



Diweddariad o'r Adolygiad Tir Cyflogaeth Crynodeb Gweithredol

Sir Fynwy

Adroddiad Terfynol
Mehefin 2021

CRYNODEB GWEITHREDOL

Cyflwyniad

- i. Mae'r Adolygiad Tir Cyflogaeth (ATC) wedi ei baratoi ar gyfer Cyngor Sir Fynwy gan BE Group, gan ddiweddarau'r astudiaeth flaenorol yn 2019. Bydd yr ATC yn ffurfio rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer paratoi Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig Sir Fynwy (CDLID).
- ii. Mae'r ATC wedi ei ddiweddarau er mwyn adlewyrchu yr amodau economaidd sydd wedi newid yn Sir Fynwy yn sgil cyfyngiadau Covid-19 ynghyd ag effeithiau Brexit. Mae'r ATC hefyd yn ystyried y diweddariad a wnaed i'r camau Opsiynau Twf a Gofodol a'r Strategaeth a Ffefirir a oedd yn rhan o'r broses CDLID yn dilyn cyhoeddiadau Llywodraeth Cymru o ragamcanion aelwydydd a'r boblogaeth yn 2018. Mae'r ATC yn gyson gyda chanllawiau Llywodraeth Cymru– *'Canllawiau Ymarfer – Adeiladu Sail Tystiolaeth Er Mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol'* (Awst 2015). Y cyfnod cynllunio yw 2018-2033.

Asesiad Sosio-Economaidd

- iii. Mae nodweddion sosio-economaidd a demograffig Sir Fynwy yn dangos sylfaen economaidd gadarn, gyda diweithdra'n isel, gweithgarwch economaidd uchel a lefelau cadarn o gyflog. Mae'r gyfradd o drigolion sydd yn meddu ar radd dipyn yn uwch na'r cyfartaledd yng Nghymru.
- iv. Mae twf y boblogaeth wedi bod yn gyflymach na'r gyfradd ar gyfer Cymru gyfan, er bod y twf ymhlith y boblogaeth sydd o oedran gwaith wedi bod yn arafach na'r cyfartaledd cenedlaethol. Gan fod yr oedran cyfartaledd eisoes yn hŷn na'r cyfartaledd i Gymru, mae yna bryder y bydd economi Sir Fynwy yn dod yn gynyddol ddibynnol ar boblogaeth oedran gweithio sydd yn lleihau, a hynny er mwyn cefnogi poblogaeth sydd yn gynyddol wedi ymddeol yn llwyr/wedi hanner ymddeol.
- v. Mae rhagolygon cyflogaeth gwaelodlin a pholisi wedi eu paratoi ar gyfer Sir Fynwy yn 2021, sydd yn cymryd i ystyriaeth yr adferiad wedi'r pandemig ac effeithiau Brexit. Mae rhagolygon gwaelodlin yn dynodi twf parhaus mewn cyflogaeth yn Sir Fynwy, tra bod y rhagolygon polisi yn adlewyrchu sefyllfa mwy positif o ran twf cyflogaeth drwy ymyriadau polisi ar gyfer tai a chyflogaeth. Mae trywydd y gwaelodlin yn rhagweld twf mewn cyflogaeth o 780 o swyddi rhwng 2018 a 2033, tra bod y trywydd polisi yn rhagweld twf o 7,215 o swyddi dros y cyfnod hwn. Mae'r twf yn ôl pob sector wedi ei

ddarparu yn Nhabl E1.

