

Astudiaeth Manwerthu a Hamdden Fasnachol Merthyr Tudful

Mehefin 2017

Cyflwyniad

Nodau'r astudiaeth

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful (CBSMT) wedi comisiynu Lichfields i baratoi Astudiaeth Cymhwyster Manwerthu a Hamdden Fasnachol.

Cafodd yr astudiaeth ei pharatoi yn unol â Phennod 10, Datblygiad Manwerthu a Masnachol Polisi Cynllunio Cymru (PPC) Rhifyn 9, Tachwedd 2016 a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol (2016).

Nod allweddol Astudiaeth Manwerthu a Hamdden Merthyr Tudful yw darparu sail dystiolaeth wydn a chredadwy sy'n llywio gwaith y Cyngor ar y Cynllun Datblygu Lleol sydd yn ymddangos, ac a fydd yn arwain datblygiad hyd at 2031, gan gymryd i ystyriaeth newidiadau ers i dystiolaeth flaenorol gael ei pharatoi. Bydd y Cynllun Datblygu Lleol - amnewid, yn adlewyrchu anghenion sydd yn ymddangos o ran tai, cyflogaeth, manwerthu a hamdden dros y 15 mlynedd nesaf, gan redeg o 2016 i 2031.

Mae'r Astudiaeth Manwerthu a Hamdden wedi ei seilio ar ymchwil cadarn a chyfredol. Mae'r astudiaeth yn sefydlu patrymau siopa presennol, yn seiliedig ar dystiolaeth empirig gadarn ac ymchwil arolwg cwsmeriaid cynhwysfawr, yn cynnwys cwsmeriaid sy'n defnyddio cyfleusterau CBSMT a'r rheini sy'n siopa mewn mannau eraill.

Mae'r adroddiad hwn yn darparu asesiad meintiol ac ansoddol o'r angen am adnoddau manwerthu, hamdden a phrif adnoddau newydd eraill ganol y dref oddi fewn i CBSMT. Mae'n darparu disgrifiad o adnoddau manwerthu eraill oddi fewn i CBSMT, ac mae'n dynodi'r rôl mae'r brif dref, Merthyr Tudful ynghyd â'r canolfannau lleol, yn ei chwarae wrth ddiwallu anghenion cwsmeriaid. Mae'r asesiad angen yn cynnwys manwerthu bwyd a nwyddau nad ydynt yn fwyd a bwyta / yfed y tu allan i'r cartref.

Mae'r astudiaeth yn cynnwys astudiaeth o'r canlynol:

1. ymgymeryd â newidiadau mewn amgylchiadau a phatrymau siopa ers yr astudiaethau blaenorol, dim lleiaf effeithiau'r dirwasgiad, argaeledd data Cyfrifiad 2011 a gofynion PCC/NCT 4 a ddiweddarwyd yn ddiweddar;
2. angen i'r dyfodol a chymhwysedd (gweddilliol) ar gyfer manwerthu, bwyd a diod ac arwynebedd llawr hamdden ar gyfer y cyfnod hyd at 2031;
3. goblygiadau arfaethedig datblygiadau sy'n ymddangos oddi fewn i CBSMT a thu allan i CBSMT, o ran effaith ar ganol trefi a newidiadau arfaethedig i batrymau siopa;
4. hierarchaeth manwerthu presennol a rhwydwaith o ganolfannau a chyngor ynghylch a yw newidiadau'n ofynnol; a
5. datblygu polisi cynllunio, dyraniadau ac argymhellion am sut y gallai pob canolfan ddatblygu ei rôl.

Casgliadau ac Argymhellion

Mae'r adroddiad hwn yn darparu diweddariad o asesiad anghenion eang CBSMT ar gyfer datblygu manwerthu a hamdden fasnachol yn CBSMT. Caiff prif gasgliadau'r dadansoddiad sy'n cael ei gynnwys yn yr astudiaeth hon eu crynhoi isod.

