Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili

Astudiaeth Argaeledd Tir Cyflogaeth

Chwefror 2017

1 CYFLWYNIAD

Pwrpas y Papur hwn yw:

- Asesu canlyniadau Arolwg Cyflogaeth 2016 ar gyfer y safleoedd sydd wedi'u dyrannu (EM1) a'u diogelu (EM2) i'w defnyddio ar gyfer cyflogaeth yng Nghynllun Datblygu Lleol mabwysiedig Bwrdeistref Sirol Caerffili hyd at 2012 (a elwir y CDLl);
- Tynnu sylw at unrhyw newidiadau mewn perthynas â chanfyddiadau Arolygon 2016 a 2012 ac Arfarniad Cyflenwad Safleoedd a'r Farchnad Caerffili 2014;
- Dadansoddi unrhyw newidiadau sydd wedi digwydd, a pha mor bwysig ydynt;
- Pennu i ba raddau mae'r polisïau cyflogaeth sydd yn y CDLl mabwysiedig yn effeithiol;
- Ystyried y sefyllfa bresennol o ran rôl y Fwrdeistref Sirol ym Mhrifddinas-Ranbarth Caerdydd, ac oblygiadau hyn ar gyfer y safleoedd cyflogaeth presennol/safleoedd newydd yn y Fwrdeistref Sirol i'r dyfodol.

1.1 Cefndir Polisi

Cenedlaethol

O dan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, mae'n ofynnol i awdurdod cynllunio lleol barhau i adolygu pob mater mae disgwyl iddynt effeithio ar ddatblygiad ei ardal.

Yn y cyswllt hwn, mae'n ofynnol yn ôl Polisi Cynllunio Cymru bod awdurdodau cynllunio lleol yn cynnal a pharhau i ddatblygu sail gyfredol a chymesur o dystiolaeth o ran nodweddion economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol yr ardal. Mae hynny mwyn darparu gwybodaeth ar gyfer paratoi, monitro ac adolygu ei CDLl.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 23 yn rhoi cyngor ar bolisi cynllunio cenedlaethol ar ddatblygu economaidd. At ddibenion cynllunio, mae Llywodraeth Cymru'n diffinio datblygu economaidd fel datblygu tir ac adeiladau ar gyfer gweithgareddau sy'n cynhyrchu cyfoeth, swyddi ac incymau. Mae ffyrdd economaidd o ddefnyddio tir yn cynnwys y rhai traddodiadol ar gyfer tir cyflogaeth (swyddfeydd, ymchwil a datblygu, diwydiant a warws) yn ogystal â ffyrdd o ddefnyddio fel manwerthu, twristiaeth a gwasanaethau cyhoeddus.

Y nod yw sicrhau nad yw prinder tir ar gyfer defnydd economaidd yn cyfyngu ar y twf mewn cynhyrchu a chyflogaeth yng Nghymru. Dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio hwyluso darparu hynny o dir mae'r farchnad ei angen, heblaw am le mae rhesymau da yn erbyn hynny.

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n cydnabod, er mwyn cynllunio'n effeithiol ar gyfer yr economi, bod angen i awdurdodau cynllunio lleol weithio'n strategol a chydweithio. Mae angen gwneud hynny gan lywio datblygiad a buddsoddiad tuag at y lleoliadau mwyaf effeithlon a chynaliadwy, waeth bynnag yn ardal pa awdurdod lleol y mae'r rheiny. Mae'n hanfodol bod awdurdodau cynllunio lleol yn adnabod ac yn gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer eu rôl yn economïau rhanbarthol ac isranbarthol Cymru.

Y Cefndir Rhanbarthol

Bargen Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd

Mae'r Fargen Ddinesig yn rhaglen wedi'i chytuno gan Lywodraeth y Deyrnas Unedig, Llywodraeth Cymru a'r deg awdurdod lleol sydd wedi'u cynnwys ym Mhrifddinas-Ranbarth Caerdydd. Mae'n nod gan hynny i fuddsoddi £1.2 biliwn yn yr economi ranbarthol rhwng nawr a 2036. Er y bydd llawer o'r arian hwn yn cael ei fuddsoddi ym mhrosiect Metro De-ddwyrain Cymru, bydd arian hefyd ar gael ar gyfer cyflawni buddion economaidd ehangach. Mae'r targedau sy'n gysylltiedig gyda'r rhaglen hon yn cynnwys creu 25,000 o swyddi newydd erbyn 2036 a thynnu gwerth £4 biliwn o fuddsoddiad sector breifat i mewn i'r economi ranbarthol.

Ym Mehefin 2016, cytunodd Bwrdd Rhaglen Prifddinas-Ranbarth Caerdydd i sefydlu Comisiwn Twf a Chystadleuaeth (y Comisiwn). Roedd hwnnw er mwyn cynghori ar sut orau i gynhyrchu twf gwerth ychwanegol gros ac i wneud argymhellion wedi'u seilio ar yr heriau a'r cyfleoedd sy'n wynebu'r rhanbarth o ran ei heconomi.

Mae'r arolwg o'r dystiolaeth ar gyfer y rhanbarth yn dangos bod yr ardal yn dioddef oddi wrth gyflogaeth gwerth isel a gormod o ddibyniaeth ar y sector cyhoeddus, ac mae'n nodwedd ohoni fod ganddi lefelau isel o gynnyrch economaidd a chynhyrchiant. Gwelwyd bod deg ardal o arbenigedd yn y rhanbarth (Ffynhonnell: Prifysgol De Cymru) lle gallai gweithredu wedi'i ganolbwyntio fod yn cefnogi twf a dod â mwy o swyddi a chynnydd mewn gweithgaredd economaidd. Y deg hynny yw:

- Modurol;
- Awyrofod;
- Cyllid nad yw o fathau traddodiadol;
- Yswiriant;
- Ffarmacoleg;
- Offer meddygol;
- Cynhyrchu'n ymwneud ag ynni;
- Ailgylchu;
- Caledwedd technoleg gwybodaeth a chyfathrebu;
- Meddalwedd technoleg gwybodaeth a chyfathrebu.

Gwnaeth y Comisiwn gyfres o argymhellion o ran ei ffordd o weithio ac ar gyfer gweithrediad y Fargen Ddinesig;

- Amcanion economaidd y Brifddinas-Ranbarth:
    1. Cadw twf poblogaeth yr un fath â chyfartaledd dinasoedd craidd y Deyrnas Unedig;
    2. Cynyddu cynhyrchiant nes bydd yn cyrraedd o leiaf 90% o gyfartaledd y Deyrnas Unedig;
    3. Cynyddu cyfartaledd enillion fesul awr nes bydd yn cyrraedd 95% o gyfartaledd ffigwr y Deyrnas Unedig;
    4. Canolbwyntio ar wella mynediad at gyfleoedd i gael swyddi a datblygu sgiliau yn yr ardaloedd mwyaf difreintiedig;
    5. Codi cyfraddau cyflogaeth ym mhob ardal hyd at y cyfartaledd rhanbarthol cyfredol;
    6. Cynyddu'r ganran o oedolion gyda chymwysterau;
    7. Dylai buddsoddiad y Fargen Ddinesig ddod yn niwtral o ran allyriadau CO_2;
    8. Gostwng y ganran o bobl sy'n byw mewn aelwydydd o amddifadedd materol.

- Strategaeth economaidd: cytuno ar strategaeth tymor hir i gefnogi rhanbarth sy'n gystadleuol, yn gynhwysol yn economaidd ac yn defnyddio cryfderau pob rhan ohoni;

- Egwyddorion buddsoddi'r Fargen Ddinesig: dylai prosiectau fod ar raddfa sylweddol; cael effaith gadarnhaol ar werth ychwanegol gros ac ar swyddi; alinio gyda'r buddsoddiad arfaethedig yn y Metro a chael effaith tu hwnt i ardal yr awdurdod lleol, ac ar yr un pryd beidio gyrru gweithgaredd i ffwrdd i le arall;

- Sectorau twf ac arbenigedd: ceisio adeiladu ar y cryfderau a chyfleoedd sy'n bodoli'n barod ac annog sectorau sy'n dod yn i'r golwg ac yn ychwanegu gwerth uchel a chynnal lefelau uchel o gyflogaeth;

- Cefnogi buddsoddiad mewn busnes: cyd-drefnu swyddogaethau cefnogi busnes er mwyn sicrhau bod y rhanbarth yn barod ar gyfer buddsoddiad;

- Sgiliau a chyflogaeth: buddsoddi mewn datblygu sgiliau'r gweithlu presennol a gweithlu'r dyfodol;

- Tlodi: gwella cysylltiadau cludiant rhwng ardaloedd o amddifadedd uchel ac ardaloedd lle mae cyfle; a sicrhau bod y rhai sy'n byw mewn ardaloedd o amddifadedd uchel yn gallu cael mynediad at gyfleoedd i wella'u sgiliau a gwasanaethau cyhoeddus perthnasol fydd yn cefnogi'r newidiadau fyddant yn eu gwneud;

- Datblygiad gofodol strategol: dylai'r rhanbarth ddatblygu ffordd ofodol o edrych ar faterion er mwyn cydweddu gyda'i strategaeth economaidd. Dylai ddangos amserlen eglur ar gyfer cyflwyno cynllun datblygu strategol ddylai ddiffinio rolau canolfannau rhanbarthol ac isranbarthol a threfi'r Cymoedd a threfi gwledig;

- Buddsoddi mewn ynni: dylai'r rhanbarth ystyried y cyfleoedd geir oddi wrth ei asedau ynni a cheisio lleihau'r colli incwm o'r ardal sy'n gysylltiedig gyda'i hasedau naturiol;

- Y Metro a chreu llefydd buddiol i bobl: adeiladu ar y cyfleoedd sy'n dod trwy ddatblygu'r Metro i wella ansawdd lleoedd, trwy gynllunio manwl ar orsafoedd ac ardaloedd terminws ac ystyried y cyfle i ddefnyddio gwell cysylltedd;

- Tai ac adfywio economaidd: datblygu Cynllun Tai Prifddinas-Ranbarth Caerdydd, i gael ei hintegreiddio gyda'r Cynllun Datblygu Strategol. Ei hamcanion fydd adeiladu digon o gartrefi i ddarparu ar gyfer y twf mewn poblogaeth a sicrhau eu hadeiladu gyda chysylltiadau seilwaith priodol ar gyfer cyflawni amcanion cymunedol / creu llefydd buddiol i bobl.

- Hyrwyddo'r Brifddinas-Ranbarth: nid yw hunaniaeth y rhanbarth wedi cael ei sefydlu na'i chyfathrebu'n dda hyd yma, ac mae angen un pwynt ar gyfer arwain a chyd-drefnu ar hyrwyddo'r brifddinas-ranbarth mewn marchnadoedd cystadleuol;

- Trefnu'r Brifddinas-Ranbarth: dylai Cabinet Prifddinas-Ranbarth Caerdydd integreiddio gweithgareddau economaidd strategol priodol mewn datblygu economaidd a materion gofodol, cludiant, a sgiliau a chyflogaeth tu mewn i un fframwaith o awdurdod ac adrodd, ac osgoi cael cynlluniau tameidiog.

1.2 Dadansoddiad Llinell Sylfaen Economaidd De-ddwyrain Cymru (AECOM, 2015)

Mae'r rhanbarth yn ei chyfanrwydd, yn ôl safonau Cymru, yn un sylweddol, gan ei bod yn cynhyrchu ychydig o dan hanner yr holl werth ychwanegol gros cenedlaethol. Nid yw'n syndod mai Caerdydd yw'r lleoliad uwchben pob un arall, o ran gwerth ychwanegol gros a bod yn gystadleuol, ac mae'n cynnwys dros chwarter swyddi a busnesau'r rhanbarth. Mae Caerffili, fel yw awdurdodau eraill Cymoedd Gwent, yn un o'r ardaloedd tlotaf ei pherfformiad o Dde-ddwyrain Cymru o ran lefelau sgiliau a bod yn gystadleuol.

Mae 11.7% o'r holl swyddi yn Ne-ddwyrain Cymru wedi'u lleoli yn y Fwrdeistref Sirol, gan ddangos ei bod yn bwysig ar lefel ranbarthol. Mae bron bedwar allan o bump o fusnesau'r rhanbarth yn fusnesau micro, a'r gyfran yng Nghaerffili'n gyson gyda hynny. O ran sectorau busnes, mae graddau uchel o bethau sy'n gyffredin ar draws y rhanbarth o ran presenoldeb rhai sectorau, er bod rywfaint o wahaniaethau rhanbarthol. Mae bwyd a chynhyrchu rwber a phlastigau'n arbennig o gryf yng Nghaerffili, er bod rywfaint o orgyffwrdd yn hyn gydag awdurdodau cyfagos (Blaenau Gwent, Merthyr a Rhondda Cynon Taf). Dylid nodi mai gan Gaerffili (ynghyd â Chaerdydd) mae'r sail economaidd mwyaf amrywiol o unrhyw awdurdod yn y rhanbarth, gydag ychydig dros hanner swyddi'r Fwrdeistref Sirol yn y deg sector mwyaf o faint.

