

Cynllun Datblygu Lleol Sir Gaerfyrddin

Adolygiad Tir Cyflogaeth 2017



Cynnwys

	Tudalen
1. Y Cefndir	3
2. Cyflwyniad	3
3. Methodoleg yr Astudiaeth	4
4. Y canlyniadau	5
5. Materion Cyfredol ac Argymhellion	9
6. Yr Astudiaeth Cyflogaeth Sectoraidd	10
7. Adolygiadau Tir Cyflogaeth yn y Dyfodol ac Adolygiad o'r CDLI	11

1. Y Cefndir

Mae'r system gynllunio yn ganolog er sicrhau twf economaidd parhaus a darparu swyddi a buddsoddiad mewn ffordd sy'n gynaliadwy yn amgylcheddol. Mae twf economaidd yn cynhyrchu cyfoeth ac yn codi safonau byw, a chaiff ei yrru gan gynydd mewn cyflogaeth a chynhyrchiant. Mae cyflogaeth a chynhyrchiant, yn eu tro, yn dibynnu ar lefelau uwch o fuddsoddi, arloesi, cystadleuaeth, sgiliau a menter. Yn hynny o beth, mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn cynrychioli elfen ganolog o ran sefydlu a gosod y cyfleoedd ar gyfer twf a'r fframwaith ar gyfer arwain a hwyluso buddsoddiad.

O ran y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) fabwysiedig, mae rôl cyflogaeth a'r economi yn cefnogi'r Cynllun a'i strategaeth yn ystyriaeth ganolog. Yn y cyswllt hwn, mae angen sicrhau bod digon o dir addas, y mae modd ei wireddu at ddibenion cyflogaeth, yn cael ei ddynodi yn unol ag egwyddorion cynaliadwyedd a'r Strategaeth Ofodol.

Sir Gaerfyrddin yw'r drydedd sir fwyaf yng Nghymru, o ran arwynebedd daearyddol, a hi sydd â'r nifer fwyaf o aneddiadau. Gyda'i pherfeddwlad wledig amrywiol ynghyd â'r ardaloedd ôl-ddiwydiannol cyferbyniol yn y de-ddwyrain, tasg y CDLI yw darparu ar gyfer yr amrywiaeth a'r cymhlethdod hwn o ran ei darpariaeth gyflogaeth.

Mae'r wlad yn dod ati ei hun ar hyn o bryd ar ôl dirwasgiad economaidd. Bydd ymateb yn gadarnhaol i hyn yn awr yn helpu'r adferiad yn y dyfodol. Un ffordd o baratoi ar gyfer (a chynorthwyo) yr adferiad yw darparu cyflenwad digonol o dir cyflogaeth mewn amrywiaeth o aneddiadau ar draws y Sir. Bydd hyn yn darparu sicrwydd a hyder, er enghraifft drwy ddenu buddsoddiad i'r ardaloedd trefol mwy, a thrwy ddarparu cyfleoedd busnes mwy lleol yn yr ardaloedd mwy gwledig, yn ogystal â helpu i gynnal bywiogrwydd a hyfywdra'r ystod a'r amrywiaeth cymunedau yn y Sir.

2. Cyflwyniad

Defnyddir tystiolaeth o'r Ail Adolygiad Tir Cyflogaeth (ATC) hwn i ddarparu tystiolaeth ar gyfer Adroddiadau Monitro Blyneddol (AMBau) y Cynllun Datblygu Lleol a bydd yn cyfrannu at adolygiad o'r Cynllun.

Mae'r ATC yn defnyddio gwybodaeth a gafwyd gan ein partneriaid corfforaethol yn yr adrannau Datblygu Economaidd ac Eiddo Corfforaethol, lle mae hynny'n briodol, fel y nodwyd yn y *Canllaw Ymarferol - Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol*.

Mae gan y Cyngor gyfrifoldeb statudol i sicrhau bod digon o dir cyflogaeth ar gael i ddiwallu'r angen sydd wedi'i nodi. Yn arbennig, mae'n adlewyrchu gofynion yr argraffiad cyfredol o Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 23 *Datblygu Economaidd*. Dywed paragraff 7.5.1 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) y dylai cynlluniau datblygu:

- fod yn seiliedig ar dystiolaeth ddiweddar a phriodol i gefnogi'r polisïau a ddewiswyd a dyrannu tir ar gyfer datblygu economaidd;
- darparu targedau o ran darparu tir at ddiben cyflogaeth (Dosbarthiadau B1-B8), gan nodi ar wahân y newid net yn arwynebedd y tir/llawr ar gyfer swyddfeydd a'r arwynebedd ar gyfer diwydiant/storfeydd, a diogelu'r safleoedd hyn rhag datblygiadau anaddas;
- ceisio darparu'r arwynebedd cywir o dir a'r cymysgedd cywir o safleoedd o ran ansawdd i ateb galw'r farchnad am dir datblygu economaidd.

3. Methodoleg yr Astudiaeth

Am bob blwyddyn arolygu, y sefyllfa fydd yn cael ei nodi fydd y sefyllfa fel yr oedd ar y 1 Ebrill yn y flwyddyn honno. Y llinell sylfaen ar gyfer y fethodoleg arolygu newydd yw 1 Ebrill 2016 i 31 Mawrth 2017.

