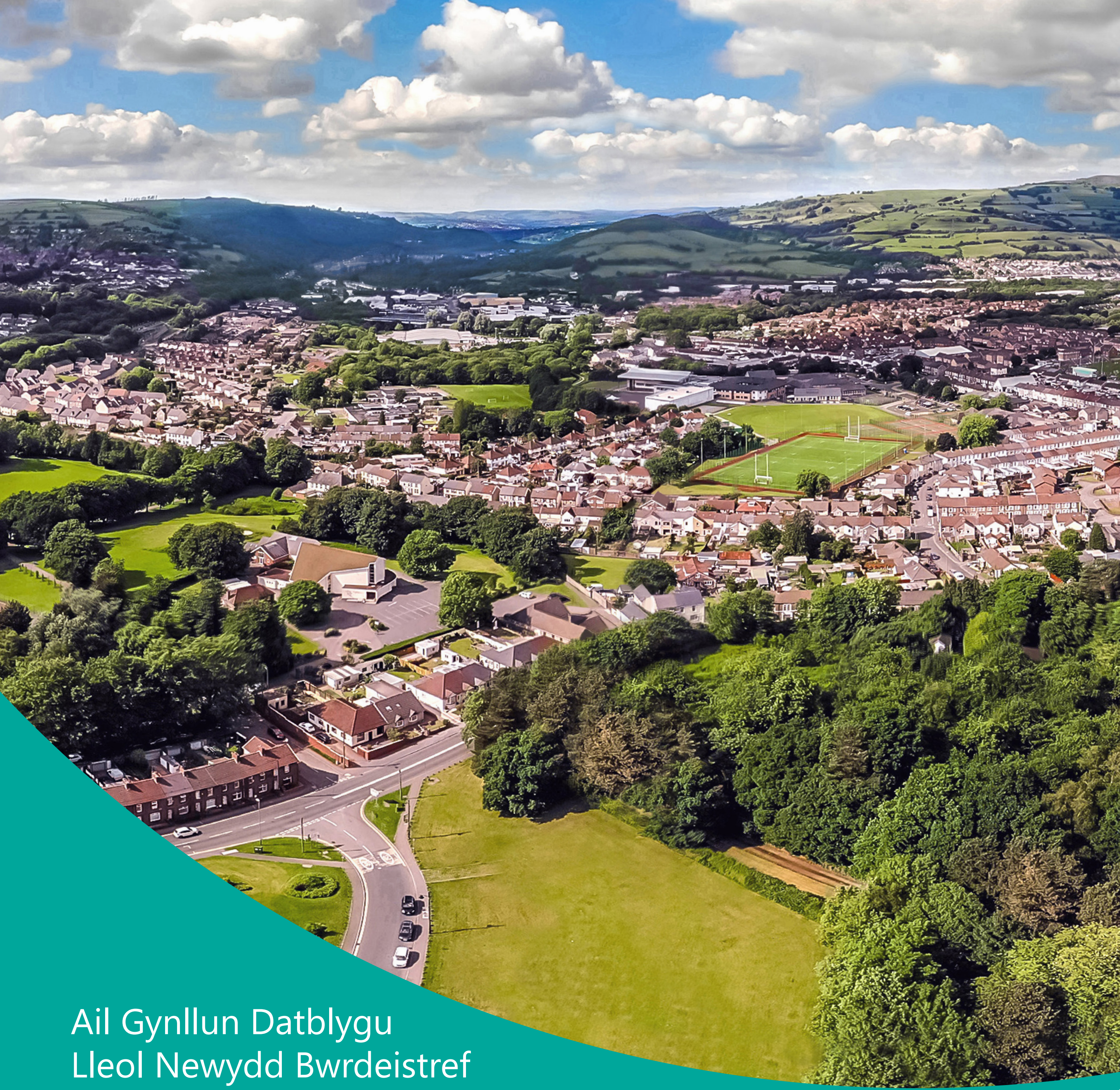

Ail Gynllun Datblygu Lleol Newydd Bwrdeistref Sirol Caerffili 2020-2035

EB14 Papur Tystiolaeth Cefndir Cyflogaeth

Hydref 2022

CAERPHILLY COUNTY BOROUGH COUNCIL
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL CAERFFILI

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.

Cynnwys

1 Cyflwyniad 3
2 Sefyllfa Economaidd-Gymdeithasol y Fwrdeistref Sirol 3
3 Y Farchnad Eiddo yn y Fwrdeistref Sirol 3
4 Cyflenwad Tir Cyflogaeth a Gofynion Tir y Dyfodol 3
5 Safleoedd Cyflogaeth a Ddiogelwyd 5
6 Gweledigaeth Economaidd 7
7 Fframwaith Polisi 9

1 Cyflwyniad

1.1 Mae'r Papur Cefndir Cyflogaeth hwn yn un o nifer o ddogfennau cefndir a baratowyd fel rhan o'r sylfaen dystiolaeth i gefnogi'r 2il Gynllun Datblygu Lleol Amnewid hyd at 2035 (2CDLIA). Mae'n ystyried tueddiadau demograffig cyfredol a hanesyddol, ac yn nodi asesiad o'r farchnad eiddo yng nghyd-destun proffil economaidd-gymdeithasol y Fwrdeistref Sirol; archwiliad/asesiad o safleoedd cyflogaeth; a chyfrifiad o ofynion tir yn y dyfodol. Ar sail yr ystyriaethau hyn, bydd yn cynnig argymhellion polisi mewn perthynas â'r 2CDLlA.

2 Sefyllfa Economaidd-Gymdeithasol y Fwrdeistref Sirol

2.1 Yn 2020, amcangyfrifwyd bod poblogaeth y Fwrdeistref Sirol yn 181,000 o bobl (175,900 erbyn cyfnod Cyfrifiad 2021), gyda 62% ohonynt o oed gweithio (16-64). Mae cryn dipyn o amrywiaeth lleol o ran amddifadedd. Gweithgynhyrchu yw'r sector amlycaf gyda 11,000 o swyddi - 20.4% o'r cyfanswm, bron ddwywaith gymaint â Chymru gyfan. Mae nifer y swyddi wedi gostwng rhwng 2019 a 2020, er bod cynnydd o 500 yn dal i fodoli ers 2015.