Y Cefndir Lleol

Caerffili'n Cyflawni

Mae'r weledigaeth economaidd ar gyfer Caerffili i'w gweld ar hyn o bryd yn y Cynllun Integredig Sengl, ac ymhellach ymlaen mewn amser bydd Cynllun Llesiant Caerffili'n dod i'w ddisodli. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn darparu mynegiant gofodol o'r Cynllun Integredig Sengl, sy'n gosod polisïau i gyfrannu at ateb y nodau llesiant cenedlaethol a'r amcanion llesiant lleol.

> Ein gweledigaeth tymor hir ar gyfer Caerffili yw cael cymunedau cynaliadwy, wedi'u cefnogi gan weithredoedd sy'n gwella ansawdd bywyd i bawb. Mae hyn yn golygu pobl sydd:
>
> - Yn iach, yn teimlo eu bod yn cyflawni ac yn teimlo'n ddiogel.
> - Gyda chymwysterau a sgiliau da tu mewn i economi fywiog.
> - Yn byw, yn gweithio neu'n ymweld mewn amgylchedd gwyrddach i fyw ynddo. (Gweledigaeth Caerffili'n Cyflawni)

Cynllun Datblygu Lleol Bwrdeistref Caerffili hyd at 2021 (Mabwysiadwyd yn 2010)

Cafodd Cynllun Datblygu Lleol Bwrdeistref Caerffili (y CDLl) ei fabwysiadu yn Nhachwedd 2010. Tu mewn iddo, mae 101.9 hectar o dir datblygu wedi'i neilltuo ar gyfer datblygiad cyflogaeth yn y dyfodol ar 14 safle (gweler Polisi EM1). Dangosodd Adroddiad Monitro Blynyddol 2016 bod 78 hectar o dir yn parhau ar gael i'w ddatblygu. Mae 36 o safleoedd eraill yn bodoli ac wedi'u diogelu ar gyfer gwahanol gyfuniadau o ddefnydd ar gyfer cyflogaeth (gweler polisi EM2).

Bydd cynigion ar gyfer datblygiadau newydd ar Ystadau diwydiannol yn digwydd o dan gyfyngiadau sydd i'w gweld yn eglur ym Mholisi CW13 sef yr un Cyfyngiadau ar

Ddosbarthiadau Defnydd – Busnes a Diwydiant, sy'n gweithredu ac yn atgyfnerthu'r hierarchaeth cyflogaeth.

Cafodd Astudiaeth Argaeledd Tir Cyflogaeth ('ELAS') 2012 ei wneud ychydig cyn yr arolygiad o'r CDLl, ac felly mae'n llinell sylfaen dda ar gyfer dadansoddi er mwyn deall pa effaith mae polisïau'r CDLl yn ei gael. Yn ogystal â hyn, roedd Arfarniad Cyflenwad Safleoedd a'r Farchnad Caerffili 2014 yn asesu pob safle o ran ffactorau fel cyfraddau defnyddio, cymysgedd o fathau o ddefnydd, ansawdd yr adeiladau a mynediad. Mae'r gwaith hefyd yn berthnasol i'r asesiad ddigwyddodd ar gyfer Astudiaeth 2016.

Digwyddodd Astudiaeth Argaeledd Tir Cyflogaeth 2016 ('ELAS' 2016) yn ystod hydref 2016. Mae methodoleg yr asesiad hwn i'w weld mewn amlinell yn Rhan 2.

Mae darpariaeth yn y CDLl ar gyfer amrediad o safleoedd cyflogaeth ar draws y Fwrdeistref Sirol, yn cynnwys parciau busnes, prif safleoedd cyflogaeth a safleoedd cyflogaeth eilaidd. Roedd astudiaeth 2014 yn ail asesu pob un o'r safleoedd a ddyrannwyd, i ganfod a oeddent yn parhau'n addas i'w defnyddio ar gyfer cyflogaeth a'u dosbarth o ran gweithredu strategaeth y CDLl. Mae'n bwysig nodi yr aseswyd y safleoedd hefyd o ran y cyfraniad roeddent yn debygol o allu ei wneud tuag at greu patrwm hyfyw a chynaliadwy o gyflogaeth yn yr ardal honno.

Ardaloedd Strategol y CDLl

Mae'r Strategaeth Datblygu sy'n sail i'r CDLl yn rhannu'r fwrdeistref sirol yn dair ardal strategaeth ar wahân, fel a ganlyn:

- Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd (HOVRA)
- Y Coridor Cyswllt Gogleddol (NCC) a hefyd
- Y Coridor Cyswllt Deheuol (SCC).

Yn Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd (HOVRA), mae'r Ganolfan Leol yn Rhymni a Phrif Dref Bargoed yn cael eu henwi fel aneddiadau allweddol. Does dim safleoedd cyflogaeth newydd wedi'u dyrannu yn yr Ardal hon, ac yn hytrach mae pwyslais ar ailddatblygu ac adfywio'r safleoedd sydd wedi'u dyrannu'n barod, i'w gwneud yn fwy deniadol. Mae'r cyflenwad presennol o dir cyflogaeth, ynghyd â chyfleoedd datblygu ar gyfer ffyrdd o ddefnyddio sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol, fel gofal iechyd ac addysg bellach, yn darparu ar gyfer ffordd gynaliadwy o gael twf economaidd i wasanaethu gogledd y Fwrdeistref Sirol.

Mae'r CDLl yn targedu twf cyflogaeth newydd yn y Coridor Cyswllt Gogleddol. Mae 86% o'r dyraniadau cyflogaeth yn yr ardal strategaeth hon, sydd hefyd yn cynnwys dwy Brif Dref, sef y Coed-duon ac Ystrad Mynach, y Canolfannau Lleol yn Nhrecelyn a Nelson a chyfres o aneddiadau llai o faint. Mae gan y rhan hon o'r Fwrdeistref Sirol gysylltiadau cludiant da ar draws cymoedd ac mae wedi'i rhyng-gysylltu'n gymharol dda.

Yn y Coridor Cyswllt Gogleddol, y ddau safle cyflogaeth pwysicaf yw Parc Busnes Oakdale a Thŷ Du, Nelson. Mae gan y rheiny gysylltiadau cludiant da gyda gweddill y Fwrdeistref Sirol a thu hwnt, sydd trwy hynny'n eu caniatáu i gael ffocws ehangach o ran darpariaeth cyflogaeth na dim ond eu hunion leoliad neu ardal strategol eu hunain. Bydd categoreiddio Tŷ Du fel dyraniad parc busnes a llwyfandiroedd Oakdale fel prif safleoedd cyflogaeth yn golygu bod modd datblygu diwydiannau B1 o ansawdd uchel wedi'u seilio ar swyddfeydd a diwydiant ysgafn, yn unol gyda'r nod strategol o uwchraddio sgiliau'r boblogaeth leol.

Mae'r Coridor Cyswllt Deheuol yn cael ei wasanaethu gan y Prif Drefi o Gaerffili a Rhisga yn ogystal â'r Ganolfan Leol ym Medwas. Yn yr Ardal hon, mae'r pwyslais ar ailddatblygu ac adfywio'r safleoedd sydd wedi'u dyrannu'n barod, i'w gwneud yn fwy deniadol, ac ar ailddatblygu safleoedd tir llwyd tu mewn i derfynau aneddiadau.

Bydd nifer o safleoedd cyflogaeth sy'n bodoli'n barod yng Nghaerffili a Bedwas yn darparu ar gyfer anghenion cyflogaeth y boblogaeth leol, yn cynnwys yr aneddiadau mewn rhannau eraill o'r Coridor Cyswllt Deheuol fel Senghennydd, Abertridwr a Llanbradach. Yng nghornel dde-ddwyreiniol y Fwrdeistref Sirol, mae Rhisga o dan ddylanwad Casnewydd. Mae'n cael ei ragweld y bydd cyfleoedd cyflogaeth yno'n cydweddu gyda rhai Rhisga ei hunan, yn ogystal â'r rhai tua'r gogledd yn Wattsville, Cwmfelinfach, Pontycymer ac Abercarn.

2 AROLWG O DIR CYFLOGAETH

2.1 Methodoleg

Roedd arolwg 2016 yn canolbwyntio ar dir wedi'i ddyrannu ar gyfer cyflogaeth a'i enwi yn y CDLl. Yn hyn, mae Polisi EM1 Dyraniadau Cyflogaeth y CDLl yn dyrannu safleoedd ar gyfer datblygiad sydd yn nosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8. Mae Polisi EM2 Diogelu Safleoedd Cyflogaeth yn diogelu safleoedd sy'n cael eu defnyddio nawr ar gyfer cyflogaeth a lle mae'n ddymunol parhau i'w defnyddio felly. Nid yw pob safle cyflogaeth yn y fwrdeistref sirol yn cael ei ddiogelu gan Bolisi EM2.

Mae pob safle'n cael ei fapio ar gyfer yr arolwg, proses sy'n cynnwys defnyddio Rhifau Cyfeirio Unigryw Eiddo er mwyn dangos yn gywir fodolaeth a lleoliad pob uned unigol. Mae'n anodd gwneud arolwg cynhwysfawr o Ystadau diwydiannol a bydd defnyddio'r system hon yn cynorthwyo'r broses, o leiaf o ran gwneud y rhai sy'n cyflawni'r arolwg yn ymwybodol o unedau sydd wedi'u cuddio o'r golwg ar y ddaear.

Yn ogystal â chasglu gwybodaeth am bwy sy'n eu defnyddio a'r dosbarth defnydd (os bydd un) ar gyfer yr unedau, cafodd natur y gweithgaredd sy'n digwydd yno hefyd ei gategoreiddio yn ôl sector economaidd. Trwy wneud hynny, cafwyd golwg ar y lleoliadau lle gallai rhai mathau o weithgaredd economaidd fod yn arbennig o niferus neu wedi cronni yno. Mae hyn yn ddefnyddiol er mwyn canfod lle gallai clystyrau fodoli, neu lle mae cyfle i hyn ddatblygu yn y dyfodol.

3 CANFYDDIADAU A DADANSODDIAD

Safleoedd Cyflogaeth (EM1) sydd wedi'u Dyrannu

3.1 Faint o Dir sy'n cael ei Ddefnyddio

Mae'r tabl a ganlyn yn tynnu sylw at y safleoedd hynny sydd wedi'u dyrannu at ddefnydd cyflogaeth (safleoedd EM1) yn y CDLl:

Tabl 1: Safleoedd wedi'u dyrannu i'w defnyddio ar gyfer cyflogaeth

Rhif Cyfeirio'r Safle	Enw'r Safle	Maint (Ha)	Math o Safle Cyflogaeth
Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd			
EM 1.1	Blaenau'r Cymoedd, Rhymni	5.2	Prif Safle
Coridor Cyswllt Gogleddol			
EM 1.2	Tŷ Du, Nelson	18.8	Parc Busnes
EM 1.3	Llwyfandir 1, Oakdale	30.2	Prif Safle
EM 1.4	Llwyfandir 2, Oakdale	7.0	Prif Safle
EM 1.5	Llwyfandir 3, Oakdale	3.4	Prif Safle
EM 1.6	Llwyfandir 4, Oakdale	4.3	Prif Safle
EM 1.7	Gogledd Parc Hawtin, Gellihaf	4.5	Prif Safle
EM 1.8	De Parc Hawtin, Gellihaf	8.8	Prif Safle
EM 1.9	Rhan Ogleddol Parc Busnes Dyffryn, Ystrad Mynach	4.9	Prif Safle
EM 1.10	Rhan Ddeheuol Parc Busnes Dyffryn, Ystrad Mynach	6.3	Prif Safle
EM 1.11	Estyniad Penallta, Hengoed	1.6	Safle Eilaidd
Coridor Cyswllt Deheuol			
EM 1.12	Tir ym Mharc Busnes Caerffili	3.6	Prif Safle
EM 1.13	Tir yn Nhrecenydd	2.2	Safle Eilaidd
EM 1.14	Tir yn Ystad y Gorllewin	1.1	Safle Eilaidd