Mae angen gwahaniaethu rhwng safleoedd cyflogaeth sydd wedi cael eu nodi fel dyraniadau yn y CDLI (safleoedd arfaethedig) a'r rhai sydd wedi'u hanodi fel safleoedd cyflogaeth sy'n bodoli'n barod yn y CDLI. Nodir y wybodaeth o ran y dyraniadau yn yr Ail Adroddiad Monitro Blyneddol (AMB), ac fe'i nodir isod er gwybodaeth. Ni roddwyd gwybodaeth am y safleoedd sy'n bodoli'n barod yn yr AMB gan nad yw'r rhain yn rhan o'r portffolio cyflogaeth arfaethedig dros gyfnod y Cynllun. Mae'r safleoedd presennol serch hynny yn rhan hanfodol o'r ddarpariaeth gyflogaeth drwyddi draw yn y Sir, felly ymdrinnir â nhw'n fanwl yn yr Adolygiad Tir Cyflogaeth hwn.

At ddibenion yr Adolygiad hwn, cymerir bod defnyddiau tir cyflogaeth yn cynnwys y defnyddiau hynny yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 a B8, fel y nodir yn y Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) 1987. Fodd bynnag, cydnabyddir bod dosbarthiadau defnydd eraill yn cynnwys defnyddiau yn ymwneud â chyflogaeth a bod cysylltiad agos iawn rhyngddynt yn aml â'r defnyddiau Dosbarth B, er enghraifft A2 (swyddfeydd) a defnyddiau sui generis. Caiff y rhain eu nodi yn yr adrannau sydd i ddod.

Mae'r Adolygiad hwn yn cwmpasu:

- Holl ddyraniadau cyflogaeth y CDLI, a dyraniadau defnydd cymysg (lle mae defnydd cyflogaeth wedi cael ei ddynodi ar ran o safle)
- Pob safle cyflogaeth presennol sydd wedi'i anodi ar Fapiau Cynigion y CDLI
- Hap-safleoedd cyflogaeth a ganiateir ers mabwysiadu'r CDLI, lle nad ydynt ar safleoedd cyflogaeth presennol sydd wedi'u hanodi

Arolygwyd 127 o safleoedd i gyd (yn cynnwys dyraniadau CDLI a safleoedd presennol) ar gyfer Arolygiad 2017. Mae'r wybodaeth a gafodd ei chasglu ar gyfer pob un o'r safleoedd presennol fel a ganlyn:

- Cyfanswm arwynebedd y safle (Ha)
- Cyfanswm yr adeiladau/tir caeedig (Dosbarth Defnydd B) (Ha)
- Cyfran y gweithrediadau Dosbarth Defnydd B (%)
- Yr adeiladau a'r tir caeedig sy'n cael eu defnyddio at ddibenion eraill (Ha)
- Adeiladau nad ydynt yn cael eu defnyddio (gwag) (Ha)
- Tir o fewn arwynebedd llawn y safle a ddefnyddir ar gyfer seilwaith a thirweddu neu sy'n debygol o fod yn anodd ei ddatblygu (Ha) e.e. ardaloedd ar gyfer ffyrdd a pharcio, ardaloedd wedi'u tirweddu a thir sy'n annhebygol o fod yn addas i'w ddatblygu.
- Cofnodir cyfeirnodau ceisiadau cynllunio am ganiatâd cynllunio cyflogaeth a di-gyflogaeth o fewn pob safle ar gyfer y dyraniadau a'r safleoedd presennol.

O ran dyraniadau'r CDLI, nodir cyfanswm y maint, ynghyd â maint yr ardal a ddefnyddir drwy ddatblygu a/neu ganiatâd cynllunio.

Mae'r canlyniadau am safleoedd presennol ac arfaethedig wedi'u nodi ar wahân ac yna (lle mae'r wybodaeth ar gael) maent wedi'u cyfuno a'u cyflwyno fel cyfansymiau (fel y nodir yn Nhabl 1 isod).

Mae tabl yn cofnodi'r canlyniadau llawn o arolwg 2016/17 wedi'i gynnwys yn atodiad 1.

4. Y canlyniadau

Safleoedd cyflogaeth presennol:

Cyfanswm yr arwynebedd tir a nodwyd at ddibenion cyflogaeth yn 2017 oedd 438 Ha.

O fewn y cyfanswm arwynebedd hwn, roedd adeiladau / tir caeedig oedd yn cael eu defnyddio (at ddibenion cyflogaeth - B1, B2, B8 a defnyddiau eraill) yn 2017 yn gorchuddio 104 Ha.

O hyn, roedd adeiladau / tir caeedig oedd yn cael eu defnyddio at ddibenion cyflogaeth (B1, B2, B8) i gyfrif am 74 Ha (71%).

Roedd y rheini mewn defnyddiau ar wahân i Ddosbarthiadau Defnydd B yn gorchuddio 18 Ha. Fodd bynnag, mae llawer o'r tir hwn yn cael ei ddefnyddio gan ddefnyddiau sydd â chysylltiad agos â'r dosbarthiadau defnydd cyflogaeth (sui generis / dosbarthiadau eraill – dosbarthiadau defnydd A, C a D):

- Sui generis – 12 Ha
- Arall – 6 Ha

Roedd yr arwynebedd o fewn safleoedd a ddefnyddir ar gyfer seilwaith (yn cynnwys parcio) / tirweddu / neu ardaloedd rhy anodd eu datblygu i gyfrif am 334 Ha.

Roedd 'Tir gwag' h.y. adeiladau/tir caeedig gwag neu nad ydynt yn cael eu defnyddio yn 2017 yn 12 Ha.

