



Ail Gynllun Datblygu  
Lleol Newydd Bwrdeistref  
Sirol Caerffili 2020-2035

# EB16 Adolygiad o Dir Cyflogaeth

*Hydref 2022*



This document is available in English,  
and in other languages and formats on request.

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg, ac  
mewn ieithoedd a fformatau eraill ar gais.

### **Cyflwyniad**

- i. Mae'r adroddiad hwn yn darparu Adolygiad Tir Cyflogaeth i gefnogi Ail Gynllun Datblygu Lleol (LDP) Ailnewid Caerffili. Mae'n adeiladu ar ac, yn y cyd-destun Caerffili, yn rhannol yn diweddarau'r Astudiaeth Cyflogaeth Ranbarthol (mwy na lleol), a gwblhawyd gan BE Group a Per Consulting ar gyfer Cyngorau Torfaen, Blaenau Gwent, Sir Fynwy, Caerffili a Chasnewydd dros 2019-2020. Mae hefyd yn diweddarau'n uniongyrchol yr Asesiad Cyflenwad a Marchnad Safleoedd Cyflogaeth, a gwblhawyd gan BE Group, ar gyfer y Cyngor, yn 2014.

### **Methodoleg**

- ii. Defnyddiwyd sawl dull ymchwil, gan gynnwys ymweliadau safle a chyfweliadau gyda rhanddeiliaid y farchnad eiddo fel datblygwyr, buddsoddwyr a'u hasiantau. Ymgynghorwyd yn unigol â chyflogwyr mawr yn y Fwrdeistref Sirol, yn ogystal â chyrrff cyhoeddus allweddol. Yn olaf, aseswyd y cyflenwad tir yn erbyn data rhagolwg i ddeall yr angen am dir yn y dyfodol. Mae'r fethodoleg yn dilyn 'Canllaw Ymarfer Llywodraeth Cymru – Adeiladu Sylfaen Tystiolaeth Datblygu Economaidd i Gefnogi Cynllun Datblygu Lleol' ar adolygiadau tir cyflogaeth ac yn ystyried Polisi Llywodraeth Cymru arall, gan gynnwys TAN 23 a Pholisi Cynllunio Cymru.

### **Canfyddiadau**

- iii. Mae'r proffil cymdeithasol-economaidd o Gaerffili yn dangos bod y boblogaeth, yn 2020, yn sefyll ar 181,731 o drigolion, y trydydd mwyaf yn Rhanbarth Prifddinas Caerdydd. Roedd 62.0 y cant o'r boblogaeth yn oedran gweithio, uwchlaw cyfartaledd Cymru (61.2 y cant) ond yn is na chyfartaledd Rhanbarth Prifddinas Caerdydd (62.9 y cant). O'r 110 Ardal Allbwn Isaf yng Nghaerffili, roedd 11 wedi'u rhestru yn y 10 y cant uchaf mwyaf difreintiedig yng Nghymru, gyda'r rhai mwyaf difreintiedig wedi'u canolbwyntio yn nhref Caerffili.
- iv. Yn 2019, roedd economi Caerffili yn cefnogi 58,000 o swyddi. Dros y cyfnod 2015-2019, tyfodd nifer yr unigolion mewn cyflogaeth yng Nghaerffili gan 500, sy'n cyfateb i gynnydd o 0.87 y cant. Roedd y twf wedi'i yrru gan dwf mewn sectorau fel Lletygarwch a gwasanaethau bwyd ac lechyd, a dyfodd pob un ohonynt gan 1,000 o weithwyr dros 2015-2019.
- v. Y sector mwyaf yn economi Caerffili yw gweithgynhyrchu, gyda 12,000 o swyddi (20.7 y cant o'r cyflogaeth gyfan), bron ddwywaith maint cymesur y sector gweithgynhyrchu yng Nghymru. Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith, er bod Caerffili wedi colli llawer o'i

ddiwydiant traddodiadol, ei bod wedi llwyddo i ddenu busnesau gweithgynhyrchu a chynhyrchu gwerth uchel newydd i leoliadau fel Oakdale. Yn y blynyddoedd diwethaf, mae'r sector wedi bod yn sefydlog iawn gyda fawr ddim enillion neu golledion mewn busnesau neu swyddi.