Mae cyfanswm o 25.7 ha o dir EM1 wedi cael ei ddatblygu hyd yma yn 2017, gyda 76.2 ha ar ôl. Mae caniatâd cynllunio llawn yn bodoli ar gyfer cyfanswm o 29.3 ha, er nad yw'r cyfan o hynny ar gyfer defnydd dosbarth B neu ffyrdd eraill o ddefnyddio'n ymwneud â chyflogaeth. Gellir gweld yn y tabl a ganlyn beth yw'r sefyllfa fesul safle unigol:

Tabl 2: Statws safleoedd EM1 ar hyn o bryd

Safle	Maint (ha)	Disgrifiad o'r safle	Statws ar hyn o bryd	Faint o dir (ha) ar ôl
EM1.1	5.2	Blaenau'r Cymoedd, Rhymni – dau ddarn gwag o dir ar Ystad ddiwydiannol lle mae pob darn arall wedi cael ei ddatblygu. Ar yr A469, gyda'r A465 lai na milltir i'r gogledd.	15/0092/LLAWN (ailwampio a datblygu tir cyfagos) caniatawyd yn 2015 (heb ei ddatblygu).	5.2
EM1.2	18.8	Tŷ Du, Nelson - safle tir glas mawr, ar gyrion Nelson. Ar yr A472, yn agos at yr A470.	07/0872/AMLINELL (B1), caniatawyd yn 2008 (heb ei ddatblygu, caniatâd wedi dod i ben). 16/0373/AMLINELL (tai/B1), yn aros am sylw.	18.8
EM1.3	30.2	Llwyfandir 1, Parc Busnes Oakdale. Safle hen lofa, wedi'i adennill, un o bedwar llwyfandir sydd gyda'i gilydd yn ffurfio'r dyraniad cyflogaeth mwyaf yn y Fwrdeistref Sirol. Ar Ffordd Fenter Sirhywi, sy'n ei gysylltu gyda threfi Canol y Cymoedd.	11/0552/LLAWN (tyrbinau gwynt), caniatawyd yn 2011 (datblygwyd); 15/0065/LLAWN (IG Doors), caniatawyd yn 2015 (datblygwyd).	15.2

EM1.4	7.0	Llwyfandir 2, Parc Busnes Oakdale. Fel ag yn EM1.3	12/0649/LLAWN (trac arddangos ac adeilad canolfan cyfryngau), caniatawyd yn 2013 (heb ei ddatblygu).	7.0
EM1.5	3.4	Llwyfandir 3, Parc Busnes Oakdale. Fel ag yn EM1.3	14/0814/AWDURDOD LLEOL (ysgol uwchradd newydd), caniatawyd yn 2015 (wedi'i ddatblygu).	0
EM1.6	4.3	Llwyfandir 4, Parc Busnes Oakdale . Fel ag yn EM1.4	07/0835/ AWDURDOD LLEOL (B1), caniatawyd yn 2007 (wedi'i ddatblygu).	1.7
EM1.7	4.5	Gogledd Parc Hawtin, Gellihaf. Safle tir glas yn union i'r gogledd o dir diwydiannol sy'n bodoli'n barod.	Heb ei ddatblygu. Dim caniatâd yn bodoli.	4.5
EM1.8	8.8	De Parc Hawtin, Gellihaf. Safle tir glas yn union i'r de o dir diwydiannol sy'n bodoli'n barod.	08/0752/AMLINELL (tai/masnachol), caniatawyd yn 2014 (heb ei ddatblygu). 14/0802/OUT (tai), yn aros am lofnodi Adran 106 (heb ei ddatblygu).	8.8
EM1.9	4.9	Gogledd Parc Busnes Dyffryn, Ystrad Mynach. Safle yn union i'r gogledd o dir diwydiannol sy'n bodoli'n barod.	09/0365/LLAWN (B1/B2/B8), caniatawyd yn 2013 (wedi'i ddatblygu). 13/0778/LLAWN (B1/B2/B8), caniatawyd yn 2015 (wedi'i ddatblygu). 15/0064/LLAWN (B1/B2/B8), caniatawyd yn 2015 (wedi'i ddatblygu).	3.3
EM1.10	6.3	De Parc Busnes Dyffryn, Ystrad Mynach. Safle heb ei ddatblygu yn union i'r gogledd o dir diwydiannol sy'n bodoli'n barod.	Hen ei ddatblygu. Dim caniatâd yn bodoli.	6.3
EM1.11	1.6	Estyniad Penallta, Hengoed. Bwriadwyd fel estyniad i Ystad Ddiwydiannol Penallta.	15/0675/LLAWN (tai), caniatawyd yn 2016 (gweithredwyd, ond heb gwblhau).	0
EM1.12	3.6	Parc Busnes Caerffili. Rhan orllewinol tir diwydiannol sydd fel arall yn cael ei ddefnyddio.	07/1518/LLAWN (B1), caniatawyd yn 2008 (datblygwyd).	3.2
EM1.13	2.2	Trecenydd, Caerffili. Rhan ganolog, heb ei datblygu, o dir diwydiannol sydd fel arall yn cael ei ddefnyddio.	Heb ei ddatblygu. Dim caniatâd yn bodoli.	2.2
EM1.14	1.1	Ystad y Gorllewin, Caerffili. Y rhan olaf sydd heb gael ei	Datblygu (B1/B2/B8) cyn mabwysiadu'r CDLl.	0

		ddatblygu o dir diwydiannol sy'n cael ei ddefnyddio, ar ddyddiad sylfaen y CDLl.		

3.2 Dosbarthiad Defnydd a Chyfraddau Llefydd Gwag

Yn y tabl isod, gellir gweld y dosbarth defnydd a'r cyfraddau llefydd gwag ar gyfer y safleoedd EM1 gyda'i gilydd:

Tabl 3: Dosbarthiad defnydd a chyfraddau llefydd gwag ar gyfer safleoedd EM1

Dosbarthiad defnydd	Arwynebedd Llawr (metrau sgwâr)	%	Nifer yr Unedau	%
B1	4,832	11.7	31	41.9
B2	24,650	59.8	12	16.2
B8	32	0.1	1	1.4
D1	8,921	21.7	2	2.7
SG	32	0.1	1	1.4
Gwag	2,721	6.6	27	36.5
CYFANSWM	41,188	100	74	100

Ar draws y Fwrdeistref Sirol, mae ychydig dros un rhan o dair o'r unedau sydd ar safleoedd wedi'u dyrannu'n EM1 yn wag ar hyn o bryd. Mae'r rhain ym Mharc Busnes Dyffryn (Gogleddol) a Ystad Ddiwydiannol y Gorllewin. Unedau cymharol fychan yw'r rhain, a ddim ond yn 6.6% o'r cyfanswm arwynebedd llawr. Mae'r pedwar safle EM1 arall sy'n cynnwys datblygiadau yn llawn.

O ran llefydd gwag, dim ond yn ddiweddar (2016) y datblygwyd yr unedau ym Mharc Busnes Dyffryn (Gogleddol). Mae'n rhesymol disgwyl mai mater tymor byw yw hi nes bydd yr unedau hyn yn cael eu llenwi, yn enwedig o gofio eu bod yn rhai modern. Cafodd yr unedau yn Ystad y Gorllewin hefyd eu datblygu'n gymharol ddiweddar (ychydig cyn mabwysiadu'r CDLl yn 2010). Unedau bychan yw'r rhain, yn addas ar gyfer busnesau sy'n dechrau a mentrau bychan a chanolig eu maint. Mae'r gyfradd o ddefnyddio'r Ystad hon yn dros 70% a chredir y bydd busnesau'n dod i gymryd yr unedau gwag hyn. Ond gan ei bod yn debygol y cânt eu cymryd gan fusnesau bychan sydd hefyd yn aml yn rhai newydd, mae disgwyl y bydd cyfradd uchel o drosiant ar safleoedd fel hyn.

Ar y cyfan, mae'r safleoedd EM1 welwyd yn yr arolwg yn rhai sy'n cael eu defnyddio'n bennaf o gryn dipyn ar gyfer B1 a B2, sydd gyda'i gilydd yn ychydig dros 70% o'r arwynebedd llawr a bron 60% o'r unedau. Mae hyn yn dangos llwyddiant Polisi CW13 (Cyfyngiadau ar Ddosbarthiadau Defnyddio – Busnes a Diwydiant) o ran safleoedd EM1. Mae'r polisi hwn yn gweithredu ac atgyfnerthu'r hierarchaeth cyflogaeth.

3.3 Sectorau Economaidd

Gellir gweld yn Nhabl 4 fanylion busnesau sydd wedi'u lleoli ar safleoedd wedi'u dyrannu'n EM1, fesul sector. Mae hefyd yn dangos pa sectorau sydd fwyaf o ran arwynebedd llawr a nifer yr unedau.

Tabl 4: Sectorau economaidd ar safleoedd EM1, yn ôl arwynebedd llawr a nifer yr unedau.

Sector	Arwynebedd llawr (metrau sgwâr)	% Arwynebedd llawr yn cael ei ddefnyddio	Nifer yr Unedau	% Unedau'n cael eu defnyddio
Bwyd, diod a thybaco	769	2.0	1	2.1
Tecstilau	982	2.6	1	2.1
Cynhyrchion mewnol heb fod yn fetalig	120	0.3	1	2.1
Cynhyrchu a thrwsio arall	223	0.6	3	6.4
Dŵr, carthffosiaeth a gwastraff	652	1.7	1	2.1
Adeiladu	19,895	51.7	6	12.8
Masnach cyfanwerthu	34	0.1	1	2.1
Masnach manwerthu	235	0.6	3	6.4
Cludiant ar y tir	98	0.3	1	2.1
Gwasanaethau bwyd a diod	962	2.5	1	2.1
Gwasanaethau pensaernïol a pheirianegol	51	0.1	1	2.1
Gwasanaethau proffesiynol eraill	927	2.4	10	21.3
Gwasanaethau cefnogi busnes	3514	9.1	10	21.3
Addysg	8800	22.9	1	2.1
Iechyd	492	1.3	3	6.4
Preswyl a chymdeithasol	511	1.3	1	2.1
Celfyddydau	102	0.3	1	2.1
Gwasanaethau eraill	100	0.3	1	2.1
CYFANSWM	**38,467**	**100**	**47**	**100**

Gweithgareddau'n ymwneud ag adeiladu (codi adeiladau a pheirianneg sifil) yw dros hanner yr arwynebedd llawr sy'n cael ei ddefnyddio, er mai dim ond 12.8% o'r unedau a ddefnyddir yw hynny. Mae hyn yn digwydd yn bennaf oherwydd y cyfraniad i'r sector hwn oddi wrth ddatblygiad IG Doors yn Oakdale. Yr unig sector arall sy'n werth ei nodi o ran arwynebedd llawr yw addysg, gydag ychydig dros 20% o'r arwynebedd llawr sy'n cael ei defnyddio, o ganlyniad i ddatblygu'r Ysgol Uwchradd Islwyn newydd ar Lwyfandir 3 Oakdale.

O ran nifer yr unedau, mae 'gwasanaethau proffesiynol eraill' (ymchwil a datblygiad, gweithgareddau gwyddonol a thechnegol) a 'gwasanaethau cefnogi busnes' yn amlwg. Mae'r ddau ddosbarth hwn gyda'i gilydd yn dros un rhan o bump o'r unedau sy'n cael eu defnyddio ar safleoedd wedi'u dyrannu'n EM1.

Mae hyn yn dangos bod Polisi CW13 (Cyfyngiadau Dosbarthiadau Defnyddio – Busnes a Diwydiant) wedi llwyddo o ran sicrhau cyfyngu ar ddatblygiad i fathau B1/B2 lle mae wedi digwydd ar dir EM1.

Fodd bynnag, dylid cydnabod mai lefel gymharol isel o ddatblygiad a gafwyd ar safleoedd EM1 yn ystod cyfnod y cynllun. Felly dylid ystyried yr angen i gael cydbwysedd addas rhwng cynyddu'r gyfradd o gymryd tir cyflogaeth (efallai trwy lacio'r fframwaith polisi) a'r angen i ddarparu ar gyfer cymysgedd da o fathau o ddefnyddio. Mae hynny'n dod â budd i'r economi leol gyfan, er mwyn darparu cyfleoedd gwaith cynaliadwy o ansawdd uchel.