Diwallu Angen CBSMT

Mae PCC yn datgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol asesu anghenion meintiol ac ansoddol ar gyfer tir neu arwynebedd llawr ar gyfer datblygu manwerthu a hamdden fasnachol dros y cyfnod cynllunio perthnasol, sydd hyd at 2031 ar gyfer CBSMT.

Wrth gynllunio ar gyfer twf yng nghanol eu trefi, dylai awdurdodau cynllunio lleol ddyrannu amrywiaeth o safleoedd perthnasol i ddiwallu graddfa a math o ddatblygiad manwerthu sydd ei angen. Y mae'n bwysig fod yr angen am fanwerthu a phrif ddefnyddiau eraill o ganol trefi yn cael eu diwallu'n llwyr heb unrhyw gyfaddawdu o ran cyfyngu ar argaeledd safle.

Mae mwy o dueddiad newid i ragolygon hir dymor y tu hwnt i 2026, yn sgil amgylchiadau heb eu rhagweld. Dylai rhagolygon hir dymor gael eu monitro a'u cadw o dan arolygaeth. Dylai goblygiadau datblygu manwerthu sylweddol oddi fewn i CBSMT ac o'i amgylch gael eu monitro ynghyd â'r effaith y gallai cynigion eu cael ar y galw am ddatblygu ychwanegol yn CBSMT.

Mae rhagolygon gwariant yn yr astudiaeth hon yn cymryd i ystyriaeth siopa cartref a wnaed drwy fusnesau di-fanwerthu, achos mae mathau arbennig o fasnachu wedi cael eu heithrio. Mae'r astudiaeth yn tybio y bydd mathau arbennig o fanwerthu yn cynyddu yn y dyfodol, yn cynnwys twf mewn siopa ar y we. Fodd bynnag, nid yw effaith twf y we a'r boblogaeth sy'n heneiddio ar y galw am arwynebedd llawr manwerthu yn gwbl glir. Eto i gyd, ystyrir bod rhagolygon arwynebedd llawr oddi fewn i'r astudiaeth hon yn asesiad gwydn o'r angen am ddatblygiad newydd, ac yn adlewyrchu'r ansicrwydd sy'n annatod i ragolygon tymor hir.

Mae'r asesiad meintiol o'r cymhwysedd arfaethedig ar gyfer arwynebedd llawr yn awgrymu fod yna gwmpas ar gyfer datblygu cyfyngedig oddi fewn i CBSMT dros y cyfnod cynllunio a bod unrhyw dwf yn un hir dymor, rhwng 2026 a 2031. Dylai'r flaenoriaeth gynnwys ailfeddiannu arwynebedd llawr segur ym Merthyr Tudful, a'r canolfannau lleol llai, ond ni ddylai hyn gau allan buddsoddi oddi fewn i leoliadau priodol yng nghanol y dref.

Dylai moderneiddio ac adnewyddu unedau manwerthu sydd wedi dyddio gael ei hyrwyddo, er y gallai'r net o ran cynnydd mewn arwynebedd llawr fod yn gyfyngedig. Dylai datblygiadau aml-ddefnydd gael eu hystyried, er enghraifft, bwyd a diod, iechyd / ffitrwydd, sinema a bingo, er mwyn ehangu atyniad canol y dref. Mae Gorsaf Fysiau Merthyr Tudful a chyn Orsaf yr Heddlu yn safleoedd arfaethedig a allai gyflenwi'r mathau hyn o gyfleusterau ynghyd ag adnewyddu arwynebedd llawr manwerthu.

Datblygu Nwyddau Cyfleus

Mae asesiad meintiol y cymhwysedd arfaethedig ar gyfer arwynebedd llawr manwerthu yn awgrymu mai dim ond cwmpas cyfyngedig sydd (409 medr sgwâr gros) ar gyfer datblygiad nwyddau cyfleus oddi fewn i CBSMT ac mae hyn erbyn 2031. O ran telerau ansoddol, mae darpariaeth siopa bwyd a manwerthu cyfleus yn gryf ledled y Fwrdeistref Sirol gyda chynrychiolaeth o'r rhan fwyaf o'r siopau bwyd cenedlaethol. Nid oes unrhyw feysydd amlwg o ran diffyg ansoddol mewn darpariaeth bwyd. Nid yw'n ofynnol cael dyraniad ar gyfer datblygu siopau nwyddau cyfleus.

