



## **Adolygiad Tir Cyflogaeth – Crynodeb Gweithredol**

---

Cyngor Dinas Casnewydd

Mawrth 2022

## CRYNODEB GWEITHREDOL

### **Cyflwyniad**

- i. Paratowyd yr Adolygiad Tir Cyflogaeth hwn (ATC) ar ran Cyngor Dinas Casnewydd gan BE Group, Per Consulting a Hatch. Mae adroddiad cyfochrog, Demograffeg CDLI, wedi'i baratoi gan Edge Analytics ac mae'n ffurfio cyfraniad i'r ATC ac mae dadansoddiad yr ATC ar dwf cyflogaeth wedi llywio astudiaeth Demograffeg CDLI.
- ii. Bydd yr ATC yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN) ar gyfer Cyngor Dinas Casnewydd. Fe'i paratowyd yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru, yn dilyn methodoleg safonol a chadarn. Y cyfnod rhagolygu ar gyfer yr asesiad hwn yw o 2021 i 2036.

### **Proffil Economaidd-gymdeithasol**

- iii. Mae Casnewydd yn ardal allweddol o fewn Rhanbarth Prifddinas-Ranbarth Caerdydd (P-RC), sy'n un o ddwy ddinas (gyda Chaerdydd) yn yr ardal. Mae gan Casnewydd boblogaeth o 156,500 o bobl, sef un rhan o ddeg o boblogaeth gyfan P-RC. Dros y pum mlynedd diwethaf, mae'r boblogaeth yng Nghasnewydd wedi tyfu gan +5.7%, cyfradd sy'n sylweddol uwch na'r cyfartaledd am y ddinas-ranbarth (+3.0%).
- iv. Mae lefelau diweithdra yng Nghasnewydd yn uwch na'r cyfartaledd rhanbarthol a chenedlaethol, er bod diweithdra ymhlith pobl ifanc yn is na'r cyfartaledd.
- v. Mae perthynas gymudo gryfach Casnewydd â Chaerdydd, Torfaen a Chaerffili, o ran mewnlf ac all-lif.
- vi. Ar y cyfan, mae'r gweithlu yng Nghasnewydd tua 70,000 o weithwyr (12.7% o weithlu P-RC) ac wedi tyfu'n sylweddol gryfach (+7,650 o swyddi ar 12.3%) na'r rhanbarth yn ei gyfanrwydd (2.4%). Mae nifer o sectorau wedi gyrru'r twf swyddi: Adeiladu (+1,000 o swyddi), Masnach Moduron (500 o swyddi), Cyfanwerthu (+500 o swyddi), Trafnidiaeth a Storio (+2,000 o swyddi), Llety a Gwasanaethau Bwyd (+1,500 o swyddi), Proffesiynol, Gwyddonol a Thechnegol (+2,000 o swyddi), Gweinyddu Busnes a Gwasanaethau Cymorth (+1,000 o swyddi), ac Iechyd (+1,000 o swyddi), sy'n tynnu sylw at ehangder yr economi yng Nghasnewydd.