Safleoedd Cyflogaeth (EM2) Wedi'u Diogelu

Yn ogystal â'r tir wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad cyflogaeth yn y dyfodol (Polisi EM1), mae nifer sylweddol o safleoedd yn y Fwrdeistref Sirol gyda mathau o ddefnydd cyflogaeth yn gweithredu arnynt yn barod. Mae'r safleoedd hynny wedi'u dyrannu fel safleoedd EM2 yn y CDLl ac wedi'u diogelu rhag datblygiad tu allan i'r dosbarthiadau defnydd hynny sydd ym Mholisi CW13 (Cyfyngiadau Dosbarthiadau Defnyddio – Busnes a Diwydiant)(yn gyffredinol

yn fathau B1, B2 a B8 neu rai *sui generis* addas). Mae Tabl 5 yn tynnu sylw at y safleoedd sydd wedi'u diogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth yn y CDLl:

Tabl 5: Safleoedd EM2 wedi'u diogelu at ddefnydd cyflogaeth

Rhif Cyfeirio'r Safle	**Enw'r Safle**	**Maint (Ha)**	**Math**
Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd			
EM2.1	Tir yn Nhredegar Newydd	1.2	Prif Safle
EM2.2	Blaenau'r Cymoedd, Rhymni	20.41	Safle Eilaidd
EM2.3	Capital Valley, Rhymni	14.48	Safle Eilaidd
EM2.4	Maerdy, Rhymni	12.52	Safle Eilaidd
EM2.5	Angel Lane, Aberbargod	3.09	Safle Eilaidd
EM2.6	Bowen, Aberbargod	11.02	Safle Eilaidd
Coridor Cyswllt Gogleddol			
EM2.7	Dŵr Cymru/Welsh Water, Nelson, Pentwyn Road	3.60	Parc Busnes
EM2.8	Parc Tredomen, Ystrad Mynach	7.21	Parc Busnes
EM2.9	Llwyfandir 2, Oakdale	13.04	Prif Safle
EM2.10	Pen y fan, Croespenmaen	73.01	Prif Safle
EM2.11	Gogledd Celynnen, Trecelyn	9.13	Prif Safle
EM2.12	Parc Hawtin, Gellihaf	22.82	Prif Safle
EM2.13	Parc Busnes Dyffryn, Ystrad Mynach	29.37	Prif Safle
EM2.14	Gogledd Celynnen, Trecelyn	4.17	Safle Eilaidd
EM2.15	Croespenmaen	6.53	Safle Eilaidd
EM2.16	Britannia, Pengam	2.88	Safle Eilaidd
EM2.17	St. David's, Pengam	5.16	Safle Eilaidd
EM2.18	Heol Newydd, Tir-y-berth	7.14	Safle Eilaidd
EM2.19	Penallta, Hengoed	23.87	Safle Eilaidd
EM2.20	Ffordd Trecelyn, Pontllanfraith	12.75	Safle Eilaidd
EM2.21	Tram Road, Pontllanfraith	2.49	Safle Eilaidd
EM2.22	Switchgear, Pontllanfraith	10.06	Safle Eilaidd
EM2.23	Penmaen	5.95	Safle Eilaidd
EM2.24	Maes-y-coed, Penmaen	1.94	Safle Eilaidd
Coridor Cyswllt Deheuol			
EM2.25	Pantglas, Bedwas	31.83	Prif Safle
EM2.26	Parc Busnes Caerffili	11.53	Prif Safle
EM2.27	Tywysog Cymru, Abercarn	23.27	Safle Eilaidd
EM2.28	Nine Mile Point, Cwmfelinfach	15.73	Safle Eilaidd
EM2.29	Blackvein, Wattsville	7.42	Safle Eilaidd
EM2.30	Newtown, Pont-y-cymer	8.33	Safle Eilaidd
EM2.31	Park Road, Rhisga	0.65	Safle Eilaidd
EM2.32	Parc Rogerstone, Pontymister	12.35	Safle Eilaidd
EM2.33	Bedwas House, Bedwas	29.93	Safle Eilaidd
EM2.34	Heol Pontygwindy, Caerffili	16.82	Safle Eilaidd
EM2.35	Trecenydd, Caerffili	8.01	Safle Eilaidd
EM2.36	Ystad y Gorllewin, Caerffili	15.44	Safle Eilaidd
	Cyfanswm y tir wedi'i ddiogelu ar safleoedd EM2	**485.15**	

3.4 Dosbarthiadau Defnydd a Chyfradd Llefydd Gwag

Gellir gweld yn Nhabl 6 faint o fusnesau sy'n bresennol ar Ystadau wedi'u diogelu, fesul dosbarthiad defnydd, a'r cyfraddau llefydd gwag fesul arwynebedd llawr a fesul uned.

Tabl 6: Dosbarthiadau defnydd a chyfraddau llefydd gwag ar safleoedd cyflogaeth EM2 sydd wedi'u diogelu

Dosbarthiad defnydd	**Arwynebedd llawr (metrau sgwâr)**	**%**	**Nifer yr unedau**	**%**
A1	11,178	0.9	28	2.1
A2	162	0.0	3	0.2
A3	961	0.1	11	0.8
B1	211,540	16.6	375	27.8
B2	573,985	45.1	430	31.9
B8	167,838	13.2	182	13.5
C3	180	0.0	6	0.4
D1	5,706	0.4	15	1.1
D2	8,372	0.7	24	1.8
SG	111,169	8.7	81	6.0
Gwag	182,350	14.3	195	14.4
CYFANSWM	**1,273,441**	**100**	**1,350**	**100**

Ar y cyfan, mae'r portffolio o safleoedd EM2 ar draws y Fwrdeistref Sirol yn perfformio'n dda o ran sawl un sy'n llawn, gyda chyfradd unedau gwag o 14.3% o ran arwynebedd llawr a 14.4% o ran nifer yr unedau. Mae'r ffyrdd o ddefnyddio sydd heb fod yn Nosbarth B yn gyfran fechan iawn *sui generis* o'r mathau ar safleoedd nad ydynt wedi'u diogelu, gyda defnydd (y dosbarth mwyaf heb fod yn nosbarth B) ychydig o dan 10% o ran arwynebedd llawr ac o ran nifer yr unedau. Tua 3% o'r unedau sy'n cael eu defnyddio ar gyfer dosbarthiadau defnyddio A ac ar gyfer dosbarth D, er eu bod yn gyfran lai o faint o ran arwynebedd llawr.

Mae defnydd ar gyfer dosbarth B yn tua thri chwarter yr unedau a'r arwynebedd llawr, gyda B2 yr un mwyaf cyffredin. Mae'r bwlch o ran canran rhwng B2 a B1 yn fwy ar gyfer arwynebedd llawr nag ar gyfer nifer yr unedau, sy'n awgrymu bod defnydd B2 ar y cyfan yn defnyddio unedau mwy o faint na rhai B1. Mae'n debyg y gellid disgwyl i hyn ddigwydd, oherwydd y mathau o weithgaredd sydd yn y ddau is-ddosbarth hyn.

3.5 Ystadau wedi'u Rheoli gan y Cyngor

Mae unarddeg o safleoedd EM2 yn cynnwys stoc sy'n eiddo i'r Cyngor neu'n cael ei weithredu ganddo, yn gyfan gwbl neu'n rhannol. Yn gyffredinol, mae'r unedau hyn yn fychan, sy'n eu gwneud yn addas ar gyfer busnesau cynhenid sy'n dechrau gweithredu. Mae'r stoc wedi'i reoli gan y Cyngor yn cael ei ddefnyddio'n llawn, heblaw am EM2.9 (Llwyfandir 2, Oakdale).

Mae'r tabl a ganlyn yn rhoi arwydd o lefel y galw am lefydd wedi'u rheoli gan y Cyngor, fel sydd wedi'i ddangos gan restrau aros.

Tabl 7: Stoc wedi'i reoli gan y Cyngor a rhestrau aros

Safle	Nifer yr Unedau	Nifer ar y Rhestr Aros	Cyntaf yno
Parc Busnes Tredegar Newydd	20	20	Ionawr 2013
Parc Tredomen, Ystrad Mynach	60	0	Ddim yn berthnasol
Llwyfandir 2, Parc Busnes Oakdale	13	0	Ddim yn berthnasol
Parc Busnes Dyffryn, Ystrad Mynach	33	24	Ionawr 2013
Parc Busnes St. David's, Pengam	15	24	Chwefror 2013
Tram Road, Pontllanfraith	5	1	Chwefror 2013
Ystad Ddiwydiannol Penmaen, Pontllanfraith	51	44	Ionawr 2012
Parc Busnes Maes-y-coed, Pontllanfraith	25	6	Mai 2015
Parc Busnes Caerffili	34	28	Mai 2014
Newtown, Pontycymer	2	0	Ddim yn berthnasol
Park Road, Rhisga	5	4	Chwefror 2012

Mae gan chwech o'r uchod restr aros sy'n cyrraedd at, neu'n fyw, na nifer yr unedau wedi'u rheoli gan y Cyngor ar y safle hwnnw yn ei gyfanrwydd. Mae hyn, ynghyd â lefelau uchel o gymryd unedau ar y safleoedd hyn, yn awgrymu bod lefel sylweddol o alw'n bodoli am unedau o'r math yma. Nid yw'n eglur a yw hynny'n digwydd oherwydd ansawdd a math yr unedau eu hunain ynte a oes ffactorau ychwanegol yn cyfrannu at y sefyllfa, fel rhenti'r Cyngor (yn hytrach na phreifat) a'r cyfle i efallai gael gwasanaethau eraill allent fod yn ddefnyddiol oddi wrth y Cyngor.

Mae safleoedd EM2 eraill sydd wedi'u harwain gan y sector preifat ac nad ydynt yn gweithredu gymaint ag y gallent o ran faint sydd wedi cymryd llefydd arnynt. Byddai'n fuddiol edrych ar y safleoedd hynny a gweld a yw'r stoc sy'n wag yn addas ar gyfer y diben o ran darparu lle i rai o'r tenantiaid posibl sydd ar hyn o bryd yn aros am unedau ar y safleoedd uchod. Byddai hyn yn golygu cysylltu gyda thenantiaid posibl i gael gwybod eu gofynion, yn ogystal ag ymgymryd ag asesiad manwl o'r stoc bresennol i weld a yw'n addas i ateb eu hanghenion. Dylid trafod gyda'r perchnogion a ellid ailfodelu neu ailddatblygu safleoedd cyfan neu rannau ohonynt.

Cymhariaeth gyda'r sefyllfa yn 2012

Yn 2012, roedd y gyfradd o lefydd gwag ar gyfer safleoedd EM2 i'r Fwrdeistref Sirol gyfan yn 21.7% o'i gymharu gyda 14.4% yn 2016, felly cafwyd gostyngiad o 7.3 % ers yr adeg honno. Ychydig iawn o newid a ddigwyddodd o ran dosbarth defnyddio. Defnyddwyr dosbarth B yw bron 86% o'r unedau sy'n cael eu defnyddio, yr un fath ag yn 2012.

3.6 Sectorau Economaidd

Yn y tabl a ganlyn, gellir gweld y sectorau economaidd ar safleoedd EM2 ar draws y Fwrdeistref Sirol. Mae nifer pob un wedi'i ddangos o ran unedau ac arwynebedd llawr, fel canran o'r cyfanswm sy'n cael ei ddefnyddio.

Tabl 8: Sectorau economaidd ar safleoedd EM2, o ran arwynebedd llawr a nifer yr unedau.

