



Adolygiad Tir Cyflogaeth

Blaenau Gwent

Crynodeb Gweithredol

Hydref 2019

CRYNODEB GWEITHREDOL

Cyflwyniad

- i. Mae'r adroddiad hwn yn darparu Adolygiad Tir Cyflogaeth i gefnogi Cynllun Datblygu Lleol (CDLL) Newydd Blaenau Gwent. Mae'r astudiaeth yn cysylltu â'r Astudiaeth Cyflogaeth Ranbarthol ar gyfer Torfaen, Blaenau Gwent, Sir Fynwy, Caerffili a Chasnewydd. Mae'r astudiaeth yn diweddarau dogfennau sylfaen tystiolaeth tir cyflogaeth blaenorol ar gyfer y Fwrdeistref Sirol.

Methodoleg

- ii. Mae nifer o ddulliau ymchwil wedi cael eu defnyddio, gan gynnwys ymweliadau safle a chyfweliadau â rhanddeiliaid y farchnad eiddo fel datblygwyr, buddsoddwyr a'u hasiantau. Ymgynghorwyd â chyflogwyr mawr yn y Fwrdeistref Sirol yn unigol, fel y mae asiantaethau sector cyhoeddus allweddol wedi. Yn olaf, mae'r cyflenwad tir wedi'i asesu yn erbyn data a ragwelir i ddeall angen tir yn y dyfodol. Mae'r fethodoleg yn dilyn Llywodraeth Cymru '*Canllawiau Ymarfer – Adeiladu Sylfaen Dystiolaeth Datblygu Economaidd i gefnogi Cynllun Datblygu Lleol*' ar adolygiadau tir cyflogaeth a chyfrifon ar gyfer Polisi eraill Llywodraeth Cymru, gan gynnwys TAN 23 a Pholisi Cynllunio Cymru.

Canfyddiadau

- iii. Mae proffil economaidd-gymdeithasol Blaenau Gwent yn dangos gostyngiad cymedrol yn y boblogaeth dros y pum mlynedd diwethaf, yn erbyn twf ledled Cymru/y DU. Mae cyfradd ddiweithdra Blaenau Gwent yn uchel yn y cyd-destun cenedlaethol ond yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Prifddinas-ranbarth Caerdydd (P-RC). Mae gan Flaenau Gwent broblemau gyda chymwysterau addysgol, mae cyfran isel o breswylwyr yn gymwys i lefel gradd ac mae cyfran gymharol uchel o bobl heb unrhyw gymwysterau.
- iv. Yn 2017, roedd economi Blaenau Gwent yn cefnogi 18,500 o swyddi. Yn ystod y pum mlynedd diwethaf, mae cyflogaeth wedi gostwng 12 y cant, yn erbyn y twf a welwyd yn y Ddinas-ranbarth a Chymru gyfan. Mae'r gostyngiad hwnnw'n cael ei yrru'n bennaf gan golledion net mewn cyflogaeth yn y sector iechyd.
- v. Y sector mwyaf yn economi Blaenau Gwent yw gweithgynhyrchu, gyda 4,000 o swyddi (21 y cant o gyfanswm y swyddi), 2.7 gwaith maint cyfrannol y sector gweithgynhyrchu

ym Mhrydain Fawr. Mae hyn yn adlewyrchu'r ffaith, er y gallai Blaenau Gwent fod wedi colli llawer o'i diwydiant traddodiadol, mae wedi bod yn llwyddiannus wrth ddenu busnesau gweithgynhyrchu a chynhyrchu gwerth uchel newydd.

