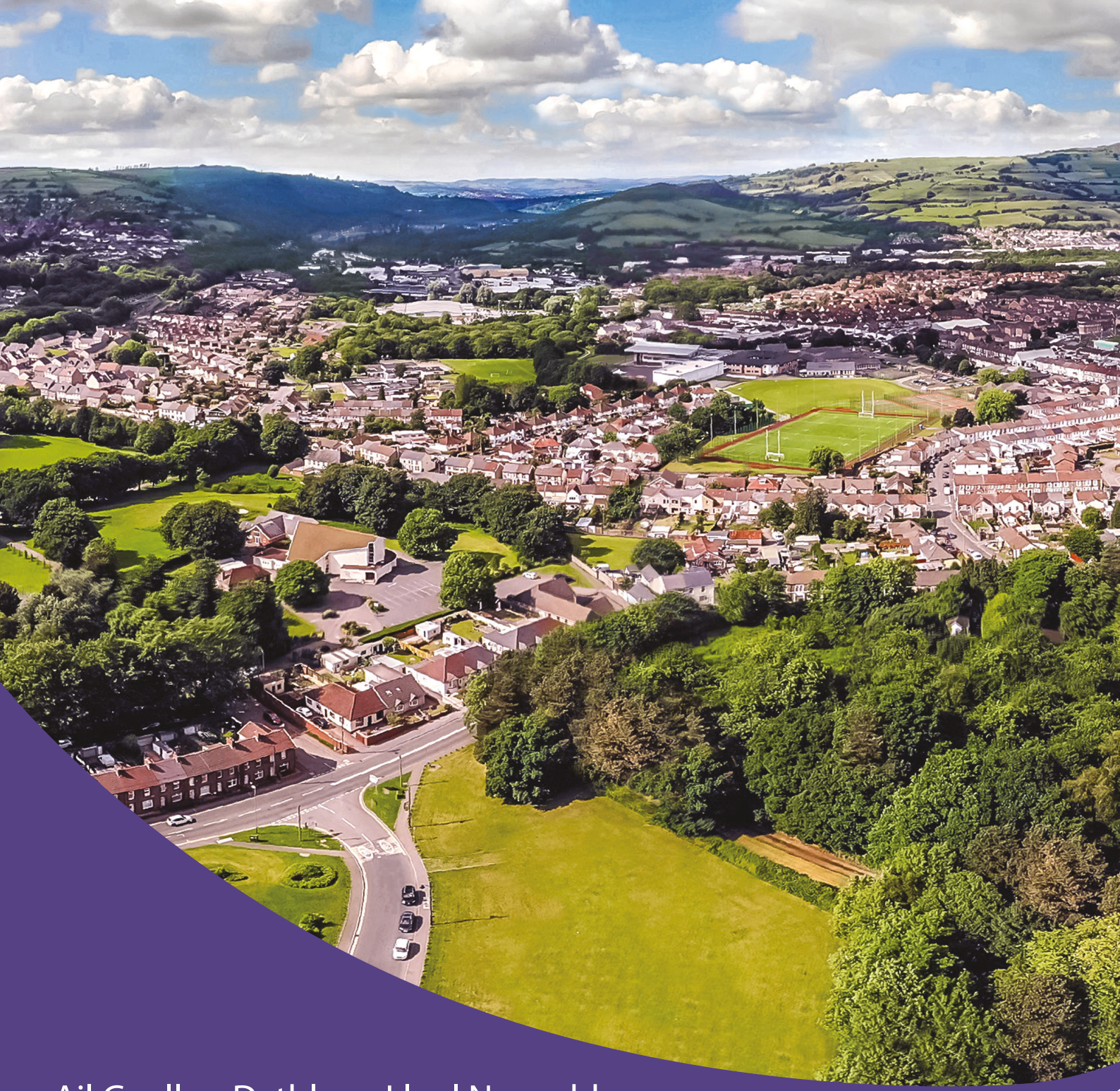

Ail Gynllun Datblygu Lleol Newydd
Bwrdeistref Sirol Caerffili 2020-2035

EB20: Adolygiad o Dir 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.

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 diweddaru'r Astudiaeth Cyflogaeth Ranbarthol (mwy na lleol), a gwblhawyd gan BE Group a Per Consulting ar gyfer Cynghorau Torfaen, Blaenau Gwent, Sir Fynwy, Caerffili a Chasnewydd dros 2019-2020. Mae hefyd yn diweddaru'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 chyrff 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 Iechyd, 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 hawlwyr 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 llu 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 CDLl.

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 CDLl 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 CDLl, 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	Cyflenwad Tir 2021, ha	Angen Tir 2020-2035, ha		Byffer Hyblygrwydd (cyfradd cymryd i fyny pum mlynedd) ha	Angen Tir gan gynnwys byffer hyblygrwydd	Gorgyflenwad (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 CDLl 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 CDLl a chofnodion Cwblhau hanesyddol 2000-2009
	Senario Tri: Pob Data Ar Gael	**45.00**	**29.70**		**9.90**	**39.60**	**5.40**	**Yn seiliedig ar ddata hanesyddol (21 mlynedd) o safleoedd Datblygu EM1 y CDLl, cofnodion Cwblhau hanesyddol 2000-2009 a data cwblhau ar gael ar Ardaloedd Cyflogaeth EM2 a Ddatblygwyd**
Dull Arweiniad Ymarfer Dau: Rhagweld Galw am Lafur	-	45.00	*Newid Net* B1: 5.00 B2/B8: -57.44 Cyf.: -52.44 *Twf yn Unig* B1: 5.83 B2/B8: 1.73 Cyfanswm: 7.56		*Newid Net* B1: 1.65 B2/B8: N/A Cyfanswm: 1.65 *Twf yn Unig* B1: 1.95 B2/B8: 0.60 Cyfanswm: 2.55	*Newid Net* B1: 6.65 B2/B8: -57.44 Cyf.: -50.79 *Twf yn Unig* B1: 7.78 B2/B8: 2.33 Cyf.: 10.11	*Newid Net* 95.79 *Twf yn Unig* 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 CDLl 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 CDLl 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 CDLl 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 CDLl yn ddiweddarach yn y 2020au os yw'n cael ei gyfiawnhau drwy sylfaen dystiolaeth wedi'i diweddaru 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 CDLl.