Sector	Arwynebedd llawr mewn metrau sgwâr	% Arwynebedd llawr yn cael ei ddefnyddio	Unedau	% Unedau'n cael eu defnyddio
Amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota	89	0	1	0.1
Bwyd, diod a thybaco	67,869	6.2	15	1.3
Tecstilau	6,066	0.6	18	1.6
Pren a phapur	60,545	5.5	24	2.1
Printio a recordio	10,534	1	13	1.1
Cemegau	2,937	0.3	5	0.4
Fferyllol	12,292	1.1	8	0.7
Cynhyrchion mewnol heb fod yn fetalig	95,253	8.7	55	4.8
Metelau a chynnyrch metel	83,065	7.6	45	3.9
Electroneg	37,024	3.4	9	0.8
Offer trydanol	1,106	0.1	5	0.4
Peiriannau	47,343	4.3	22	1.9
Cerbydau modur	420	0	3	0.3
Offer cludiant arall	1,335	0.1	2	0.2
Cynhyrchu a thrwsio arall	140,382	12.9	110	9.6
Trydan a nwy	1,637	0.2	4	0.3
Dŵr, carthffosiaeth a gwastraff	50,964	4.7	31	2.7
Adeiladu	73,227	6.7	97	8.5
Masnach cerbydau modur	104,195	9.6	92	8
Masnach cyfanwerthu	31,403	2.9	51	4.5
Masnach adwerthu	22,564	2.1	50	4.4
Cludiant ar y tir	33,540	3.1	34	3
Cludiant awyr	22,621	2.1	2	0.2
Warws a phost	53,466	4.9	60	5.2
Llety	316	0	4	0.3
Gwasanaethau bwyd a diod	2,584	0.2	24	2.1
Cyfryngau	600	0.1	13	1.1
Gwasanaethau technoleg gwybodaeth	6,996	0.6	29	2.5
Cyllid ac yswiriant	2,300	0.2	6	0.5
Eiddo tirol	990	0.1	5	0.4
Cyfreithiol a chyfrifo	7,011	0.6	20	1.7
Prif swyddfeydd ac ymgynghorwyr rheoli	801	0.1	10	0.9
Gwasanaethau pensaernïaeth a pheirianneg	12,141	1.1	9	0.8
Gwasanaethau proffesiynol eraill	9,802	0.9	39	3.4
Gwasanaethau cefnogi busnes	21,575	2	84	7.3
Gweinyddiaeth gyhoeddus ac amddiffyn	39,266	3.6	51	4.5
Addysg	4,857	0.4	14	1.2
Iechyd	1,709	0.2	10	0.9
Preswyl a chymdeithasol	2,207	0.2	15	1.3
Celfyddydau	1,088	0.1	6	0.5
Gwasanaethau hamdden	8,195	0.8	21	1.8
Gwasanaethau eraill	8,596	0.8	30	2.6
CYFANSWM	**1,090,911**	**100**	**1,146**	**100**

Mae sail economaidd y Fwrdeistref Sirol yn hynod o amrywiol, gyda dros 40 gwahanol sector i'w cael ar safleoedd EM2. Does dim un sector benodol yn arbennig yn fwy na'r lleill, ac mae'r mwyaf amlwg ('cynhyrchu a thrwsio arall') yn 12.9% o arwynebedd llawr a 9.6% o'r

unedau. Fodd bynnag, mae chwe sector arall sy'n fwy na 5% o'r arwynebedd llawr sy'n cael ei ddefnyddio, a thri arall sydd wedi cymryd o leiaf 5% o'r unedau sy'n cael eu defnyddio.

Er mwyn canfod sut y mae pob ardal strategaeth yn perfformio o ran y safleoedd cyflogaeth presennol, mae dadansoddiad yn dilyn hwn o'r safleoedd EM2 yn ôl ardal strategaeth.

Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd

3.7 Dosbarthiad Defnydd a Chyfraddau Llefydd Gwag

Mae Ardal Adfywio Blaenau'r Cymoedd (AABC) yn cynnwys chwe safle EM2 a ddiogelir ac mae un ohonynt sef EM2.1 Tir yn Nhredegar Newydd wedi ei dosbarthu yn Brif Safle, a'r gweddill yn Safleoedd Eilaidd.

Tabl 9: Dosbarthiad defnydd a chyfraddau llefydd gwag ar safleoedd EM2 a ddiogelir (AABC)

Dosbarthiad Defnydd	Arwynebedd llawr (metrau sgwâr)	%	Nifer Unedau	%
A1	243	0.1	2	1.2
A3	213	0.1	2	1.2
B1	26,016	12.8	33	19.5
B2	43,989	21.6	44	26
B8	13,337	6.6	42	24.9
D1	387	0.2	1	0.6
D2	1,029	0.5	1	0.6
SG	77,582	38.1	21	12.4
Gwag	40,740	20	23	13.6
CYFANSWM	**203,536**	**100**	**169**	**100**

Defnydd Dosbarth B yw'r mwyaf cyffredin (wedi eu rhannu'n weddol gyson rhwng B1, B2 a B8), ac yn cyfrif am tua 70% o'r unedau er 40% yn unig o'r arwynebedd llawr. Mae hyn yn awgrymu bod gweithgareddau dosbarth B yn ardal Blaenau'r Cymoedd yn defnyddio adeiladau sydd yn llai na'r cyfartaledd. Mae defnydd *sui generis* ac unedau gwag yn cyfrif am gyfradd sylweddol o gyfanswm yr unedau er bod ffigwr arwynebedd llawr ar gyfer pob categori yn uwch. Dengys hyn y gwrthwyneb sef bod unedau *sui generis* ac unedau gwag ar gyfartaledd yn fwy o faint na'r unedau arferol yn ardal Blaenau'r Cymoedd. Maint uned yma ar gyfartaledd yw 1,200 metr sgwâr. Gellir derbyn felly bod unedau llai na hyn o ran maint yn fwy tebygol o gael eu defnyddio ar gyfer defnydd dosbarth B na'r unedau mwy, sydd yn fwy tebygol o fod yn wag neu mewn defnydd arall. Gallai hyn hefyd ddangos bod mwy o alw yn gyffredinol am unedau llai gan fusnesau sydd yn ymgymryd â gweithgareddau dosbarth B, er nad yw defnydd o'r fath wedi ei gyfyngu i unedau llai o gwbl.

Lluniodd Arolwg Cyflenwi a Marchnata Safleoedd Cyflogaeth (2014) asesiad o ansawdd adeiladau - sydd yn parhau yn ddilys - gan benderfynu bod cyflwr ffisegol pob safle yn ardal Blaenau'r Cymoedd ac hefyd eu stoc, ac eithrio EM2.1 Tredegar Newydd, unai yn "gyffredin" neu "wael". Er nad oedd yn argymell cynnig unrhyw un ohonynt ar gyfer defnydd arall, mae cyflwr y rhain yn debygol o fod yn ffactor sydd yn gyfrifol am y cyfraddau llefydd gwag sylweddol yn EM2.2 Blaenau'r Cymoedd ac EM2.3 Capital Valley. Felly mae angen rhoi ystyriaeth ddwys i ail fodelu ac ail ddatblygu posibl ar y safleoedd cyflogaeth pwysig hyn.

Cymharu gyda'r sefyllfa yn 2012

Mae'r sefyllfa wedi gwella'n sylweddol yn ardal Blaenau'r Cymoedd ar y cyfan, cyfraddau llefydd gwag wedi gostwng o 39% yn 2012 i tua 14% yn 2016. Ymddengys bod hyn o ganlyniad i gynnydd sylweddol yng nghyfraddau meddiannaeth ar rai safleoedd, yn enwedig Bowen. Mae'r cynnydd hwn wedi golygu cynnydd o 14% mewn unedau dosbarth B sydd wedi eu meddiannu (i fyny o 56% i 70%) a chynnydd amlwg mewn unedau sui generis o 3% yn 2012 i 12.4% yn 2016.

3.8 Sectorau Economaidd

Tabl 10: Sectorau economaidd ar safleoedd EM2 (AABC), dangosir yn ôl arwynebedd llawr a nifer yr unedau

Sector	**Arwynebedd llawr – metr sgwâr**	**% Arwynebedd llawr**	**Nifer yr unedau**	**% Unedau llawn**
Bwyd, diod a thybaco	184	0.1	2	1.4
Tecstiliau	623	0.4	3	2.1
Coed a phapur	11,596	7.1	2	1.4
Cynnyrch mewnol difetel	2,402	1.5	7	4.8
Metelau a chynnyrch metel	1,334	0.8	3	2.1
Peiriannau	469	0.3	1	0.7
Cynhyrchu(arall) a thrwsio	32,986	20.3	21	14.4
Dŵr, carthffosiaeth a gwastraff	22,984	14.1	8	5.5
Adeiladu	4,096	2.5	11	7.5
Masnach cerbydau modur	54,304	33.4	16	11
Masnach manwerthu	343	0.2	1	0.7
Masnach Adwerthu	1,090	0.7	5	3.4
Gwasanaeth warws a phostio	3,322	2	21	14.4
Gwasanaethau bwyd a diod	397	0.2	5	3.4
Prif swyddfeydd a gwasanaeth ymgynghori	211	0.1	4	2.7
Pensaernïol a pheirianyddol	11,136	6.8	3	2.1
Gwasanaethau proffesiynol eraill	97	0.1	1	0.7
Gwasanaethau cefnogi busnes	7,886	4.8	22	15.1
Gweinyddu ac amddiffyn y cyhoedd	4,351	2.7	1	0.7
Addysg	387	0.2	1	0.7
Iechyd	746	0.5	3	2.1
Celfyddydau	540	0.3	3	2.1
Gwasanaethau hamdden	1,029	0.6	1	0.7
Gwasanaethau eraill	283	0.2	1	0.7
CYFANSWM	**162,796**	**100**	**146**	**100**

Mae 'gwasanaethau cefnogi busnes', 'cynhyrchu (arall) a thrwsio' a 'gwasanaeth warws a phostio' yn golygu tri o'r sectorau mwyaf blaenllaw o safbwynt unedau llawn, rhyngddynt yn cyfrif am dros 40% o'r cyfanswm. Mae 'Masnach cerbydau modur' (sydd hefyd yn cynnwys trwsio) hefyd yn arwyddocaol yn hyn o beth a dyma'r sector mwyaf blaenllaw o safbwynt arwynebedd llawr sydd wedi ei lenwi, ac yn cyfrif am dros 25% ohono. Mae hyn oherwydd bod gweithgareddau o'r natur hwn yn ehangu yn Capital Valley, ac i raddau helaeth yn egluro arwyddocâd defnydd sui generis ym Mlaenau'r Cymoedd.

Heblaw am ‘gwasanaethau cefnogi busnes’, ychydig o weithgareddau trydyddol neu weithgareddau dibynnol ar gefnogaeth a geir yn y rhan hon o’r Fwrdeistref Sirol er bod rhai enghreifftiau o gynhyrchu ar gyfer uwchfarchnad, megis Williams Medical ar Ystad ddiwydiannol Maerdy. Gellir dadlau mai EM2.1 (Tredegar Newydd) yw Ystad fwyaf lwyddiannus yr ardal, y fwyaf modern a’r un sydd yn y cyflwr ffisegol gorau. Yn ogystal, mae’n cynnwys unedau bychain sydd yn addas ar gyfer busnesau bach a chanolig a chwmnïau yn gweithredu yn gyfan gwbl o fewn ardal leol benodol. Mae ei chyfradd meddiant yn 100% gyda rhestr aros faith, sydd yn dangos bod digon o alw i gyfiawnhau cynnydd yng nghyflenwad unedau o’r math hwn o fewn yr AABC.

Coridor Cysylltu Gogleddol

3.9 Dosbarth Defnydd a Chyfraddau Llefydd Gwag

Mae’r Coridor Cysylltu Gogleddol (CCG) yn cynnwys 18 safle EM2: dau barc busnes, fel sydd yn berthnasol o dan Bolisi CW13; pum prif safle; ac 11 safle eilaidd.

Tabl 11: Dosbarth defnydd a chyfraddau llefydd gwag ar safleoedd EM2 (CCG)

Dosbarth defnydd	Arwynebedd llawr (metr sgwâr)	%	Nifer o unedau	%
A1	1,427	0.2	11	2
A2	162	0	3	0.5
A3	335	0.1	4	0.7
B1	130,545	22.8	163	29.6
B2	284,341	49.6	162	29.5
B8	60,158	10.5	77	14
D1	2,233	0.4	5	0.9
D2	1,808	0.3	10	1.8
SG	18,677	3.3	37	6.7
Gwag	73,665	12.8	78	14.2
CYFANSWM	**573,351**	**100**	**550**	**100**

Mae defnydd dosbarth B yn cyfrif am dros 70% o’r unedau llawn ac 81% o’r arwynebedd llawr, ac mae cyfradd yr unedau gwag yn debyg i’r hyn a geir yn yr AABC. Mae defnydd sui generis yn sylweddol llai amlwg yma nag yng ngogledd y Fwrdeistref Sirol.

Yn gyffredinol mae safleoedd EM2 yn y CCG yn perfformio’n dda, gyda chyfraddau llefydd gwag yn is nag 20% yn y cyfan heblaw pedwar safle, sef Penyfan, Parc Hawtin, Ffordd Trecelyn a Switchgear. Mae’r ansawdd ffisegol yn amrywio, gyda chyflwr ffisegol rhai o’r safleoedd yn cael eu gweld fel canolig ac eraill - megis Tram Road - yn wael. Fodd bynnag, daeth y gwerthusiad Cyflenwi a Marchnata Safleoedd i’r penderfyniad y dylid cadw safleoedd o ansawdd is ar gyfer defnydd cyflogaeth gan eu bod yn parhau i gynnal defnydd na ellid ei leoli unman arall ac iddo barhau yn gynaliadwy. Ar safleoedd megis Parc Hawtin sydd yn cynnwys nifer o unedau gwag ac arwynebedd llawr gwag sylweddol, mae cyfle ar gyfer ail ddatblygu neu ail gyflunio er mwyn cwrdd yn well ag anghenion y cwmnïau eraill, ac i ddenu cwmnïau newydd.