2.2 Ers 2016, mae cyfanswm y busnesau sy'n gweithredu yn y Fwrdeistref Sirol wedi cynyddu, gyda 325 ychwanegol - cynnydd o 8.4%. Adeiladu a’r fasnach chyfanwerthu a manwerthu yw'r sectorau amlycaf.

2.3 Caerffili sydd â'r lefel uchaf ond un o allgymudo yn y rhanbarth mewn termau absoliwt y tu ôl i ardal Rhondda Cynon Taf, a'r prif gyrchfannau yw Caerdydd a Chasnewydd.

3 Y Farchnad Eiddo yn y Fwrdeistref Sirol

3.1 Mae yna lefel uchel o alw am arwynebedd llawr diwydiannol, yn ôl ymchwil asiantau masnachol a thystiolaeth anecdotaidd Llywodraeth Cymru. Ers 2011, cynhaliwyd 407 o drafodion a oedd yn cynnwys adeiladau diwydiannol yng Nghaerffili, y gyfran uchaf ohonynt yn ymwneud ag adeiladau bach (201-500 metr sgwâr). Mae'r galw mwyaf am unedau bach, er bod galw gan fusnesau presennol sy'n ceisio uwchraddio neu symud i lety mwy, ac mae'n ffocws ar ddefnydd B2. Yn gyffredinol, mae’r farchnad swyddfeydd wedi’i chanolbwyntio'n lleol ac mae wedi'i chyfyngu i gynlluniau sy'n cael eu gwasanaethu.

3.2 Mae dros 70% o arwynebedd llawr diwydiannol presennol y Fwrdeistref Sirol yn cael ei ddefnyddio yn nosbarth B, gyda 12% o hynny’n ddefnydd sui generis ac 11% yn wag. O ran nifer yr unedau, mae dros 60% yn cael eu defnyddio yn nosbarth B, gyda rhywfaint o gynrychiolaeth o ddosbarthiadau defnydd eraill (5% A1, 4% dosbarth D).

4 Cyflenwad Tir Cyflogaeth a Gofynion Tir y Dyfodol

4.1 Defnyddiwyd dau ddull i gyfrifo'r gofyniad tir cyflogaeth: adeiladau a gwblhawyd yn y gorffennol, sy'n adolygu'r defnydd o dir cyflogaeth dros amser; a rhagolygon galw am lafur, sy'n dibynnu ar ragolygon i ragfynegi twf swyddi mewn gwahanol sectorau.

4.2 Ers 2000, mae nifer y swyddi a gwblhawyd bob blwyddyn ar gyfartaledd yn cyfateb i 1.98 hectar y flwyddyn os cymerir darlun eang o ddatblygiadau cyflogaeth i

ystyriaeth. Mae hyn yn cyfateb i 29.7 hectar dros gyfnod yr 2CDLIA (2020-35). Mae ychwanegu byffer pum mlynedd yn rhoi cyfanswm o 39.6 hectar.

4.3 Mae'r dull rhagweld galw llafur yn rhagweld gostyngiad yn nifer y swyddi dros gyfnod y cynllun, a yrrwyd yn bennaf gan ddirywiad o ran gweithgynhyrchu. Pwysolwyd y newid yn nifer y swyddi ar gyfer pob sector i roi cyfran y swyddi hynny sy'n ymwneud â defnydd dosbarth B. Yna, defnyddiwyd dwysedd cyflogaeth (yr ardal gyfartalog i bob gweithiwr) a chymharebau llain (faint o arwynebedd llawr sydd o'i gymharu â chyfanswm arwynebedd safle) i roi rhagolwg o faint o dir sydd ei angen. Yn seiliedig ar y rhagamcanion sectoraidd hyn, mae'r gofyniad tir cyflogaeth yn -52.44 hectar, neu 7.56 hectar os diystyrir y sectorau hynny y rhagwelir y byddant yn dirywio. Fodd bynnag, nid yw'r dull hwn yn ystyried ffactorau eraill, megis y galw parhaus am ofod diwydiannol o fewn y Fwrdeistref Sirol a chrebachu economaidd nad yw o reidrwydd yn arwain at ofyniad tir is.

4.4 Cynhaliwyd rhagolwg gweithlu preswyl hefyd, a gymhwyswyd i'r pedwar opsiwn twf a ystyriwyd mewn perthynas â datblygu Strategaeth Ddewisol yr 2CDLIA. Cafodd y newid yn y boblogaeth oedran gweithio ar gyfer pob opsiwn ei rannu fesul sector busnes (gan ddefnyddio'r un cyfrannau â'r hyn a ragwelwyd gan y galw am lafur) i amcangyfrif y newid yn nifer y swyddi.

4.5 Scenario J (twf ym mhoblogaeth oedran gweithio Prifddinas-Ranbarth Caerdydd (P-RC)) yw sail y Strategaeth Ddewisol, ac mae'n cynrychioli'r cynnydd mewn poblogaeth oedran gweithio sydd ei angen i gyrraedd targed P-RC o 25,000 o swyddi newydd ar draws y rhanbarth. Mae cymhwyso'r rhagolwg i'r opsiwn hwn yn cynhyrchu, fel uchafswm, gofyniad o 17.79 hectar, er ei fod yn mesur cyflenwad llafur yn hytrach na galw, nid yw'n ddoeth ei gyfuno â'r ffigurau a gynhyrchwyd gan y rhagolwg galw am lafur.