Fel canrannau, ar draws y Sir gyfan, o ran tir sy'n cael ei ddefnyddio, roedd yr arwynebedd a gâi ei ddefnyddio ar gyfer dosbarthiadau defnydd tir gwahanol fel a ganlyn:

- Adeiladau/tir caeedig at ddefnydd cyflogaeth (B1,B2,B8) – 16%
- Adeiladau/tir caeedig at ddefnydd ar wahân i B – 4%
- Arwynebedd a ddefnyddir ar gyfer seilwaith/tirweddu neu'n rhy anodd ei ddatblygu – 77%¹
- Adeiladau/tir caeedig gwag – 3%

Safleoedd Cyflogaeth Arfaethedig

Mae darparu tir cyflogaeth yn bwysig ac yn fater a ystyriwyd yn fanwl yn ystod Archwiliad y CDLI. Fel rhan o'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn yr Archwiliad, nodwyd, o blith y safleoedd hynny a ddyrannwyd yn safleoedd cyflogaeth arfaethedig yn y Cynllun Datblygu Unedol (CDU), fod rhyw 30.27ha wedi cael ei wireddu at ddibenion cyflogaeth ers i broses y CDLI gychwyn (Gorffennaf, 2006). Roedd hyn yn cynnwys darpariaeth gyflogaeth a wireddwyd ar safleoedd defnydd cymysg.

¹ Nodyn: Mae hyn yn cynnwys ardaloedd sy'n hanfodol ac yn gysylltiedig â'r gweithgarwch o ran y defnydd tir a chyflogaeth

Dangosai canlyniadau arolygu ar y pryd fod mwyafrif helaeth y tir a wireddwyd wedi'i feddiannu (95% yn fras). Roedd cyfran y tir oedd newydd ei wireddu ar safleoedd dyranedig a oedd yn dal yn wag yn fach iawn felly.

Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn ystod y ddau AMB cyntaf wedi datgelu ers mabwysiadu'r Cynllun ym mis Rhagfyr 2014, bod mwy a mwy o'r tir cyflogaeth ar safleoedd dyranedig y CDLI yn cael ei ddefnyddio. Targed Monitro Polisi'r CDLI o ran cyflogaeth yw bod 111.13 ha o dir cyflogaeth, sydd wedi'i ddyrannu ym Mholisi SP7, yn cael ei ddatblygu dros gyfnod y Cynllun. Mae'r dangosyddion, y targedau a'r sbardunau a nodwyd yn y CDLI fel a ganlyn:

Dangosydd	Targed Monitro Blynnyddol / Interim	Sbardunwr Asesu
Caniatadau wedi'u rhoi i ddatblygu ar dir cyflogaeth a restrir ym Mholisi SP7.* Caniatadau ar gyfer, neu argaeledd, seilwaith ar y safle neu gysylltiedig sy'n hwyluso'r gwaith o gyflenwi safleoedd cyflogaeth (ha) fel y rhestrir ym Mholisi SP7.*	25% (h.y. 27.78 ha) o'r tir cyflogaeth a ddyrannwyd gan Bolisi SP7 naill ai'n cael caniatâd cynllunio neu ar gael i'w ddatblygu cyn pen y 2 flynedd gyntaf ar ôl mabwysiadu'r Cynllun.	Llai na 25% o dir cyflogaeth wedi'i ddyrannu gan Bolisi SP7, gydag amrywiad pellach o 20% o dan y ffigur targed (h.y. 27.78 ha) i ganiatáu am hyblygrwydd, wedi'i ganiatáu neu ar gael cyn pen 2 flynedd ar ôl mabwysiadu'r Cynllun.

Mae targed y polisi monitro yn ymwneud â faint o dir cyflogaeth sydd wedi cael ei ganiatáu neu sydd wedi dod i law cyn pen dwy flynedd o fabwysiadu'r tir. O ganlyniad, roedd yn anodd gwneud asesiad cywir o'r targed hwn o fewn yr ABM cyntaf. Serch hynny, canfuwyd bod bron 90% o'r targed monitro blynnyddol / dros dro ar gyfer y ddwy flynedd gyntaf eisoes wedi'i gyrraedd erbyn hyn.

O ran yr ail AMB ar gyfer y cyfnod 1 Ebrill 2016 i 31 Mawrth 2017, cafodd rhagor o dir ar ddyraniadau cyflogaeth ganiatâd cynllunio ar gyfer gweithgareddau cyflogaeth - cyfanswm o 0.68Ha. Yn ogystal, mae rhagor wedi manteisio ar y dyraniadau cyflogaeth oherwydd bod ffyrdd ystadau wedi cael eu cynnwys fel rhan o safle GA3/E1 (0.24Ha) ac ardal storio carafanau ar safle SC34/E1 (1.5Ha). Wrth gyfuno hyn â chyfanswm y tir sydd eisoes â chaniatâd cynllunio neu dir sydd ar gael ar gyfer datblygu, mae'r ffigur yn codi i 27.35Ha. Mae hyn yn cynrychioli 98% o'r targed monitro a nodir yn y CDLI (25% o gyfanswm y dyraniad tir cyflogaeth (111.13Ha) - 27.78Ha o fewn y ddwy flynedd gyntaf ar ôl mabwysiadu). Fodd bynnag, wrth ystyried yr amrywiant ychwanegol o 20% o dan y targed i ganiatáu hyblygrwydd, yna mae'r targed monitro wedi'i gyrraedd.

I gloi, mae cynnydd clir wedi cael ei wneud, felly, tuag at wireddu'r tir a ddyrannwyd ar gyfer cyflogaeth yn y CDLI. Drwy fonitro a darparu adroddiadau pellach mewn AMBau dilynol ceir darlun clir a fydd yn dangos pa un a gaiff y targed monitro ei gyflawni yn y blynyddoedd i ddod.