Tabl E1: Rhagolygon Cyflogaeth yn ôl Sector

Sector	2018	Gwaelodlin 2033	Polisi 2033	Newid Gwaelodlin 2018-2033	Newid Polisi 2018-2033
Amaeth, coedwigaeth a physgota	1,728	1,432	1,693	-296	-35
Cloddio a chwarela	5	5	5	0	0
Gweithgynhyrchu	3,841	2,929	3,534	-912	-307
Trydan, nwy, cyflenwadau stem ac aerdymheru	6	10	6	4	0
Cyflenwadau dwr; rheoli dŵr, gwastraff, rheoli gwastraff, a gweithgareddau adfer	374	297	370	-77	-4
Adeiladu	5,361	4,704	6,755	-657	1,394
Gweithgareddau cyfanwerthu a manwerthu; atgyweirio cerbydau modur a beiciau modur	6,248	7,775	7,997	1,527	1,749
Cludo a storio	1,912	1,709	1,912	-203	0
Llety a gweithgareddau gwasanaeth bwyd	3,734	4,192	4,331	458	597
Gwybodaeth a chyfathrebu	982	1,045	1,169	63	187
Gweithgareddau ariannol ac yswiriant	414	369	447	-45	33
Gweithgareddau eiddo tirol	937	792	1,106	-145	169
Gweithgareddau proffesiynol, gwyddonol a thechnegol	3,560	3,677	4,699	117	1,139
Gweithgareddau gweinyddol a gwasanaethau cymorth	1,652	2,149	2,197	497	545
Gweinyddiaeth gyhoeddus ac amddiffyn; nawdd cymdeithasol orfodol	1,873	1,766	1,873	-107	0
Addysg	2,735	2,624	2,735	-111	0
Iechyd dynol a gweithgareddau gwaith cymdeithasol	6,957	7,013	7,931	56	974
Celfyddydau, adloniant a hamdden	1,141	1,780	1,785	639	644
Gweithgareddau gwasanaeth eraill	1,081	1,054	1,211	-27	130
Cyfanswm	44,541	45,324	51,756	783	7,215

Ffynhonnell: Oxford Economics (gwaelodlin) a BE Group (polisi), 2021

Asesiad o'r Farchnad Eiddo

- vi. Mae'r farchnad eiddo masnachol yn Sir Fynwy yn cynnwys amrywiaeth o ran stoc, maint a lleoliad. Yn benodol, mae'r farchnad ddiwydiannol yn y Sir wedi gweld ystod sylweddol o unedau o ran maint yn cael eu prynu a'u gwerthu dros y ddegawd ddiwethaf, a hynny o weithdai bach i safleoedd gweithgynhyrchu a warws mwy. Mae'r

ardaloedd deheuol, sydd yn elwa o ba mor agos ydynt i'r M4, yn ardaloedd allweddol ar gyfer yr eiddo mwy o faint.

- vii. Mae'r farchnad swyddfa yn cael ei dominyddu'n fwy gan safleoedd bychain, er bod nifer bach o eiddo canolig a mwy wedi eu prynu a gwerthu, sydd yn dynodi fod yna alw am y fath unedau. Ar y cyfan, mae'r nifer o swyddfeydd sydd yn cael eu prynu a'u gwerthu yn llai na hanner (yn ôl nifer yr eiddo) yr hyn sydd yn wir am eiddo diwydiannol.
- viii. Roeddwn wedi ymgynghori gydag asiantwyr sydd yn gweithio yn y Sir er mwyn deall deinamig ac amodau'r farchnad leol. Nodwyd bod y farchnad bresennol wedi ei heffeithio gan ddiffyg eiddo o safon. Tra bod trosiant y stoc fel arfer yn ymwneud ag unedau ail law, mae hyn yn bennaf yn sgil y diffyg datblygiadau newydd sydd yn dod ar y farchnad. Rhwng 2019 a 2021, mae'r maint o arwynebedd diwydiannol sydd ar y farchnad wedi lleihau bron i dau draean. Ar yr un pryd â'r astudiaeth yn 2019, roedd yna sylwadau am faint o eiddo o ansawdd da a oedd ar gael ar y farchnad, ac mae'r amser ers hynny wedi arwain at sefyllfa waeth o ran eiddo diwydiannol.
- ix. Roedd asiantwyr wedi amlygu'r ffaith bod y farchnad o ran swyddfeydd masnachol wedi profi trafferthion yn ddiweddar yn sgil cyfyngiadau Covid-19, sydd yn golygu bod llai o alw ymhlith busnesau am eiddo swyddfa, Ar y cyfan, mae swyddfeydd yn farchnad fwy meddal yn Sir Fynwy na'r farchnad ddiwydiannol.