- vi. Mae rhai tueddiadau diweddar eraill mewn cyflogaeth leol yn dod i'r casgliad bod:
- Cludiant, a gyflogodd 2,250 yn 2019, ddim yn sector arbennig o fawr yng Nghaerffili ond mae'n ymddangos ei fod yn tyfu'n gryf. Dros 2015-2019 enillodd 250 o swyddi a 100 o fusnesau;
  - Gwelodd y sector Adeiladu gynnydd yn nifer y busnesau gan 130 sylweddol dros 2015-2019. Fodd bynnag, ni chynyddodd nifer y swyddi yn y sector. Byddai hyn yn awgrymu bod cwmnïau newydd sy'n dod i'r farchnad yn cyflogi ychydig o weithwyr ac yn fach iawn o ran maint;
  - Tyfodd economi swyddfa leol yn dda dros 2015-2019, yn enwedig TGCh, a enillodd 300 o swyddi, gan ddyblu'r cyflogaeth leol ers 2015, a 45 o fusnesau. Dim ond y sector Proffesiynol, gwyddonol a thechnegol a welodd golled mewn swyddi a busnesau dros y cyfnod hwn.
- vii. Yn ystod y Pandemig Covid-19, cododd nifer y trigolion a hawliai fudd-daliadau diweithdra yng Nghaerffili yn gyflym ac arhosodd yn llawer uwch na'r cyfartaleddau cyn y pandemig erbyn Mehefin 2021. Fodd bynnag, gwelodd Caerffili gyfradd twf hawlwr yn gyson yn is na'r Rhanbarth Prifddinas Caerdydd a Chymru yn y cyfnod o 15 mis a aseswyd. Erbyn Chwefror 2021, roedd 1,470 o unigolion wedi'u rhoi ar ffyrlo yn y sector Lletygarwch a gwasanaethau bwyd, sef 18.0 y cant o'r holl rai a oedd ar ffyrlo ar y pryd. Cafodd y sectorau Gweithgynhyrchu a Masnach gyfanwerthu a manwerthu eu heffeithio'n sylweddol hefyd, gyda 17.3 a 17.2 y cant o'r holl rai a oedd ar ffyrlo yn perthyn i'r sectorau hyn, yn y drefn honno.
- viii. Mae trafodion diwydiannol a sylwadau rhanddeiliaid y farchnad eiddo yng Nghaerffili yn nodi galw cryf am unedau diwydiannol bach-canolig, o 0-500 metr sgwâr ac 1,001-5,000 metr sgwâr. Nododd Llywodraeth Cymru, er bod buddsoddiad mewnol yn Rhanbarth Prifddinas Caerdydd wedi canolbwyntio ar logisteg B8, sy'n cymryd llawer o'r gofod B2/B8 mawr sydd ar gael, mae'r Llywodraeth yn dal i dderbyn ymholiadau gweithgynhyrchu rheolaidd, yn enwedig ar gyfer unedau o tua 10,000 metr sgwâr, mewn llawer o sectorau gweithgynhyrchu uwch. Derbyniwyd nifer llai o ymholiadau llawer mwy, yn yr ystod 40,000-60,000 metr sgwâr, mewn cysylltiad â cheir cenhedlaeth nesaf gan gynnwys OEM a gweithgynhyrchwyr batris.
- ix. Mae prinder adeiladau diwydiannol, o bob maint yng Nghaerffili, yn erbyn yr anghenion hyn, yn enwedig unedau cychwyn bach.
- x. O ran y Farchnad Swyddfa yng Nghaerffili, mae hyn yn cael ei yrru'n bennaf fel cefnogaeth i weithrediadau diwydiannol cysylltiedig gyda dylanwad lleol yn hytrach na'r ardal yn cael ei chydnabod fel marchnad swyddfa ranbarthol gref ynddi ei hun. Mae

galw lleol iawn yn y prif drefi a chanolfannau gwasanaeth sydd fel arfer yn cael eu darparu gan fannau bach uwchben siopau a chynlluniau gwasanaeth. Gall eiddo mwy gael trafferth i'w osod yn enwedig gyda'r farchnad yn parhau i fod yn sensitif yn economi ôl-Covid.