Bydd cyfraddau meddiannu tir cyflogaeth sydd wedi'i ddatblygu hefyd yn parhau i gael eu monitro fel rhan o broses yr Adolygiad Tir Cyflogaeth sy'n cyd-redeg â'r AMB.

Newidiadau o fewn safleoedd cyflogaeth sy'n bodoli'n barod

Cafodd caniatadau cynllunio ar safleoedd cyflogaeth presennol (fel y maent wedi'u hanodi yn y CDLI) eu monitro fel rhan o'r Adolygiad hwn. Yn gyfan gwbl, ers mabwysiadu'r Cynllun ym mis Rhagfyr 2014, mae caniatadau cynllunio wedi cael eu rhoi ar 4.8 hectar o dir mewn lleoliadau o'r fath. Mae a wnelo'r canlyniadau â'r canlynol, a newid defnydd yw'r mwyaf cyffredin.

- Newid Defnydd (o fewn yr un dosbarth defnydd neu newid o un defnydd B i un arall)
- Estyniadau at weithrediadau presennol
- Dymchwel adeiladau presennol a chodi rhai newydd yn eu lle
- Ailddatblygu tir llwyd lle mae'r defnydd presennol/gwreiddiol wedi darfod

Caniatadau cynllunio i ddefnyddiau cyflogaeth ar safleoedd eraill

Yn ogystal â datblygiadau cyflogaeth newydd ar safleoedd cyflogaeth arfaethedig a phresennol y CDLI, dangoswyd diddordeb mewn darnau eraill o dir. Mae rhai o'r caniatadau hyn wedi'u lleoli o fewn terfynau datblygu aneddiadau, ac eraill yn gyfagos ac yn aml yn gysylltiedig â defnydd blaenorol (tir llwyd). Mae a wnelo cwpl o'r caniatadau diweddar hyn â phrosiectau newydd sy'n gysylltiedig â chyflogaeth ac yn ymwneud â rheoli gwastraff yn gynaliadwy. Yn gyffredinol, cymharol fach o ran maint yw'r caniatadau ond gyda'i gilydd maent yn sawl hectar. Yn gyfan gwbl mae'r safleoedd eraill hyn yn cwmpasu 8.47 hectar o dir (3.23Ha yn ystod ail gyfnod yr AMB)

Canlyniadau ar sail ardal

Lleoliadau yn y tair Ardal Dwf Drefol, sef Caerfyrddin, Llanelli a Rhydaman / Cross Hands, sy'n gwneud y cyfraniadau mwyaf at y cyfansymiau arwynebedd. Y rheswm am hynny yw mai'r ardaloedd hyn sydd â'r crynodiadau mwyaf o safleoedd cyflogaeth yn y Sir, ac yno hefyd

y dynodwyd y rhan fwyaf o'r dyraniadau cyflogaeth yn y CDLI oherwydd eu lleoliadau cynaliadwy.

Mae'r tabl isod yn cyflwyno'r wybodaeth hon am 2017:

Tabl 1: Cyfanswm arwynebedd tir cyflogaeth (Presennol ac Arfaethedig), yn ôl Haen CDLI, ynghyd â'r ddefnydd yn ystod cyfnod y Cynllun (hyd at Mawrth 2017)

Lleoliad	Cyfanswm Arwynebedd 2016	2016 (%)	Defnydd tir (Hecterau dros gyfnod y cynllun)	% defnydd tir	
Ardaloedd Twf (Haen 1):					
Caerfyrddin	51.69	9	-		
Llanelli	246.81	45	-		
Rhydaman / Cross Hands	122.90	22	-		
			26.37	66	
Canolfannau Gwasanaethau (Haen 2)	61.35	11	6.99	17	
Canolfannau Gwasanaethau Lleol (Haen 3)	36.08	7	3.12	8	
Cymunedau Cynaliadwy (Haen 4)	30.34	6	3.55	9	
Cyfanswm y Sir	549.17	100	40.03	100	

Ffynhonnell: Atodiad 1. Mae'r ffigurau ar gyfer yr hap safleoedd wedi'u cynnwys yn y cyfraddau cyffredinol o ran y defnydd tir ym mhob haen.

5. Materion Cyfredol ac Argymhellion

Y gallu i wireddu

Codwyd pryder yn ystod Archwiliad y CDLI fod nifer o safleoedd cyflogaeth a oedd wedi'u dyrannu yn y CDU heb gael eu datblygu. Gofynnwyd y cwestiwn gan yr arolygydd a oedd tystiolaeth ar gael i ddangos y cânt eu gwireddu dros gyfnod y CDLI.

Arweiniodd y pryder hwn at ailasesiad ar y pryd ac at ostyngiad yn sgil hynny yng nghyfanswm yr arwynebedd a ddyrannwyd at ddibenion cyflogaeth. Fodd bynnag, er gwaethaf y gostyngiad hwn, darparwyd tystiolaeth i'r Archwiliad yn dangos lefel y diddordeb cyflogaeth yn y Sir a sut roedd hynny'n amlygu ei hun drwy'r dyrannu safleoedd. Dangoswyd bod gwaith yn mynd rhagddo i farchnata rhai safleoedd, ac eraill yn elwa ar ganllawiau cynllunio atodol neu uwchgynlluniau. Hefyd, roedd y ffaith fod caniatadau cynllunio cyfredol yn bodoli ar y cyfan neu ar rannau o'r dyraniadau ar sawl safle yn tystio i'r diddordeb ynddynt. Roedd yr holl

ffactorau hyn yn cynnig lefel o sicrwydd ynglŷn â'r gallu i wireddu'r dyraniadau neilltuol hyn yn y dyfodol.