4.6 Mae'r dull cwblhau adeiladau yn y gorffennol yn osgoi rhai o'r gwendidau sy'n gynhenid i ragfynegi'r galw am lafur, mewn perthynas â phenderfyniadau busnes-benodol ynghylch datblygu a chadw tir cyflogaeth, ac mae'n rhoi syniad o lefel y galw lleol. Felly, cymerir mai’r gofyniad tir cyflogaeth ar gyfer yr 2CDLIA yw **39.6 hectar**.

4.7 Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu hefyd yn gofyn am darged swyddi. Byddai Senario J yn arwain at gynnydd ym mhoblogaeth oedran gweithio’r Fwrdeistref Sirol o 4,126 (3.5%), ac amcangyfrif o 1,874 o swyddi dosbarth B ychwanegol. Mae ffigurau Swyddfa Cyfrifoldeb Cyllidebol yn rhagweld angen am 3,876 o swyddi er mwyn bodloni’r cynnydd yn y boblogaeth oedran gweithio a nodir yn senario J, sy’n cyfateb i 1,766 o swyddi dosbarth B. Fel pwynt canol rhwng y ddau ragamcaniad senario J, ystyrir felly mai 1,800 o swyddi yw’r targed swyddi mwyaf priodol yng nghyd-destun y senarios hynny a ystyriwyd, er na fydd yn cyfateb yn uniongyrchol i’r gofyniad tir dros dro o 39.6 hectar, nad yw wedi’i bennu yng nghyd-destun ei berthynas â senario J.

4.8 Mae 14 safle (101.9 hectar) yn cael eu dyrannu ar gyfer defnydd dosbarth B yn y CDLl mabwysiedig, y mae 38.4 hectar wedi'u datblygu (24.6 hectar at ddefnydd dosbarth B). Fodd bynnag, mae'r cyflenwad realistig sydd ar gael yn cynnwys 37.7 hectar ar draws 8 safle:

Enw'r Safle	Anheddiad	Tir ar gael (hectar)
Ystâd Ddiwydiannol Blaenau'r Cymoedd	Rhymni	5.2
Tŷ Du	Nelson	2.8
Llwyfandir 1, Parc Busnes Oakdale	Oakdale	15.2
Llwyfandir 2, Parc Busnes Oakdale	Oakdale	7.0
Llwyfandir 4, Parc Busnes Oakdale	Oakdale	2.0
Gogledd Parc Busnes Dyffryn	Ystrad Mynach	0.8
Tir ym Mharc Busnes Caerffili	Caerffili	3.0
Tir yn Ystâd Ddiwydiannol Trecenydd	Caerffili	1.7

Tabl 1: Cyflenwad y tir sydd ar gael

4.9 Er bod hyn bron yn ddigonol i fodloni'r gofyniad 39.6 hectar, mae angen ystyried ffactorau ychwanegol:

- Goblygiadau Strategaeth Ddewisol yr 2CDLlA, a'r opsiynau strategol hynny sy'n sail iddi;
- Y ddibyniaeth drom ar dri safle o fewn un lleoliad (Llwyfandiroedd 1, 2 a 4, Parc Busnes Oakdale);
- Derbyniadau posibl am y tir yn gynnar yng nghyfnod y cynllun.

4.10 Bydd y Strategaeth Ddewisol yn hybrid o'r opsiynau strategol canlynol:

- Safle strategol - dyraniad o safle defnydd cymysg ym Maesycwmmer (hyd at 2,700 o anheddau) gyda thai ychwanegol a chyflogaeth yn ardaloedd Canol y Cymoedd ac yng Nghymoedd Ebwy a Sirhywi Isaf;
- Ffocws buddsoddi'r metro - lleoli datblygiad newydd o fewn pellter beicio 20 munud o nodau trafnidiaeth gyhoeddus allweddol;
- Ffocws canol y dref - lleoli datblygiad newydd o fewn pellter beicio 20 munud i drefi a chanolfannau lleol.

4.11 Mae'r derbyniad tir posibl yn debygol o ddigwydd yn gynnar yng nghyfnod y cynllun yn Llwyfandiroedd 1 a 2, Parc Busnes Oakdale; a Pharc Busnes Caerffili, ac mae'r Cyngor yn cynnal trafodaethau ynglŷn â phrynu tir sy'n weddill ar Lwyfandir 1, Oakdale ac Ystâd Ddiwydiannol Blaenau'r Cymoedd, gyda'r bwriad o ddatblygu a darparu seilwaith. Yn ogystal, nid yw'r cyflenwad ar gael sy'n weddill wedi'i ledaenu'n gyfartal ar draws y Fwrdeistref Sirol, gyda Pharc Busnes Oakdale yn cyfrif am bron i ddwy ran o dair. I'r perwyl hwn, aseswyd nifer o safleoedd ychwanegol i ganfod eu potensial, ac argymhellir dyrannu safle 2.6 hectar yn Heol y Fan, Caerffili (ger Parc Busnes Caerffili) ar gyfer defnydd cyflogaeth.

5 Safleoedd Cyflogaeth a Ddiogelwyd

5.1 Nodir 36 o safleoedd presennol ar gyfer defnydd dosbarth B yn y CDLl mabwysiedig. Roedd pob safle yn destun proses asesu a graddio/sgorio. Mae hyn yn seiliedig ar nifer o nodweddion, sef hygyrchedd; adeiladu ac ansawdd y safle; amgylchedd mewnol ac allanol; ac atyniad y farchnad. Mae'r cyfarwyddyd graddio/sgorio, a'r graddau a'r sgorau a roddwyd i bob safle, wedi'u nodi isod:

Gradd	Sgôr	Diffiniad	Cam Gweithredu
A	28-30	Ardaloedd busnes blaenllaw o safon uchel oherwydd eu maint, lleoliad a'u gosodiad. YN gallu cystadlu am fuddsoddiad yn y farchnad ranbarthol. Mae'r rhain yn brif safleoedd ar gyfer marchnata ar gyfer trawstoriad o ddefnyddwyr gan gynnwys buddsoddwyr mewnol newydd. Gallant hefyd ddiwallu anghenion cwmnïau uchelgeisiol sy'n ymwybodol o'u delwedd, sydd eisoes yn ardal yr awdurdod lleol	Diogelu, cefnogi'n gryf ac ehangu
B	25-27	Safleoedd cyflogaeth da oherwydd eu maint, lleoliad a'u gosodiad. Yn gallu cystadlu am fuddsoddiad yn y farchnad is-ranbarthol. Mae'r rhain yn brif safleoedd ar gyfer marchnata i drawstoriad o ddefnyddwyr, B1, B2 a B8, gan gynnwys rhai buddsoddwyr mewnol newydd.	Diogelu, cefnogi'n gryf ac ehangu
B/C	20-24	Safleoedd cyflogaeth allweddol gyda dylanwad dros ardal yr awdurdod lleol cyfan, ond wedi'i anelu'n bennaf tuag at fusnesau lleol a defnyddiau diwydiannol ysgafn B1, B2 a B8.	Diogelu Cefnogi
C			
C/D	15-19	Lleoliadau o ansawdd is mewn ardaloedd preswyl sy'n dioddef o hygyrchedd gwael a màs.	Parhau i ddiogelu/adolygu trwy'r CDLl
D			
D/E	Llai na 15	Ardaloedd o safon wael iawn. Nifer o safleoedd gwag ac adfeiliedig mewn amgylcheddau gwael.	Hyrwyddo defnyddiau amgen os yn bosibl
E			

Tabl 2: Methodoleg y graddio a'r sgorio

Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Gradd	Sgôr
EM 2.1	Tir yn Nhredegar Newydd (Parc Busnes Tredegar Newydd)	C	22
EM 2.2	Blaenau'r Cymoedd, Rhymni	B/C	23
EM 2.3	Capital Valley, Rhymni	D/E	12
EM 2.4	Y Maerdy, Rhymni	C	21
EM 2.5	Angel Lane, Aberbargod	B/C	20
EM 2.6	Bowen, Aberbargod	B/C	24
EM 2.7	Swyddfeydd Dŵr Cymru, Nelson	C	21
EM 2.8	Canolfan Busnes a Thechnoleg Tredomen, Parc Tredomen, Ystrad Mynach	A	30
EM 2.9	Llwyfandir 2, Oakdale	A	28
EM 2.10	Pen-y-fan, Croespenmaen	B	26
EM 2.11	Rhan ddeheuol Gogledd Celynen, Trecelyn	B	26
EM 2.12	Maes Hawtin, Gelli-haf	B	25
EM 2.13	Parc Busnes Dyffryn, Ystrad Mynach	B	25
EM 2.14	Rhan ogleddol Gogledd Celynen, Trecelyn	D/E	14
EM 2.15	Croespenmaen	C/D	18
EM 2.16	Britannia, Pengam	C	21

Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Gradd	Sgôr
EM 2.17	Dewi Sant, Pengam	C	24
EM 2.18	New Road, Tir-y-berth (Ystâd Ddiwydiannol Tir-y-berth)	C	24
EM 2.19	Penallta, Hengoed	B/C	24
EM 2.20	Newbridge Road, Pontllan-fraith	B/C	24
EM 2.21	Heol y Dramiau, Pontllan-fraith	C/D	17
EM 2.22	Switchgear, Pontllan-fraith (Parc Busnes Coed Duon)	B/C	21
EM 2.23	Ystâd Ddiwydiannol Penmaen	C	21
EM 2.24	Maes-y-coed, Pontllan-fraith	B	25
EM 2.25	Pantglas, Bedwas	B/C	21
EM 2.26	Parc Busnes Caerffili	A	28
EM 2.27	Tywysog Cymru, Abercarn	B/C	23
EM 2.28	Pwynt Naw Milltir, Cwmfelin-fach	C	23
EM 2.29	Y Wythïen Ddu, Wattsville	B/C	23
EM 2.30	Newtown, Crosskeys	C/D	17
EM 2.31	Park Road, Rhisga	C/D	19
EM 2.32	Parc Tŷ-du, Pontymister	B	25
EM 2.33	Tŷ Bedwas, Bedwas	B/C	23
EM 2.34	Pontygwindy Road, Caerffili	B	25
EM 2.35	Trecenydd, Caerffili	C	22
EM 2.36	Y Gorllewin, Caerffili	C	23

Tabl 3: Graddio a sgorio safleoedd cyflogaeth a ddiogelwyd

5.2 Mae'r Adolygiad Tir Cyflogaeth (ATC) a wnaed fel rhan o sylfaen dystiolaeth yr 2CDLIA yn argymell cadw pob safle EM2 fel tir cyflogaeth a ddiogelwyd, ac eithrio EM 2.14 (rhan ogleddol Gogledd Celynen). Lleolir y safle hwn yn union i'r gogledd o'r maes parcio sy'n gwasanaethu'r safle cyfagos (EM 2.11) ac mae'n goediog. Er i ganiatâd amlinellol ar gyfer tai gael ei roi yn 2017, ni fynegwyd unrhyw ddiddordeb yn ei ddatblygiad at ddefnydd dosbarth B yn ystod oes y CDLl mabwysiedig. Felly, ni chynigir y dylid parhau i gael ei ddiogelu.

5.3 Argymhellwyd safle Dŵr Cymru yn Nelson (EM2.7) ar gyfer ei ddiogelu'n barhaus yn yr ATC ar yr amod ei fod yn cadw ei bwrpas presennol. Fodd bynnag, mae'r deiliad wedi nodi ei fwriad i adael y safle a cheisio ailddatblygu ar gyfer defnyddiau amgen. Gan fod y safle presennol wedi'i deilwra i anghenion y deiliad hwnnw, ac o ystyried lleoliad ymylol y safle, mae'n annhebygol y bydd yn addas i ddefnydd dosbarth B parhaus ac felly cynigir na ddylid parhau i'w ddiogelu.