- vi. Mae'r sector cyhoeddus yn ffurfio cyfran sylweddol o gyflogaeth. Fodd bynnag, mae arwydd bod rhai sectorau gwasanaeth creadigol a gwerth uchel, megis TGCh, Cyllid a Gwasanaethau Proffesiynol, sy'n cael eu tangynrychioli yn yr economi, yn tyfu'n gyflym, gan gyflwyno cyfle i arallgyfeirio i economi fodern, sy'n seiliedig ar wasanaethau.
- vii. O ran cymudo, mae gan Flaenau Gwent lefel gymedrol o hunangynhaliadaeth, 52 y cant. Mae'r berthynas gymudo gryfaf â Sir Fynwy, Caerffili a Thorfaen. O ran ymfudo, mae'n ymddangos bod teuluoedd iau yn gadael y Fwrdeistref tra bod pobl dros 40 oed yn cael eu denu i mewn.
- viii. Roedd rhanddeiliaid yn gadarnhaol am ddyfodol economaidd Blaenau Gwent. Yn ogystal â buddsoddiad Llywodraeth Cymru, mae tueddiadau cryf o fewnfuddsoddi, gyda chwmnïau newydd yn cael eu hannog i'r ardal gan ei heiddo fforddiadwy, yr amgylchedd o ansawdd uchel a'i chysylltiadau trafnidiaeth strategol cryf. Er gwaethaf y lefelau cymharol isel o gyrhaeddiad addysgol a nodwyd uchod, barnir bod gweithlu Blaenau Gwent yn fedrus, yn enwedig yn y sectorau gweithgynhyrchu, ac mae hyn yn cynyddu atyniad y Fwrdeistref Sirol i fusnesau ymhellach. Nodir hefyd mai Blaenau Gwent sydd â'r gyfradd cychwyn busnes ail uchaf yng Nghymru. Mae'r lefel uchel o fusnesau newydd yn dod â galw am unedau diwydiannol llai o 0-100 metr sgwâr (hyd at 500 metr sgwâr mewn rhai amcangyfrifon), er bod prinder hefyd yn yr ystod 5,000 metr sgwâr i alluogi cwmnïau mwy i dyfu.
- ix. Mae rhanddeiliaid yn dadlau bod prinder cyflenwad sylweddol ar draws Blaenau Gwent, yn enwedig ar gyfer eiddo diwydiannol llai ac opsiynau rhydd-ddaliad. Mae llawer o'r eiddo sydd ar gael hefyd yn gymharol hen ac mae angen ei adnewyddu er bod buddsoddiad wedi digwydd mewn rhai cynlluniau preifat. Mae gwerthoedd rhent ar gyfer unedau diwydiannol cyffredinol fel arfer oddeutu £19.40-£26.90/metr sgwâr (£1.80 - £2.50/troedfedd sgwâr), gan godi i £32-£43/metr sgwâr (£3.00-£4.00/troedfedd sgwâr) ar gyfer opsiynau wedi'u hadnewyddu.
- x. Yn hanesyddol, mae'r galw am swyddfeydd wedi'i gyfyngu i wasanaethau lleol gan ddefnyddio ystafelloedd swyddfa bach uwchben siopau yng nghanol trefi a meddianwyr y sector cyhoeddus. Fodd bynnag, mae adfywio'r hen waith dur yng Nglynebwy wedi ysgogi galw cadarnhaol yn y farchnad am ofod swyddfa/technolog

hybrid ar raddfa fach. Mae nifer o benderfyniadau diweddar am ysgogi'r farchnad ymhellach, gan gynnwys y farchnad gan Thales i sefydlu Canolfan Ymchwil Seiberddiogelwch newydd yng Nglynebwy a buddsoddiadau parhaus yng Nghymru a Llywodraeth Leol yn The Works.

- xi. Ym Mlaenau Gwent, y prif offeryn polisi ar gyfer hyrwyddo newid ymlaen yw Ardal Fenter Glynebwy. Hyd yn hyn, mae cyflawniadau'n yr Ardal Fenter wedi bod yn araf. Teimlir bod hyn yn adlewyrchu lefel y gwaith safle a'r seilwaith sydd eu hangen i gyflwyno safleoedd, yn hytrach na diffyg galw. Mae nifer o brosiectau allweddol bellach yn cael datblygu ac fe'u trafodir ymhellach yn Adrannau 5.0 a 6.0 o'r Prif Adroddiad.

Cyflogaeth Cyflenwad Tir ac Angen

- xii. Uchafswm y cyflenwad tir cyflogaeth, o 13 safle a ddyrannwyd gan y CDLI, yw 50.0 ha. Fodd bynnag, mae adolygiad o amodau'r safle a bwriadau'r perchnogion yn awgrymu cyflenwad realistig o 45.81 hectar mewn 12 safle.
- xiii. Er mwyn asesu'r angen, defnyddiwyd tri dull cydnabyddedig o ragolygon, sy'n adlewyrchu Canllawiau Ymarfer Cymru:
- Canllawiau Ymarfer Dull Un: Cwblhau Adeiladau yn y Gorffennol - Yn defnyddio'r holl ddata defnydd yn y gorffennol ers 2007, gan nodi cyfradd fanteisio blynyddol ar gyfartaledd o 1,937.9 metr sgwâr / blwyddyn a gyfrifir ar gymhareb llain 40 y cant
 - Canllawiau Ymarfer Dull Dau: Rhagolygon yn y Galw am Lafur (Polisi ddim ar waith) – twf swyddi, fel y nodwyd yn modelu rhagolwg Oxford Economic (2019), yn gyson â dwysedd swyddi a chymarebau plot a ddiffinnir yng Nghanllawiau Ymarfer Cymru
 - Canllawiau Ymarfer Dull Dau: Rhagolygon Galw am Lafur (Polisi ar waith) – twf swyddi, fel y nodwyd yn modelu rhagolwg Oxford Economic (2019), ond gyda lwfans ar gyfer 3,375 o swyddi ychwanegol yn seiliedig ar amcanestyniadau poblogaeth, effaith yr Ardal Fenter, lleihau cymudo, cynyddu'r gyfradd gweithgarwch economaidd a lleihau'r gyfradd gyflogaeth. Byddai tua chwarter y swyddi, 800, yn y sectorau swyddfa a 2,575 mewn gweithgynhyrchu. Mae'r model unwaith eto yn defnyddio dwysedd swyddi a chymarebau plot a ddiffinnir yng Nghanllawiau Ymarfer Cymru.
- xiv. Amlinellir allbynnau yr holl fodelau yn Nhabl ES1.