Bydd y gallu i wireddu safleoedd yn parhau'n fater allweddol yn ystod adolygiad llawn o'r CDLI, a gwaith yr Adroddiadau Monitro Blyneddol (AMBau) a'r Adolygiadau Tir Cyflogaeth (ATCau) fydd darparu'r dystiolaeth ynglŷn â'r lefelau gweithgarwch a faint o ddyraniadau cyflogaeth a thir cyflogaeth yn gyffredinol sy'n cael eu meddiannu.

Mae'r CDLI mabwysiedig yn dyrannu 111.13 ha o dir at ddibenion cyflogaeth. Mae'r adrannau uchod yn dangos bod cynnydd wedi'u wneud hyd yma o ran gwireddu'r safleoedd. Fel y dangoswyd, mae rhai safleoedd eisoes yn elwa ar ganiatâd cynllunio ac maent felly yn ymrwymadau. Mae'r diddordeb sy'n cael ei ddangos mewn safleoedd felly yn galonogol ac mae eu dyrannu yn y Cynllun yn rhoi sicrwydd ynglŷn â'r gallu i'w gwireddu dros gyfnod y Cynllun. Ochr yn ochr â'r dyraniadau, rydym yn dal i weld diddordeb a gweithgarwch ar yr arwynebedd sylweddol o safleoedd cyflogaeth presennol yn y Sir, boed hynny mewn cysylltiad ag ehangu, dymchwel neu ailadeiladu, neu'r trosiant o hen fusnesau sy'n cael eu disodli gan rai newydd. Mae Atodiad 1 yn tynnu sylw at y caniatadau cynllunio newydd sydd wedi cael eu rhoi ers mabwysiadu'r CDLI ar ddiwedd 2014.

6. Yr Astudiaeth Cyflogaeth Sectoraidd

Comisiynwyd yr ymgynghorwyr WSP i gynnal astudiaeth cyflogaeth sectoraidd ar gyfer y sir. Mae hyn yn adlewyrchu'r ymrwymiad i adolygu'n barhaus y dystiolaeth sy'n ategu'r CDLI, a dogfennau corfforaethol a strategaethau eraill. Bydd y canfyddiadau a nodir yn yr astudiaeth yn darparu tystiolaeth ychwanegol fel rhan o'r gwaith monitro ac adolygu y CDLI.

Bydd yr astudiaeth yn gwella dealltwriaeth y Cyngor o'r angen o ran cyflogaeth fesul sector a sut y bydd hyn yn amlygu ei hun dros y blyneddau nesaf. Yn ogystal â gosod y cyd-destun economaidd ar gyfer y Sir, gan gynnwys nodweddion economaidd cyffredinol a'r sector twf allweddol a meysydd twf, mae'r astudiaeth yn cwmpasu'r gofynion o ran cyflogaeth yn y dyfodol ac yn trafod y "galw/cydbwysedd cyflenwi" (e.e. cymharu gofynion tir amcangyfrifedig â'r cyflenwad presennol o ran lleoedd cyflogaeth).

Mae'r astudiaeth yn nodi er y dyrannwyd swm sylweddol o dir at ddefnydd cyflogaeth newydd yn y CDLI, mae'r graddau y mae hyn wedi'i dderbyn yn y blyneddau diwethaf – drwy ganiatâd cynllunio a datblygiadau gwirioneddol – yn golygu heb gyflenwad o'r newydd o dir cyflogaeth ychwanegol yn y cyfnod CDLI dilynol, bydd y potensial llawn o ran cyflogaeth yn

gyfyng iawn. Yn hynny o beth hefyd cyfeirir at y dangosyddion pwysig eraill, megis cynnwys y Fargen Ddinesig a strategaeth adfywio'r Cyngor ei hun.

7. Adolygiadau Tir Cyflogaeth yn y Dyfodol ac Adolygiad o'r CDLI

Mae'r Astudiaeth Cyflogaeth Sectoraidd yn darparu dadansoddiad manwl o dueddiadau economaidd a chyflogaeth y Sir ac mae'n nodi y rhagwelir twf mewn cyflogaeth yn y sectorau allweddol a fydd yn golygu y bydd angen cyflenwad parhaus o dir cyflogaeth priodol dros gyfnod y CDLI nesaf (2021-2032). Bydd adolygiadau o gyflogaeth tir yn y dyfodol (Adroddiadau Monitro Blynyddol y CDLI) yn canolbwyntio ar ddarparu tystiolaeth gefndir i gefnogi adolygiad y CDLI ei hun. Bydd y gwaith hwn yn sicrhau bod cofnod diweddaraf o'r defnydd tir a throsiant tir cyflogaeth yn y Sir, ond bydd hefyd angen nodi a yw'r dyraniadau cyflogaeth CDLI presennol yn ymarferol, a lle y mae angen dyraniadau 'newydd' posibl, a'r lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer y rhain.

Yn dilyn cyngor cynllunio diweddaraf Llywodraeth Cymru, *Canllaw Ymarferol - Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol*, rydym eisoes wedi dechrau cydweithio â'n partneriaid corfforaethol yn yr adrannau Datblygu Economaidd ac Eiddo Corfforaethol i gyfnewid gwybodaeth ac adeiladu sylfaen tystiolaeth gadarn ar bob agwedd o gyflogaeth, at ddefnydd pawb perthnasol. Bydd y wybodaeth hon yn hanfodol er mwyn helpu i nodi'r lleoliadau mwyaf priodol i ddyrannu unrhyw ofynion newydd posibl ar sail gofynion economaidd, a phriodoldeb o ran cynllunio gofodol.