5.4 Mae datblygiad unedau B1 yn EM 1.2 (Tŷ Du, Nelson) bron â'i gwblhau a chynigir bod yr elfen hon o'r safle yn cael ei diogelu.

6 Gweledigaeth Economaidd

6.1 Mae'n ofynnol i'r 2CDLIA ymgorffori gweledigaeth economaidd a ddylai gynnwys asesiad eang o newid yn y gyflogaeth ddisgwyliedig fesul sector a'r defnydd o dir, a dylai dystiolaeth fod yn sail iddo. Dylai fod yn gyson ag agweddau eraill ar y CDLl megis tai a seilwaith, gyda strategaethau eraill, cyflenwol. Lluniwyd y weledigaeth a gynigiwyd mewn perthynas â Bargen Ddinesig P-RC, menter Metro De Cymru a strategaeth adfywio'r Fwrdeistref Sirol, *Sylfaen ar gyfer Llwyddiant*.

6.2 Cronfa fuddsoddi gwerth £1.2 biliwn yw Bargen Ddinesig P-RC, sy'n cynrychioli ymrwymiad ar y cyd gan lywodraethau'r DU, Cymru a lleol, at ddibenion cyflymu twf a chynhyrchiant economaidd. Tra bod llawer o'r buddsoddiad hwn yn canolbwyntio ar gyflwyno'r Metro (isod), ceir nifer fechan o dargedau allweddol:

- Darparu 25,000 o swyddi newydd ar draws y rhanbarth;
- Creu buddsoddiad gwerth £4 biliwn yn ychwanegol gan y sector preifat; a
- Chynyddu'r Gwerth Ychwanegol Crynswth gan 5%.

6.3 Bydd gan fenter Metro De Cymru ddylanwad sylweddol ar yr 2CDLIA o ran ei chyfeiriad strategol, gan ddarparu rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus fwy integredig yn ogystal â gwasanaethau cyflymach ac amlach. Mae ei amcanion yn cynnwys:

- Darparu rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus economaidd-gynaliadwy o ansawdd uchel;
- Gwella cysylltedd, gan alluogi'r rhanbarth i weithredu fel un endid cydlynol;
- Gwella hygyrchedd i drafnidiaeth gyhoeddus yng nghanol trefi a dinasoedd;
- Darparu amseroedd teithio tebyg ar draws dulliau teithio cyhoeddus a phreifat;
- Darparu ar gyfer y galw cynyddol am drafnidiaeth gyhoeddus;
- Lleihau effaith amgylcheddol;
- Annog mentrau Teithio Llesol a chynhwysiant cymdeithasol.

6.4 Cafodd strategaeth adfywio'r Cyngor, *Sylfaen ar gyfer Llwyddiant*, ei chymeradwyo yn 2018. Seilir ei hamcanion ar bedair, prif thema:

- Cefnogi Pobl;
- Cefnogi Busnesau;
- Cefnogi Ansawdd Bywyd;
- Cysylltu Pobl a Lleoedd.

6.5 Cynigir y weledigaeth economaidd ganlynol:

6.6 *Bydd Bwrdeistref Sirol Caerffili yn datblygu ei sylfaen weithgynhyrchu hanesyddol i fod yn ddewis naturiol o fewn Prifddinas-Ranbarth Caerdydd ar gyfer cymysgedd amrywiol, cyd-gynhwysol a gwydn o fusnesau, mentrau cymdeithasol ac entrepreneuriaid lleol, trwy'r ffyrdd canlynol:*

- *Optimeiddio ei leoliad o fewn Prifddinas-Ranbarth Caerdydd trwy wella cysylltedd trafnidiaeth gyhoeddus ar lefelau rhanbarthol, lleol a chymunedol, tra'n cydnabod y pwysigrwydd yn nhermau busnes cysylltiadau priffyrdd presennol;*
- *Gwella'r hyblygrwydd a'r dewisiadau sydd ar gael i fusnesau drwy ddarparu a diogelu safleoedd y gellir eu cyflawni mewn lleoliadau priodol;*

- *Sicrhau darparu safleoedd ar gyfer defnyddiau cyflenwol, gan gynnwys datblygiadau sy'n gysylltiedig â thai a chanol tref, trwy eu dyraniad yn yr 2CDLlA.*

7 Fframwaith Polisi

7.1 Mae'r gofyniad tir cyflogaeth sylfaenol ar gyfer yr 2CDLlA yn cael ei gymryd dros dro i fod y 39.6 hectar fel y penderfynwyd gan senario 3 o'r dull cwblhau adeiladau yn y gorffennol, o ystyried ei fod yn cynrychioli darlun eang o ddatblygiad dosbarth B ar safleoedd a ddyrannwyd a diogelwyd, tra'n aros am unrhyw ystyriaeth o ffactorau ychwanegol ynghylch cyflenwi tir. Mae'r cyflenwad sydd ar gael yn realistig yn gyfystyr â chyfanswm o 37.7 hectar ar wyth safle. Er bod hyn bron yn ddigon i fodloni'r gofyniad tir cyflogaeth o 39.6 hectar a nodwyd gan yr ATC, mae'r ddibyniaeth drom ar dri safle o fewn un lleoliad (Parc Busnes Oakdale) a'r posibilrwydd o dderbyniadau tir yn gynnar yng nghyfnod y cynllun yn ystyriaethau perthnasol.