Ymgynghoriadau Busnes

- x. Rydym wedi ymgynghori gyda busnesau dros y ffôn drwy ofyn set o gwestiynau, gyda 199 yn ymateb, a chynhaliwyd ymgynghoriad mwy manwl gyda nifer bach o fusnesau allweddol er mwyn sicrhau dealltwriaeth well o ofynion y busnesau a pha mor fodlon ydynt.
- xi. Ar y cyfan, roedd yna gryn dipyn o foddhad o ran gweithredu busnes yn Sir Fynwy. Nodwyd sawl busnes hirdymor, sydd yn awgrymu amgylchedd busnes cadarn. Dywedodd y sawl a ymatebodd fod nifer sylweddol o fanteision yn rhan o leoli'r busnes o fewn y Sir, gan gynnwys fforddiadwyedd yr eiddo, argaeledd yr eiddo, agosatrwydd at y marchnadoedd, agosatrwydd at y boblogaeth ayyb. Mae safle Sir Fynwy, yn caniatáu mynediad at farchnadoedd allweddol (Caerdydd, Casnewydd, Bryste, Birmingham), yn cael ei ystyried yn fantais allweddol i fusnesau yn yr ardal. Ar y cyfan, mae'r nifer o anfanteision a nodwyd yn sylweddol is na'r manteision a'r pryderon am dagfeydd traffig.

- xii. Roedd yr ymgynghoriadau manwl wedi caniatáu sgysiau am effeithiau'r pandemig a Brexit. Mae'r ddau beth wedi effeithio ar gadwyni cyflenwi a gweithrediadau, yn enwedig o ran cyflenwi deunyddiau (e.e. haearn) o dramor. Mae busnesau wedi addasu i'r amgylchedd gwaith a'r rheoliadau newydd.
- xiii. Mae diffyg gofodau o safon yn golygu nad oedd rhai busnesau wedi medru dod o hyd i'r eiddo, er chwilio am gyfnodau hir. Dywedodd un busnes ei bod yn gweithredu o dair uned wahanol yng Nghas-gwent a hoffai gyfuno'r gweithrediadau ond nid yw wedi medru dod o hyd i eiddo priodol.

Safleoedd Cyflogaeth

- xiv. Mae'r dyraniadau cyflogaeth o fewn y CDLI Mabwysiedig wedi eu hasesu er mwyn pennu pa mor gymwys ydynt ar gyfer eu defnyddio at bwrpas cyflogaeth. Roedd yr asesiad yma wedi cynnwys beirniadaeth o'r tir sydd yn debygol o fod ar gael ar gyfer cyflogaeth, gan ddod i'r casgliad bod rhyw 40.29 ha o dir cyflogaeth ar gael, o'i gymharu gyda 34.86 ha o safleoedd cyflogaeth a 5.43 ha o safleoedd Defnydd Cyfun (elfen o gyflogaeth yn unig). Mae'r safleoedd sydd ar gael wedi eu rhestru yn Nhabl E2.

Tabl E2 – Safleoedd Cyflogaeth sydd â Thir y Mae'n Bosib Ei Ddatblygu

Cyfeirnod y Safle	Enw'r Safle	Ardal (Ha)	Math o Safle Cyflogaeth	Cyflenwad Realistig ar gyfer Defnydd Dosbarth B (Ha)
Safleoedd Cyflogaeth				
SAE1a	Wales One, Magwyr (Gorllewin)	4.00	B1	4.00
SAE1b	Quay Point, Magwyr	19.60	B1, B2, B8	13.76
SAE1c	Gwent Europark, Magwyr	13.30	B2, B8	13.30
SAE1d	Parc Busnes Westgate, Llan-ffwyst	5.00	B1	0.0
SAE1e	Ross Road, Y Fenni	1.50	B1, B2, B8	1.50
SAE1f	Newhouse Farm, Cas-gwent	4.00	B1, B2, B8	0.0
SAE1g	South Woodside, Y Fenni	1.30	B1, B2, B8	1.30
SAE1h	Ystâd Ddiwydiannol Pill Row, Severnbridge., Cil-y-coed	1.00	B1, B8	1.00
SAE1i	Beaufort Park, Cas-gwent	0.42	B1	0.00
Safleoedd Defnydd Cyfun – Eifen Gyflogaeth				
SAH2	Crick Rd, Porthsgiwed	10.95	Gofal cartref	0
SAH3	Fairfield Mabey, Cas-gwent	16.1	B1	0.65
SAH4	Wonastow Rd, Trefynwy	33.36	B1, B8	2.78
SAH5	Rockfield Farm, Gwndy	11	B1	2
Cyfanswm		121.53		40.29

Ffynonellau: Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig, Papur Cefndir Tir Cyflogaeth, ceisiadau cynllunio, asesiad BE Group

Rhagolygon Tir Cyflogaeth

- xv. Mae'r gofynion tir cyflogaeth hyd at 2033 wedi eu beirniadu gan ddefnyddio dau

ddull – yn ystyried faint o dir sydd wedi ei ddefnyddio i'r diben hwn yn y gorffennol a'r rhagolygon cyflogaeth. Mae Tabl E3 yn crynhoi canlyniadau'r dadansoddiad yma.