ATODIAD 1

Enw'r safle	Cyfanswm Arwynebedd y Safle (Ha)	Cyfanswm adeiladau /tir caeedig (Ha)	Seilwaith, tirweddau a thir anodd ei ddatblygu (Ha) *	Adeiladau / tir caeedig gwag neu ddim mewn defnydd (Ha)	Adeiladau / tir caeedig ddim mewn defnydd cyflogaeth Dosbarth B (Ha)	Cyfran o Ddosbarth Defnydd (B1, B2, B8) (%)	Cyf. caniatâd cynllunio cyflogaeth (wrth baratoi'r CDLI neu ers mabwysiadu'r CDLI)	Maint yr ardal sy'n cynnwys caniatâd cynllunio (Ha) yn ystod cyfnod y cynllun (dyraniadau)	Maint yr ardal sy'n cynnwys caniatâd cynllunio (Ha) yn ystod cyfnod y cynllun (dyraniadau) (safleoedd presennol)
Ardaloedd Twf - Haen 1									
GA1 Caerfyrddin									
Mekatek	4.29	1.48	2.81	0	0.41	72			
Cillefwr	20.49	4.38	16.11	0.53	1.51	53	W/31332		0.03
Melin Borthiant	1.61	0.48	1.13	0	0	100			
Cyfansymiau	26.39	6.34	20.05	0.53	1.92				
Cillefwr GA1/E1	4.38								
Gorllewin Caerfyrddin GA1/MU1	5.45								
Pibwrlwyd GA1/MU2	15.5						W/33638	0.06	
Cyfansym	25.33								
GA2 Llanelli									
Dafen	64.7	19.29	45.41	5.96	2.99	54			
Trostre	70.39	14.69	55.7	0.13	1.93	86	S/30376; S/30377; S/33614		0.67
Llynnoedd Delta	4.64	0.73	3.91	0.01	0.11	84			
Bynea	33.17	8.31	24.86	0.12	0.82	89			
Doc y Gogledd	5.2	1.17	4.03	0.83	0.23	9			
AMG Resources	8.51	0.79	7.72	0	0	100			
Iard Sgrap	0.67	0.04	0.63	0	0	100			
Parc y Plant	1.45	0.15	1.3	0	0.15	0			
Depo, Heol y Parc	1.24	0.34	0.9	0.2	0	41			
Heol Trosserch	20.81	5.57	15.24	0.39	0.36	87			
Parc Diwydiannol Glanyrafon	3.45	0.94	2.51	0	0	100			
Cyfansymiau	214.23	52.02	162.21	7.64	6.59				
Llynnoedd Delta GA2/MU9	9.78								
Dafen GA2/E1	22.8						S/31765; S/33792; S/34258	2.49	
Cyfansym	32.58								
GA3 Rhydaman/Cross Hands									
Canolfan Fusnes a Gweithdai Cross Hands	6.75	1.78	4.97	0.05	0.31	80	S/30672		0.18
Gorllewin Cross Hands	10.05	2.5	7.55	0	0	100			
Parc Menter	4.16	0.82	3.34	0	0.06	93			
Stad Ddiwydiannol Gorslas	1.68	0.3	1.38	0.05	0.12	43			
Stad Ddiwydiannol Capel Hendre	15.62	3.74	11.88	0.1	0.22	92	E/30404; E/33556; E/34847		0.73
Parc Hendre	12.06	2.88	9.18	0	0	100			
Gwaith Drifft Lyndsey	2.87	0.1	2.77	0	0	100			
Parc Amanwy	6.56	1.46	5.1	0.01	0.11	92			
Heol Ffowndri	2.61	0.64	1.97	0.09	0.37	28			
Stad Ddiwydiannol y Betws	2.59	0.29	2.3	0	0	100			
Gweithdai Betws Parc	1.31	0.21	1.1	0	0.01	95			
Heol Dyffryn	4.2	1.63	2.57	0.01	1.03	36			
Pantyyfynnon	2.06	0.34	1.72	0	0	100			
Heol Pentwyn	3.89	0.39	3.5	0.07	0.01	80			
Hen Waith Glo'r Betws	5.61	0.37	5.24	0	0.15	60			
Tir i'r gogledd o Heol Penybanc	3.64	0.71	2.93	0	0.18	75			
Cyfansymiau	85.66	18.16	67.5	0.38	2.57				
Parc Busnes Cross Hands GA3/E1	0.79						S/28449	0.79	
Meadows Road, Cross Hands GA3/E2	1.16								
Parc Menter, Cross Hands GA3/E3	1.04						S/22280; S/27072	1.53	
Dwyrain Cross Hands GA3/E7	9.22						W/23782	9.22	
Parc Bwyd Gorllewin Cross Hands GA3/E8	8.91						S/27508; S/30823	4.44	
Stad Ddiwydiannol Capel Hendre GA3/E10	4.05						E/25901; E/21230; E/31416	1.46	

Hap-safleoedd	
Cyf. Caniatâd Cynllunio	Arwynebedd safle (Ha)
E/34179	0.03
S/34296	1.22
W/34165	0.01
S/33881	0.3
W/32185	0.28
W/34406	0.3
W/34471	1.09
Cyfanswm	3.23

Allwedd	
	safle cyflogaeth presennol
	safle cyflogaeth arfaethedig
*	Mae hyn yn cynnwys ardaloedd sy'n hanfodol ac yn gysylltiedig â'r gweithgarwch o ran y defnydd tir a chyflogaeth