- xi. O ymgynghori â nifer o fusnesau yng Nghaerffili, mae'n amlwg bod y rhan fwyaf o fusnesau wedi dioddef o'r Pandemig Covid-19, gyda diswyddiadau a dirywiad mewn refeniw wedi'u hadrodd. Mae Brexit hefyd wedi cynyddu costau gweithredu/masnachu a phapurau gwaith i'r rhan fwyaf o gwmnïau y siaradwyd â hwy. Mae recriwtio hefyd yn ymddangos fel problem gynyddol yng Nghaerffili, ar gyfer pobl â lluo o sgiliau, yn enwedig gyrwyr HGV. Mae prinder opsiynau diwydiannol mawr yng Nghaerffili hefyd wedi cael ei godi.

### **Cyflenwad Tir Cyflogaeth ac Angen**

- xii. Mae dadansoddiad o'r 14 safle cyflogaeth EM1 a ddyrannwyd yn awgrymu cyflenwad realistig o 45 ha mewn naw safle rhagorol, erbyn hydref 2021. Fodd bynnag, mae tystiolaeth y farchnad yn awgrymu y gallai 42.7 y cant o'r cyflenwad sydd ar gael ar hyn o bryd gael ei ddefnyddio erbyn 2026 a 84.9 y cant cyn diwedd y degawd, gan adael dim ond 6.80 ha ar gyfer blynyddoedd olaf cyfnod y CDLI.
- xiii. I asesu'r angen, defnyddiwyd tair dull rhagweld cydnabyddedig, gan adlewyrchu Canllawiau Ymarfer Cymru:
- Dull Canllaw Ymarfer Un: Cwblhau Adeiladau yn y Gorffennol – Crëwyd tri senario gan ddefnyddio gwahanol agweddau ar y data defnydd sydd ar gael a nodwyd ar gyfer y cyfnod 2000-2021:
    - Senario Un: Defnydd Safleoedd EM1 2010-2021 yn Unig – 1.06 ha/y flwyddyn ar gyfartaledd defnydd blynyddol
    - Senario Dau: Defnydd Safleoedd EM1 2010-2021 ynghyd â Data Cyn 2010 – 1.40 ha/y flwyddyn ar gyfartaledd defnydd blynyddol
    - Senario Tri: Pob Data Ar Gael (2000-2010) – 1.98 ha/y flwyddyn ar gyfartaledd defnydd blynyddol.
  - Dull Canllaw Ymarfer Dau: Rhagweld Galw am Lafur (Polisi i Ffwrdd) – twf swyddi, fel y nodwyd yn modelu rhagolwg Oxford Economics (2021), yn gyson â dwyseddau swyddi a chymarebau plot a ddiffinnir yng Nghanllaw Ymarfer Cymru.
- xiv. Mae'r allbynnau o'r holl fodelau wedi'u hamlinellu yn Nhabl ES1. Mae'r ffigurau'n caniatáu ar gyfer lleiafswm byffer hyblygrwydd pum mlynedd i ganiatáu ar gyfer

dewis a newid posibl yn yr anghenion yn ystod cyfnod y CDLI yn ogystal â darparu rhywfaint o gyfrif am golledion pellach posibl yn y cyflenwad.

- xv. Mae'r cyflenwad tir cyflogaeth rhagorol, a ddyrannwyd yn y CDLI, yn bodloni'r angen asesedig gwrthrychol sylfaenol (OAN) o dan y modelau rhagolwg hyn.
- xvi. Mae'r model rhagolwg seiliedig ar swyddi yn awgrymu bod gan y Fwrdeistref Sirol ormod o dir cyflogaeth. Mae hyn yn dangos y gallai'r holl gyflenwad tir cyfredol fod yn ormodol i'r gofynion yn seiliedig ar y gwerthusiad meintiol hwn. Fodd bynnag, mae'r asesiad marchnad, cymhariaeth o'r colledion swyddi a ragwelir yn y sector gweithgynhyrchu yn erbyn y sefydlogrwydd diweddar yn y sector hwnnw ac adolygu'r tueddiadau hanesyddol mewn newid cyflogaeth a defnydd tir, yn awgrymu bod y rhagolygon hyn yn tanamcangyfrif yr angen am dir yn sylweddol.
- xvii. Felly, mae tystiolaeth o blaid Dull Canllaw Ymarfer Un: Cwblhau Adeiladau yn y Gorffennol. O'r tri Senario a ddarperir o fewn Dull Un, mae Senario Tri: Pob Data Ar Gael yn darparu'r darlun mwyaf cynhwysfawr o'r datblygiad sydd wedi digwydd yng Nghaerffili, ar safleoedd datblygu a nodwyd ac o fewn ystâdau diwydiannol/busnes presennol, ers 2000. Mae Senario Tri yn nodi anghenion o 39.60 ha hyd at 2035.