Tabl E3 – Modelau Rhagolygon Tir – Crynodeb

Model	Stoc Tir 2021, ha*	Tir a Ddefnyddiwyd 2018-2021	Angen am Dir 2018-2033, ha	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) ha	Yr Angen Am Dir gan gynnwys byffer hyblygrwydd	Tir Dros Ben/ Diffyg Tir, ha
Canllawiau Ymarfer Dull Un: Past Building Completions	40.29	4.99	B1 Swyddfa: 2.9 B2 Annib: 7.7 B8: 21.6 Cyfanswm: 32.2	B1 Swyddfa: 1.0 B1/B2 Annib: 2.6 B8: 7.2 Cyfanswm: 10.7	B1 Swyddfa: 3.9 B1/B2 Annib: 10.3 B8: 28.8 Cyfanswm: 43.0	2.28
Canllawiau Ymarfer Dull Dau: Labour Demand Forecasting (Policy Off)	40.29	4.99	<i>Newid Net</i> B1: 1.78 B2/B8: -17.53 Cyfanswm: -15.75 <i>Twf yn Unig</i> B1: 2.76 B2/B8: 2.56 Cyfanswm: 5.32	<i>Newid Net</i> B1: 0.59 B2/B8: - Cyfanswm: 0.59 <i>Twf yn Unig</i> B1: 0.92 B2/B8: 0.85 Cyfanswm: 1.77	<i>Newid Net</i> B1: 2.37 B2/B8: -17.53 Cyfanswm: -15.16 <i>Twf yn Unig</i> B1: 3.68 B2/B8: 3.41 Cyfanswm: 7.09	<i>Newid Net</i> 60.44 <i>Twf yn Unig</i> 38.19
Canllawiau Ymarfer Dull Dau: Labour Demand Forecasting (Policy On)	40.29	4.99	<i>Newid Net</i> B1: 9.26 B2/B8: 3.84 Cyfanswm: 13.10 <i>Twf yn Unig</i> B1: 9.26 B2/B8: 9.00 Cyfanswm: 18.26	<i>Newid Net</i> B1: 3.09 B2/B8: 1.28 Cyfanswm: 4.37 <i>Twf yn Unig</i> B1: 3.09 B2/B8: 3.00 Cyfanswm: 6.09	<i>Newid Net</i> B1: 12.35 B2/B8: 5.12 Cyfanswm: 17.47 <i>Twf yn Unig</i> B1: 12.35 B2/B8: 12.00 Cyfanswm: 24.35	<i>Newid Net</i> 27.81 <i>Twf yn Unig</i> 20.93

Ffynhonnell: dadansoddiad BE Group, 2021

*Cyflenwad o dir realistig

- xvi. Mae canlyniadau dull Model Un (tir a ddefnyddir) yn arwain at yr angen uchaf am dir o 43.0 ha rhwng 2018 a 2033, sydd yn golygu bod 2.28 ha dros ben o'i gymharu gyda'r argaeledd tir yn 2021 a'r tir a ddefnyddiwyd rhwng 2018 a 2021. Felly, os yw'r twf yn dilyn y trywydd yn y rhagolwg yma bydd angen i'r rhan fwyaf o'r tir sydd ar gael ddod i'r farchnad o fewn y cyfnod rhagolwg.
- xvii. **Caiff ei argymhell fod y dull Model Un yn cael ei fabwysiadu ar gyfer ystyried y gofynion o ran y tir cyflogaeth yn Sir Fynwy.** Fodd bynnag, efallai y bydd y dull yma yn gorbwysleisio'r angen am ofod swyddfa B1, gan ei fod yn seiliedig ar amodau

economaidd cyn y cyfnod covid. Fodd bynnag, dylid ystyried hyn fel y terfyn uwch ar gyfer yr angen am dir cyflogaeth o ran tir swyddfa. Nodir fod yr angen am dir swyddfa o 3.9 ha (gan gynnwys byffer) yn elfen weddol fach o'r angen cyffredinol am dir o 43.0 ha, ac os yw'r elfen hon wedi ei gorbwysleisio'r twf hyd at 2033, yna bydd y gorgyflenwi o dir cyflogaeth B1 yn weddol fach.