Enw'r safle	Cyfanswm Arwynebedd y Safle (Ha)	Cyfanswm adeiladau /tir caeedig (Ha)	Seilwaith, tirweddu a thir anodd ei ddatblygu (Ha) *	Adeiladau / tir caeedig gwag neu ddim mewn defnydd (Ha)	Adeiladau / tir caeedig ddim mewn defnydd cyflogaeth Dosbarth B (Ha)	Cyfran o Ddosbarth Defnydd (B1, B2, B8) (%)	Cyf. caniatâd cynllunio cyflogaeth (wrth baratoi'r CDLI neu ers mabwysiadu'r CDLI)	Maint yr ardal sy'n cynnwys caniatâd cynllunio (Ha) yn ystod cyfnod y cynllun (dyraniadau)	Maint yr ardal sy'n cynnwys caniatâd cynllunio (Ha) yn ystod cyfnod y cynllun (dyraniadau) (safleoedd presennol)
Parc Hendre GA3/E11	11.73								
Heol Ddu, Tycroes GA3/E12	0.34						S/13960	0.34	
Cyfansym	37.24								
Canolfannau Gwasanaethau - Haen 2									
Porth Tywyn T2/1									
Parson's Pickles	2.81	0.32	2.49	0	0	100			
Stad Ddiwydiannol Silver Terrace	0.91	0.32	0.59	0	0.09	72			
Stad Ddiwydiannol Porth Tywyn	0.81	0.23	0.58	0	0	100			
Llanelli Sand	2.63	2.63	0	0	0	100			
Dyfaty	2.24	0.37	1.87	0	0	100			
Stad Ddiwydiannol Pen-bre	1.31	0.42	0.89	0	0.24	43			
Cyfansymiau	10.71	4.29	6.42	0	0.33				
Dyfaty T2/1/E1	3.28						LL/02604	3.28	
Cyfansym	3.28								
Llandeilo T2/2									
Stad Ddiwydiannol Beechwood	2.14	0.32	1.82	0.09	0.13	60	E/33880; E/34801		0.16
Heol yr Orsaf	2.02	0.36	1.66	0	0.29	20	E/34448		0.07
Mart Ffair-fach	1.08	0.22	0.86	0.22	0	0			
Cyfansymiau	5.24	0.9	4.34	0.31	0.42				
Stad Ddiwydiannol Beechwood T2/2/E1	2.33						E/33059	0.25	
Cyfansym	2.33								
Llanymddyfri T2/3									
Church Bank a Hen Felin Lfio	9.25	2.67	6.58	0.37	0.92	66			
Depo i'r De-orll o Ysgol Pantycelyn	0.99	0.13	0.86	0	0	100			
Cyfansymiau	10.24	2.8	7.44	0.37	0.92				
Castell-newydd Emlyn T2/4									
Heol yr Orsaf	1.71	0.13	1.58	0.02	0.09	31			
Cyflenwr Adeiladwyr/lard Goed	0.99	0.2	0.79	0	0.2	0			
Aberarad	3.39	0.7	2.69	0	0	100	W/33814		0.01
Cyfansymiau	6.09	1.03	5.06	0.02	0.29				
Sunny Bank T2/4/E1	1								
Cyfansym	1								
Sanclêr T2/5									
lard yr Orsaf	0.69	0.13	0.56	0	0.12	8			
Tir ger lard yr Orsaf	0.35	0.35	0	0	0	100			
Heol yr Orsaf	2.4	0.79	1.61	0.06	0.38	52	W/32941; W/33637		0.58
Wembley Place	0.56	0.33	0.23	0	0.06	82			
Parc Busnes Sanclêr	1.27	0.16	1.11	0.06	0.03	44			
Depo Gyferbyn â Chaeau Gardde	0.63	0.21	0.42	0	0.21	0			
Tir ger yr A40	1.62	0.18	1.44	0	0.07	62			
Cyfansymiau	7.52	2.15	5.37	0.12	0.87				
Tir ger lard yr Orsaf T2/5/E1	0.33								
Tir ger yr A40 T2/5/E2	1.23						W/20735; W/32747	0.79	
Hen Ffatri Fenyn T2/5/MU1	0.36							0.36	
Cyfansym	1.92								
Hendy-gwyn ar Daf T2/6									
West Street (Gogledd)	0.22	0.12	0.1	0	0	100			
Gorllewin Heol yr Orsaf (lard Adeiladwr)	1.09	0.19	0.9	0	0.19	0			
Dwyrain Heol yr Orsaf (Hen lard Lo)	0.58	0.06	0.52	0	0.06	0	W/32606		0.35
Trevaughan	1.83	1.24	0.59	0	0.19	85			
Stad Ddiwydiannol Hendy-gwyn ar Daf	2.78	0.38	2.4	0	0.18	53			
Hufenfa Hendy-gwyn	3.5	1.48	2.02	0	0.84	43			