Tabl E2 – Modelau Rhagolygon Tir – Crynodeb

Model	Stoc Tir 2019, ha*	Angen am Dir 2018-2033, ha	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) ha	Angen am Dir gan gynnwys byffer hyblygrwydd	Gwarged, ha	Rhagdybiaethau
Canllawiau Ymarfer Dull Un: Cwblhau Adeiladau yn y Gorffennol 75% - Targed Isaf	45.81	B1 Swyddfa: - B1/B2 Diw: 5.02 B8: 2.10 Cyfanswm: 7.12	B1 Swyddfa: - B1/B2 Diw: 1.67 B8: 0.75 Cyfanswm: 2.42	B1 Swyddfa: - B1/B2 Diw: 6.69 B8: 2.85 Cyfanswm: 9.54	36.27	Yn seiliedig ar fanteisio hanesyddol (11 mlynedd) o 1,937.9 metr sgwâr/blwyddyn ar gymhareb llain o 40 y cant
Canllawiau Ymarfer Dull Dau: Rhagolygu Galw Llafur (Polisi ddim ar waith)	45.81	<i>Newid net</i> B1: 0.25 B2/B8: (15.86) Cyfanswm: (15.61) <i>Twf yn Unig</i> B1: 0.65 B2/B8: 0.39 Cyfanswm: 1.04	<i>Newid Net</i> B1: 0.08 B2/B8: - Cyfanswm: 0.08 <i>Twf yn Unig</i> B1: 0.22 B2/B8: 0.13 Cyfanswm: 0.35	<i>Newid net</i> B1: 0.33 B2/B8: (15.86) Cyfanswm: (15.53) <i>Twf yn Unig</i> B1: 0.87 B2/B8: 0.52 Cyfanswm: 1.39	<i>Newid net</i> 61.34 <i>Twf yn Unig</i> 44.42	Polisi ddim ar waith yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : Rhagamcan newid cyflogaeth ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Sectorau twf a ragwelir
Canllawiau Ymarfer Dull Dau: Rhagolygu Galw Llafur (Polisi Ymlaen) Targed uchafswm tir	45.81	<i>Newid net</i> B1: 3.45 B2/B8: 27.28 Cyfanswm: 30.73 <i>Twf yn Unig</i> B1: 3.85 B2/B8: 27.54 Cyfanswm: 31.39	<i>Newid net</i> B1: 1.15 B2/B8: 9.09 Cyfanswm: 10.24 <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.28 B2/B8: 9.18 Cyfanswm: 10.46	<i>Newid net</i> B1: 4.60 B2/B8: 36.37 Cyfanswm: 40.97 <i>Twf yn Unig</i> B1: 5.13 B2/B8: 36.72 Cyfanswm: 41.85	<i>Newid net</i> 4.84 <i>Twf yn Unig</i> 3.96	Polisi ar Waith – 3,375 o swyddi ychwanegol Yn seiliedig ar <i>Newid net</i> : Newid cyflogaeth a ragwelir ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Sectorau twf a ragwelir <i>D.S. os rhagamcanir ffigur twf swyddi Polisi Ar Waith o 1,500, o'r Ardal Fenter yn unig, daw anghenion yn 1.85 ha mewn angen net, 3.05 ha o dwf yn unig sydd ei angen. Mae hyn yn cyfateb i:</i>

						<i>Newid net:</i> <i>43.96 hectar</i> <i>Twf yn Unig:</i> <i>42.76 hectar</i>
--	--	--	--	--	--	--

Model	Stoc Tir 2019, ha*	Angen am Dir 2018-2033, ha	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) ha	Angen am Dir gan gynnwys byffer hyblygrwydd	Gwarged, ha	Rhagdybiaethau

Ffynhonnell: Grŵp CBS/BE Blaenau Gwent, 2019

* Cyflenwad tir realistig

- xv. Mae'r ffigurau'n caniatáu isafswm byffer hyblygrwydd pum mlynedd i ganiatáu dewis a newid posibl mewn anghenion yn ystod cyfnod y CDLI yn ogystal ag ystyried rhywfaint colledion posibl pellach yn y cyflenwad.
- xvi. O dan yr holl fodelau cymryd tir, mae gan Flaenau Gwent ddigon o dir i ddiwallu ei anghenion.
- xvii. Mae'r model rhagolygon sy'n seiliedig ar swyddi yn awgrymu bod gan y Fwrdeistref Sirol orgyflenwad mawr o dir cyflogaeth. Mae hyn yn dangos y gall yr holl gyflenwad tir presennol fod dros ben i ofynion yn seiliedig ar yr asesiad meintiol hwn. Fodd bynnag, mae asesiad y farchnad ac adolygiad o'r tueddiadau hanesyddol mewn newid cyflogaeth a manteisio ar dir (gweler Adran 7.0) yn awgrymu bod y rhagolygon hyn yn tanamcangyfrif anghenion tir yn sylweddol.
- xviii. O ran y ddau ragolwg arall, dadleuir bod Canllaw Ymarfer Dull Un: Cwblhau Adeiladu yn y Gorffennol yn cynrychioli'r gofyniad tir lleiaf (9.54 ha) a fydd gan Flaenau Gwent pe na bai unrhyw un o'r rhaglenni'r Ardal Fenter yn cael eu gwireddu a bod twf y Fwrdeistref Sirol yn ddigyfnewid ers y degawd diwethaf. Canllawiau Ymarfer Dull Dau: Mae Rhagolygon yn y Galw am Lafur (Polisi ar Waith) yn cynrychioli'r gofyniad tir uchaf (40.97-41.85 ha) a gynhyrchir os gwireddir yr holl raglenni polisi ar waith yn llawn, gyda chreu swyddi a thwf lleol helaeth, yn enwedig yn y sectorau B2/B8. Efallai y bydd twf gwirioneddol, hyd at 2033, felly yn disgyn rhwng y ddau.