Datblygiad Nwyddau Cymharol

Bydd allfa Melinau Trago Mills yn creu diffyg gwariant nwyddau cymharol hyd at 2026. Dylai twf sy'n fwy hir dymor gynhyrchu diffyg gwariant cymedrol, a allai gefnogi'r 2,802 medr sgwâr net o arwynebedd llawr gwerthu (3,736 medr sgwâr gros) erbyn 2031.

Canol dref Merthyr Tudful yw'r bennaf un, a dylai'r Cyngor geisio canolbwyntio ar fuddsoddi newydd fan hyn i fodloni nodau adfywio ehangach. Parc Manwerthu Cyfarthfa yw'r cyrchfan siopa cymharol ddominyddol oddi fewn i CBSMT, gyda marchnad sy'n ddwbl yr hyn ydyw yng nghanol tref Merthyr Tudful. Dylai twf yn y dyfodol ganolbwyntio ar ganol y dref i fynd i'r afael â'r anghydbwysedd hwn. Gall safle'r orsaf fysiau a'r unedau gwag roi lle i'r twf rhagweledig hwn.

Mewn termau ansoddol, mae gan breswylwyr ddewis o ymweld â chanolfannau siopa mwy o faint er mwyn cymhariaeth siopa nwyddau raddfa uwch, yn enwedig ar gyfer siopa dillad / ffasiwn. Mae Caerdydd yn ddigon cyraeddadwy ar hyd yr A470 neu ar drên. Bydd hyn yn cyfyngu'r potensial i CBSMT gynyddu ei siâr yn y farchnad fanwerthu. Dylai nod y strategaeth ddatblygu ar gyfer CBSMT fod i gynnal rôl siopa a siâr y farchnad y Fwrdeistref Sirol oddi fewn i'r isranbarth.

Hamdden Fasnachol a Defnydd Eraill o Ganol y Dref

Mae gan CBSMT amrywiaeth resymol o gyfleusterau hamdden fasnachol, adloniant a diwylliant. Mae'r dadansoddiad yn awgrymu fod yna:

- gymhwysedd damcaniaethol ar gyfer sinema maint canolog (3-5 sgrin) yn CBSMT;
- cwmpas am gyfleusterau iechyd a ffitrwydd ychwanegol yn CBSMT o tua 100 gorsaf ffitrwydd;
- cwmpas damcaniaethol ar gyfer cyfleuster bingo pellach yn CBSMT; a
- ceir cymhwysedd ar gyfer allfaoedd ychwanegol ar gyfer bwyd a diod yn CBSMT a gellir darparu 1,235 metr sgwâr gros erbyn 2026 gan gynyddu i 2,136 metr sgwâr yn 2031.

Gwneud Lle i Dyfiant

Yn unol â'r dull gweithredu dilyniannol a osodir allan yn PCC a NCT4, dylai awdurdodau lleol fabwysiadu dull gweithredu dilyniannol wrth ddethol safleoedd newydd yn eu cynlluniau datblygu. Mae'r dull gweithredu dilyniannol yn cefnogi'r egwyddor fod canolfannau manwerthu a masnachol yn y lleoliad mwyaf parod o ran hygyrchedd, ac yn hyrwyddo tripiau cyfunedig ar gyfer siopa, busnes, hamdden a gwasanaethau.

Yn gyson â'r dull gweithredu dilyniannol, byddai disgwyl i ganol tref Merthyr Tudful fel y mwyaf o ran canol trefi, i fod yn brif ffocws ar gyfer datblygu manwerthu a hamdden, o wybod fod ganddi'r rhagolygon gorau ar gyfer denu buddsoddiad i'r canol oddi wrth ddatblygwyr ac aml-weithredwyr.