**Tabl ES1 – Modelau Rhagolwg Tir – Crynodeb**

Model	Senario	Cyflenw ad Tir 2021, ha	Angen Tir 2020-2035, ha		Byffer Hyblygrwydd (cyfradd cymryd i fyny pum mlynedd) ha	Angen Tir gan gynnwys byffer hyblygrwydd	Gorgyflenw ad (Diffyg), ha	Tybiaethau
Dull Arweiniad Ymarfer Un: Cwblhau Adeiladau'r Gorffennol	Senario Un: Safleoedd EM1 yn Cael eu Defnyddio 2010-2021 yn Unig	45.00	15.90		5.30	21.20	23.80	Yn seiliedig ar ddata hanesyddol (11 mlynedd) o safleoedd Datblygu EM1 y CDLI yn unig
	Senario Dau: Safleoedd EM1 yn Cael eu Defnyddio 2010-2021 ynghyd â Data Cyn 2010	45.00	21.00		7.00	28.00	17.00	Yn seiliedig ar ddata hanesyddol (21 mlynedd) o safleoedd Datblygu EM1 y CDLI a chofnodion Cwblhau hanesyddol 2000-2009
	<b>Senario Tri: Pob Data Ar Gael</b>	<b>45.00</b>	<b>29.70</b>		<b>9.90</b>	<b>39.60</b>	<b>5.40</b>	<b>Yn seiliedig ar ddata hanesyddol (21 mlynedd) o safleoedd Datblygu EM1 y CDLI, cofnodion Cwblhau hanesyddol 2000-2009 a data cwblhau ar gael ar Ardaloedd Cyflogaeth EM2 a Ddatblygwyd</b>
Dull Arweiniad Ymarfer Dau: Rhagweld Galw am Lafur	-	45.00	<i>Newid Net</i> B1: 5.00 B2/B8: -57.44 Cyf.: -52.44  <i>Twf yn Unig</i> B1: 5.83 B2/B8: 1.73 Cyfanswm: 7.56		<i>Newid Net</i> B1: 1.65 B2/B8: N/A Cyfanswm: 1.65  <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.95 B2/B8: 0.60 Cyfanswm: 2.55	<i>Newid Net</i> B1: 6.65 B2/B8: -57.44 Cyf.: -50.79  <i>Twf yn Unig</i> B1: 7.78 B2/B8: 2.33 Cyf.: 10.11	<i>Newid Net</i> 95.79  <i>Twf yn Unig</i> 34.89	Yn seiliedig ar Newid Net: Newid cyflogaeth a ragwelir ar draws sectorau Twf yn Unig: Sectorau twf a ragwelir

Ffynhonnell: CBSC/BE Group, 2021

Cynhyrchwyd model pellach, Gweithlu Preswyl (Galw gan Lafur Newydd, Dull Dau B) sy'n dangos yr angen mwyaf posibl am dir cyflogaeth ychwanegol o bedwar Senario o dwf poblogaeth oedran gweithio a ddarparwyd gan y Cyngor:

- Senario A: Rhagamcanion Llywodraeth Cymru yn seiliedig ar 2018 – 2,868 yn llai o bobl oedran gweithio a ragwelir
- Senario I: Cyfraddau Adeiladu Tai Tymor Hir – 1,944 yn fwy o bobl oedran gweithio a ragwelir
- Senario J: Twf Poblogaeth Oedran Gweithio Rhanbarth Prifddinas Caerdydd – 4,126 yn fwy o bobl oedran gweithio a ragwelir
- Senario H: Parhad y CDLI Mabwysiedig – 7,668 yn fwy o bobl oedran gweithio a ragwelir

Mae'r pedwar Senario hyn o Newid Poblogaeth yn cynhyrchu'r anghenion tir canlynol:

- Senario A: Angen net cyfanswm = -12.37 ha
- Senario I: Angen net cyfanswm = 8.38 ha
- Senario J: Angen net cyfanswm = 17.79 ha
- Senario H: Angen net cyfanswm = 33.09 ha.