Argymhellion

- xix. Mae'r adroddiad hwn wedi rhoi ystyriaeth lawn i ofynion NCT 23 a Pholisi Cynllunio Cymru i annog a chyflawni twf drwy'r system gynllunio. Yr argymhelliad allweddol yw:

Mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent yn cyflwyno'r defnydd hanesyddol fel y targed isafswm tir a Rhagolygon yn y Galw am Lafur (Polisi Ar) fel y targed uchafswm tir. Yn ymarferol, mae hyn yn golygu y dylai'r Cyngor ddyrannu cyflenwad tir o ddim llai na 41-42 hectar i fodloni ymrwymadau polisi sy'n dod i'r amlwg a chefnogi'r lefel orau o ragolwg twf swyddi. Hyd yn oed o dan yr amodau economaidd gwaethaf yn y dyfodol, fodd bynnag, ni ddylid caniatáu i'r cyflenwad ostwng o dan 9-10 hectar i ganiatáu i'r Fwrdeistref Sirol gynnal ei chyfradd bresennol o dwf economaidd.

- xx. Gydag anghenion tir meintiol o hyd at 41.85 hectar yn erbyn cyflenwad o 45.81 ha, mae digon o dir ar gael i ddiwallu anghenion, er nad yw'r gwarged sy'n deillio o hynny yn fawr. Er mwyn diwallu anghenion ar strategaeth sy'n gryf o blaid twf, mae Blaenau Gwent yn gofyn am yr holl dir sydd wedi'i ddyrannu sy'n weddill i bob pwrpas. Felly, nid argymhellir bod y Cyngor yn rhyddhau unrhyw un o'r Dyraniadau EMP1 ar gyfer defnyddiau eraill, oni bai bod safleoedd amgen hyfyw a chyflawnadwy yn cael eu cyflwyno.
- xxi. Mae argymhellion ar gyfer safleoedd cyflogaeth unigol wedi'u crynhoi yn Nhabl ES2 (Argymhellion Tir Cyflogaeth) isod.

Tabl ES2 – Argymhellion Tir Cyflogaeth

Polisi ID.	Enw	Dyrannu yn y CDLI newydd?	Argymhellion
EMP1.1	Tir ym Mharc yr Wyl	Ie Diogelu fel 'Parc Busnes' yn hierarchaeth y CDLI.	Dylid cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth. Llain mewnlenwi allweddol mewn ardal gyflogaeth leol gwerth uchel, sy'n denu diddordeb y farchnad. O ystyried y galw am y tir hwn, dylai'r Cyngor roi cynllun ar waith i ganiatáu ei waredu, cyn gynted â phosibl.
EMP1.2	Tir ym Mharc Busnes Tredegar	Ie Ystyried dyrannu fel 'Safle Cynradd' i ganiatáu ystod ehangach o ddefnyddiau Dosbarth B ar y tir, yn unol â diddordeb gan y farchnad.	Dylid cadw'r safle at ddibenion cyflogaeth. Mae tir yn cynrychioli estyniad rhesymegol i barc busnes presennol ac mae'r lleoliad yn denu diddordeb y farchnad. Hefyd, mae'r cyflenwad tir yn fwy cyfyngedig yn Nhredeg ar Glynebwy. O ystyried y diddordeb gan y farchnad, argymhellir ehangu defnyddiau derbyniol yma i B1/B2/B8 a Sui Generis perthnasol. Mae maint mwy y safle hefyd yn golygu ei fod yn gallu cefnogi opsiynau B2/B8 yn well na llawer o safleoedd eraill yn ardal Tredegar.
EMP1.3	Tir yn Ystâd Ddiwydian nol Rising Sun	Ie Diogelu fel 'Parc Busnes' yn hierarchaeth y CDLI.	Dylid cadw'r safle at ddibenion cyflogaeth. Er bod yr ysgol gyfagos yn gosod rhai cyfyngiadau ar yr hyn y gellir ei ddarparu yma, mae'r tir yn dal i fod yn ofynnol gan y farchnad, sy'n cynrychioli llain twf diffiniedig ar gyfer Ystâd Ddiwydiannol Rising Sun.
EMP1.4	Llwyfan Rassau A	Ie Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.	Dylid cadw'r safle at ddibenion cyflogaeth. Tir ehangu o ansawdd da mewn maes cyflogaeth strategol allweddol, gan ddenu diddordeb gan y farchnad. Mae Llwyfannau A a B hefyd yn cynrychioli prif gynnig tir Blaenau Gwent ar lwybr Blaenau'r Cymoedd ar draws Cymru.
EMP1.5	Llwyfan Rassau B	Ie Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.	Dylid cadw'r safle at ddibenion cyflogaeth. Tir ehangu o ansawdd da mewn maes cyflogaeth strategol allweddol, gan ddenu diddordeb gan y farchnad. Mae Llwyfannau A a B hefyd yn cynrychioli prif gynnig tir Blaenau Gwent ar lwybr Blaenau'r Cymoedd ar draws Cymru. Byddai'r safle yn cael mynediad trwy dir cyfagos - EMP1.4 Llwyfan Rassau A. Tybir y byddai'r ddau safle yn cael eu cyflwyno fel cynllun datblygu cysylltiedig. Mae ffin y safle, yn y CDLI bresennol, yn ymgorffori ardal sylweddol o goetir i'r de (tua 5 ha) a gynhwysir i sicrhau cyllid A106 ar gyfer rheoli/gwella coetir fel rhan o unrhyw gynllun datblygu. Mae'r dull hwn