Mae unedau mewn meddiant B2 yn cyfrif am hanner yr arwynebedd llawr yn y CCG, ond llai na thraean o safbwynt nifer unedau. Y rheswm am hyn yw presenoldeb unedau busnes

mawr ar safleoedd megis Penyfan (Sterilin, Braces), Parc Hawtin (Seda, Nordam) a Chroespenmaen (Schulman, Unilever) sydd yn sylweddol fwy na'r cyfartaledd yn CCG.

Cymharu gyda'r sefyllfa yn 2012

Ychydig iawn o newid sydd wedi bod ers 2012. Mae cyfraddau llefydd gwag wedi gostwng ond o lai na 1% yn unig, mae gostyngiad o 2% wedi bod mewn unedau dosbarth B sef o 75% yn 2012 ac nid yw Sui Generis wedi newid o gwbl. Bu cynnydd bach yn nifer yr unedau a ddefnyddir gan ddosbarth A a dosbarth D fel ei gilydd.

3.10 Sectorau Economaidd

Tabl 12: Sectorau economaidd ar safleoedd EM2 (CCG), dangosir mewn arwynebedd llawr a nifer yr unedau

Sector	**Arwynebedd llawr – metrau sgwâr**	**% Arwynebedd llawr mewn defnydd**	**Nifer unedau**	**% Unedau llawn**
Bwyd, diod a thybaco	16,690	3.3	5	1.1
Tecstiliau	3,841	0.8	9	1.9
Coed a phapur	23,817	4.8	15	3.2
Argraffu a chofnodi	6,769	1.4	6	1.3
Cemegolion	290	0.1	1	0.2
Cynnyrch fferyllegol	12,292	2.5	8	1.7
Cynnyrch mewnol difetel	53,261	10.7	24	5.1
Metelau a chynnyrch metel	33,944	6.8	16	3.4
Cynnyrch electronig	30,078	6	6	1.3
Cyfarpar trydanol	1,010	0.2	4	0.8
Peiriannau	24,756	5	9	1.9
Cerbydau modur	329	0.1	2	0.4
Cyfarpar cludo arall	89	0	1	0.2
Cynhyrchu a thrwsio arall	87,509	17.5	55	11.6
Trydan a nwy	104	0	1	0.2
Dŵr, carthffosiaeth a gwastraff	22,843	4.6	14	3
Adeiladu	34,347	6.9	21	4.4
Masnach cerbydau modur	19,697	3.9	38	8
Masnach manwerthu	13,005	2.6	17	3.6
Masnach adwerthu	3,211	0.6	19	4
Cludiant tir	17,482	3.5	14	3
Cludiant awyr	22,621	4.5	2	0.4
Gwasanaeth warws a phostio	17,569	3.5	27	5.7
Llety	146	0	2	0.4
Gwasanaethau bwyd a diod	1,077	0.2	8	1.7
Cyfryngau	373	0.1	9	1.9
Gwasanaethau TG	5,406	1.1	10	2.1
Ariannol ac yswiriant	599	0.1	4	0.8
Cyfreithiol a chyfrifeg	284	0.1	5	1.1
Gwasanaethau pensaernïol a pheirianyddol	459	0.1	4	0.8
Gwasanaethau proffesiynol eraill	3,940	0.8	18	3.8
Gwasanaethau cefnogi busnes	5,830	1.2	25	5.3
Gweinyddu a gwarchod y cyhoedd	30,170	6	39	8.2
Addysg	1,703	0.3	6	1.3
Preswyl a chymdeithasol	1,320	0.3	9	1.9
Celfyddydau	339	0.1	2	0.4
Gwasanaethau hamdden	1,274	0.3	7	1.5

Gwasanaethau eraill	1,212	0.2	11	2.3
CYFANSWM	**499,686**	**100**	**473**	**100**

Nid yw safleoedd yn y CCG yn cael eu defnyddio gan unrhyw un sector yn benodol. Mae un sector sef 'cynhyrchu arall a thrwsio' yn cyfrif am tua 11% o'r unedau llawn ac mae pum sector arall yn llenwi rhwng 5% a 10% o'r unedau ac wyth sector arall eto yn cyfrif am o leiaf 3%.

O safbwynt arwynebedd llawr, mae'r ddau ddeilydd 'cynhyrchu arall a thrwsio' a 'cynnyrch mewnol di-fetel' yn cyfrif am tua 10% o'r arwynebedd llawr ac maent ill dau yn cyfrif am gyfran uwch na chanran yr unedau a feddiennir ganddynt. Mae hyn yn dangos bod y ddau sector hyn yn defnyddio unedau mwy o faint na'r cyffredin. O ystyried y ffaith nad yw cyfraddau llefydd gwag ar gyfer safleoedd EM2 yn yr ardal strategaeth hon yn uchel, mae'n deg casglu bod y safleoedd cyflogaeth yn y CCG yn perfformio'n dda.

Coridor Cysylltu Deheuol

3.11 Dosbarthiadau Defnydd a Chyfraddau Llefydd Gwag

Mae'r Coridor Cysylltu Deheuol (CCD) yn cynnwys 12 safle EM2: dau brif safle; a 10 safle eilaidd.

Tabl 13: Dosbarthiadau defnydd a chyfraddau llefydd gwag ar safleoedd EM2 (CCD)

Dosbarth defnydd	Arwynebedd llawr (metrau sgwâr)	%	Nifer unedau	%
A1	9,508	1.9	15	2.4
A3	413	0.1	5	0.8
B1	54,979	11.1	179	28.4
B2	245,655	49.5	224	35.5
B8	94,343	19	63	10
C3	180	0	6	1
D1	3,086	0.6	9	1.4
D2	5,535	1.1	13	2.1
SG	14,910	3	23	3.6
Gwag	67,945	13.7	94	14.9
CYFANSWM	**496,554**	**100**	**631**	**100**

Mae'r patrwm defnydd yn debyg iawn i'r hyn a welwyd yn achos CCG, gyda defnydd dosbarth B yn cyfrif am oddeutu 74% o'r unedau. Mae defnydd B2 yn cyfrif am hanner yr holl arwynebedd llawr yn y CCD, sydd yn dangos bod y gweithgareddau hyn wedi eu cynnwys mewn safleoedd mwy o faint na'r cyffredin. Mae defnydd B1, er yn cyfrif am bron 30% o'r unedau, yn cyfrif am 11% yn unig o'r arwynebedd llawr, sydd yn awgrymu cyfradd sylweddol o stoc cywasgedig, yn cael ei ddefnyddio ar gyfer dibenion yn ymwneud â gwaith swyddfa a diwydiant ysgafn.

Tywysog Cymru (29.4% o unedau), Ystad Ddiwydiannol Pontygwindy (20.9%) a Ystad Ddiwydiannol Trecenydd (23.5%) yw'r unig safleoedd EM2 yn y CCD sydd yn achosi pryder o safbwynt cyfraddau llefydd gwag. Fodd bynnag, safleoedd canolig i fawr yw'r rhain i gyd ac o ansawdd rhesymol mewn lleoliadau cynaladwy, gyda mwyafrif yr unedau yn parhau mewn

defnydd i ddibenion dosbarth B. Felly ystyrir bod y safleoedd hyn yn parhau i wneud cyfraniad gwerthfawr o ran cartrefu busnesau lleol, ac oherwydd hynny gellir cyfiawnhau eu cynnwys o fewn y portffolio tir cyflogaeth.

Cymharu gyda Sefyllfa 2012

Mae cyfraddau llefydd gwag wedi amrywio'n sylweddol ar rai safleoedd o fewn CCD ers 2012. Er enghraifft, mae graddfa meddiant ar safle Pantglas wedi cynyddu dros 20% ers hynny ac mae safle Prince of Wales wedi colli 13% o'i ddeiliaid. Fodd bynnag, y gwir yw bod cyfraddau meddiant yn gyffredinol wedi cynyddu 9% ar draws y CCD. Mae unedau mewn defnydd dosbarth B wedi cynyddu o 60% i 74%. Mae sui generis wedi lleihau o 9% i 3%, ac unedau dosbarth A wedi cynyddu 2%, o 1% i 3%.

3.12 Sectorau Economaidd

Tabl 14: Sectorau Economaidd ar safleoedd EM2 (CCD), yn ôl arwynebedd llawr a nifer yr unedau

Sector	Arwynebedd llawr (metrau sgwâr)	% Arwynebedd llawr a ddefnyddir	Nifer unedau	% Unedau a ddefnyddir
Amaeth, coedwigaeth a physgota	89	0	1	0.2
Bwyd, diod a thybaco	50,995	11.9	8	1.5
Tecstiliau	1,602	0.4	6	1.1
Coed a phapur	25,132	5.9	7	1.3
Argraffu a chofnodi	3,765	0.9	7	1.3
Cemegolion	2,647	0.6	4	0.8
Cynnyrch mewnol di-fetel	39,590	9.2	24	4.5
Metelau a chynnyrch metel	47,787	11.2	25	4.7
Offer electronig	6,946	1.6	3	0.6
Cyfarpar trydanol	96	0	1	0.2
Peiriannau	22,118	5.2	12	2.3
Cerbydau modur	91	0	1	0.2
Cyfarpar cludo arall	1,246	0.3	1	0.2
Cynhyrchu a thrwsio arall	19,887	4.6	37	7
Trydan a nwy	1,533	0.4	3	0.6
Dŵr, carthffosiaeth a gwastraff	5,137	1.2	9	1.7
Adeiladu	34,784	8.1	65	12.2
Masnach modurol	30,194	7	38	7.2
Masnach manwerthu	18,055	4.2	33	6.2
Masnach adwerthu	18,263	4.3	26	4.9
Cludiant tirol	16,058	3.7	20	3.8
Warws a phostio	32,575	7.6	14	2.6
Llety	170	0	2	0.4
Gwasanaethau bwyd a diod	1,110	0.3	11	2.1
Cyfryngau	227	0.1	4	0.8
Gwasanaethau TG	1,590	0.4	19	3.6
Ariannol ac yswiriant	1,701	0.4	2	0.4
Eiddo tirol	990	0.2	5	0.9
Cyfreithiol a chyfrifeg	6,727	1.6	15	2.8
Prif swyddfeydd ac ymgynghorwyr a rheolwyr	590	0.1	6	1.1
Gwasanaethau pensaernïol a	546	0.1	2	0.4

pheirianyddol				
Gwasanaethau proffesiynol eraill	5,765	1.3	20	3.8
Gwasanaethau cefnogi busnes	7,859	1.8	37	7
Gweinyddu a gwarchod y cyhoedd	4,745	1.1	11	2.1
Addysg	2,767	0.6	7	1.3
Iechyd	963	0.2	7	1.3
Preswyl a chymdeithasol	887	0.2	6	1.1
Celfyddydau	209	0	1	0.2
Gwasanaethau hamdden	5,892	1.4	13	2.4
Gwasanaethau eraill	7,101	1.7	18	3.4
CYFANSWM	**428,429**	**100**	**531**	**100**

O safbwynt unedau, 'adeiladu' yw'r sector mwyaf amlwg, yn cyfrif am 12.2% o'r cyfanswm unedau llawn, diolch yn rhannol i Ystad Ddiwydiannol Ty Bedwas sy'n gartref i 21 uned. Mae gan ddeg sector arall fwy na 3% o gyfanswm yr unedau llawn, a phedwar o'r rhain ('masnach modurol', 'cynhyrchu arall', 'gwasanaethau cefnogi busnes' a 'masnach manwerthu') bob un yn cyfrif am fwy na 5%.

O safbwynt arwynebedd llawr, 'metelau a chynnyrch metel' a 'bwyd, diod a thybaco' yw'r unig sectorau sydd yn cyfrif am fwy na 10% o'r cyfan sydd yn llawn. Eto, fodd bynnag, mae arwynebedd llawr wedi ei rannu allan mewn modd amrywiol iawn, gyda chwe sector arall yn cyfrif am dros 5% yr un.