Dylai bod rôl gan y stoc bresennol o eiddo wrth wneud lle am dyfiant a ragwelir. Gallai siopau gwag oddi fewn i ganolfannau dynodedig wneud lle i ragolygon hir dymor arwynebedd llawr manwerthu a bwyd/diod. Dylai ailfeddiannu unedau masnachol gwag fod yn flaenoriaeth yng nghanol y dref a chanolfannau lleol. Dylai safle Gorsaf Fysiau Merthyr Tudful gael ei ddynodi i wneud lle i unrhyw ofyniad arwynebedd llawr sy'n weddill, yn enwedig nawr bod cynlluniau i adleoli'r orsaf fysiau yn elwa o gael caniatâd cynllunio.

Nid yw'n ofynnol cael datblygiadau dyraniadau safle y tu allan i'r canol er mwyn gwneud lle am ragamcanion anghenion.

Trothwyon Effaith

6.17 Wrth asesu ceisiadau am fanwerthu, hamdden a phrif ddefnydd eraill o ganol trefi nad ydynt yn cydsynio â chynllun lleol cyfredol, cynghora'r PCC ac NCT y dylai fod yn ofynnol gan awdurdodau cynllunio lleol (ACLLau) gael asesiad effaith os yw'r datblygiad yn 2,500 metr sgwâr gros a throsodd, ond mae yna gafeat y gall ACLLau geisio cael asesiadau effaith ar gyfer ceisiadau manwerthu llai/dyraniadau safle ble y mae'r ACLLau yn credu y caiff effaith sylweddol ar ganolfan fanwerthu a masnachol.

6.18 Mae'r rhagamcan cymhwysedd arwynebedd llawr masnachol cyfyngedig oddi fewn i'r adroddiad hwn a'r effaith gronnus gyda Melinau Trago Mills, yn awgrymu y gallai datblygiadau manwerthu llai na 2,500 metr sgwâr gros gael effaith sylweddol, yn enwedig datblygiadau sy'n agos at y canolfannau lleol. Dylai'r Cyngor barhau i ystyried yr angen am asesiad effaith yn seiliedig ar rinweddau unigol pob

cais cynllunio, a gallai'r gofyniad hwn gael ei osod allan yn y testun sy'n cefnogi unrhyw bolisi yn y dyfodol.

Ffiniau a Blaen Siopau Canol y Dref

Mae'r hierarchaeth manwerthu cyfredol yn parhau'n briodol ac nid oes unrhyw newidiadau'n ofynnol. Mae geiriad Polisi AS18 yn unol â PCC ac NCT4.

Mae dynodi Prif Ardal Siopa (PAS) a ffin ganol y dref yn parhau'n bwysig wrth gymhwyso'r dull gweithredu dilyniannol, er mwyn cyfeirio defnydd o fanwerthu a chanol y dref at leoliadau cynaliadwy a dynodi a yw manwerthu / asesiad effaith yn ofynnol.

Mae rhagamcanion arwynebedd llawr manwerthu cyfyngedig yn yr adroddiad hwn yn awgrymu y gallai polisiâu blaen siopau gor-gyfyngedig arwain at gynydd mewn siopau gwag. Byddai estyniad i'r PAS neu gyflwyniad o bolisi blaen siop fwy cyfyngedig yn amhriodol.

Gallai'r Cyngor ystyried dull gweithredu mwy hyblyg oddi fewn i'r PAS fel rhan o Bolisi AS19, a allai gynnwys un neu gyfuniad o'r canlynol:

1. lleihau isafswm trothwy Dosbarth A1 e.e. i lawr o 83% i 75%;
2. caniatáu newidiadau ar gyfer defnyddio adeiladau gwag hir dymor (sydd wedi cael eu marchnata'n weithredol);
3. gwaredu'r cyfeirio at uned cornel gan y bydd gan yr unedau hyn fwy na thebyg flaen manwerthu sy'n fwy na 10m;
4. gwaredu neu adnewyddu'r meini prawf uned gyfagos e.e. o ddim unedau di-A1 yn gyffiniol i ddim mwy na dwy uned gyffiniol, ar yr amod nad oes yna fwy na 3 uned di-A1 yn unrhyw 5 uned.