Polisi ID.	Enw	Dyrannu yn y CDLI newydd?	Argymhellion
			dylid ei adolygu yn y CDLI newydd.
EMP1.6	Tir yn Waun y Pound	Efallai Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI, yn amodol ar eglurhad o amodau'r safle.	Dylid cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth. Ehangu tir i ystâd ddiwydiannol leol fach, ond modern, sy'n darparu ar gyfer cyflogwyr mawr, sydd wedi gweld rhywfaint o ddatblygiad. Mae'r safle yn denu diddordeb y farchnad, ond mae rhanddeiliaid hefyd yn awgrymu bod defnyddiau hanesyddol ar y safle yn effeithio ar gyflawnadwyedd. Dylid egluro hyn cyn i'r safle gael ei ddyrannu eto yn y CDLI nesaf. Dylid diwygio ffin y safle i gael gwared ar dir datblygedig.
EMP1.7	Glofa Marine	Efallai Tybir nad yw'r datblygiad tebygol ar hyn o bryd yn defnyddio cludo nwyddau rheilffyrdd	Adolygu dyfodol y safle, gan adlewyrchu'r gofynion gwahanol a nodwyd uchod. Os bydd cludo nwyddau rheilffordd ar gyfer chwarel yn dod i'r amlwg fel opsiwn a ffeifrir, yna mae'r lleoliad yn dod yn gyfleuster cludo mwynau a gwastraff yn hytrach na thir ar gyfer cyflogaeth B1 / B2 / B8. Dylai'r newid ffocws hwn gael ei adlewyrchu yn y CDLI sy'n dod i'r amlwg a'r tir wedi'i dynnu fel dyraniad cyflogaeth cyffredin.
EMP1.8	Platfform A Parc Busnes y Goron	le Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.	Dylid cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth. Mae perchennog y safle yn ystyried defnyddiau Dosbarth B i ddiwallu ei anghenion ei hun, ac anghenion eraill. Felly mae'n ymddangos bod datblygu'r safle hwn yn debygol.
EMP1.9	Platfform B Parc Busnes y Goron	le Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.	Dylid cadw'r safle at ddibenion cyflogaeth. Ehangu tir mewn ystâd ddiwydiannol leol fawr, sy'n darparu ar gyfer nifer o gyflogwyr mawr ar gyfer y Fwrdeistref Sirol. Mae'r tir wedi derbyn ymholiadau am sawl defnydd Dosbarth B, ac mae'n parhau i dderbyn ymholiadau.
EMP1.10	Tir ym Mharc Busnes Roseheyworth	le - Rhannol Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.	Amddiffyn y tir sy'n weddill ar gyfer defnyddiau Dosbarth B. Mae'r Cyfleuster Gwastraff yn lleihau'r tir datblygu Dosbarth B sydd ar gael yn sylweddol, ond mae safle ehangu defnyddiol o 0.71 hectar yn parhau sy'n caniatáu rhywfaint o dwf i Barc Busnes Roseheyworth, sydd bellach yn ganolfan leol ar gyfer busnesau uwch-dechnoleg a gwerth uchel. Addasu ffin dyrannu safle i ganiatáu Cyfleuster Gwastraff ac i gyfrif am unrhyw dir na ellir ei ddatblygu oherwydd perygl llifogydd.
MU1	Bryn Serth	le Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.	Dylid cadw'r safle ar gyfer cyflogaeth. Er yn y byrdymor mae'r rhan fwyaf o'r datblygiadau yma yn debygol o fod ar gyfer defnyddiau nad ydynt yn Dosbarth B, mae'r tir yn cynrychioli cam rhesymegol nesaf o ddatblygiad ar gyfer Rhyd y Blew i'r gogledd lle mae'n debygol o ddatblygu yn y byrdymor. Byddai cwblhau Rhyd y Blew yn darparu mäs critigol o adeiladau Dosbarth B yn yr ardal ac, gan dybio bod llwyddiant yma, yn annog datblygwyr i edrych i'r de am fwy o dir datblygu i barhau i dyfu.
MU1	Rhyd y Blew	le Diogelu fel 'Safle Strategol' yn hierarchaeth y CDLI.	Dylid cadw'r safle at ddibenion cyflogaeth. Mae gan y tir arwyddocâd mwy na lleol ac mae'n safle buddsoddi adfywio allweddol i'r Fwrdeistref Sirol. Wrth geisio caniatâd ar gyfer defnyddiau Dosbarth B, mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddatblygu yma ac wedi ystyried cyflawni dyfalu.
MU2	Hyb Busnes 'The Works'	le Diogelu fel 'Parc Busnes' yn hierarchaeth y CDLI.	Dylid cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth. Lleiniau mewnlenni gwerth uchel iawn mewn ardal adfywio allweddol. Mae cynlluniau ar gyfer adeiladau Dosbarth B yn cael eu datblygu'n weithredol ar yr holl leiniau, gyda chaniatâd cynllunio lluosog wedi'i sicrhau ynghyd â chyllid.