Parciau Busnes, Prif Safleoedd a Safleoedd Eilaidd

Caiff agwedd gyfredol y Cyngor tuag at ddatblygu tir cyflogaeth ei egluro ym Mholisi CW13 (Cyfyngiadau Dosbarth Defnydd – Busnes a Diwydiant) y CDLl, sydd yn categoreiddio pob safle un ai fel parc busnes, prif safle neu safle eilaidd, ac mae mwyafrif y cyfyngiadau wedi eu gosod ar barciau busnes o ran y defnydd a ganiateir arnynt. Safleoedd eilaidd sydd â'r nifer leiaf o gyfyngiadau. Dyma'r defnydd a ganiateir ym mhob categori:

- Parciau busnes: defnydd dosbarth B1; a chyfleusterau neu wasanaethau ategol i'r prif ddefnydd cyflogaeth;
- Prif safleoedd: defnydd B2 a B8 a defnydd *sui generis* addas, yn ychwanegol at y rhai a ganiateir ar barciau busnes;
- Safleoedd eilaidd: gwasanaethau masnachol derbyniol heb fod yn perthyn i ddefnydd dosbarth B, yn ychwanegol at y rhai a ganiateir ar brif safleoedd.

Caiff pob un o'r tri chategori safleoedd hyn eu hasesu o ran patrwm y dosbarth defnydd a chyfradd meddiant pob un. Bydd hyn yn dangos pa mor effeithiol y mae'r polisi hwn wedi bod o safbwynt cyfeirio defnydd penodol i safleoedd o fewn categorïau penodol.

3.13 Parciau Busnes

Tabl 15: Dosbarthiadau Defnydd a Chyfraddau Llefydd Gwag ar barciau busnes

Dosbarthiad defnydd	**Arwynebedd llawr (metrau sgwâr)**	**%**	**Unedau**	**%**
A2	162	2.9	3	4.8
B1	5,107	91.6	54	87.1
Gwag	306	5.5	5	8.1
CYFANSWM	**5,575**	**100**	**62**	**100**

Er mai dau safle yn unig sydd yn dod o fewn categori parc busnes, mae'n eglur bod y polisi yn effeithiol o ran cyfyngu gweithgaredd i ddefnydd B1.

3.14 Prif Safleoedd

Tabl 16: Dosbarthiadau Defnydd a Chyfraddau Llefydd Gwag ar Brif Safleoedd

Dosbarthiad defnydd	**Arwynebedd llawr (metrau sgwâr)**	**%**	**Unedau**	**%**
A1	3,268	0.7	7	1.7
A3	311	0.1	3	0.7
B1	80,490	16.3	102	25.1
B2	262,553	53.3	150	36.9
B8	50,968	10.4	39	9.6
C3	180	0	6	1.5
D1	2,251	0.5	5	1.2
D2	827	0.2	5	1.2
SG	10,929	2.2	18	4.4
Gwag	80,628	16.4	71	17.5
CYFANSWM	**492,405**	**100**	**406**	**100**

Mae defnydd dosbarth B yn cyfrif am dros 70% o ran arwynebedd llawr ac unedau fel ei gilydd ar brif safleoedd, a hynny yn dangos bod CW13 yn llwyddiannus. Mae defnydd arall yn cyfrif am lai na 10% o'r holl ofod llawn, er bod defnydd sui generis yn cyfrif am dros 4% o'r unedau.

3.15 Safleoedd Eilaidd

Tabl 17: Dosbarthiadau Defnydd a Chyfraddau Llefydd Gwag ar Safleoedd Eilaidd

Dosbarthiaddefnydd	**Arwynebedd llawr (metrau sgwâr)**	**%**	**Unedau**	**%**
A1	7,910	1	21	2
A3	650	0.1	8	0.8
B1	125,943	16.2	375	36.1
B2	311,432	40.2	280	27
B8	116,870	15.1	143	13.8
D1	3,455	0.4	10	1
D2	7,545	1	19	1.8
SG	100,240	12.9	63	6.1
Gwag	101,416	13.1	119	11.5
CYFANSWM	775,461	100	1,038	**100**

Mae'r sefyllfa o ran safleoedd eilaidd yn dilyn y patrwm a sefydlwyd ar gyfer prif safleoedd. Defnydd dosbarth B sydd fwyaf blaenllaw yma eto gyda dros 70% o'r unedau o fewn y categorïau hyn. Er bod y cyfraddau llefydd gwag yn is na'r cyfraddau ar gyfer prif safleoedd (a allai fod oherwydd y safiad polisi gweddol lac ar safleoedd eilaidd), mae'r feddiannaeth ychwanegol wedi dod ar ffurf cynnydd o 5% mewn defnydd dosbarth B. Nid yw'r cynnydd mewn meddiannaeth dosbarth A a dosbarth D - y gellid ei ddisgwyl yn sgil caniatáu 'gwasanaethau modurol ychwanegol' - werth sôn amdano, er bod gweithgareddau sui generis wedi cynyddu bron 2% ers 2012.

4 CASGLIADAU

4.1 Polisi Lleol

O safbwynt y fframwaith polisi sydd yn bodoli yn awr, mae Polisi CW13 wedi bod yn effeithiol o ran cyfyngu safleoedd i'r patrwm defnydd y bwriedir ei gynnal. Fodd bynnag, nid oes unrhyw wahaniaeth ymarferol rhwng prif safleoedd a safleoedd eilaidd o ran y gymysgedd defnydd sydd yn bodoli yn awr. Gan hynny, ymddengys na fyddai angen parhau i gadw prif safleoedd ac eilaidd fel categorïau pendant o fewn hierarchaeth cyflogaeth. Gellid trin safleoedd sydd yn addas ar gyfer - ac yn cynnwys - graddfa gyfyngedig o ddefnydd heb fod yn ddefnydd dosbarth B fel un categori, un sydd yn ategol i barciau busnes lle ceid dosbarth B1 yn bennaf.

4.2 Ar draws y Fwrdeistref Sirol

Er bod peth newid wedi digwydd yn achos rhai ardaloedd strategaeth penodol ers 2012, ychydig o newid sydd wedi bod ar lefel Bwrdeistref Sirol gyfan. Mae defnydd Dosbarth B wedi aros yn gyson ar ychydig dros 70% o'r unedau a ddyrannwyd ar safleoedd cyflogaeth EM2 er bod cynnydd wedi bod mewn cyfraddau meddiant.

Mae problemau a allai fodoli yn rhai lleol, yn hytrach nag yn rhan o bortffolio tir cyflogaeth yn gyffredinol. Mae cyfraddau llefydd gwag yn 20% neu uwch ar yr 11 safle canlynol:

- EM2.3 Capital Valley, Rhymni (20 uned, 12 (60%) gwag);
- EM2.10 Penyfan, Croespenmaen (85 uned, 22 (25.9%) gwag);
- EM2.12 Parc Hawtin, Pontllanfraith (17 uned, 10 (58.8%) gwag);
- EM2.20 Ffordd Trecelyn, Pontllanfraith (15 uned, 3 (20%) gwag);
- EM2.22 Switchgear, Pontllanfraith (7 uned, 3 (42.9%) gwag);
- EM2.27 Tywysog Cymru, Abercarn (51 uned, 15 (29.4%) gwag);
- EM2.28 Nine Mile Point, Cwmfelinfach (17 uned, 4 (23.5%) gwag);
- EM2.29 Blackvein, Crosskeys (8 uned, 3 (37.5%) gwag);
- EM2.31 Park Road, Rhisga (6 uned, 3 (50%) gwag);
- EM2.34 Pontygwindy, Caerffili (91 uned, 19 (20.9%) gwag);
- EM2.35 Trecenydd, Caerffili (34 uned, 8 (23.5%) gwag).

Nid oedd Gwerthusiad Cyflenwi a Marchnata Safleoedd Cyflogaeth 2014, fodd bynnag, yn argymell ystyried defnydd gwahanol ar gyfer y safleoedd hyn am nifer o resymau. Mae nifer o'r safleoedd llai (megis Switchgear) yn bodoli yn bennaf er mwyn cynnal cyflogwr lleol

pwysig, ond yn cynnwys unedau eraill, llai, ac mae hyn yn rhoi statws a gwerth economaidd i'r safle gyfan. Mae eraill, megis Blackvein, yn cartrefu cymysgedd o 'gymdogion drwg' posibl a defnydd cymysg yn ymwneud â dosbarthu - a allai fod yn llai addas ar gyfer safle mwy amlwg ond sydd yn cael budd o fod yn agos i rwydwaith ffyrdd strategol. Felly mae angen dal gafael ar safleoedd fel hyn tra byddant yn parhau i gynnal y busnesau arnynt.

Ynghylch y safleoedd mwy, mae'r rhai hyn yn safleoedd o ansawdd da ar y cyfan, rhai ohonynt yn cynnwys datblygiad dwysedd isel i raddau (megis Penyfan) - gallai hyn gynnig cyfleoedd ar gyfer ail fodelu os bydd y cyfraddau llefydd gwag yn parhau. Mae eraill gydag ychydig neu ddim tir mewn tanddefnydd, ond sydd â stoc adeiladau braidd yn hen ffasiwn. Dylid ystyried ail ddatblygu'r stoc hwn er mwyn cwrdd â gofynion y gymuned fusnes, tra'n cadw mewn cof nad yw cyfraddau llefydd gwag, hyd yn oed ar y safleoedd hyn, yn beryglus o uchel. Cyn gwneud unrhyw fuddsoddiad mewn ail fodelu, dylid sicrhau mai problemau hygyrchedd ac atyniad safleoedd yw'r rhesymau sylfaenol dros iddynt fod yn wag, yn hytrach na diffyg galw am unedau o fewn yr ardal.

4.3 Blaenau'r Cymoedd

Bydd rhaglen Y Fargen Ddinesig yn cynnig cyfleoedd. O safbwynt cyflogaeth, mae'r rhaglen sydd yn cael ei datblygu yn awr – rhaglen Adfywio Rhymni – yn edrych ar ail ddatblygu'r clwstwr o bedair Ystad ddiwydiannol yn y dref a llunio un safle o bwysigrwydd strategol i ranbarth Blaenau'r Cymoedd, yn golygu ehangu Canolfan Arloesi Menter Cymru (ICE) a'i hintegreiddio gyda'r cynnydd mewn cysylltedd a ddaw yn sgil prosiect Metro De-ddwyrain Cymru.

Mae'r pwyslais 'mwy na lleol' a geir yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23 (Datblygu Economaidd) hefyd yn ystyriaeth bwysig. Mae Blaenau'r Cymoedd yn cynnwys pentrefi sydd o fewn nifer o awdurdodau lleol gwahanol, yn annibynnol i'w gilydd yn gymdeithasol ac yn economaidd. Felly bydd gan y cynnig cyflogaeth sydd yn bodoli ym Merthyr a Blaenau Gwent, yn enwedig, ddylanwad ar yr agwedd gaiff ei mabwysiadu mewn mannau fel Rhymni o safbwynt datblygu economaidd, yn arbennig o gofio awydd Llywodraeth Cymru i wella cysylltedd rhwng y rhanbarthau trwy ei ymrwymiad i gysyniad Metro De-ddwyrain Cymru.

4.4 Coridor Cyswllt Gogleddol

Mae'r Coridor Cyswllt Gogleddol o fewn cyrraedd tir cyflogaeth digonol a phedwar yn unig o'i 18 safle EM2 (a restrir uchod) sydd â chyfraddau llefydd gwag o 20% neu ragor. O ran tir cyflogaeth newydd, mae'n cynnwys llwyfandir pedwar Parc Busnes Oakdale a safle Ty Du, Nelson. Fodd bynnag, o'r 44.9 ha yn Oakdale, mae 21 ha eisoes wedi eu datblygu a byddai gweithredu'r caniatâd yn achos Llwyfandir 2 yn gadael hanner Llwyfandir1 a rhan ogleddol Llwyfandir 4 yn unig heb eu datblygu. Mae cais cynllunio wedi ei gyflwyno ar gyfer cynllun defnydd cymysg ar safle Ty Du a byddai datblygu'r safle hwn yn gam pellach tuag at ddihysbyddu'r cyflenwad tir sydd ar gael yn y rhan hon o'r Fwrdeistref Sirol.

Trafodwyd estyniad i Barc Busnes Tredomen fel rhan o adolygiad y CDLl. Mae gan y safle hwn fantais fawr oherwydd cyswllt trafnidiaeth dda a'i leoliad mewn man o bwysigrwydd strategol, a dylid archwilio'r cynnig i ganiatáu ehangu'r safle hon sydd yn llwyddiannus ac yn bennaf ar gyfer defnydd B1. Dylid ymgeisio am gyllid Bargen y Ddinas er mwyn darparu'r

gwasanaethau a'r seilwaith i ehangu'r safle a hwyluso pob cam o'r datblygiad ar gyfer unedau bach, rheoledig ac addas ar gyfer sefydlu busnesau.