Dylai ffiniau canolfan fanwerthu barhau i gael eu dynodi ar gyfer canolfannau lleol yn CBSMT. Dylai'r ffiniau hyn gael eu llunio'n dynn o gwmpas defnyddiau manwerthu a masnachol oddi fewn i bob canolfan. Dylid ystyried peth diogelu polisi i ddiogelu defnyddiau oddi fewn i ganolfannau lleol. Gellir ystyried y diwygiadau canlynol i ffiniau'r ganolfan fanwerthu

1. Canol Tref Troedyrhiw – ffin canolfan fanwerthu i gynnwys hen orsaf yr heddlu;
2. Dowlais (Stryd Fictoria) – ffin canolfan fanwerthu i gynnwys yr unedau manwerthu ar hyd Heol Pant, gyferbyn â'r maes parcio arwyneb gwastad sy'n darparu mynediad i'r ganolfan; a
3. Canolfan Aberfan – mae'r ardal i'r de o'r maes parcio oddi ar Deras Bronheulog yn breswylfa yn bennaf a gellir ei eithrio o ffin y ganolfan.

Gallai'r Cyngor hefyd ystyried polisi penodol yn ardal Pontmorlais a'r Stryd Fawr Uchaf i reoli amllder pellach o ddefnyddiau Dosbarth A3. Er mwyn gwella golwg yr ardal hon yn ystod y dydd, gallai'r Cyngor ystyried cyflwyno polisi a/neu gyfeiriad Erthygl 4 sy'n cyfyngu gosod caeadau rholio (neu fathau penodol o gaeadau rholio).

Monitro yn y Dyfodol

Disgwylir i'r argymhellion a'r rhagamcanion oddi fewn i'r astudiaeth hon gynorthwyo'r Cyngor wrth adolygu polisiâu cynllunio datblygiad dros y blynyddoedd a ddaw a chynorthwyo gyda phenderfyniadau rheoli datblygiad yn ystod y cyfnod hwn. Mae'r astudiaeth yn darparu trosolwg eang o'r angen posibl am ddatblygiad manwerthu pellach yn y tymor byr-ganolig hyd at 2016, gyda rhagolwg mwy hir dymor hyd at 2031. Mae rhagamcanion yn amodol ar ansicrwydd ac mae'n bosibl y bydd angen diwygio rhagolygon i adlewyrchu'r newidiadau sy'n ymddangos pan fydd newyddion newydd ar gael, dylai rhagamcanion mwy hir dymor yn enwedig ar ôl 2026 gael eu trin â gofal.

Dylai rhagamcanion gael eu monitro a rhagamcanion arwynebedd llawr gael eu lledaenu ymlaen. Dylai'r tybiaethau allweddol canlynol gael eu diweddarau fel sy'n angenrheidiol:

1. rhagamcanion poblogaidd;
2. amcangyfrifon gwariant lleol (gwybodaeth oddi wrth Experian neu ddarparwyr data cydnabyddedig eraill);
3. tybiaethau cyfradd twf ar gyfer gwariant yn ôl y pen (gwybodaeth oddi wrth Experian neu ddarparwyr data cydnabyddedig eraill);
4. effaith cynnydd arfaethedig mewn siopa cartref a siopa ar y we (mae Experian yn darparu rhagamcanion yn rheolaidd ar gyfer siopa ar y we a bydd angen diweddarau'r rhagamcanion hyn ar yr un pryd â gwariant a ffigurau'r boblogaeth);
5. arwynebedd lawr manwerthu cyfredol a chyfartaledd dwyster trosiant i arwynebedd llawr; a
6. datblygiad a ddefnyddir oddi fewn i ac o gwmpas yr ardal astudio.

Gall y mewnbynnau allweddol hyn i'r asesiad cymhwysedd manwerthu gael eu diwygio er mwyn darparu rhagamcanion cymhwysedd diwygiedig.