Ffynhonnell: Grŵp BE, 2019

xxii. Mae Tabl ES3 yn darparu argymhellion Ardal benodol:

Tabl ES3 – Argymhellion Maes Cyflogaeth Presennol

Polisi ID.	Enw	Argymhellion (Diogelu le/Na) Sefyllfa a argymhellir yn hierarchaeth y CDLI
EMP2.1	Parc Busnes Tredegar	Dylid cadw'r safle at ddibenion cyflogaeth, gan adlewyrchu'r ystod o ddefnyddiau gwerth uchel a geir yma. Mae'r safle yn cael ei ddefnyddio'n bennaf yn B1, ond mae'n debygol y bydd twf yn y dyfodol ar dir EMP1.2 ym Mharc Busnes Tredegar yn ymestyn ar draws dosbarthiadau defnydd B1/B2/B8, gan adlewyrchu'r galw ehangach. (le) Ystyried dyrannu fel 'Safle Cynradd' i ganiatáu ystod ehangach o ddefnyddiau Dosbarth B ar y tir, yn unol â diddordeb gan y farchnad.

Polisi ID.	Enw	Argymhellion (Diogelu le/Na) Sefyllfa a argymhellir yn hierarchaeth y CDLI
EMP2.2	Ystâd Ddiwydiannol Rassau	Dylid cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth. Mae'r lleoliad yn cynnwys ystâd ddiwydiannol ar raddfa strategol sefydledig, rhan allweddol o gynnyg y Fwrdeistref Sirol yng nghoridor economaidd Blaenau'r Cymoedd ac yn ffocws ar fewnffuddsoddiad. (le) O ystyried ffocws y lleoliad hwn ar gyfer meddiannaeth fusnes fawr a'i safle ar Ffordd Blaenau'r Cymoedd, byddem yn argymhell bod y lleoliad hwn yn cael ei ddynodi'n 'Safle Strategol' yn hierarchaeth y CDLI
EMP2.3	Ystâd Ddiwydianol Waun y Pound	Dylid cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth. Safle wedi'i leoli'n dda, ar raddfa leol yn bennaf sydd wedi gweld datblygiad diweddar ac sy'n denu diddordeb y farchnad. Gall cyfyngiadau olygu bod ehangu pellach yma yn broses araf. Mae adeiladau ar raddfa lai yn cael eu dominyddu fwyfwy gan ddefnyddiau masnach B8, sy'n gofyn am fonitro pellach. Gallai polisi CDLI ystyried rhannu'r lleoliad yn ardaloedd ar wahân ar gyfer masnach a chyflogaeth diwydiannol/warws i amddiffyn y defnyddiau diwydiannol/storio sy'n weddill fel Safle Cynradd. (le – rhannol o leiaf) Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI, yn rhannol o leiaf.
EMP2.4	Parc Gŵyl	Dylid cadw'r rhan fwyaf o'r safle at ddefnydd cyflogaeth, fel ardal gyflogaeth leol o ansawdd uchel gan gynnwys opsiynau swyddfa a chanolfannau busnes Gellid diwygio ffin y safle cyflogaeth i eithrio ardal ddeheuol y safle. Mae'r ardal yn fach ac yn cynnwys dim ond 5 uned gyflogaeth, gwesty a bwyty sy'n bennaf nad ydynt yn ddefnyddiau B. Mae'r rhan hon o'r safle wedi'i lleoli o fewn ardal breswyl ac wedi'i rhannu oddi wrth weddill yr ystâd ddiwydiannol drwy'r A4046. Dylid diogelu'r swyddfeydd mwy o hyd, gan ystyried prinder opsiynau o'r fath yn lleol. (le – rhannol o leiaf) Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI, yn rhannol o leiaf.
EMP2.5	Ystâd Ddiwydianol Tafarnaubach	Dylid cadw'r safle ar gyfer prif safle cyflogaeth. Mae'n ymddangos bod lleoliad hefyd yn ffynhonnell dda o dir cyflogaeth pellach, pe byddai ei angen. (le) Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.
EMP2.6	Parc Busnes y Goron	Dylid cadw'r safle ar gyfer safle cyflogaeth sylfaenol fel safle lleol, ond sy'n dal i fod yn werth uchel yng Nghoridor Economaidd Blaenau'r Cymoedd. (le) Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.
EMP2.7	Gweithdai Pond Road	Safle gwerth isel, ond yn dal i wasanaethu rhai swyddogaethau economaidd. Yn seiliedig ar gyfradd feddiannaeth o tua 70 y cant, dylid diogelu'r ardal, ond nid i eithrio unrhyw opsiynau amgen a allai gynhyrchu gwerth economaidd neu gymunedol uwch. Os bydd cyfraddau swyddi gwag, amodau'r safle yn gostwng ymhellach, byddai angen adolygu unrhyw ddyraniad. (le) O ystyried amodau'r safle, argymhellir ei ddiogelu fel 'Safle Eilaidd' yn hierarchaeth y CDLI.
EMP2.8	Ystâd Ddiwydianol Blaenant	Dylid cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth, gan adlewyrchu presenoldeb nifer o feddiannwyr lleol allweddol ar gyfer y Fwrdeistref Sirol. Mae rhywfaint o dir datblygu sy'n eiddo i'r Cyngor ar gael yma, os bydd angen. (le) Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.
EMP2.9	Ystâd Ddiwydiannol Barleyfield	Dylid ystyried newid y safle i safle cyflogaeth eilaidd sy'n caniatáu gwasanaeth masnachol derbynol yn ogystal â B1, B2, a B8. Mae israniad yr unedau wedi caniatáu creu unedau bach iawn. Fodd bynnag, mae angen unedau bach, fforddiadwy o'r fath i wasanaethu'r farchnad leol a'r lefel uchel o fusnesau newydd lleol. Mae'r gyfradd swyddi gwag cymedrol yn awgrymu bod y safle yn dal i gyflawni swyddogaeth a dylid ei ddiogelu. (le) O ystyried amodau'r safle, argymhellir ei ddiogelu fel 'Safle Eilaidd' yn hierarchaeth y CDLI
EMP2.10	Ystâd Ddiwydianol Rising Sun	Dylid cadw'r safle at ddibenion cyflogaeth, gan adlewyrchu ei gynnyg o ofod microfusnes a phresenoldeb nifer o gyflogwyr mawr. (le) Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.
EMP2.11	Ystâd Ddiwydiannol Cwmtyleri	Dylid cadw'r safle ar gyfer safle cyflogaeth sylfaenol, yn seiliedig ar ystod y meddiannwyr ac ansawdd rhesymol y rhan fwyaf o unedau. (le) Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.