7.2 I'r perwyl hwn, ystyrir y byddai dyrannu swm cyfyngedig o gyflenwad ychwanegol yn briodol i ddarparu capasiti a hyblygrwydd drwy gydol cyfnod y cynllun. Mae dewis y safleoedd hyn yn adlewyrchu'r angen i roi mwy o gydbwysedd o ran portffolio tir, a chydymffurfio ag amcanion strategol posibl canol tref a hygyrchedd trafnidiaeth gyhoeddus. Felly, cynigir y dylid dyrannu cyfanswm o 44.5 hectar dros ddeg safle yn yr 2CDLlA:

Enw'r Safle	Anheddiad	Tir ar gael (hectar)
Ystâd Ddiwydiannol Blaenau'r Cymoedd	Rhymni	5.2
Tir yn Nhŷ Du	Nelson	2.8
Estyniad Tredomen	Ystrad Mynach	4.2
Llwyfandir 1, Parc Busnes Oakdale	Oakdale	15.2
Llwyfandir 2, Parc Busnes Oakdale	Oakdale	7.0
Llwyfandir 4, Parc Busnes Oakdale	Oakdale	2.0
Gogledd Parc Busnes Dyffryn	Ystrad Mynach	0.8
Tir yn Heol y Fan	Caerffili	2.6
Tir ym Mharc Busnes Caerffili	Caerffili	3.0
Tir yn Ystâd Ddiwydiannol Trecenydd	Caerffili	1.7

Tabl 4: Cyflenwad tir arfaethedig

7.3 Dylai dau safle ychwanegol, Gogledd Maes Hawtin a De Parc Busnes Dyffryn, barhau i gael eu dyrannu at ddefnydd dosbarth B am eu bod yn gwasanaethu fel tir ehangu ar gyfer eu gweithredwyr ac, felly, â gwerth mewn termau cyflogaeth. Yn ogystal, dylid dyrannu tir yn Llanbradach hefyd ar gyfer datblygu defnydd cymysg masnachol/cyflogaeth ar y cyd â'r cynigion parcio a theithio. Fodd bynnag, ni ddylid cyfrif y safleoedd hyn fel cyfrannu at y gofyniad tir cyflogaeth ar gyfer yr 2CDLlA.

7.4 Cynigir y dylai 34 o'r 36 safle, a ddiogelwyd ar hyn o bryd ar gyfer defnydd dosbarth B yn y CDLl mabwysiedig, barhau i gael eu diogelu, ynghyd â rhan EM 1.2 (Tŷ Du, Nelson) sydd bron â'i gwblhau. Fodd bynnag, ni ddylid bellach diogelu EM 2.7 (Dŵr Cymru, Nelson) nac EM 2.14 (rhan ogleddol Gogledd Celynen). Mae safleoedd sy'n cael eu diogelu yn y CDLl mabwysiedig wedi cael eu categoreiddio i bedwar grŵp eang, er mwyn adlewyrchu eu pwysigrwydd. Mae'r ATC yn argymell y dylid rhoi'r lefel uchaf o amddiffyniad polisi i'r prif safleoedd cyflogaeth. Dylid cyfyngu

safleoedd o'r fath i ddefnyddiau dosbarth B yn unig, tra gellid cymryd dull mwy hyblyg o ran y categorïau eraill:

Math	**Nodweddion**	**Pwysigrwydd**	**Safleoedd**
Prif Safle Cyflogaeth	Wedi'i nodweddu gan ardaloedd mawr o dir sy'n gallu cynnwys amrywiaeth o ddefnyddiau. Mae'r safleoedd yn bennaf yn ardaloedd datblygu allweddol o raddfa ddigonol ac mewn lleoliad sy'n denu unigolion a buddsoddiad o ddalgylch eang, tra'n caniatau mynediad i farchnadoedd rhanbarthol/is-ranbarthol. Fel arfer mae safleoedd yn cael eu meddiannu gan gwmnïau mawr enwog sy'n nodweddion o'r marchnadoedd cenedlaethol/rhyngwladol.	Safleoedd o bwysigrwydd mwy na rhai lleol	EM2.8 - Parc Tredomen EM 2.9 - Llwyfandir 2, Oakdale EM 2.10 - Pen-y-fan, Croespenmaen EM 2.11 - rhan ddeheuol Gogledd Celynen EM 2.12 - Maes Hawtin EM 2.13 - PB Dyffryn EM 2.26 - PB Caerffili
Safleoedd Cyflogaeth Eilaidd	Fel arfer mae gan safleoedd amrywiaeth o ddefnyddiau cyflogaeth ac maen nhw'n tueddu i dynnu unigolion a buddsoddiad o fewn ardal yr awdurdod lleol. Efallai bod presenoldeb bach o gwmnïau cenedlaethol o fewn yr ystadau hyn, fodd bynnag y tueddiad yw mai busnesau lleol mwy sefydledig sydd yno.	Safleoedd o Bwysigrwydd ledled yr ALl	EM 2.2 - Blaenau'r Cymoedd EM 2.3 - Capital Valley EM 2.5 - Angel Lane EM 2.6 = Bowen EM 2.15 = Croespenmaen EM 2.19 = Penallta EM 2.20 - Newbridge Road EM 2.22 = Switchgear EM 2.25 = Pantglas EM 2.27 - Tywysog Cymru EM 2.29 - Y Wythïen Ddu EM 2.32 - Parc Tŷ-du EM 2.33 - Tŷ Bedwas EM 2.34 - Pontygwindy Road EM 2.36 - Y Gorllewin

Math	Nodweddion	Pwysigrwydd	Safleoedd
Safleoedd Cyflogaeth Lleol Allweddol	Safleoedd o bwys yn y cyd-destun lleol, sy'n cynnig cyfleoedd pwysig o ran cyflogaeth leol. Nodweddir y safleoedd gan bresenoldeb busnesau lleol bach a chanolig/busnesau newydd ac fel arfer bydd ganddynt le i ganiatáu i fusnesau o'r fath dyfu ac ehangu yn y tymor byr a chanolig.	Safleoedd Is-ALl	EM 2.4 - Maerdy EM 2.17 - Dewi Sant EM 2.18 - New Road EM 2.23 - Penmaen EM 2.24 - Woodfieldside EM 2.28 - Pwynt Naw Milltir EM 2.30 - Newtown EM 2.35 - Trecenydd
Safleoedd Cyflogaeth Cymdogaeth	Mae safleoedd o'r fath yn darparu cyfleoedd cyflogaeth i aelodau'r cymunedau cyfagos. Mae'r safleoedd hyn fel arfer yn fach o ran graddfa ac yn cynnwys nifer fach o fusnesau. Mae busnesau o'r fath yn tueddu i wasanaethu'r ardal gyfagos ac nid oes ganddynt ddalgylch eang. Mae'r diffiniad hwn yn ymestyn i gynnwys safleoedd cyflogaeth bach gwledig.		EM 2.1 - Ffordd y Rhosyn Gwyn EM 2.16 - Britannia EM 2.21 - Heol y Dramiau EM 2.31 - Park Road