- vii. Mae rhagolygon cyflogaeth Oxford Economic yn awgrymu mai'r sectorau cryfaf o dwf cyflogaeth hyd at 2036 fydd iechyd dynol a gwaith cymdeithasol, gwasanaethau gweinyddu a chymorth a gwasanaethau proffesiynol, gwyddonol a thechnegol. Rhagwelir y bydd gweithgynhyrchu a gweinyddiaeth gyhoeddus ac amddiffyn yn profi'r dirywiad mwyaf mewn cyflogaeth hyd at 2036.
- Marchnad Eiddo**
- viii. Mae ffactorau economaidd ehangach fel Covid-19 a Brexit wedi bod yn cael effeithiau sylweddol ar y farchnad eiddo, er nad yn unffurf drwy'r sector. Mae'r farchnad logisteg wedi gweld gweithgarwch cryf ar draws y rhanbarth, gan gynnwys yng Nghasnewydd. Mae'r galw am weithgynhyrchu wedi parhau'n gadarn drwy gydol y pandemig, er bod hyder yn cael ei brofi oherwydd costau cynyddol a rheoleiddio oherwydd Brexit. Mae'r farchnad swyddfa wedi bod yn dawelach, ond mae'n dangos arwyddion positif o adferiad ers i'r cyfnodau clo ddod i ben. Mae chwyddiant yn dod i'r amlwg yn gyflym fel ffactor economaidd allweddol arall a fydd yn dylanwadu ar y farchnad eiddo dros y tymor agos.
- ix. Mae cynlluniau diwydiannol wrthi'n cael eu datblygu yn ôl gweithgarwch, gan gynnwys rhai datblygiad hapfasnachol, yn bennaf ar gyfer unedau canol i unedau mwy sy'n targedu'r sector logisteg. Mae'r farchnad ddiwydiannol yn perfformio'n gadarn, gan gynnwys trafodion stoc adeiledig a datblygu safleoedd newydd. Mae'r cynlluniau a ddatblygir yn cynnwys Parc Busnes Celtaidd a'r Llynnoedd Celtaidd. Mae'r datblygiad yn cynnwys unedau a adeiladwyd yn hapfasnachol, yn bennaf ar gyfer unedau canolig i unedau mwy.
- x. Mae trafodion diwydiannol wedi cyrraedd cyfartaledd o tua 24 y flwyddyn yng Nghasnewydd, sy'n cynnwys tua 33,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr y flwyddyn.
- xi. Cafodd y farchnad swyddfa yng Nghasnewydd a'r ardal ehangach ei heffeithio fwy gan y pandemig, sydd wedi newid y ffordd y mae busnesau'n asesu eu gofynion gweithle. Fodd bynnag, mae diddordeb, gan gynnwys trafodion, wedi gwella ers llacio'r cyfnodau clo, gyda'r farchnad parc busnes y tu allan i'r dref yn fwy bywiog. Er hynny, mae cynlluniau adeiladu swyddfeydd newydd yn dal i gael eu hystyried yn opsiwn annichonadwy ac â risg.

- xii. Mae marchnad swyddfeydd canol y ddinas wedi gweld rhai trosiadau o arwynebedd llawr i ddefnyddiau eraill yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac wedi profi rhai colledion o ddeiliaid allweddol (e.e. Admiral Insurance).
- xiii. Mae trafodion swyddfeydd wedi bod tua 22 cytundeb y flwyddyn ar gyfartaledd dros y degawd diwethaf, sef tua 11,100 metr sgwâr/yr. Yn gyffredinol, mae'r galw am unedau ar gyfer stoc llai, er bod gan Gasnewydd rywaint o alw llai rheolaidd am loriau mwy ac mae ganddi rai meddianwyr swyddfa sylweddol yng nghanol y ddinas a pharciau busnes mwy (e.e. Celtic Springs).

#### **Ymgynghoriadau Busnes**

- xiv. Cynhaliwyd ymgynghoriadau un-i-un gydag ystod ddethol o fusnesau yng Nghasnewydd, o'r math o fusnesau sydd fel arfer yn lleoli i nodau cyflogaeth. Mae'r themâu allweddol sy'n dod i'r amlwg o'r ymgynghoriadau yn cynnwys:

- Mae recriwtio staff yn broblem sylweddol i lawer o fusnesau ac er ei bod yn fwyaf aciwt ar gyfer galwedigaethau medrus, technegol, mae prinder yn cael ei brofi drwy gydol y lefelau sgiliau.
- Mae materion yn y gadwyn gyflenwi yn rhwystro gweithrediadau busnes, gan gynnwys prinder mewn gyrwyr Cerbydau Nwyddau Trwm, mwy o reoliadau wrth fasnachu gyda'r UE ac amseroedd dosbarthu hirach.
- Mae Covid-19 wedi cael ystod o effeithiau ar fusnesau a arolygwyd, er bod y rhan fwyaf wedi dweud eu bod wedi gwella ac addasu eu gweithrediadau i ymdopi â'r ddeinameg newydd.
- Mae Brexit wedi effeithio'n sylweddol ar rai busnesau a arolygwyd, gan arwain at newid gweithrediadau, mwy o gostau, mwy o waith papur, mwy o amseroedd dosbarthu a newidiadau i gadwyni cyflenwi. Mae busnesau wedi dweud eu bod wedi addasu drwy symud rhyw ran o'u gweithrediadau yn yr UE.