Enw'r safle	Cyfanswm Arwynebedd y Safle (Ha)	Cyfanswm adeiladau /tir caeedig (Ha)	Seilwaith, tirweddu a thir anodd ei ddatblygu (Ha) *	Adeiladau / tir caeedig gwag neu ddim mewn defnydd (Ha)	Adeiladau / tir caeedig ddim mewn defnydd cyflogaeth Dosbarth B (Ha)	Cyfran o Ddosbarth Defnydd (B1, B2, B8) (%)	Cyf. caniatâd cynllunio cyflogaeth (wrth baratoi'r CDLI neu ers mabwysiadu'r CDLI)	Maint yr ardal sy'n cynnwys caniatâd cynllunio (Ha) yn ystod cyfnod y cynllun (dyraniadau)	Maint yr ardal sy'n cynnwys caniatâd cynllunio (Ha) yn ystod cyfnod y cynllun (dyraniadau) (safleoedd presennol)
Cyfansymiau	10	3.47	6.53	0	1.46				
West Street T2/6/E1	0.27						W/24918	0.27	
Stad Ddiwydiannol Hendy-gwyn ar Daf T2/6/E2	1.07						W/30784	0.57	
Hufenfa Hendy-gwyn T2/6/E3	1.7								
Cyfansym	3.04								
Canolfannau Gwasanaethau Lleol - Haen 3									
Cydweli T3/3									
Stad Ddiwydiannol Heol Pen-bre	2.14	0.87	1.27	0	0.14	84			
Stad Ddiwydiannol Heol Pen-bre (Dwyrain)	2.27	0.22	2.05	0	0.19	14	S/33928		0.35
Cyfansymiau	4.41	1.09	3.32	0	0.33				
Ponthenri T3/5			0						
Stad Ddiwydiannol Ponthenri	3.06	0.5	2.56	0.07	0.03	80			
Pontyberem T3/6									
Coalbrook Road	0.91	0.23	0.68	0	0.13	43			
Hendy T3/7			0						
Stad Ddiwydiannol	4.01	1.39	2.62	0	0.19	86			
Glanaman / Garnant T3/8									
Heol Tabernacl	1.23	0	1.23	0.31	0	0			
Tir yn Heol yr Orsaf	1.71	0.24	1.47	0	0.13	46			
Hen Iard Lo, Heol Dŵr	2.94	0.08	2.86	0.02	0.04	25	E/30381		0.08
Stad Ddiwydiannol Raven	0.67	0.14	0.53	0.12	0.02	0			
Gwaith Concrit	1.3	0.23	1.07	0	0	100			
Cyfansymiau (T3/8)	7.85	0.69	7.16	0.45	0.19				
Tir i'r dwyrain o Heol yr Orsaf T3/8/E1	0.7								
Cyfansym	0.7								
Brynaman T3/9									
Heol Cwmgarw	2.1	0.21	1.89	0	0.02	90			
Llangadog T3/10									
Hen Hufenfa	4.15	1.13	3.02	0	0	100			
Heol yr Orsaf (Gogledd)	1.21	0.39	0.82	0	0.39	0			
Heol yr Orsaf	3.28	0.16	3.12	0.11	0.16	0	E/32491		1.6
Cyfansymiau	8.64	1.68	6.96	0.11	0.55				
Llanybydder T3/11									
Lladd-dy / Iard Goed	3.1	0.85	2.25	0	0.03	96			
Hen Ffowndri (Cyfnewidfa Ffôn)	0.39	0.07	0.32	0	0.07	0			
Tŷ Mawr	0.4	0.12	0.28	0.05	0	58			
Cyfansymiau	3.89	1.04	2.85	0.05	0.1				
Hen Ffowndri T3/11/E1	0.51								
Cymunedau Cynaliadwy - Haen 4									
Pencader SC20									
Heol yr Orsaf	2.06	0.07	1.99	0.02	0.05	0			
B4459	1.02	0.06	0.96	0.88	0.02	29			
Clos cader	2.07	0.21	1.86	0	0.02	90			
Cyfansymiau	5.15	0.34	4.81	0.9	0.09				
New Inn SC20			0						
Iard Sgrap a Gwaith Peirianneg	0.4	0.05	0.35	0	0	100			
Ger Gwastod Abbot	1.08	0.67	0.41	0	0.2	70			
Cyfansymiau	1.48	0.72	0.76	0	0.2				
Llanfihangel - ar- arth SC20									
Western Power etc	1.27	0.16	1.11	0	0.1	37			
Pont-tyweli SC21									
Heol yr Orsaf	1.39	0.19	1.2	0	0.15	21			
Heol Lewis	1.13	0.16	0.97	0	0.08	50			

Enw'r safle	Cyfanswm Arwynebedd y Safle (Ha)	Cyfanswm adeiladau /tir caeedig (Ha)	Seilwaith, tirweddu a thir anodd ei ddatblygu (Ha) *	Adeiladau / tir caeedig gwag neu ddim mewn defnydd (Ha)	Adeiladau / tir caeedig ddim mewn defnydd cyflogaeth Dosbarth B (Ha)	Cyfran o Ddosbarth Defnydd (B1, B2, B8) (%)	Cyf. caniatâd cynllunio cyflogaeth (wrth baratoi'r CDLI neu ers mabwysiadu'r CDLI)	Maint yr ardal sy'n cynnwys caniatâd cynllunio (Ha) yn ystod cyfnod y cynllun (dyraniadau)	Maint yr ardal sy'n cynnwys caniatâd cynllunio (Ha) yn ystod cyfnod y cynllun (dyraniadau) (safleoedd presennol)
Stad ger y B4624	0.65	0.13	0.52	0	0.02	85			
Cyfansymiau	3.17	0.48	2.69	0	0.25				
Cwmgwili SC34									
Stad Ddiwydiannol Heathfield	2.73	0.24	2.49	0.05	0.06	54			
Cilyrychen a Phantyrhodyn SC34			0						
Stadau Diwydiannol	13.34	4.1	9.24	0.81	0.05	79			
Stad Ddiwydiannol Pantyrhodyn SC34/E1	1.5							1.5	
Stad Ddiwydiannol Cilyrychen SC34/E2	1.7								
Cyfansym	3.2				0.05				
Cyfansymiau	549	104	334	12	18	71%		27.35	4.81