Tabl 5: Safleoedd cyflogaeth a ddiogelwyd yn ôl categori

7.5 Yn y CDLl mabwysiedig, mae'r safleoedd sydd wedi'u dyrannu a'u diogelu wedi'u grwpio'n dri chategori: parciau busnes; prif safleoedd; a safleoedd eilaidd (nodir statws pob safle o ran y categorïau hyn yn nhablau 14 a 18). Mae'r polisi cysylltiedig yn ystyried y defnyddiau canlynol fel rhai sy'n dderbyniol mewn egwyddor:

- Parciau busnes - defnyddiau B1; a chyfleusterau/gwasanaethau sy'n ategol i'r defnydd cyflogaeth sylfaenol;
- Prif safleoedd - defnyddiau B1/B2/B8; defnyddiau sui generis priodol; a chyfleusterau/gwasanaethau sy'n ategol i'r defnydd cyflogaeth sylfaenol;
- Safleoedd eilaidd - y defnyddiau hynny a ystyrir yn dderbyniol ar brif safleoedd; a gwasanaethau masnachol derbyniol heb gysylltiad â defnyddiau dosbarth B.

7.6 Nod y dull hwn yw diogelu'r safleoedd hynny sydd fwyaf ffafriol i ddefnydd ansawdd uchel, B1 yn rhinwedd eu lleoliad (yn bennaf o fewn cyd-destun seilwaith trafnidiaeth) a phatrwm sy'n bodoli eisoes o feddiannwyr presennol, tra'n caniatáu rhywfaint o hyblygrwydd ar gyfer defnyddiau cyflenwol, di-ddosbarth B ar safleoedd priodol h.y. y safleoedd hynny sy'n fach neu â ffocws lleol neu le mae naill ai cymysgedd o ddefnyddiau dosbarth B, neu gymysgedd o ddosbarth B a gweithrediadau masnachol ychwanegol, eisoes yn bodoli. Mae'r dull hwn hefyd yn caniatáu rhywfaint o ddefnyddiau nad oes darpariaeth adnabyddadwy ar eu cyfer yn

unman arall, neu lle na fydd lleoliadau amgen yn ddelfrydol o bosibl e.e. canolfannau ffitrwydd, meithrinfeydd dydd, gweithrediadau cynnal a chadw cerbydau.

7.7 Dylid ystyried defnyddiau sui generis priodol yn dderbyniol mewn egwyddor. Er nad oes rhestr hollgynhwysfawr o ddefnyddiau o'r fath, bydd hyn yn caniatáu i ddyfarniad rhesymegol gael ei wneud ar y cam cais cynllunio o ran dymunoldeb defnyddiau penodol ar safleoedd penodol, a bydd yn dibynnu ar raddfa a natur defnyddiau o'r fath o ran cymeriad cyffredinol safle yn ei gyfanrwydd, ei brif swyddogaeth cyflogaeth a'r cymysgedd o ddefnyddiau o'i amgylch. Yn yr un modd, mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn ystyried gwasanaethau a chyfleusterau ategol fel rhai sy'n gallu cefnogi rôl a swyddogaeth ehangach safleoedd wedi'u dyrannu a'u diogelu. Er na ddylai defnydd o'r fath danseilio uniondeb safleoedd cyflogaeth, dylai polisïau cynllunio ganiatáu ar eu cyfer.

7.8 Cynigir bod safleoedd eilaidd yn parhau i ystyried rhai gwasanaethau masnachol fel rhai sy'n dderbyniol mewn egwyddor, yn amodol ar foddhad rhai amodau. Unwaith eto, ni chynigir llunio rhestr gynhwysfawr o ddefnyddiau i gyd-fynd â'r polisi hwn, ond y dylid barnu cynigion ar eu rhinweddau. Dylai CDLlau gynnwys polisi sy'n seiliedig ar feini prawf i reoli defnyddiau nad ydynt yn rhai dosbarth B, ac mae'r ATC yn argymell bod angen cynigion o'r fath i ddangos y canlynol:

- Nid yw safleoedd/eiddo bellach yn addas neu'n rhesymol bosibl i gael eu defnyddio at ddibenion cyflogaeth (dosbarth B); ac
- Mae safleoedd/eiddo wedi cael eu marchnata'n rhagweithiol ar gyfer defnydd dosbarth B am gyfnod rhesymol, ar gyfradd marchnad resymol, fel y'i cefnogwyd drwy strategaeth farchnata ac ymgyrch ffurfiol wedi'i dogfennu; neu
- Byddai gan y cynnig fudd cymunedol sylweddol sy'n gorbwyso effaith y safle/eiddo sy'n cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd arall.

7.9 Mae pob safle sydd wedi ei neilltuo a'i diogelu at ddefnydd B2 yn y CDLl mabwysiedig yn cael eu hystyried fel rhai a allai fod yn addas ar gyfer cyfleusterau rheoli gwastraff newydd mewnol. Mae polisi cenedlaethol a'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn parhau i ystyried y dull hwn fel un sy'n dderbyniol mewn egwyddor.