#### **Safleoedd Cyflogaeth**

- xv. Cafodd y safleoedd cyflogaeth presennol a ddyrannwyd eu hadolygu a'u beirniadu fel rhan o'r astudiaeth hon, gan edrych a yw'r safleoedd yn parhau'n briodol ar gyfer defnydd cyflogaeth, y mathau posibl o ddefnyddiau ar gyfer y safleoedd a'r maint o dir y gellir ei ddatblygu sydd ar ôl. O'r adolygiad hwn, amcangyfrifwyd bod maint y tir

cyflogaeth oedd ar gael yng Nghasnewydd yn 157.8 hectar, sy'n cynnwys y safleoedd canlynol.

**Tabl E1 - Cyflenwad Tir Casnewydd Net**

<b>Cyfeirnod Safle</b>	<b>Enw</b>	<b>Maint y Safle, ha – Ar gael yn realistig ar gyfer defnydd B1/B2/B8</b>
<b>i)</b>	Dyffryn	38.5
<b>ii)</b>	I'r Dwyrain o Queensway Meadows, De Glan Llyn	27
<b>iii)</b>	Celtic Springs	6
<b>iv)</b>	Eastman (Solutia)	40.4
<b>v)</b>	Europark Gwent	16
<b>vi)</b>	Tir oddi ar Chartist Dr	2
<b>vii)</b>	Parc Busnes Celtaidd (Pen Dwyreiniol Hen Waith Dur Llanwern)	25.9
<b>ix)</b>	Godfrey Rd (y tu cefn i'r orsaf)	2
<b>Cyfanswm</b>		<b>157.8</b>

*Ffynhonnell: BE Group*

- xvi. Yn bwysig iawn, mae'r gyfres hon o safleoedd yn cynnwys pum safle dros 10 hectar ac felly'n darparu cyfleoedd sylweddol ar gyfer amrywiaeth o ddatblygiad. Y safleoedd hyn yw:
- Dyffryn – cyfle tymor canolig i ehangu Parc Imperial
  - I'r Dwyrain o Queensway Meadows – cyfle datblygiad hirdymor
  - Eastman (Solutia) – cyfle datblygiad hirdymor i ddefnyddiau Solutia
  - Europark Gwent - cyfle byrdymor, er bod ganddo rywaint o ddefnydd mwy sylfaenol is ar y safle
  - Parc Busnes Celtaidd (Parc Sant Modwen) – wrthi'n cael ei ddatblygu
- xvii. Ymhellach, mae tir cyflogaeth ar gael o fewn lleoliadau llenwi'r ardaloedd cyflogaeth presennol (5.67 ha) a'r Dociau (55.4 ha), a allai ddarparu hyd at 218.9 hectar o dir cyflogaeth ar gyfer defnydd cyflogaeth dosbarth B yng Nghasnewydd, er y byddai ardal y Dociau yn cael ei ddefnyddio'n bennaf ar gyfer cludo nwyddau a gweithgareddau sy'n gysylltiedig â phorthladdoedd.
- xviii. Roedd y nodau cyflogaeth presennol hefyd yn cael eu beirniadu ar gyfer perthnasedd parhaus ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mae'r mwyafrif sylweddol o ardaloedd cyflogaeth

yn darparu swyddogaeth economaidd bwysig sy'n parhau ac argymhellir eu diogelu yn y CDLIN. Y safleoedd nad ydynt yn cael eu hargymell i gael eu gwarchod yn y CDLIN yw:

- Ystad Fasnachu Tavaner, Caerllion
- Herbert Road

xix. Mae ystod sylweddol o lefelau swyddi gwag gyda'r ystadau, sy'n rhannol yn dibynnu ar ansawdd y safle neu gyflwr yr economi wrth iddi ail-ymddangos o gyfyngiadau Covid, er mewn rhai achosion (e.e. Parc Phoenix, Parc Busnes Celtaidd) oherwydd bod yr ardaloedd hyn yn dal i gael eu datblygu. Nodir bod gan ardaloedd Queensway Meadows, Reevesland, Stephenson Street i gyd lefelau uchel o swyddi gwag ac maent o fewn yr un coridor ehangach, sy'n awgrymu ei bod yn debygol y bydd gormod o unedau yn y coridor cyflogaeth heneiddio hwn.

xx. Mae 5.67 hectar ychwanegol o dir gwag neu dir llwyd ar gael o fewn yr ardaloedd cyflogaeth presennol y gellid eu datblygu ar gyfer defnydd cyflogaeth dosbarth B.

### **Rhagolygon Tir Cyflogaeth**

xxi. Aseswyd y gofyniad am dir cyflogaeth hyd at 2036 yn defnyddio dau ddull, yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru, gan edrych ar dueddiadau'r gorffennol a rhagolygon cyflogaeth. Dyma'r ddau ddull:

- Dull Canllawiau Ymarfer 1: Cwblhau Adeiladau yn y Gorffennol

Mae hyn yn adolygu'r gwir nifer sy'n defnyddio tir a safleoedd cyflogaeth yng Nghasnewydd dros amser ac allosod twf yn y gorffennol dros y cyfnod rhagolygu.

- Dull Canllawiau Ymarfer 2: Rhagolygon Galw Llafur

Gan ddefnyddio rhagolygon cyflogaeth i 2036, mae'r dull hwn yn amcangyfrif bod y galw am dir cyflogaeth drwy asesu twf cyflogaeth sectoraidd a gwneud rhagdybiaethau ar swyddi i ddwysedd llawr ac arwynebedd llawr i gymarebau tir. Edrychodd y dull hwn ar ddwy senario – rhagolwg llinell sylfaen yn seiliedig ar ragolygon cyflogaeth Oxford Economics a rhagolwg Pholisi Ymlaen, gan ystyried codiad posibl mewn twf cyflogaeth a yrrir gan ymyriadau Bargen Ddinesig P-RC.

- xxii. Mae'r tabl canlynol yn crynhoi canlyniadau'r rhagolygon cyflogaeth. Mae hyn yn cynnwys cymhariaeth â'r cyflenwad o dir cyflogaeth yng Nghasnewydd a byffer pum mlynedd i ganiatáu hyblygrwydd yn y farchnad. Yn seiliedig ar waith cwblhau tir cyflogaeth yn y gorffennol, rhagwelir y byddai'r galw dros y cyfnod rhagolygu yn 62.0 ha (gan gynnwys clustog).
- xxiii. Ar gyfer rhagolygon y galw Llafur, mae'r galw a ragolygir am dir cyflogaeth yn negyddol, wedi'i dynnu i lawr gan y dirywiad a ragwelir mewn cyflogaeth gweithgynhyrchu gan arwain at amcangyfrif negyddol cymesur ar gyfer tir cyflogaeth ac arwynebedd llawr. Fodd bynnag, ystyrir nad yw hyn yn adlewyrchu galw gwirioneddol tebygol am dir ac arwynebedd llawr. Mae hyn am ddau reswm allweddol – yn gyntaf, mae'r dystiolaeth ar lawr gwlad yn awgrymu bod y farchnad eiddo diwydiannol yn tyfu ar hyn o bryd ac yn ail, efallai na fydd gostyngiadau mewn cyflogaeth gweithgynhyrchu oherwydd technoleg neu newidiadau gweithredol (e.e. trwy awtomeiddio) yn arwain at ostyngiad mewn lloriau gweithgynhyrchu. Felly, mae'r rhagolygon sy'n defnyddio'r dull hwn hefyd newydd ystyried sectorau twf.

