atomfa yn arwyddocaol. Gan ddefnyddio Amlwch fel enghraifft, mae'r dadansoddiad yn Nhablau 1 a 28 yn dangos amcangyfrif gan Pitney Bowes o'r gwariant Cymhariaeth (wedi'i addasu ar gyfer Mathau Arbennig o Fanwerthu), sef £2,377/pen yn 2012 yn cynyddu i £3,867/pen yn 2026, gyda'r

amcangyfrif o'r gwariant Cyfleus yn £1,700/pen, yn cynyddu i £1,735/pen yn ystod yr un cyfnod. Gan ddefnyddio'r ffigurau gwariant ar gyfer 2021, a chymryd fod yr holl weithwyr yn weithwyr 'unigol' gallai hyn arwain at £34.7m arfaethedig o wariant blynyddol ar nwyddau cymhariaeth a £18.4m o wariant blynyddol ar nwyddau cyfleus.

Fodd bynnag, byddai'n anghywir i gymryd y gweithlu a defnyddio'r amcangyfrifon gwariant hyn i farnu a oes digon o gapasiti gan y cyfleusterau presennol i ymdopi â'r galw neu i gyfiawnhau cyfleusterau newydd parhaol. Dim ond oddeutu 1,000 o'r gweithwyr sy'n cael eu hystyried yn rhai parhaol (gweithredol), a bydd y rhain wedi'u lleoli ar y safle o 2022 ymlaen; gweithwyr dros-dro yw'r gweddill dros y gwahanol gyfnodau adeiladu. Felly bydd mwyafrif y gweithlu adeiladu yn weithwyr dros-dro gyda llawer ohonynt yn dychwelyd i'w cartrefi ar ddiwedd eu patrymau shifft. Bydd arferion gwario'r boblogaeth hon yn wahanol i'r boblogaeth breswyl, a gellid disgwyl y bydd y gwariant manwerthu ar nwyddau cyfleus yn hytrach na nwyddau cymhariaeth. Bydd llawer o anghenion y gweithwyr adeiladu yn cael eu diwallu gan ffreutur ar y safle, gyda chyfleusterau nwyddau cyfleus dros-dro yn darparu'r nwyddau angenrheidiol dydd-i-ddydd. Bydd gwariant arall yn digwydd yn lleol drwy dafarndai, bwytai, gwerthwyr bwyd i'w gario allan ynghyd â llety gwely a brechwast. Daw'r nwyddau hyn o nifer o wahanol ffynonellau gan gynnwys siopau nwyddau cyfleus lleol.

Mae'r wybodaeth sydd wedi ei nodi yn ail gyfnod ymgynghori cyhoeddus Horizon h.y. PAC2 yn nodi'r ffeithiau canlynol ynglyn a'r gweithlu:-

- Fe fydd 2,700 yn lleol ac yn teithio i'r safle yn ddyddiol.
- Bydd 3,300 yn cymryd llety ar y farchnad agored, llety rhent a llety i dwristiaid.
- Bydd rhwng 4,700 a 5,700 mewn eiddo newydd ac eiddo gwag a llety dros-dro i weithwyr.
- Bwriedir dosbarthu'r boblogaeth dros ardal ddaearyddol eang. Dim ond 200 o'r llefydd gwely fydd yn rhai parhaol yn Amlwch, gyda'r mwyafrif yn ardal Kingsland/Cae Glas yng Nghaerdybi, sef 3,500 o lefydd gwely newydd pwrpasol fydd yn cael eu trosi i ddefnydd twristaidd a thai parhaol ar ôl y cyfnod adeiladu. Bydd y gweddill yn dai dros-dro na fyddant yn cael eu cadw ar ôl y cyfnod adeiladu.

## Casgliad

Er mwyn bod yn berthnasol yng nghyswllt manwerthu, rhaid i'r galw fod yn lled-barhaol ac wedi'i ganolbwyntio ar nifer gyfyng o leoliadau.

Bydd mwyafrif y galw parhaol ar gyfer cyfleusterau nwyddau cyfleus a chymhariaeth wedi'u canolbwyntio yng Nghaerdybi, y dref fwyaf ar Ynys Môn y nodwyd ei bod yn tanberfformio yn y ddau gategori yn yr Astudiaeth Manwerthu. Bydd y gwariant 'newydd' hwn yn fodd o geisio gwella iechyd cyffredinol y cyfleusterau, er nad yw'n cyfiawnhau arwynebedd llawr ychwanegol yng Nghaerdybi.

Daw buddion economaidd hefyd i siopau yn Amlwch. Dengys Tabl 47 mai £6,555m<sup>2</sup> oedd trosiant cyffredinol siop gyfleus Co-op yn Amlwch. Gellid ystyried hyn yn drosiant iach, er nad yn ormodol. Yn ein barn ni, bydd gan y siopau gapasiti digonol i ymdopi â'r galw ychwanegol yn

ystod y cyfnodau adeiladu drwy ail-stocio'n amlach, er mae'n bosib y bydd rhai siopau presennol yn ehangu.

Mae'n annhebygol y bydd digon o alw parhaol ar ôl y cyfnod adeiladu i gyfiawnhau cyfleusterau cwbl newydd, er na ddylai fod unrhyw wrthwynebiad polisi i hyn cyn belled â bo'r cyfleusterau wedi'u lleoli yn y canolfannau presennol.

Fe fydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cael ei fonitro'n flynyddol. Disgwylir fod y Cynllun yn parhau i ddarparu darlun cyfredol o ran anghenion yr ardal. Ymhellach byddem yn disgwyl i'r Astudiaeth Manwerthu gael ei ddiweddarau maes o law gyda'r amcangyfrifon poblogaeth a rhagolygon gwariant wedi'u diweddarau er mwyn ystyried unrhyw newidiadau arwyddocaol annisgwyl wrth adolygu'r Cynllun Lleol yn y dyfodol. Gan fod yr Adolygiad Manwerthu diweddar wedi cysidro effaith posib Wylfa ar y galw manwerthu ac yn dilyn y wybodaeth sydd yn deillio o PAC2 yn ymwneud a niferoedd y gweithwyr, patrymau shifftiau, natur deithiol y gweithwyr, cymysgedd o lety, amcan cyffredinol o leoliadau a'r ddarpariaeth ar safle o gyfleusterau manwerthu nid ydym yn credu bod angen cynnal unrhyw adolygiad penodol ar hyn o bryd i ystyried Atomfa newydd yr Wylfa.



Paul Spivey

**Cyfarwyddwr**

Applied Town Planning Limited