Polisi ID.	Enw	Argymhellion (Diogelu le/Na) Sefyllfa a argymhellir yn hierarchaeth y CDLI
EMP2.12	Parc Busnes Roseheyw orth	Dylid cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth, gan adlewyrchu cyfraddau defnydd da ac ansawdd cyffredinol y stoc. (le) Diogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI.
EMP2.13	Ystâd Ddiwydia nnol Cwm Draw	Mae'r brif ystâd yn y gogledd o ansawdd rhesymol, gyda chymysgedd o feddianwyr. Byddai'n awgrymu bod y ffin ardal ehangach yn rhy eang, gan gynnwys sawl llain segur yn y de gyda chysylltiadau cyfyngedig â'r brif ardal gyflogaeth. Ystyriwch eu tynnu o'r dyraniad a chaniatáu rhywfaint o hyblygrwydd o ran twf yn y rhan ddeheuol hon wrth amddiffyn ardal gyflogaeth fwy tynn yn y gogledd. (le – rhannol o leiaf) Diogelu fel 'Safle Eilaidd' yn hierarchaeth y CDLI, yn rhannol o leiaf.
EMP2.14	Ystâd Ddiwydian nol Marine Street	Dylid cadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth. Mae'r safle yn gwasanaethu swyddogaeth, gyda chyfradd defnydd o 79 y cant, ond mae angen monitro parhaus i nodi tystiolaeth bellach o ddirywiad. Yn yr hirdymor, efallai y bydd angen ystyried cynlluniau ar gyfer adnewyddu a/neu ailddatblygu. (le) Diogelu fel 'Safle Eilaidd' yn hierarchaeth y CDLI.
EMP2.15	Ystâd Ddiwydia nnol Bryn Sirhywi	Mae gan ardal werth, ond ar gyfer cymysgedd ehangach o ddefnyddiau sy'n creu cyflogaeth y tu hwnt i'r Dosbarth B. Oherwydd y pwysau am ddefnyddiau amgen, gall fod yn fwy buddiol peidio â diogelu'r ystâd ddiwydiannol a chaniatáu i'r ystâd gael ei harwain gan y farchnad. (Na)
EMP2.16	Ystâd Ddiwydian nol Stryd y Bont	Dylid gwarchod y safle ar gyfer Safle Cyflogaeth Lleol Allweddol. Er bod ansawdd yn gymedrol, mae'r ystâd yn cael ei defnyddio'n llawn ac yn darparu gofod microfusnes defnyddiol, yn enwedig ar gyfer garejys ceir nad dynt efallai yn gallu fforddio opsiynau mewn mannau eraill. (le) Diogelu fel 'Safle Eilaidd' yn hierarchaeth y CDLI.
EMP2.17	Ystâd Ddiwydiannol ol Sgwâr Noble	Dylid cadw'r safle fel safle cyflogaeth eilaidd. Yn cynnwys grŵp bach, ond sefydledig o fusnesau bach a chanolig. (le) Diogelu fel 'Safle Eilaidd' yn hierarchaeth y CDLI.
EMP2.18	Canolfan Fenter Blaina	O ystyried y cymysgedd o ddefnyddiau ar yr ystâd, dylid cadw'r safle fel safle cyflogaeth eilaidd. Mae lleoliad yn parhau i wasanaethu pwrpas sy'n darparu ar gyfer grŵp amrywiol o ficro-gwmnïau. (le) Diogelu fel 'Safle Eilaidd' yn hierarchaeth y CDLI.
EMP2.19	Ystâd Ddiwydian nol Cwmcrachen	Bydd angen ailystyried ffin y safle o ran y safle teithwyr sipsiwn newydd. Fodd bynnag, o ystyried mai dim ond un meddiannydd eiddo sydd gan y lleoliad, mewn defnydd nad yw'n ddosbarth B, ynghyd â thua thri defnydd storio agored/depo cerbydau, dau gyda mynediad ffordd gul, mae'r lleoliad o werth economaidd cyfyngedig. O ystyried amodau'r ardal a'r defnyddiau cyfagos, mae'n annhebygol o ddenu llawer o fusnesau newydd pellach. Argymhellir nad yw'r ardal yn cael ei dyrannu yn y CDLI fel ardal gyflogaeth Dosbarth B ond ei gadael yn rhydd i ddarparu ar gyfer ystod ehangach o ddefnyddiau a allai gynhyrchu gwerth economaidd a chymunedol, sy'n briodol i'r lleoliad. (Na)
EMP2.20	Ystâd Ddiwydiannol Glandŵr	Dylid cadw'r safle at ddibenion cyflogaeth, gan adlewyrchu'r buddsoddiad diweddar yma ac ansawdd cyffredinol uchel ei arlwy o adeiladau B2/B8. O ystyried ansawdd rhesymol llawer o'r stoc a lleoliad cryf Ffyrdd A, argymhellir ei ystyried yn safle cyflogaeth Cynradd yn hytrach nag Eilaidd. (le) O ystyried amodau'r safle, argymhellir ei ddiogelu fel 'Safle Cynradd' yn hierarchaeth y CDLI
EMP2.21	Ystâd Ddiwydiannol Llanhilledd	Dylai'r safle aros fel safle cyflogaeth eilaidd sy'n caniatáu gwasanaeth masnachol derbyniol yn ogystal â defnyddiau B1, B2, B8 a SG. Mae hyn yn adlewyrchu ansawdd rhesymol y lleoliad a'r ffaith ei fod yn ymddangos yn cael ei ddefnyddio'n dda. (le) Diogelu fel 'Safle Eilaidd' yn hierarchaeth y CDLI.