Mae'n bwysig nodi bod y rhain yn cynrychioli'r gofyniad tir cyflogaeth mwyaf yn benodol o'r Senarios twf poblogaeth hyn ac nid ydynt yn rhagolwg o'r Angen Cyflogaeth Cyffredinol (OAN) ar gyfer economi gyfan Caerffili.

### Argymhellion

Mae'r adroddiad hwn wedi ystyried yn llawn ofynion TAN 23 a Pholisi Cynllunio Cymru i annog a chyflwyno twf drwy'r system gynllunio. Yr argymhelliad allweddol yw:

***Dylai'r Cyngor ddefnyddio Dull Arweiniad Ymarfer Un: Cwblhau Adeiladau'r Gorffennol fel y prif ddull o asesu anghenion, yn benodol, Dull Un, Senario Tri: Pob Data Ar Gael. Mae hyn yn awgrymu bod gofynion tir cyflogaeth y Fwrdeistref Sirol yn 39.60 ha hyd at 2035 (yn cynnwys byffer pum mlynedd).***

Argymhellion eraill yw bod:



- Er mwyn diwallu'r angen hwn, dylid diogelu naw Safle Cyflogaeth EM1 sy'n cyfanswm o 45 ha ar gyfer defnyddiau Dosbarth B yn yr ail CDLI Amnewid (gweler Tabl 32 o'r Prif Adroddiad, tudalennau 123-124)
- Adolygwyd 36 Ardal Cyflogaeth ac mae 35 ohonynt i'w diogelu ar gyfer defnyddiau Dosbarth B yn yr ail CDLI Amnewid (gweler Tabl 33 o'r Prif Adroddiad, tudalennau 124-128)
- O fewn y Prif Safleoedd Cyflogaeth, ni ddylid caniatáu defnyddiau cyflogaeth nad ydynt yn Ddosbarth B fel arfer, oni bai y gellir gwneud achos clir o hyfywedd
- Ar gyfer y Safleoedd Cyflogaeth Eilaidd/Allweddol Lleol/Cymdogaeth, gellid cymryd dull mwy hyblyg i helpu hwyluso amrywiaeth eang o ddatblygiad economaidd. Mewn rhai achosion, gallai datblygiad defnydd cymysg mwy dwys ddarparu mwy o fudd i'r gymuned leol nag a fyddai pe bai'r safle'n cael ei gadw ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unig. Gellid caniatáu defnyddiau ategol neu gefnogol lle gellir gwneud achos o hyfywedd a bywiogrwydd
- Mae datblygiad cyflogaeth y tu allan i'r Ardaloedd Cyflogaeth a nodwyd yn cyfrannu at weithgarwch cyflogaeth lleol a swyddi. Dylid mynd i'r afael ag unrhyw ystyriaeth o newidiadau defnydd nad ydynt yn gyflogaeth yn y dyfodol, mewn lleoliadau o'r fath, yn yr un modd â thir mewn Safleoedd Cyflogaeth Eilaidd-Cymdogaeth
- Mae'n debygol iawn y bydd cyfran uchel o'r tir cyflogaeth sydd ar gael ar hyn o bryd yng Nghaerffili yn cael ei ddefnyddio o fewn 5-10 mlynedd. Mae'r Astudiaeth hon wedi nodi pedwar prif safle cyfle, hyd at 22.50 ha o dir cyflogaeth ychwanegol, ynghyd ag opsiynau eraill, y gellid eu dyrannu drwy broses Adolygu CDLI yn ddiweddarach yn y 2020au os yw'n cael ei gyfiawnhau drwy sylfaen dystiolaeth wedi'i diweddarau bryd hynny
- Dylai'r Cyngor weithio gydag awdurdodau cyfagos ar faterion lle bydd buddiannau'n gorgyffwrdd
- Adolygu a monitro'r sefyllfa tir a phremisys cyflogaeth a chynnal yr astudiaeth hon eto ar y cyd â'r cylch adolygu CDLI.

-----