4.5 Coridor Cyswllt Deheuol

Gellir rhannu'r Coridor Cyswllt Deheuol yn ddwy ran bendant: Basn Caerffili; ac Islwyn Isaf, ac felly y trafodir hwy yma. Mae tir cyflogaeth newydd yn brin yn yr ardal strategaeth hon ac am y rheswm hwn, rhoddwyd ystyriaeth i safleoedd ychwanegol fel rhan o adolygiad y CDLl.

Mae cynnig cyflogaeth Basn Caerffili yn golygu'n bennaf y ddau safle mawr ym Medwas: Ty Bedwas; a Phantglas. Mae'r rhai hyn yn perfformio'n dda gyda graddfeydd meddiant uchel, felly hefyd rhannau EM2 o Ystad Ddiwydiannol y Gorllewin a Pharc Busnes Caerffili. Nid yw Trecenydd a Phontygwindy yn perfformio lawn cystal. Fodd bynnag, mae Pontygwindy yn safle mawr ac mae dros dri chwarter llawn. Mae Trecenydd yn cynnwys stribed o dir EM1 nad yw wedi denu unrhyw alw amdano yn ystod cyfnod y cynllun a byddai cynnwys hwn gyda'r tir EM2 o'i gwmpas yn syniad synhwyrol. Neu gellid archwilio'r posibilrwydd o ail ddatblygu'r safle cyfan, er y dylid cadw mewn cof y ffaith nad oes lle i ehangu'r safle oherwydd bod y tir o gwmpas mewn defnydd.

Fel yn achos Blaenau'r Cymoedd, rhagwelir y bydd Y Fargen Ddinesig yn cynnig cyfleoedd i Fasn Caerffili, yn enwedig o safbwynt gwella cysylltedd tref Caerffili gyda Chaerdydd a'r ardal ehangach. Mae gan hyn yn amlwg oblygiadau uniongyrchol ar lefel hygyrchedd safleoedd cyflogaeth presennol yn ogystal â rhai newydd posibl, ond gellir hefyd ei ddefnyddio fel mecanwaith ar gyfer agor allan safleoedd datblygu penodol. Er enghraifft, ehangu ICE Cymru, sydd ar y funud wedi ei leoli ar barc Busnes Caerffili - allai weithredu fel catalyst ar gyfer datblygu tir gwag ar y safle yn ogystal ag ail ddatblygu peth o'r tir sydd yn weddill. Yn gysylltiedig â hyn, byddai agor allan safle Thomas Ness (Thomas Ness Tar Plant) yn cynnig cyfle i greu amgylchedd cynaliadwy, hygyrch i leoli cwmnïau presennol yn ogystal â sefydlu busnesau newydd.

Mae Islwyn Isaf yn cynnwys chwe safle EM2, y cyfan ohonynt yn rhai bach heblaw safle Tywysog Cymru. O'r chwech yma, mae gan bedwar ohonynt (yn cynnwys Tywysog Cymru) gyfraddau llefydd gwag sydd dros 20%, gan gynnwys Park Road, yr unig safle sydd wedi ei leoli o fewn Prif Dref Rhisga (er bod Parc Rogerstone ar ymylon y dref, ar y ffin gyda Chasnewydd). Er mai ychydig o safleoedd sydd o fewn Islwyn Isaf ac un yn unig o faint gweddol, mae'n bwysig ystyried lleoliad yr ardal hon o safbwynt ei chyd-destun rhanbarthol. I raddau, mae'r rhan ogleddol o fewn cylch dylanwad y Coed Duon a Crymlyn, ac oherwydd hyn mae gan safleoedd megis Parc Busnes Oakdale lawer i'w gynnig. Fodd bynnag, mae'r holl ardal, yn enwedig Rhisga ac aneddiadau ym mhen deheuol Glyn Ebwy, yn gorwedd o fewn dalgylch economaidd Casnewydd ac felly bydd ei rôl strategol, ar lefel rhanbarthol, yn bwysig i'w ystyried o safbwynt ffurfio cynlluniau'r Fwrdeistref Sirol ar gyfer cyflogaeth yn yr ardal.

4.6 Cwmnïau Angor

Mae Llywodraeth Cymru wedi adnabod cyfres o gwmnïau angor, sef y rhai a ystyrir fel sefydliadau byd-eang neu ryngwladol ac sydd gydag unai bencadlys neu bresenoldeb corfforaethol sylweddol yng Nghymru. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i adeiladu

perthynas strategol gyda'r cwmnïau hyn er mwyn gwella dealltwriaeth o'r modd y gall y sectorau cyhoeddus a phreifat weithio gyda'i gilydd. Mae'r cwmnïau hyn wedi eu rhestru isod ac mae'r rhai sydd â phresenoldeb ym Mwrdeistref Sirol Caerffili wedi eu hamlygu mewn print tywyll:

Cwmnïau Angor

Admiral Group Plc
Airbus Operations Ltd
Airbus Defence and Space UK
Biomet UK Ltd
Boom Cymru TV Ltd
Boparan Holdings Ltd
British Airways Engineering South Wales
British Telecommunications (BT) Plc
Celsa Manufacturing (UK) Ltd
Centrica
CGI
Control Techniques Drives Ltd
Dawnus Group
Deloitte
Dŵr Cymru Welsh Water
Ford Motor Company Ltd
GE Aircraft Engine Services Ltd
GE Healthcare
General Dynamics UK
Harris Pye Engineering
HSBC Holdings Plc
IR Newport Ltd
IQE Plc
JCB
Legal & General Assurance Society Ltd
Lloyds Banking Group
Meritor Heavy Vehicle Braking Systems
Moneysupermarket.com Group Plc
Norgine Ltd
Nuaire Ltd
Ortho Clinical Diagnostics (OCD)
Packaging Coordinators Inc
Penn Pharmaceutical Services Ltd
Pinewood Studios Wales
Principality Building Society Ltd
Qioptiq Ltd
Redrow Plc
RBS
Royal Bank of Scotland
RWE
SSE Plc
Sharp Manufacturing Company
Siemens Healthcare Diagnostics Products Ltd
SIMEC/Liberty House
Sony UK Technology Centre
SPTS Technologies Ltd
Tata Steel Europe

Tinopolis Plc
Toyota Motor Manufacturing (UK) Ltd
UPM-Kymmene (UK) Ltd
UPM Shotton
Valero
Wales and West Utilities Ltd
Western Power Distribution (South Wales) Plc
Zodiac Seats (UK) Ltd

Dŵr Cymru Welsh Water
Mae swyddfa gofrestredig Dŵr Cymru wedi ei lleoli yn Nelson ac mae yn cael ei dynodi fel EM2 yn y CDLl.
General Dynamics UK
Cwmni o'r Unol daleithiau yw General Dynamics ond gyda phresenoldeb ym Mharc Busnes Oakdale (EM1.4). Mae'r cwmni yn brif gontractwr ac yn gynhyrchydd systemau cymhleth mewn cydweithrediad â'r llywodraeth a'r sector breifat, ac mae'r safle yn Oakdale yn cynnwys canolfan cyfryngau yn ogystal ag adnodd arbrofi.
Norgine Ltd
Cwmni fferyllol arbenigol sydd â'i bencadlys yn yr Iseldiroedd yw Norgine ac mae ganddo uned fawr yn New Road, Tiryberth (EM2.18). Mae gweithgaredd y cwmni yng Nghymru yn ddeublyg : gweithgynhyrchu ac Ymchwil a Datblygu, ac oherwydd hynny mae yn cyfrannu tuag at gyfleoedd gwaith amrywiol ac o ansawdd uchel o fewn y Fwrdeistref Sirol.
Nuaire Ltd
Mae Nuaire yn dylunio ac yn cynhyrchu cynnyrch awyru domestig a masnachol sydd ar gael mewn dros 40 o wledydd. Mae ei bencadlys wedi ei leoli yn Ystad Ddiwydiannol Orllewinol Caerffili, ond mae ganddynt safleoedd mewn mannau eraill yn y DU ac ers 2015 maent wedi ehangu i fod yn rhan o Grŵp Polypipe.

4.7 Symud Ymlaen

Mae'n ofynnol ystyried safleoedd newydd, ond, yn gyntaf, mae angen archwilio'r sefyllfa o safbwynt tir cyflogaeth ar lefel ranbarthol, ac yn benodol safleoedd strategol h.y. eu pwrpas, a'u lleoliad o ran y cyfraniad y bwriedir iddynt ei wneud tuag at les economaidd y rhanbarth.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod bod cynllunio effeithlon er mwyn yr economi yn gofyn i'r awdurdod cynllunio lleol weithio yn strategol a chydweithredol gan gyfeirio datblygiadau a buddsoddiadau i'r lleoliadau mwyaf effeithlon a chynaliadwy, waeth pa ardal awdurdod lleol y maent yn perthyn iddi. Mae'n hanfodol bod awdurdodau cynllunio lleol ym Mhrifddinas Ranbarth Caerdydd yn adnabod ac yn gwneud darpariaeth ddigonol ar gyfer eu rôl yn economi rhanbarthol De-ddwyrain Cymru ac yn genedlaethol.

Er mwyn sefydlu sail tystiolaeth gadarn o safbwynt tir cyflogaeth, mae'n ofynnol gwneud gwaith pellach ar draws y rhanbarth. Golyga hyn bod deg ACLl De-ddwyrain Cymru yn cytuno i fethodoleg gyffredin ar gyfer mapio tir cyflogaeth fel bod gennym ddarlun clir o'r sefyllfa yn y rhanbarth gyfan, ac o'r lleoliadau hynny lle bydd cyfleoedd neu efallai wendidau yn bodoli mewn rhai sectorau economaidd penodol. Bydd hyn yn sail i unrhyw waith paratoadol ar gynllun datblygu strategol i'r rhanbarth o safbwynt cyflogaeth. Bydd yn ofynnol i ganfyddiadau'r gwaith hwn gael eu hystyried yn ehangach ochr yn ochr â ffactorau megis Y Fargen Ddinesig, Metro De-ddwyrain Cymru a pholisi cynllunio cenedlaethol wrth i'r gwaith o lunio polisi cyffredinol fynd rhagddo ac wrth benderfynu cyfeiriad polisi cyffredinol yn y cylch

nesaf o Gynlluniau Datblygu Lleol fel rhan o agwedd ehangach tuag at ddatblygu economaidd ar lefel rhanbarthol.

Dyma'r canfyddiadau allweddol a'r argymhellion sydd yn deillio o ELAS 2016:

- Nid yw'r gwahaniaethu prif safleoedd/safleoedd eilaidd a geir o fewn Polisi CW13 wedi cael unrhyw effaith ymarferol, gan fod safleoedd yn y ddau gategori yn cynnwys cymysgedd o ddefnydd B1/B2/B8. Dylai agwedd polisi yn y dyfodol adlewyrchu hyn a'i gymryd i ystyriaeth;
- Mae'r cyflenwad o dir EM1 yn prysur gael ei ddefnyddio ac mae mwyafrif safleoedd EM2 ar draws y Fwrdeistref Sirol yn perfformio'n dda o safbwynt meddiant, gan gynrychioli amrywiaeth eang o sectorau economaidd. Fodd bynnag, mae pryder oherwydd ansawdd ac addasrwydd y stoc a gedwir mewn rhai lleoliadau, a dylid ystyried ail fodelu neu ail ddatblygu rhai safleoedd er mwyn mynd i'r afael â hyn, os bydd cyfle, yn enwedig drwy fentrau megis Y Fargen Ddinesig;
- Dylai'r Cyngor ymgysylltu cymaint ag sy'n bosibl gyda'r gymuned fusnes bresennol o fewn y Fwrdeistref Sirol, yn enwedig o gydnabod pwysigrwydd a roddir gan Lywodraeth Cymru ar y cwmnïau angor hynny sydd wedi eu lleoli yma, er mwyn sefydlu'r math o safleoedd sydd eu hangen ar gyfer symud ymlaen, o ran lleoliad ac adeiladau. Mae hyn yn bwysig, nid yn unig o safbwynt adnabod safleoedd newydd, ond hefyd o safbwynt mynd i'r afael â phroblem unedau gwag hirdymor ar safleoedd presennol, ac mae nifer sylweddol o'r rhain ar rai safleoedd penodol;
- Mae'n ofynnol cytuno ar fethodoleg gyffredin ar gyfer archwilio tir cyflogaeth ar draws y rhanbarth, er mwyn sefydlu sail tystiolaeth ar gyfer De-ddwyrain Cymru a fydd yn arwain at agwedd strategol tuag at gyflogaeth. Golyga hyn adnabod y safleoedd strategol a'r sectorau economaidd hynny y dylai'r rhanbarth i gyd wneud ei gorau i'w cefnogi.