Ffynhonnell: Grŵp BE, 2019

- Derbynnir Hierarchaeth Tir/Ardal Cyflogaeth y CDLI presennol a darperir argymhellion ar sut y gallai ardaloedd syrthio i'r hierarchaeth honno yn Nhablau ES2-3. O fewn y Safleoedd Strategol/Parciau Busnes/Prif Safleoedd, ni ddylid caniatáu defnyddiau cyflogaeth nad ydynt yn Ddosbarth B fel arfer, oni bai bod modd gwneud achos hyfywedd clir.
- Y tu allan i'r prif safleoedd cyflogaeth, hyrwyddwyd dull mwy hyblyg o helpu i hwyluso ystod eang o ddatblygu economaidd. Mewn rhai achosion, gallai datblygiad defnydd cymysg mwy dwys ddarparu mwy o fudd i'r gymuned leol na phe bai'r safle yn cael ei gadw mewn defnydd cyflogaeth yn unig. Gellid caniatáu defnyddiau cyflenwol neu ategol israddol lle gellir gwneud achos bywiogrwydd a hyfywedd.
- Mae datblygu cyflogaeth y tu allan i'r Ardaloedd Cyflogaeth a nodwyd yn cyfrannu at weithgarwch cyflogaeth a swyddi lleol. 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.
- Mae NCT23 yn mynnu y dylai safleoedd fod yn addas at y diben ac mae hyn yn golygu bod angen iddynt fod yn gyflawnadwy. Er mwyn cyflawni hyn, argymhellir bod y Cyngor a phartneriaid perthnasol eraill yn:
 - Meddu ar strategaeth waredu sydd ar waith ar gyfer tir ac adeiladau perthnasol sy'n eiddo i'r Cyngor
 - Gweithio'n rhagweithiol gyda Llywodraeth Cymru
 - Datblygu strategaethau cyflenwi ar gyfer safleoedd.
- Dylai'r Cyngor weithio gydag awdurdodau cyfagos ar faterion lle bydd buddiannau yn gorgyffwrdd.
- Adolygu a monitro sefyllfa tir a safleoedd cyflogaeth ac ymgymryd â'r astudiaeth hon eto fel rhan o adolygiadau'r Cynllun yn y dyfodol, gan fod 2033 yn amser hir yn y dyfodol a bydd llawer yn digwydd cyn hynny.