Argymhellion

xviii. Mae'r argymhellion canlynol yn cael eu cynnig ar gyfer tir cyflogaeth yn Sir Fynwy, fel mewnbwn i'r CDLID:

1. Mae angen 43.0 ha o dir cyflogaeth yn y dyfodol ar gyfer Sir Fynwy rhwng 2018 a 2033, sydd yn cynnwys byffer o bum mlynedd er mwyn caniatáu bod modd ystyried yr elfennau o ddewis ac ansicrwydd. Mae hyn yn cymharu gyda chyflenwad tir o 40.29 ha ar gyfer 2021, sydd yn golygu bod ychydig o dir dros ben.
2. Rydym yn argymhell bod y dyraniadau cyflogaeth canlynol yn y CDLI Mabwysiedig yn cael eu cadw fel dyraniadau cyflogaeth (yn amodol ar y deiliaid tir yn cyflwyno'r safleoedd fel rhan o'r broses o'r ail Alwad am Safleoedd).

Tabl E4 – Safleoedd Dyrannu Cyflogaeth Sy'n Cael Ei Argymhell

Cyfeirnod y Safle	Enw Safle	Arwynebedd (Ha)	Math o Safle Cyflogaeth	Realistic Supply for B-Class Uses (Ha)
Safleoedd Cyflogaeth				
SAE1a	Wales One, Magwyr (Gorllewin)	4.00	B1	4.00
SAE1b	Quay Point, Magwyr	19.60	B1, B2, B8	13.76
SAE1c	Gwent Europark, Magwyr	13.30	B2, B8	13.30
SAE1e	Ross Road, Y Fenni	1.50	B1, B2, B8	1.50
SAE1g	South Woodside, Brynbuga	1.30	B1, B2, B8	1.30
SAE1h	Pill Row, Ystâd Ddiwydiannol Severnbridge., Cil-y-coed	1.00	B1, B8	1.00
Cyfanswm				34.86
Safleoedd Defnydd Cyfun – Elfennau Cyflogaeth				
SAH3	Fairfield Mabey, Cas-gwent	16.1	B1	0.65
SAH4	Wonastow Rd, Trefynwy	33.36	B1, B8	2.78
SAH5	Rockfield Farm, Gwndy	11	B1	2
Cyfanswm				5.43

Ffynonellau: Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig, asesiad BE Group, 2021

3. Byddai angen dod o hyd i safleoedd pellach fel rhan o'r broses o'r ail Alwad am Safleoedd. Byddai hyn yn darparu hyblygrwydd pellach yn y farchnad o ran lleoliad a'r math o dir sydd yn cael ei ystyried yn briodol gan nad oes llawer o wahaniaeth rhwng y cyflenwi a'r galw.
4. Dylid diogelu ardaloedd cyflogaeth cyfredol ar gyfer cyflogaeth os yn briodol.

Fodd bynnag, rydym yn argymhell nad yw'r ardaloedd cyflogaeth yma yn briodol mwyach ar gyfer cyflogaeth dosbarth B ac ni ddylent gael eu diogelu.

- i. SAE2f: School Hill, Cas-gwent
 - ii. SAE2r: Ystâd Ddiwydiannol Progress, Rogiet
 - iii. SAE2s: Former Railway Goods Yard, Brynbuga
5. Dylid cyflenwi'r safleoedd cyflogaeth dros gyfnod yr amserlen gynllunio. Mae'r ail Alwad am Safleoedd yn darparu cyfle i'r Cyngor i gasglu tystiolaeth gan y tir ddeiliaid ynglŷn â chyflenwi'r safleoedd.
 6. Dylid adolygu gofynion tir cyflogaeth ar gyfer Sir Fynwy yn gyson er mwyn adlewyrchu'r newidiadau yn y farchnad.
 7. Dylai'r gwaith o gynllunio ar gyfer tir cyflogaeth yn Sir Fynwy ystyried amgylchedd rhanbarthol De Ddwyrain Cymru.