**Tabl E2 – Modelau Rhagolygon Tir – Crynodeb**

Model	Stoc Tir 2021, ha*	Angen am Dir 2021-2036, ha	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) ha	Angen am Dir gan gynnwys byffer hyblygrwydd	Gwarged/Diff yg, ha
Canllawiau Ymarfer Dull Un: Cwblhau Adeiladau yn y Gorffennol	163.47	46.5	15.5	62.0	101.47
Canllawiau Ymarfer Dull Dau: Rhagolygu Galw Llafur (Llinell Sylfaen)	163.47	<i>Newid net</i> -24.67	<i>Newid net</i> Amh.	<i>Newid net</i> -24.67	<i>Newid net</i> 188.14
		<i>Twf yn Unig</i> 15.26	<i>Twf yn Unig</i> 5.09	<i>Twf yn Unig</i> 20.35	<i>Twf yn Unig</i> 143.12
Canllawiau Ymarfer Dull Dau: Rhagolygu Galw Llafur (Polisi Ymlaen)	163.47	<i>Newid net</i> -8.26	<i>Newid net</i> Amh.	<i>Newid net</i> -8.26	<i>Newid net</i> 171.73
		<i>Twf yn Unig</i> 24.04	<i>Twf yn Unig</i> 8.01	<i>Twf yn Unig</i> 32.05	<i>Twf yn Unig</i> 131.42

*Ffynhonnell: Dadansoddiad BE Group, rhagolygon cyflogaeth Oxford Economics*



*\*Cyflenwad tir realistig o dir gan gynnwys dyraniadau cyflogaeth a safleoedd mewnlenni o fewn ardaloedd cyflogaeth presennol. Heb gynnwys tir Dociau*

xxiv. Dan yr holl senarios, mae gwarged o dir cyflogaeth yng Nghasnewydd, o'i gymharu â'r galw i 2036.

xxv. Roedd yr Astudiaeth Cyflogaeth Ranbarthol (Astudiaeth Mwy na Lleol) a gwblhawyd yn 2020 yn edrych ar alw tir cyflogaeth a'r cyflenwad ar draws rhanbarth de-ddwyrain Cymru. Nododd yr astudiaeth hon rai diffygion mewn tir cyflogaeth mewn rhai ardaloedd awdurdod lleol (yn enwedig Caerffili) ac felly argymhellodd y gallai ardaloedd sydd â llawer mwy o gyflenwad tir cyflogaeth, yn fwyaf arbennig Casnewydd, gymryd rhywfaint o'r galw rhanbarthol. I Gasnewydd, roedd hyn yn cyfateb i ofyniad tir ychwanegol o 15 ha (2018-2040), yn ychwanegol at y llwybr a ragwelir. Hyd yn oed yn cyfrif am y galw rhanbarthol hwn, mae'r cyflenwad presennol o dir cyflogaeth yn ddigon i ateb y tafl-lwybr a ragwelir.

### **Argymhellion**

xxvi. Mae'r ATC yn cynnig yr argymhellion canlynol i gefnogi tir cyflogaeth yng Nghasnewydd hyd at 2036.

1. Mae'r angen tir cyflogaeth yng Nghasnewydd yn y dyfodol hyd at 77.0 ha i 2036, sy'n cynnwys lwfans ar gyfer byffer i ddarparu hyblygrwydd ac yn ystyried y galw ar lefel ranbarthol. Dylai'r CDLIN sicrhau bod digon o dir cyflogaeth i ddiwallu'r angen hwn.
2. Argymhellir cadw'r safleoedd cyflogaeth yn Tabl E1 o fewn y CDLIN.
3. Argymhellir diogelu ardaloedd cyflogaeth presennol o fewn y CDLIN ar wahân i Ystâd Fasnachu Tavaner ac ardaloedd cyflogaeth Herbert Road, sydd y tu hwnt i'w bywyd economaidd.
4. Dylai'r ddarpariaeth cyflogaeth yng Nghasnewydd gefnogi uchafiaeth canol y ddinas, gan gynnwys cadw ei rôl fel gofod swyddfeydd.
5. Argymhellir adolygiadau rheolaidd o'r angen ar dir cyflogaeth, gan gynnwys ailedrych ar ragolygon ac addasrwydd safleoedd.
6. Dylai'r CDLIN roi sylw i ddylanwadau ehangach, allanol, gan ystyried rôl Casnewydd ym marchnad ehangach de-ddwyrain Cymru.