7.10 Dylid categoreiddio safleoedd a ddyrannwyd ar gyfer defnydd cyflogaeth fel a ganlyn:

Cyfeirnod y Safle	**Enw'r Safle**	**Anheddiad**	**Maint (hectar)**	**Math**
E1.1	Ystâd Ddiwydiannol Blaenau'r Cymoedd	Rhymni	5.2	Prif safle
E1.2	Tir yn Nhŷ Du	Nelson	2.8	Parc busnes
E1.3	Estyniad Tredomen	Ystrad Mynach	4.2	Parc busnes
E1.4	Llwyfandir 1, Parc Busnes Oakdale	Oakdale	15.2	Prif safle
E1.5	Llwyfandir 2, Parc Busnes Oakdale	Oakdale	7.0	Prif safle

Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Anheddiad	Maint (hectar)	Math
E1.6	Llwyfandir 4, Parc Busnes Oakdale	Oakdale	2.0	Prif safle
E1.7	Gogledd Parc Busnes Dyffryn	Ystrad Mynach	0.8	Prif safle
E1.8	Tir yn Heol y Fan	Caerffili	2.6	Parc busnes
E1.9	Tir ym Mharc Busnes Caerffili	Caerffili	3.0	Prif safle
E1.10	Tir yn Ystâd Ddiwydiannol Trecenydd	Caerffili	1.7	Safle eilaidd
Safleoedd ychwanegol nad ydynt yn cyfrif tuag at y cyflenwad tir cyflogaeth				
E1.11	Gogledd Maes Hawtin	Gelli-haf	4.5	Prif safle
E1.12	Parc Busnes Dyffryn (De)	Ystrad Mynach	6.3	Prif safle

Tabl 6: Safleoedd a gynigir i'w dyrannu

7.9 Dylid categoreiddio safleoedd sy'n cael eu diogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth fel a ganlyn:

Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Anheddiad	Maint (hectarau)	Math
EM 2.1	Parc Busnes Tredegar Newydd	Tredegar Newydd	1.3	Prif safle
EM 2.2	Ystâd Ddiwydiannol Ffordd Blaenau'r Cymoedd	Rhymni	14.3	Eilaidd
EM 2.3	Ystâd Ddiwydiannol Capital Valley	Rhymni	14.8	Eilaidd
EM 2.4	Ystâd Ddiwydiannol Maerdy	Rhymni	12.5	Eilaidd
EM 2.5	Ystâd Ddiwydiannol Angel Lane	Aberbargod	3.1	Eilaidd
EM 2.6	Ystâd Ddiwydiannol Bowen	Aberbargod	11	Eilaidd
EM 2.7	Tŷ Du	Nelson	1.0	Parc Busnes
EM 2.8	Parc Tredomen	Ystrad Mynach	7.2	Parc Busnes
EM 2.9	Llwyfandir 2, Parc Busnes Oakdale	Oakdale	13	Prif safle
EM 2.10	Ystâd Ddiwydiannol Pen-y-fan	Croespenmaen	73	Prif safle
EM 2.11	Rhan ddeheuol Gogledd Celynen	Trecelyn	9.1	Prif safle
EM 2.12	Maes Hawtin	Gelli-haf	29.8	Prif safle
EM 2.13	Parc Busnes Dyffryn	Ystrad Mynach	29.4	Prif safle
EM 2.14	Ystâd Ddiwydiannol Croespenmaen	Croespenmaen	6.5	Eilaidd
EM 2.15	Ystâd Ddiwydiannol Britannia	Pengam	2.9	Eilaidd

Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Anheddiad	Maint (hectarau)	Math
EM 2.16	Ystâd Ddiwydiannol Dewi Sant	Pengam	5.2	Eilaidd
EM 2.17	Ystâd Ddiwydiannol Tir-y-berth	Tir-y-berth	7.1	Eilaidd
EM 2.18	Ystâd Ddiwydiannol Penallta	Hengoed	23.9	Eilaidd
EM 2.19	Ystâd Ddiwydiannol Newbridge Road	Pontllan-fraith	12.8	Eilaidd
EM 2.20	Ystâd Ddiwydiannol Heol y Dramiau	Pontllan-fraith	2.5	Eilaidd
EM 2.21	Parc Busnes Coed Duon	Pontllan-fraith	10.1	Eilaidd
EM 2.22	Ystâd Ddiwydiannol Penmaen	Pontllan-fraith	6	Eilaidd
EM 2.23	Parc Busnes Maes-y-coed	Pontllan-fraith	1.9	Eilaidd
EM 2.24	Ystâd Ddiwydiannol Pantglas	Bedwas	31.8	Prif safle
EM 2.25	Parc Busnes Caerffili	Caerffili	11.5	Prif safle
EM 2.26	Ystâd Ddiwydiannol Tywysog Cymru	Abercarn	23.3	Eilaidd
EM 2.27	Ystâd Ddiwydiannol Pwynt Naw Milltir	Cwmfelin-fach	15.7	Eilaidd
EM 2.28	Ystâd Ddiwydiannol y Wythïen Ddu (gogledd a de)	Wattsville	7.4	Eilaidd
EM 2.29	Ystâd Ddiwydiannol Newtown	Crosskeys	8.3	Eilaidd
EM 2.30	Ystâd Ddiwydiannol Park Road	Rhisga	0.7	Eilaidd
EM 2.31	Parc Tŷ-du	Pont-y-meistr	12.4	Eilaidd
EM 2.32	Ystâd Ddiwydiannol Tŷ Bedwas	Bedwas	29.9	Eilaidd
EM 2.33	Ystâd Ddiwydiannol Pontygwindy	Caerffili	16.8	Eilaidd
EM 2.34	Ystâd Ddiwydiannol Trecenydd	Caerffili	8	Eilaidd
EM 2.35	Ystâd Ddiwydiannol y Gorllewin	Caerffili	15.4	Eilaidd

Tabl 7: Safleoedd sy'n cael eu cynnig ar gyfer diogelu